

ORR

OOOO
ORDITO
OOOO

**GEMEENTE TERNEUZEN
BESTEMMINGSPLAN
KOEWACHT-OVERSLAG-ZUIDDORPE**



Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

Inhoud:

TOELICHTING

REGELS

VERBEELDING

Status: Vastgesteld bestemmingsplan
Datum: 26 januari 2012
Auteurs: drs. ing. Marcel Koertshuis
drs. Menno ter Avest
ing. Floris Seijben

GEMEENTE TERNEUZEN
BESTEMMINGSPLAN
KOEWACHT-OVERSLAG-ZUIDDORPE

TERNEUZEN

Bestemmingsplan ‘Koewacht-Overslag-Zuiddorpe’

Vastgesteld door de raad van de gemeente Terneuzen bij besluit van 15 december 2011,

de voorzitter,

de raadsgriffier,

J.A.H. Lonink

drs. T.A.M. Leeraert

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1. INLEIDING	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Plangebied	9
1.3 Doel	11
1.4 Geldende bestemmingsplannen	11
1.5 Leeswijzer	11
2. BELEIDSKADER	14
2.1 Inleiding	14
2.2 Ruimtelijk beleid	14
2.3 Woonbeleid	24
2.4 Verkeersbeleid	27
2.5 Detailhandelsbeleid	30
2.6 Archeologie- en monumentenbeleid	31
2.7 Archeologie- en cultuurhistorie	34
2.8 Waterbeleid	44
2.9 Natuurbeleid	50
2.10 Beleid kleine windturbines	54
2.11 Coffeeshopbeleid	55
2.12 Prostitutiebeleid	57
2.13 Nota Horecabeleid 2008	59
2.14 Beleidsvisie externe veiligheid Terneuzen 2005	61
3. BESTAANDE SITUATIE	62
3.1 Inleiding	62
3.2 Ontstaansgeschiedenis	62
3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied	65
3.4 Functionele opbouw van het gebied	70
3.5 Kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en ontwikkelingen	75
4. MILIEU	78
4.1 Inleiding	78
4.2 Geluid	78
4.3 Bodem	79
4.4 Duurzaam bouwen	79
4.5 Externe Veiligheid	80
4.6 Kabels, leidingen en straalpaden	84
4.7 Luchtkwaliteit	85
4.8 Geurhinder	86
4.9 Zonerings	86
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	89
5.1 Inleiding	89
5.2 Verbeelding	89
5.3 Inleidende regels (hoofdstuk 1)	91
5.4 Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)	92
5.5 Algemene regels (hoofdstuk 3)	100
5.6 Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)	102

5.7	Handhaving	102
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	104
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	105
7.1	Inleiding	105
7.2	Inspraak	105
7.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	115
7.4	Ambtshalve aanpassingen	115
7.5	Zienswijzen en verdere ambtshalve aanpassingen	118

Bijlagen:

1. Inventarisatie en inschaling bedrijven
2. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
3. Inventarisatie en inschaling horecabedrijven
4. Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
5. Kaart bebouwingsvrije zone waterschapswegen
6. Verslag inspraakbijeenkomst
7. Vooroverlegreactie VROM-Inspectie
8. Vooroverlegreactie Provincie Zeeland
9. Vooroverlegreactie Waterschap
10. Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Zeeland
11. Vooroverlegreactie SCEZ (Stichting Cultuur Erfgoed Zeeland)
12. Rapportage luchtkwaliteit 2008
13. Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
14. Interim-beleid "Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven":

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het grondgebied van de gemeente Terneuzen geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Hiervan zijn meerdere ouder dan tien jaar en niet meer actueel. De opzet en bestemmingsmethodiek van deze bestemmingsplannen verschillen onderling, waardoor voor één ruimtelijk-functioneel samenhangend gebied vaak veel uiteenlopende regelingen van kracht zijn. Dit leidt tot ongewenste situaties voor zowel de gemeente, de burgers als andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur heeft in 2003 dan ook besloten tot het actualiseren van de bestemmingsregelingen.

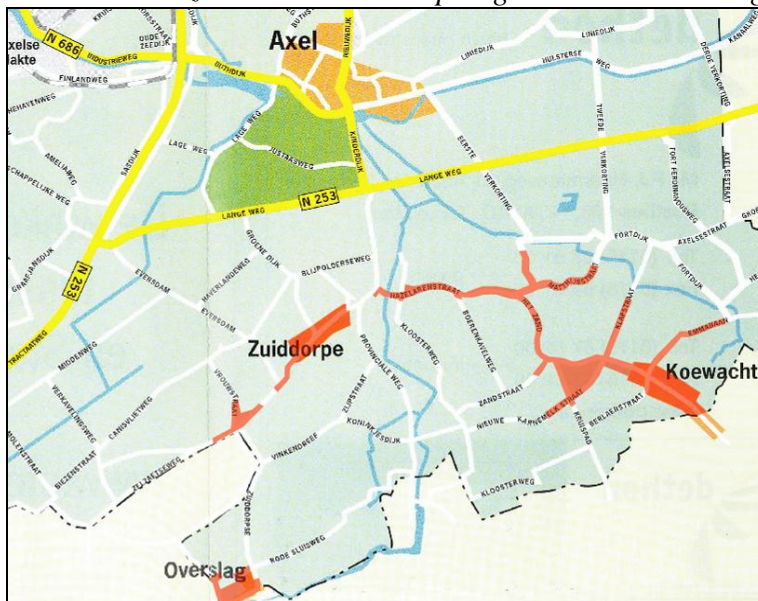
In de bestaande situatie zijn bouwactiviteiten vaak pas mogelijk na kostbare en tijdrovende ontheffingsprocedures, die met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 op zijn gegaan in de omgevingsvergunning (na inwerkingtreding van de Wabo is feitelijk sprake van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan). Met actuele bestemmingsregelingen is er minder kans op procedures voor het afwijken van de regels, zijn de procedures korter, is minder ambtelijke capaciteit nodig, hebben belanghebbenden meer rechtszekerheid en kan de gemeente beter optreden tegen ongewenste ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanactualisering binnen de gemeente Terneuzen.

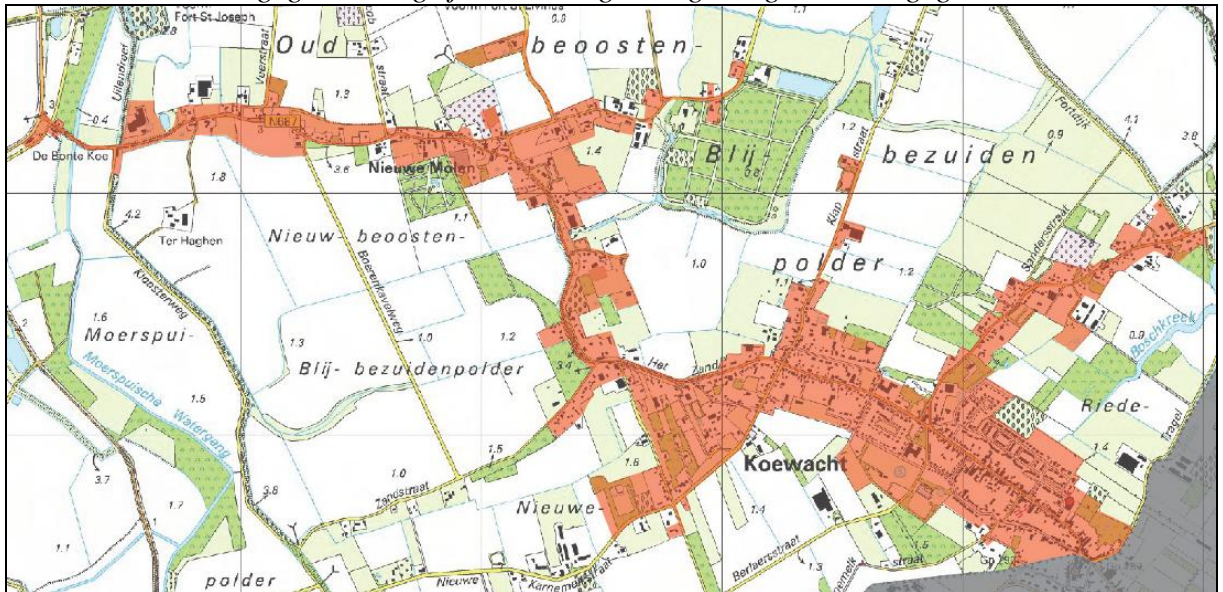
1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' omvat de bebouwde kom van de dorpskernen Koewacht, Zuiddorpe en Overslag voor zover gelegen op Nederlands grondgebied. Onder de dorpskern Koewacht valt het buurtschap Nieuwe Molen en enkele uitlopende straten in de richting van het buitengebied. De kernen bevatten het gebied dat niet in het bestemmingsplan 'Buitengebied Axel' is opgenomen. Op deze wijze sluit de gemeente uit dat er voor gronden geen bestemmingsplan geldt, of juist overlap ontstaat tussen meerdere bestemmingsplannen. De volgende vier kaarten geven het plangebied weer.

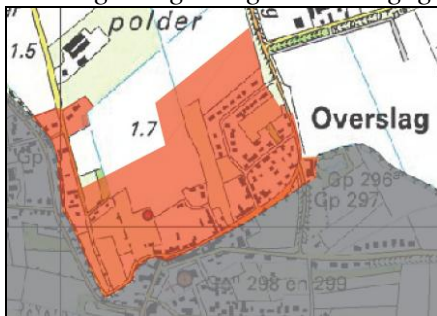
Kaart 1: Overzichtsk kaart met het plangebied in rood weergegeven.



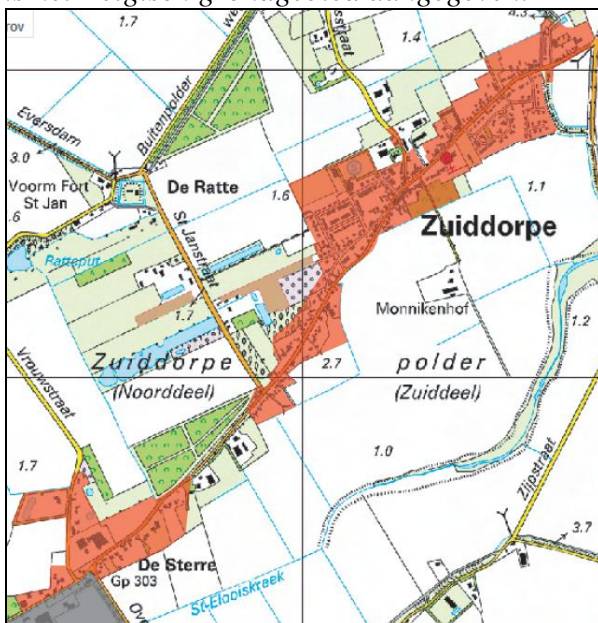
Kaart 2: Ligging en begrenzing van de kern Koewacht inclusief buurtschap Nieuwe Molen in rood weergegeven. In grijs is het Belgische grondgebied aangegeven.



Kaart 3: Ligging en begrenzing van de kern Overslag in rood weergegeven. In grijs is het Belgisch grondgebied aangegeven.



Kaart 4: Ligging en begrenzing van de kern Zuiddorpe in rood weergegeven. In grijs is het Belgisch grondgebied aangegeven.



1.3 Doel

De gemeente wenst de bestemmingsplannen binnen een relatief korte periode te actualiseren en stelde hiertoe een projectplanning op met afspraken over het aantal plannen, de volgorde en de tijdsplanning. De actualiseringslag wordt gemaakt om alle bestemmingsplannen binnen de gemeente te actualiseren, zodat voor ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden dezelfde regels gelden.

Alle te actualiseren bestemmingsplannen binnen dit project zullen een adequate, handhaafbare regeling bevatten die is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer en op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' heeft bovendien als doel:

De bestaande situatie van het plangebied uit kaarten 2, 3 en 4 vervatten in één consoliderend bestemmingsplan met één samenhangende, eensluidende en actuele juridisch-planologische onderbouwing en regeling om op actuele basis te toetsen, beheren en communiceren.

Het gaat om een consoliderend (behoudend) bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke initiatieven, waarvan het planvormingsproces nog niet is doorlopen, zijn hierin niet meegenomen. Nieuwe ontwikkelingen doorlopen eigen planologische procedures en worden bij de volgende actualiseringsronde geïntegreerd in het bestemmingsplan.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

In het volgende overzicht staan de namen en de vaststelling- en goedkeuringdata van de geldende bestemmingsplannen in het plangebied tot dit bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' in werking treedt.

Tabel 1: Geldende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan:	Gemeenteraad	Gedeputeerde Staten
Koewacht	20 december 1972	3 juli 1973
Koewacht 1 ^e herziening	28 november 1996	18 maart 1997
Landelijke bebouwingsconcentraties	23 november 1989	Gedeeltelijk: 3 april 1990
'Noord', Overslag Noord	29 augustus 1967	23 december 1968
Oude Molen	20 augustus 1974	3 februari 1975
Oude Molen 2 ^e planverandering	31 oktober 1978	15 mei 1979
Oude Molen 3 ^e planverandering	19 april 1979	12 juni 1979
Oude Molen 9 ^e herziening	8 april 1986	17 mei 1986
Oude Molen 10 ^e herziening	20 januari 1987	3 maart 1987
Partiële Herzieningen	mei 2002	17 december 2002
Zuiddorpe	30 januari 1979	Gedeeltelijk: 31 juli 1979
Zuiddorpe 2 ^e herziening	23 november 1989	27 februari 1990
Zuiddorpe 4 ^e herziening	21 december 1995	27 februari 1996

Voor een deel van het grondgebied van Overslag is op het moment van de ter inzage legging van dit bestemmingsplan geen bestemmingsplan van kracht. In dit gebied worden bouwplannen getoetst aan de bouwverordening en aan het welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is overwegend een beheersplan, vandaar de keuze voor een conserverende aanpak. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk bedoeld om de feitelijke situatie zo goed mogelijk te regelen. De toelichting op het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' heeft de volgende opzet.

Beleid (hoofdstuk 2)

Voor het plangebied staat in hoofdstuk 2 het actuele rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskader. Het gaat om ruimtelijk beleid en het beleid vanuit andere sectoren met een ruimtelijke component. Voorbeelden van dit laatste zijn woonbeleid en verkeersbeleid.

Bestaande situatie (hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 3 bevat een inventarisatie en analyse van de ruimtelijk-functionele structuur van Koewacht, Overslag en Zuiddorpe. Hierin staat zowel een visuele als een tekstuele verbeelding van de bestaande situatie. Verder komen de ruimtelijke en functionele opbouw van het gebied aan de orde, met een beschrijving van de kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en ontwikkelingen.

Milieu (hoofdstuk 4)

Dit hoofdstuk bestaat uit een toelichting op de belangrijkste milieuaspecten die van invloed zijn op de woonkwaliteit en de milieukwaliteit van milieugevoelige functies in het plangebied.

Juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5)

Op basis van het actuele beleid is de juridische regeling opgesteld (verbeelding en regels). Uit de toelichting op de regels in dit hoofdstuk blijkt de logische relatie tussen toelichting, regels en de verbeelding.

Tot slot volgen de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6 en het overleg en de inspraak in hoofdstuk 7. De toelichting op de economische uitvoerbaarheid is beknopt, omdat het een behoudend bestemmingsplan betreft. De maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt uit de resultaten van het gevoerde overleg met instanties dat ingevolge artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden, de inspraakreacties en de wijze waarop de gemeente Terneuzen deze beantwoordt.

Ter verduidelijking staan op de volgende kaarten de straatnamenkaarten van de kernen: Koewacht, Overslag en Zuiddorpe.

Kaart 5: Uitsnede uit de straatnamenkaart voor de kern Koewacht.



2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid met een ruimtelijke component aan bod. Daarbij gaat het niet alleen om rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid, maar ook om het beleid van het waterschap en Europees beleid dat afgeleid is vanuit Europese Verdragen en Richtlijnen, zoals bijvoorbeeld de Flora- en Faunawet afgeleid is vanuit de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. Per beleidsstuk staat de betekenis hiervan voor Koewacht, Overslag en Zuiddorpe beschreven. Paragraaf 2.2 bevat het ruimtelijke beleid, de daaropvolgende paragrafen bevatten overig beleid met een ruimtelijke component.

2.2 Ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

'Nota Ruimte' (2004)

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Het kabinet brengt deze strategische nota op hoofdlijnen uit als deel 3 van de planologische kernbeslissing (PKB, kabinetsstandpunt Balkenende-II) Nationaal Ruimtelijk Beleid. Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Deze hoofddoelstelling is gesplitst in vier deeldoelstellingen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingstrategie. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend op het bestaand bebouwd gebied. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als in steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingsbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft hierin een stimulerende rol. Het doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid.

Vertaald naar de gemeente Terneuzen betekent dit het volgende:

- Voor de Kanaalzone: de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone behoort tot één van de dertien economische kerngebieden van Nederland. De economische ontwikkeling van de Kanaalzone, waaronder de Terneuzense zeehaven, dient hoge prioriteit te krijgen;
- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het reeds bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas;

- Vitaal platteland: economisch vitaal grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economische draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staan onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;
- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: ten opzichte van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening zijn de Nationale Landschappen in omvang teruggebracht. Het westelijk deel van Zeeuws-Vlaanderen is nog als Nationaal Landschap aangewezen. De kernen Koewacht, Overslag en Zuiddorpe vallen hier buiten, omdat ze in het ROM-gebied van de gemeente Terneuzen vallen. Daarmee zijn de beperkingen en eventuele mogelijkheden die gelden voor Nationale Landschappen niet van toepassing voor Koewacht, Overslag en Zuiddorpe.

Provinciaal beleid

1. Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (Provincie Zeeland, 2006)

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is een integraal beleidsstuk en vervangt een aantal bestaande sectorale beleidsstukken waaronder het Streekplan, het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingplan. Het betreft een op ontwikkeling en uitvoering gericht plan met een planperiode van zes jaar (2006-2012). Het Omgevingsplan bevat de visie en de rol van de provincie Zeeland, welke in onderstaande alinea's in deze volgorde toelichting krijgen.

Visie

In de visie van de provincie is voor Zeeland karakteristiek dat het een open, groenblauw gebied is. Het wordt gezien als een grote rivierendelta dat als een eiland te midden van verstedelijkte gebieden ligt en een onderdeel van de ecologische kustzone van Noordwest-Europa is.. Het streven is gericht op een vitale samenleving en een vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en te bewerkstelligen. De bestaande kwaliteiten bieden kansen, maar het benutten van deze kansen mag er niet toe leiden dat die of andere kwaliteiten verloren gaan. Centraal thema is: 'duurzaam ontwikkelen'. De volgende drie doelen zijn daarbij gesteld:

1. faciliteren van de economische dynamiek;
2. bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek;
3. versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Rol

Volgend aan de rijkstrend van decentralisering en deregulering stelt de provincie zich wat terugtrekend en meer faciliterend en coöperatief op, waarbij meer mogelijkheden en bevoegdheden komen te liggen bij gemeenten, belangengroeperingen en marktpartijen. De provinciale visie is daarbij richtinggevend, maar geen blauwdruk. Het Omgevingsplan Zeeland zal worden gehanteerd als kader voor toetsing en voor de inzet van instrumenten. Voorts wordt een kwaliteitsteam van meedenkers ingesteld, waarop initiatiefnemers en belanghebbenden een beroep kunnen doen, wat impuls zal geven aan het kwaliteitsdenken. Het 'voor-wat-hoort-wat-principe' beoogt eveneens de instandhouding en verbetering van duurzame kwaliteit en werkt als volgt: wanneer een ontwikkelende ondernemer profiteert van de aanwezige kwaliteiten zal door die ondernemer tevens geïnvesteerd moeten worden in het behoud en de versterking van deze kwaliteiten.

Hoofddoelen

Hieronder zijn de drie hoofddoelen vertaald naar de volgende benaderingen en uitwerkingen op hoofdlijnen:

Bij de uitwerking van de beleidsprincipes is nadrukkelijk rekening gehouden met het centrale uitgangspunt van het plan: Duurzaam ontwikkelen. Met nieuwe beleidsinstrumenten wordt in het omgevingsplan nadere invulling gegeven aan de provinciale tweesporingbenadering en de hieruit voortvloeiende ambities gericht op vitaliteit en kwaliteit. ‘Ontwikkelingsgericht’ en ‘uitvoeringsgericht’ zijn sleutelwoorden in de sturingsfilosofie van het omgevingsplan. De belangrijkste beleidsprincipes zijn onderstaand weergegeven:

Beleidsprincipes vanuit een ontwikkelingsgerichte benadering:

- Behoud en versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteit;
- Veiligstellen van de ecologische waarden in de deltawateren en garanderen van een duurzame kustveiligheid;
- Integraal waterbeheer;
- Zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik;
- Ontkoppeling van milieu en economie;
- Havens in harmonie met de omgeving door bundeling van zeehaven gebonden en industriële bedrijvigheid;
- Ambitie voor recreatie;
- Flexibiliteit voor het agrarisch gebied;
- Bevolkingsgroei door het bevorderen van woonmigratie;
- Sterke steden en bundeling, versterken van de verzorgende functie van de vier grote steden in Zeeland (waaronder Terneuzen);
- Sociale duurzaamheid, door realisatie van een veilige, vertrouwde, herkenbare, vitale, schone en gezonde omgeving;

Deregulering is daarnaast in het omgevingsplan integraal meegenomen. Wettelijk is hier het een en ander over geregeld, maar ook vanuit de provincie zelf zijn beleidsregels geschrapt en / of verruimd. Voorbeelden hiervan zijn:

- Afschaffen zoneringslandelijk gebied;
- Afschaffen van de kwantitatieve benadering van woningbouw;
- Meer ruimte voor recreatie;
- Meer ruimte voor ontwikkelingen in het landelijk gebied;
- Het voorkomen van overlap in gebieden van de natuurbeschermingswet en milieubescherming.

Speerpunten voor het uitvoeringsprogramma:

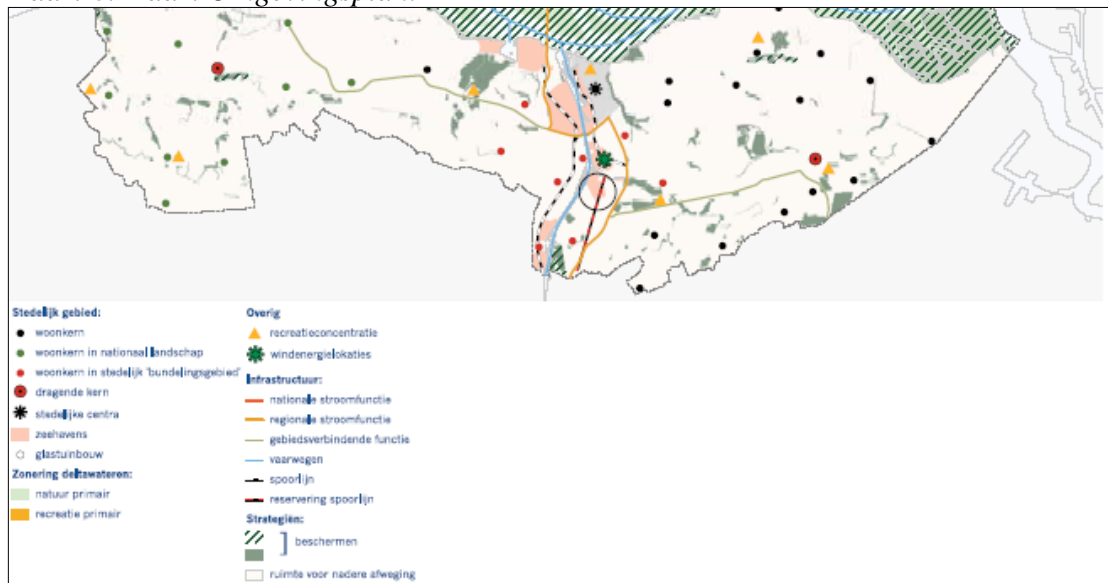
- Integrale opgaven op het spanningsveld van dynamiek en kwaliteit;
- De keuze voor een stevig investeringsprogramma in de Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

De dorpskernen Koewacht, Overslag en Zuiddorpe zijn in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 aangeduid als woonkern in stedelijk bundelingsgebied. Dit heeft vanuit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 vooral invloed op het plangebied met betrekking tot bijvoorbeeld de woningbouwbehoefte.

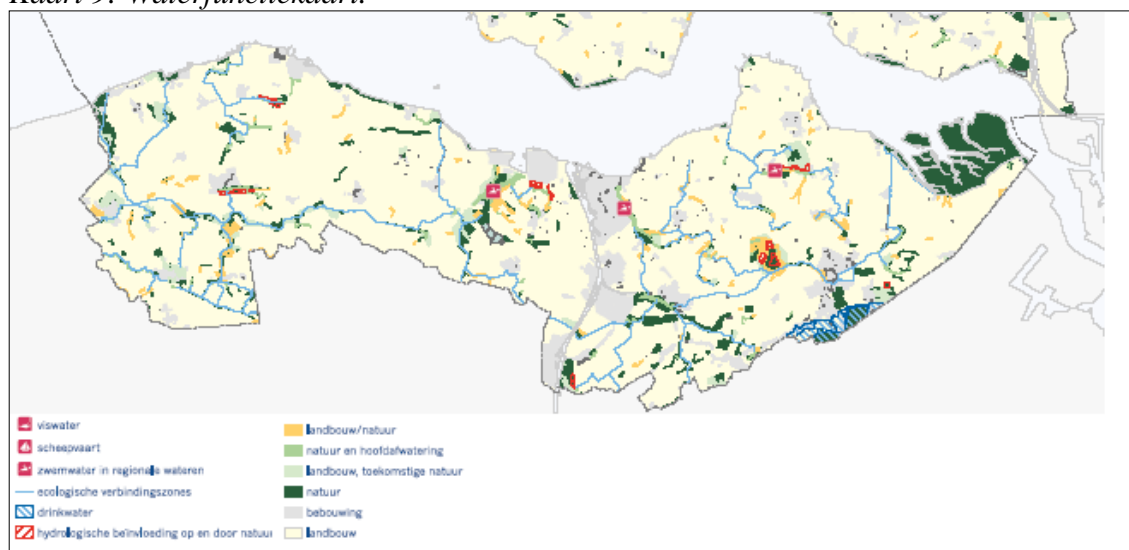
Daarnaast is de provincie bij wijziging of vaststelling van de geluidszone verantwoordelijk voor vaststelling van hogere grenswaarden.

In Zeeland zijn de Kanaalzone (Poel- en Gellinckpolder, Axelse Vlakte, *Sluiskil Oost*, Kanaaleiland, Oostelijke Kanaaloevers en Terneuzen West) en het Sloegebied aangewezen tot industrieterreinen van regionaal belang.

Kaart 8: Kaart Omgevingsplan.



Kaart 9: Waterfunctiekaart.



Bedrijventerreinvisie Zeeuws-Vlaanderen (2005)

De regio Zeeuws-Vlaanderen wordt gevormd door de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis. De gemeenten hebben begin 2005 een gezamenlijke bedrijventerreinvisie opgesteld. Het traject van de regionale agenda heeft geleid tot een gezamenlijk standpunt op de Hoofdlijnennotitie voor het eerste Zeeuwse omgevingsplan, een gezamenlijk kaartbeeld en een nadere uitwerking op de punten ‘afstemming woningbouw’ en ‘ruimtebehoefteramingen bedrijventerreinen’. De Bedrijventerreinvisie is als input gebruikt voor het Omgevingsplan van de provincie, dat al eerder aan de orde kwam. Daarnaast wordt gewerkt aan een nieuw bedrijventerreinprogramma met andere cijfers voor de bedrijventerreinen.

Het Omgevingsplan stelt dat het industrie- en havencluster in Terneuzen een belangrijk onderdeel vormt van de Zeeuwse economie. De werkgelegenheid zit vooral in de chemie en de procesindustrie, daarnaast is de logistieke dienstverlening goed vertegenwoordigd. Hoewel de milieudruk de afgelopen decennia aanzienlijk afnam komt de milieukwaliteit weer meer onder druk te staan en bepaalt de ligging van natuurgebieden mede de ontwikkelingsmogelijkheden van de clustering. De provincie heeft dan ook de doelstelling de Zeeuwse havengebieden, in harmonie met de omgeving en de omgevingskwaliteiten, verder uit te bouwen en te versterken.

De provincie kiest voor de Kanaalzone als het gaat om nieuw te ontwikkelen terreinen. Concreet wordt nu, in navolging van de reservering in het streekplan, Terneuzen-West als ontwikkelingsgebied voor havenontwikkeling opgenomen. De (inter)nationale bereikbaarheid van het industrie- en havencluster is essentieel. Ruimtelijk vertaalt zich dit in grote en zware goederenstromen via transportassen, waarbij de provincie inzet op meer milieuvriendelijke modaliteiten in een nadere uitwerking van een Zeeuws Kwaliteitsnetwerk goederenvervoer voor zowel water, weg als spoor (Actieprogramma goederenvervoer 2007-2011). Het hoofdwegenet zal de stromen moeten faciliteren, dus ligt het in de bedoeling de Tractaatweg (N62) te verdubbelen en een tunnel onder het kanaal door bij Sluiskil te realiseren. Havengebonden en industriële bedrijvigheid veroorzaken een relatief grote milieudruk in de omgeving en langs de transportassen. De provincie hanteert daarom een voorzorgsbeleid door bedrijvigheid, transportassen en gevoelige bestemmingen waar mogelijk te scheiden.

De provinciale doelstelling voor (overige) bedrijventerreinen is het in kwantitatief en kwalitatief opzicht optimaliseren van vraag en aanbod van bedrijventerreinen (exclusief zeehaven terreinen) in Zeeland. In het verlengde daarvan onderscheidt de provincie de volgende operationele doelstellingen:

1. Ontwikkeling van bedrijventerreinen vindt, zoveel mogelijk, geconcentreerd plaats in de stedelijke ontwikkelingszones;
2. Bieden van voldoende ruimte voor economische dynamiek aansluitend op het door de markt gewenste kwaliteitsprofiel;
3. Bevorderen van duurzaam en intensief gebruik van de ruimte;
4. Bevorderen van de herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen.

Veel uitgangspunten zullen per regio moeten worden uitgewerkt in regelmatig overleg tussen gemeenten en tussen provincie en regio. Hiertoe roept de provincie het instrument regionaal bedrijventerreinprogramma in het leven. Hierin komt onder meer een planning, aan de hand van het beschikbare aanbod en de verwachte vraag, voor het opstarten van nieuwe plannen voor bedrijventerreinen. De provincie streeft naar een 'gezond evenwicht' tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen vanwege haar invloed op de economische vitaliteit en de omgevingskwaliteiten. Overaanbod staat een intensief en duurzaam ruimtegebruik in de weg en leidt onder meer tot slecht renderende overheidsinvesteringen, terwijl een structureel tekort leidt tot beperkte economische dynamiek.

Vervolgens maakt de provincie onderscheid naar bedrijventerreinprofielen. Kleinschalige bedrijventerreinen zijn bedoeld voor uitbreiding van bestaande bedrijven, voor verplaatsing uit de dorpskern en voor bedrijvigheid tot 0,5 hectare en milieucategorie 4 die qua aard en schaal aansluit bij het dorp of de omgeving waartoe

het hoort. Bestaande bedrijventerreinen bij steden of dragende kernen kunnen aangewezen worden als grootschalig bedrijventerrein, met grootschalige bedrijfsactiviteiten tot categorie 5, voor Terneuzen stelt het Omgevingsplan dat uitbreiding kan plaatsvinden. Verder mag elke regio bedrijventerreinen aanwijzen als 'thematisch terrein' die strikt bedoeld zijn voor een bepaald soort bedrijvigheid (bijvoorbeeld 'nat' bedrijventerrein met een binnenvaartkade met alleen kadegebonden bedrijvigheid), als hier vanuit de provinciale doelstellingen steekhoudende argumenten voor zijn. Nieuwe bedrijventerreinen moeten aansluiten op bestaande, terwijl de groei van terreinen zoveel mogelijk geconcentreerd plaats moet vinden. Kleinschalige uitbreidingen van bestaande terreinen kunnen als er sprake is van een logische stedenbouwkundige afronding.

De provincie richt zich vooral op bestaande bedrijfsterreinen en hoe deze in de toekomst geschikt blijven voor de huidige en toekomstige vestigingseisen of –wensen van ondernemers en de maatschappelijke context. Bedrijventerreinen moeten daarom gemonitord worden op hun onderhoudsstatus, vitaliteit en de invloed op de omgevingskwaliteiten door bijvoorbeeld herstructurering (upgrading /facelift, revitalisering, herprofilering en transformatie). Omdat dit kostbaar is, zijn er een aantal manieren om herstructureringsprojecten te financieren. Verder vindt de provincie duurzaam beheer op en tussen bedrijventerreinen belangrijk omdat dit bijdraagt aan economische, ruimtelijke en milieudoelstellingen. Daartoe stimuleert zij samenwerking en afstemming tussen gemeenten op het gebied van beheer en inrichting en vraagt zij bij nieuwe bedrijventerreinen een beheersplan. Tot slot kan het mengen van functies voor een gebied ruimtelijke kwaliteitsvoordelen opleveren (sociale controle, intensief ruimtegebruik en levendigheid), onder de volgende voorwaarden. Voor een eerlijk verwachtingspatroon is het in ruimtelijke plannen aangewezen als gemengd gebied, de milieuhindercategorie dient op de menging afgestemd te worden en het stedenbouwkundig ontwerp wordt gezien als een cruciale succesfactor.

In Zeeuws-Vlaanderen lijkt op dit moment weinig terstond uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar te zijn. Er is echter een grote planvoorraad. Deze planvoorraad dient in het regionaal bedrijventerreinenprogramma voorzien te worden van een tijdpad. Verder moeten er in het regionale bedrijventerreinenprogramma met name aanvullende afspraken worden gemaakt over de herstructureringsopgave en het beheer. Naast de zeehaventerreinen zijn er uitbreidingsmogelijkheden rond het gebied de Koegorspolder in Terneuzen.

Het bedrijventerreinprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 21-09-2010)

Voor een goede ontwikkeling van de Zeeuwse economie is voldoende ruimte voor economische functies een belangrijke voorwaarde. De Zeeuws-Vlaamse gemeenten en provincie Zeeland hechten in dat kader belang aan een gezonde Zeeuwse bedrijventerreinenmarkt. Vraaggericht ontwikkelen van voldoende ruimte voor nieuwvestiging, verplaatsing of uitbreiding van bedrijven, waarbij het profiel en de locatie beantwoorden aan de eisen die het bedrijfsleven daaraan stelt, zijn belangrijke uitgangspunten. Om een prikkel te kunnen geven aan herstructurering en zorgvuldig ruimtegebruik, mag het aanbod aan terreinen evenwel niet te ruim zijn. Het Convenant bedrijventerreinen, opgesteld door het rijk, de twaalf provincies en de VNG, onderstreept de noodzaak om zuinig en kwalitatief goed met bedrijventerreinen om te gaan. In het bedrijventerreinenprogramma 2010-2015 is de in dit convenant bedoelde

regionale samenwerking voor Zeeuws-Vlaanderen vastgelegd. Vraag en aanbod van terreinen in Zeeuws-Vlaanderen zijn in het onderhavige programma zowel kwantitatief als kwalitatief aan elkaar gekoppeld voor de periode tot en met 2015. De regio Zeeuws-Vlaanderen beschikt zo met het bedrijventerreinenprogramma over een instrument om duurzaam en in regionaal verband gezamenlijk bedrijventerreinenbeleid vorm te geven en bedrijventerreinenuitbreidingen te onderbouwen.

Vraag en aanbod bedrijventerreinen Zeeuws-Vlaanderen

De vraag naar bedrijventerreinen in Zeeland is voor de periode tot 2020 (Bureau Buiten, 2008) geraamd op 19 hectare per jaar, dit komt neer op 5,32 hectare per jaar voor de regio Zeeuws-Vlaanderen. Voor de planperiode van het bedrijventerreinenprogramma betekent dit dat er een (verwachte) vraag ontstaat van 31,92 hectare. Deze raming is echter gemaakt op basis van een gematigd groeiscenario, waardoor het economisch niet verantwoord zou zijn om de planologische ruimte voor nieuwe bedrijventerreinen op deze 31,92 hectare te maximaliseren. Om deze reden is het begrip ‘ijzeren voorraad’ geïntroduceerd. Onder ‘ijzeren voorraad’ wordt het volgende verstaan: de hoeveelheid bedrijventerreinen die nodig is om de verwachte jaarlijkse bedrijventerreinuitgifte te accommoderen. De ‘ijzeren voorraad’ bestaat uit vijf keer de jaarlijkse behoefte aan bedrijventerreinen, wat voor de regio betekent dat dit gelijk gesteld wordt aan 26,6 hectare (5 x 5,32 hectare). Vooralsnog is besloten de ijzeren voorraad over de drie gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen te verdelen, waarbij voor de volgende verdeling is gekozen: 50% over de gemeente Terneuzen en 25% over de gemeenten Hulst en Sluis. Met betrekking tot het aanbod aan bedrijventerreinen zijn de volgende bronnen in kaart gebracht:

- de grootte van het bestaand uitgegeven areaal (dat reeds in gebruik is);
- het aanbod uit het uitgifbaar aanbod;
- het aanbod uit uitbreidingsplannen;
- het aanbod uit herstructurering en transformatie.

De confrontatie tussen de vraag en het aanbod van bedrijventerreinen in Zeeuws-Vlaanderen dient altijd positief uit te vallen, dat wil zeggen dat het aanbod nooit groter mag zijn dan de maximaal toelaatbare voorraad. Voor Terneuzen geldt een ijzeren voorraad van 19,8 hectare en een behoefte van 31,16 hectare en voldoet dus ruim aan deze eis. In Terneuzen is momenteel alleen bestaand aanbod aanwezig op het grootschalige bedrijventerrein ‘Handelspoort Terneuzen’ (4,9 hectare). Daarnaast zijn er plannen voor uitbreiding aanwezig op de terreinen ‘Biervliet’ (1,5 hectare) en Koegorsstraat (13,4 hectare). In de omgeving van Koewacht zijn twee kleinschalige bedrijventerreinen gelegen, Heikant Emmabaan (2,2 ha) en Boskreeklaan (1 ha). Beide bedrijventerreinen hebben geen uitgifbare grond meer beschikbaar.

Aandacht voor kwaliteit

De gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen streven naar een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Ruimtebesparende verkaveling, minimale bouwhoogten, de realisatie van centrale voorzieningen en het schakelen van bedrijfsruimten worden waar mogelijke toegepast. Hoe groot de ruimtewinst is hangt sterk af van de lokale omstandigheden. Daarnaast hangt ruimtewinst af van de mate van schaarste aan bedrijventerreinen. In het streven om zo zorgvuldig mogelijk om te gaan met de ruimte voor bedrijven wordt gezocht naar manieren waarop ruimtewinst op het terrein op een marktconforme manier gerealiseerd kan worden. Leidraad is daarbij het advies van de SER over bedrijventerreinenbeleid ten behoeve van de Nota Ruimte. Instrumenten die de Zeeuws-Vlaamse gemeenten actief zullen gebruiken zijn:

- het waar mogelijk stapelen van de kantoorruimte bovenop de bedrijfsruimte;
- het waar mogelijk schakelen van bedrijfspanden (afhankelijk van het bedrijfsproces en de eisen aan brandveiligheid);
- het op terreinniveau nastreven van een zorgvuldige invulling van het terrein qua bedrijfsactiviteiten;
- bij grondverkoop een uiterlijke bouwdatum afspreken.

De gemeente Terneuzen hanteert hierin de volgende specifieke maatregelen / beleid:

- Gezien de krapte op de markt start Terneuzen meestal met het verwijzen van bedrijven naar leegstaande, geschikte bedrijfspanden.
- Stapelen: een deel van het hoogwaardige bedrijventerrein 'Handelspoort Zuid' is uitsluitend bedoeld voor gebouwen van vier tot zes verdiepingen hoog, de rest minimaal twee.
- Schakelen: vaak worden er maatoplossingen bedacht voor bedrijven die elkaar aanvullen en niet zoveel grond nodig hebben. Dit leidt tot hele creatieve, mooie "twee-onder-een-kapbedrijven".
- Bedrijfsverzamelgebouwen (loods beneden en kantoor op de 2e verdieping) kunnen een oplossing zijn.
- Meervoudige functie van groenzones ten behoeve van landschappelijke inpassing (onder andere waterhuishouding, eventueel recreatief medegebruik, beeldkwaliteit, en dergelijke).

Gezien de hoge landschappelijke kwaliteiten van Zeeuws-Vlaanderen en de waarde van deze kwaliteiten voor toerisme en een goed woonmilieu is een goede landschappelijke inpassing van bedrijventerreinen heel belangrijk. Nieuwe terreinen krijgen een inpassing die afgestemd is op de omgevingswaarden. De basis van de afrondende landschapsvoorzieningen vormen de uitgangspunten die in het Omgevingsplan opgenomen zijn (beplantingsstrook van tien meter breed, afhankelijk van de situatie kan meer nodig zijn). Inpassing is dan ook maatwerk. De gemeenten doen dat op basis van eventueel ingewonnen adviezen van landschapsdeskundigen en in overleg met de provincie.

Actieprogramma

Stappen en acties

Het voorgaande leidt tot een overzicht van alle stappen en acties die de Zeeuws-Vlaamse gemeenten gaan ondernemen op het vlak van bedrijventerreinen (beleid) in de regio. Tevens is een indicatie gegeven van de termijn waarop de betreffende actie gewenst is. Een duurzaam bedrijventerreinbeleid is gericht op voorkomen én genezen, dit komt naar voren in tabel 2. De genoemde acties dienen dan ook in samenhang en in de volle breedte te worden uitgevoerd voor een optimaal resultaat.

Tabel 2: samenvattend overzicht van stappen en acties welke door de Zeeuws-Vlaamse gemeenten ondernomen worden op het vlak van bedrijventerreinen (beleid) in de regio

Actie	Termijn
Acties ten aanzien van economische kwaliteit:	
Onderzoek naar marktconforme grondprijzen op basis van de residuele grondwaarde	2011
Verdere professionalisering en krachtenbundeling op het gebied van promotie en acquisitie	Doorlopend
Bij ontwikkeling van een nieuw aan te leggen bedrijventerrein de haalbaarheid van parkmanagement onderzoeken	Doorlopend
Acties ten aanzien van omgevingskwaliteit:	
Vormgeving van de landschappelijke inpassing van nieuwe bedrijventerreinen cf. Omgevingsplan, eventueel op basis van een advies van een landschapsdeskundige	Doorlopend
Nut en noodzaak bezien van een herstructureringsfonds	2011
Acties ten aanzien van duurzaamheid en zuinig ruimtegebruik	
Nut en noodzaak bezien van een gezamenlijk gronduitgifte protocol	2010/2011
Hantering SER-ladder bij locatieafweging	Doorlopend
Bestaande bedrijventerreinen onderzoeken ten aanzien van ruimtebesparende verkavelingsstructuur	2010
Bij nieuwe bedrijventerreinen inzetten op de meest doelmatige verkavelingsstructuur	doorlopend
Bij ontwikkeling van een nieuw aan te leggen bedrijventerrein het voorgestane beheer in een beheersplan opnemen	Doorlopend
Bezien of het oprichten van een (gezamenlijke) beheersorganisatie voor meerdere terreinen haalbaar en wenselijk is	2011

Visienota Valorisering Staats Spaanse Linies (2003)

De provincie heeft een onderzoek uit laten voeren naar de Staats Spaanse Linies uit de tachtigjarige oorlog in Zeeuws-Vlaanderen en de mate waarin dit cultuurhistorische erfgoed aanknopingspunten biedt voor beleid. Na een cultuurhistorische en landschappelijke analyse komt de herkenbaarheid van de fysieke overblijfselen hiervan aan bod. De nota bevat aanbevelingen voor het behouden en versterken van de herkennings- en belevingsmogelijkheden hiervan. De potentiële waarden voor het verbeteren van de fysieke herkenningsmogelijkheden van dit erfgoed voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de toeristische perspectieven in Zeeuws-Vlaanderen zijn groot. Het doel om de cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken en herkenbaarheid een voorwaarde te laten zijn voor het inpassen van nieuwe ontwikkelingen, is overgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. Eén van de acties en prestaties in dit kader is het geven van uitvoering aan de visienota Valorisering Staats Spaanse Linies door een uitvoeringsprogramma op te stellen en uit te voeren en door het fysiek herstellen en inrichten van forten en liniedijken. Binnen het plangebied is een gedeelte van de totale Staats Spaanse Linies te vinden over de noordelijke dekzandruggen van de dorpskernen Koewacht en Zuiddorpe. De historische linten van de twee dorpskernen zijn de zuidelijke begrenzing van de Staats Spaanse linies, deze behoren tot de cultuurhistorische hoofdstructuur van de Provincie Zeeland.

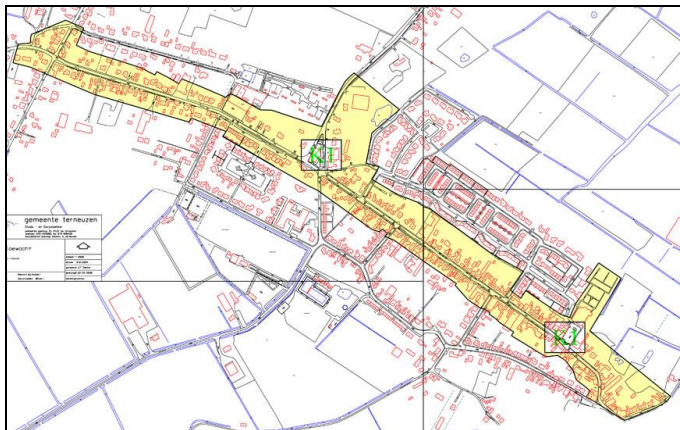
Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Terneuzen (2005)

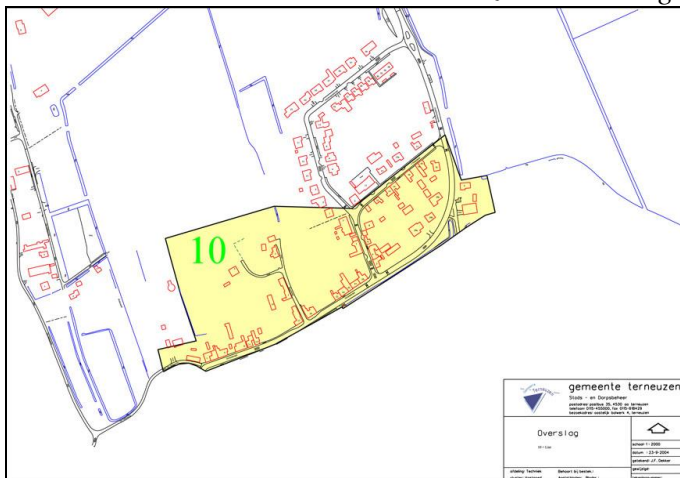
In januari 2005 heeft het gemeentebestuur de 'Welstandsnota Terneuzen' vastgesteld. De aanleiding hiervoor is de gewijzigde Woningwet (inwerking getreden op 1 januari 2003) die gemeenten oproept welstandsbeleid te voeren. Welstandsbeleid betreft de beoordeling van architectonische kwaliteit van bebouwing in brede zin, inclusief de ligging in de omgeving. De nota heeft tot doel te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Een welstandsbeoordeling mag alleen gebaseerd zijn op een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota die inhoudelijke kennis koppelt aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures.

Bij de welstandstoets vindt een afweging plaats tussen het publieke belang en het belang van een burger, agrariër, ondernemer of een andere belanghebbende. De welstandsnota biedt objectieve criteria voor de toetsing en maakt vooraf aan initiatiefnemers duidelijk op welke wijze ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd: regulier of repressief. Het biedt een vangnet voor excessen, stimuleert in het denken over ruimtelijke kwaliteit als gezamenlijk goed en is gebiedsgericht. Kleine plannen kunnen ambtelijk worden goetst. Voor de andere gevallen gelden de gebiedsgerichte criteria of die voor specifieke bouwwerken. Hierbij is er ruimte voor interpretatie.

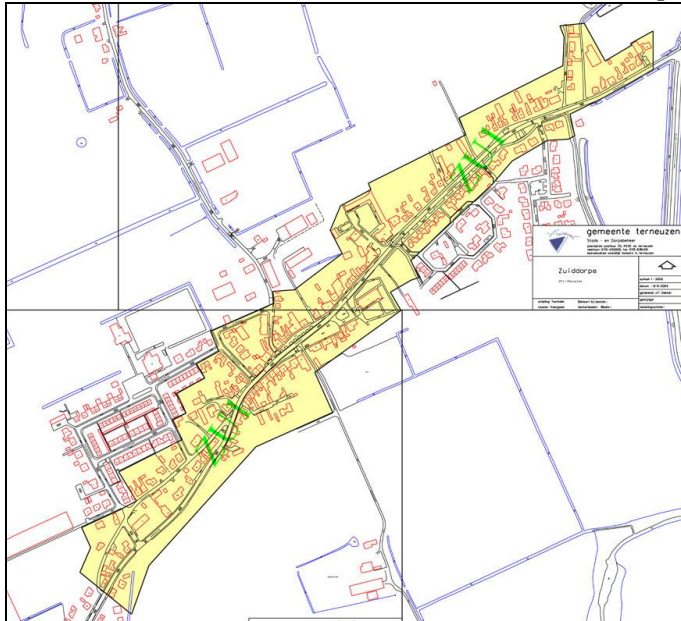
Kaart 10: Gebieden met welstandstoezicht Koewacht.



Kaart 11: Gebieden met welstandstoezicht Overslag.



Kaart 12: Gebieden met welstandstoezicht Zuiddorpe.



De (geel) gekleurde gebieden van de kaarten 10, 11 en 12 geven aan dat er op deze plaatsen een regulier welstandstoezicht geldt. Bij een bouwaanvraag vindt vooraf toetsing plaats aan de welstandscriteria. Regulier toezicht vindt plaats aan het dorpslint in Koewacht, aan het lint in Overslag en aan het plein en lint in Zuiddorpe. In de overige gebieden geldt repressief toezicht, hier vindt geen toetsing plaats bij bouwaanvragen. Wel is achteraf handhaving mogelijk bij excessen. Het buurtschap Nieuwe Molen valt onder repressief toezicht.

2.3 Woonbeleid

Provinciaal beleid

Provinciale beleidsnota Wonen en Stedelijke Vernieuwing (mei 2000)

Deze nota gaat in op de Wet Stedelijke Vernieuwing (WSV) die per 1 januari 2000 van kracht is. Deze wet bundelt oude geldstromen voor de dagelijkse leefomgeving in een Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), om te komen tot een meer samenhangend en integraal beleid voor steden en dorpen. Met de inwerkingtreding van de WSV en het ISV is het Fonds Stads- en dorpsvernieuwing vervallen.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (2006)

Het provinciale beleid over het wonen is opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en bouwt voort op de uitgangspunten welke eerder in de provinciale Woonvisie geformuleerd waren. Het bevorderen van de sociale en culturele dynamiek en het komen tot een gematigde bevolkingsgroei zijn daarbij twee hoofddoelen. Een belangrijk uitgangspunt is dat sociale effecten worden meegenomen in projecten om te komen tot de gewenste omgevingskwaliteit. Omgevingskwaliteit is verder uitgewerkt in de onderdelen ruimte, kwaliteit, voorzieningenniveau en veiligheid.

Gemeenten geven zelf inhoud aan het woningbouwprogramma, waarbij de provincie aan de hand van een planningslijst en –monitor sturing geeft aan de bouwopgave. Als randvoorwaarde geldt daarbij dat 50% van de woningbouwplannen in bebouwd gebied plaatsvinden. Daartoe worden de grenzen van het bestaande bebouwde gebied om de vijf jaar beschouwd op actualisering. Voor zorgwoningen is een spreidingsplan opgesteld.

Voorts geldt het bundelingbeleid, waarbinnen Terneuzen is aangewezen als stedelijk centrum. Terneuzen zal derhalve in Zeeuws-Vlaanderen het meest in de bundeling van de woningbehoefte dienen te voorzien. Koewacht, Overslag en Zuiddorpe zijn in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 aangewezen als woonkern in landelijk gebied. Andere beleidsdoelen ten aanzien van het wonen zijn het stimuleren van de diversiteit van de woonomgeving, aandacht voor bijzondere woonwensen, het zorgdragen voor kwetsbare groepen en het terugdringen van het woningtekort. Kwaliteit staat zowel bij inbreidings- als bij uitbreidingslocaties centraal om bij te dragen aan de bevordering van de woonmigratie en daarmee te voorzien in een gematigde bevolkingsgroei. Dit is tevens van belang voor het in stand kunnen houden van het voorzieningenniveau. Voor het wonen geldt dat een integrale planvorming nodig is om te komen tot een veilige woonomgeving. Daarbij worden gezondheidseffecten en -risico's in kaart gebracht en zal samenwerking worden gezocht met bijvoorbeeld de GGD en de waterschappen.

Gemeentelijk beleid

Woonvisie gemeente Terneuzen 2005-2009 (2005)

Voor de gemeentelijke woningbouwopgave ligt de nadruk op de verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Geconstateerd is dat het aantal woningen voldoet, maar dat de voorraad niet aansluit bij de vraag. Centraal in dit beleidsstuk staat het scheppen van randvoorwaarden die de woonconsument in staat stellen om een eventuele kwaliteitssprong te maken.

In de gemeente Terneuzen is een tekort aan middeldure en dure koopwoningen in een groenstedelijk woonmilieu, aan appartementen en aan seniorenwoningen geconstateerd. De gemeente stimuleert de bouw van zulke woningen. In de goedkope koopsector is echter een aanbodoverschot aanwezig, wat leidt tot prijsdaling, leegstand en negatieve effecten op de omgeving (verloedering en verpaupering). Ingrijpen is in sommige gevallen gewenst, maar binnen Koewacht, Overslag en Zuiddorpe is echter geen actie ondernomen.

Tot 2010 blijkt uit prognose van onderzoeksbureau Primos dat de bevolkingsomvang min of meer gelijk blijft en het aantal huishoudens licht stijgt, net als in de afgelopen vijf jaar. Het op peil blijven van de bevolkingsomvang is daarbij uitsluitend het gevolg van een vestigingsoverschot vanuit het buitenland. Dit is echter een relatief onzekere tendens die in heel Zeeland actueel is. Gerichtte woonpromotiecampagnes voor de regio en de gemeente, kunnen een bijdrage leveren aan de toename van het aantal mensen dat zich binnen de gemeente Terneuzen vestigt. Een sterk economisch potentieel is minstens zo belangrijk. Het huidige werknemersbestand is sterk vergrijsd. De werving van personeel van buiten de provincie kan perspectief bieden, net als het werven van mensen die voor hun werk niet plaatsgebonden zijn. In dat geval zijn ruimte, groen, water en relatief lage woningprijzen in deze gemeente sterke argumenten.

De veranderende eisen van de woonconsument, die steeds intensiever woont en liefst een eigen stempel drukt op de woningen en de woonomgeving, vragen om continue monitoring en samenwerking met burgers, woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars, gemeenten en andere deelnemers. Naar verwachting is de opgave tijdrovend, duur en gevoelig, omdat het vooral gaat om bestaand bebouwd gebied. Met marktpartijen is een gezamenlijke, strategische en doelgerichte aanpak

nodig om te komen tot een bij de vraag passend aanbod. Met de burger zijn vroegtijdige informatie-uitwisseling en het instellen van keuren en certificering belangrijk om individuele wensen veilig te kunnen uitvoeren. Kwalitatief hoogwaardige woningen en aansprekende woonconcepten zijn belangrijk. Aan de onderkant van de markt zijn sloop, herstructurering en transformatie van incurante woningen nodig.

De kern Koewacht heeft per 1-1-2009 een inwonertal van 2.609, dit is 4,8% van het inwonertal van de gemeente Terneuzen. Om te voorzien in de lokale behoefte gaat het woningbouwprogramma 2005 tot en met 2009 uit van dertig te bouwen woningen, ofwel: zes per jaar. Zorgwoningen zijn hierin niet meegerekend.

De kern Overslag heeft per 1-1-2009 een inwonertal van 255, dit is 0,5% van het inwonertal van de gemeente Terneuzen. Overslag is daarmee de kleinste kern van de gemeente Terneuzen. In de Woonvisie van de gemeente Terneuzen is Overslag benoemd als een buurtschap, hiervoor is geen bouwprogramma opgenomen.

De kern Zuiddorpe heeft per 1-1-2009 een inwonertal van 972, dit is 1,7% van het inwonertal van de gemeente Terneuzen. Om te voorzien in de lokale behoefte gaat het woningbouwprogramma 2005 tot en met 2009 uit van twintig te bouwen woningen, ofwel: vier per jaar. Zorgwoningen zijn hierin niet meegerekend. De planvorming hiervoor staat los van dit bestemmingsplantraject.

Gebruiksverordening tweede woningen Terneuzen (2005)

Op 1 januari 2005 trad deze Gebruiksverordening in werking. Hierin is voor een aantal kernen binnen de gemeente Terneuzen een verbod ingesteld om zonder vergunning een woning te gebruiken of te laten gebruiken als tweede woning. Een relatief groot aantal tweede woningen komt de leefbaarheid van de kern namelijk niet ten goede. De inschrijving van personen in het persoonsregister van de gemeente is daarbij het criterium om te bepalen in hoeverre een woning een tweede woning is. In de verordening is bepaald dat het gebruik van tweede woningen die op 1 januari 2005 al in gebruik waren als tweede woningen, mag worden voortgezet tot aan eventuele overdracht van de woning.

Bij de overwegingen voor het verlenen van een vergunning vindt beoordeling van de woning plaats op geschiktheid voor permanente bewoning. Hieraan kunnen aanvullende regels worden verbonden.

Beleidsregel 'Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven'

Tot het moment dat een definitief woonbeleid, in de vorm van een Structuurvisie Wonen, door de gemeente is vastgesteld, zijn er met deze beleidsregel toetsingsregels vastgesteld voor verzoeken met betrekking tot nieuwe initiatieven voor woningbouw (zie bijlage 14).

Het gaat hier om initiatieven die niet binnen het bestemmingsplan passen. De regels geven aan wanneer de gemeente bereid is tot afwijking van het bestemmingsplan. Er wordt daarbij onderscheidt gemaakt tussen het buitengebied en de kernen.

Aan initiatieven in het buitengebied wordt geen medewerking verleend tenzij:

- a. het een vervangende woning op het perceel betreft (het aantal woningen neemt niet toe) en via een privaatrechtelijke overeenkomst wordt geborgd dat de reeds bestaande woning wordt gesloopt.
- b. Het een woning in het kader van het 'ruimte-voor-ruimte'-beleid betreft, waarbij onder meer geldt dat er sprake moet zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst, in het

geval van vrijkomende agrarische bebouwing de agrarische functie niet meer vervuld kan worden, sloop en het voorkomen van heroprichting wordt gewaarborgd en er geen belemmeringen ontstaan voor omliggende agrarische bedrijven.

Voor de kernen geldt dat er geen medewerking wordt verleend aan het opvullen van open plekken in het lint of in (grote) tuinen. Er wordt wel medewerking verleend aan initiatieven voor de bouw van (incidentele) woningen:

- a. Ter compensatie van woningen die op de locatie of elders aan de woningvoorraad onttrokken worden en waarbij sloop gewaarborgd wordt.
- b. Het een woning in karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing betreft waarbij uit onderzoek is gebleken dat een woning noodzakelijk is voor behoud van de karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing.
- c. Het omzetten van een bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen', waarbij geldt dat voor het te slopen bedrijf, één vervangende woning teruggebouwd mag worden en indien de reeds aanwezige bedrijfswoning tevens wordt omgezet naar 'Wonen'. Mits er sprake is van winst voor de ruimtelijke kwaliteit en er geen belemmeringen vanuit overige beleidsvelden (milieu, archeologie, etcetera) zijn.

2.4 Verkeersbeleid

Rijksbeleid

Het nationale verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit (2004). Deze nota gaat uit van het standpunt 'Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal'. Goede bereikbaarheid wordt als een voorwaarde gezien en er wordt gestreefd naar een optimalisering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht).

Voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid is in 1997 het convenant 'Startprogramma Duurzaam Veilig' ondertekend door de Nederlandse wegbeheerders. Het doel is het verminderen van het aantal ernstige slachtoffers. Het gaat om 30% minder doden en 25% minder ernstig gewonden over de periode 1998-2010. Indeling en vormgeving van het wegennet conform de kenmerken van Duurzaam Veilig zijn het middel om dit doel te bereiken. Kenmerken zijn:

- de infrastructuur moet rekening houden met de beperkingen van de menselijke vermogens;
- voertuigen met middelen om de taken van mensen te vereenvoudigen en met constructies om de kwetsbare mens zo goed mogelijk te beschermen;
- verkeersdeelnemers met adequate opleiding en informatie.

Provinciaal beleid

Het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan (PVVP) geeft aan hoe de provincie Zeeland de komende jaren haar beleid op het gebied van verkeer en vervoer vormgeeft. Het was noodzakelijk om het uit 2003 daterende Provinciale Verkeer- en Vervoerplan 'Mobiliteit op Maat' te actualiseren. Er is nieuw beleid opgesteld voor ondermeer openbaar vervoer, fiets en verkeersveiligheid. In het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan is expliciet aangegeven welke rollen en taken de verschillende wegbeheerders in Zeeland op zich nemen.

Onder wegbeheerders in Zeeland vallen:

- Rijkswaterstaat Zeeland
- Het waterschap
- Zeeland Seaports
- De dertien Zeeuwse gemeenten

Ook is er in het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan Zeeland meer ruimte gemaakt voor regionale initiatieven. Voor het eerst zijn er in het provinciaal Verkeer- en Vervoerplan specifieke regioagenda's opgenomen voor het Oosterscheldebekken, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen.

In de Actualisatie (2008) van het PVVP Mobiliteit op maat schrijft de provincie daarover het volgende. "Dit PVVP is een koepelplan. Het geeft de integrale visie op verkeer en vervoer. De uitwerking daarvan is in de meeste gevallen neergelegd in deelplannen voor verkeer en vervoer, waar vervolgens weer uitvoeringsprogramma's aan zijn gekoppeld. Dit betekent dat in dit PVVP wel de samenhang en hoofdlijnen van beleid, maar niet uitputtend alle facetten van de onderliggende beleidsthema's zijn beschreven. Dit gebeurt immers in de betreffende plannen. Het geheel van PVVP en deelplannen vormt het provinciale mobiliteitsbeleid. Dit PVVP vormt daarnaast een koepel voor gebiedsaanpakken en regionale maatregelpakketten, waarin regionale partijen hun beleid op elkaar afstemmen en afspraken maken. Het PVVP is opgesteld in nauw overleg met de Zeeuwse en omliggende overheden, het bedrijfsleven en (maatschappelijke) organisaties." (PVVP, 2008:5).

Essentiële onderdelen van het beleid zijn daarbij de volgende. De provinciale doelstellingen overstijgen de provinciale bevoegdheden. Voor realisatie van de doelstellingen doet de provincie een beroep op haar partners. Als essentieel onderdeel van beleid wordt medeoverheden en belangenorganisaties gevraagd de visie uit dit PVVP, en specifiek de gebiedsprofielen, te onderschrijven en verder te laten doorwerken in hun beleid. In de uitwerking van het beleid is daarnaast specifiek benoemd wat de doelstellingen per thema zijn, wat de provincie daarin zelf doet én wat wordt gevraagd van anderen. Deze vragen zijn niet dichtgetimmerd. Zeeland kiest voor een ontwikkelingsgerichte benadering waarin doelstellingen en kaders worden vastgelegd met ruimte voor dynamiek, ontwikkeling en maatwerk in de uitvoering. Wezenlijk daarin is ruimte voor de regio. De invulling van het beleid en de organisatie daarvan kunnen binnen de gestelde kaders met maatwerk op regionaal niveau gestalte krijgen.

Zeeland biedt een optimaal verkeer- en vervoersysteem, waarvan de kwaliteit voor de individuele gebruiker in goede verhouding staat tot de kwaliteit van de samenleving als geheel, en dat recht doet aan het evenwicht tussen sociale, economische en ecologische waarden.

Zeeland is divers. Er is niet één factor die Zeeland uniek maakt, maar een combinatie van factoren. Brede en schone stranden, open en diep vaarwater voor de zeevaart, de derde haven van Nederland, goed ontwikkelde industrie, het landschap en de natuurlijke omgeving met ruime polders, duingebieden, meren, dijken en zee, historische steden en dorpen, een strategische ligging ten opzichte van de Randstad en Antwerpen; al deze factoren bepalen de unieke kwaliteit van Zeeland.

Dit heeft consequenties voor het Zeeuwse mobiliteitsbeleid: een optimaal verkeer- en vervoersysteem zal namelijk recht moeten doen aan deze diversiteit. Het Zeeuws mobiliteitsbeleid voorziet hierin door gebiedsprofielen: typen gebieden, waarin de ruimtelijke dominante factoren bepalend zijn voor de inrichting van het verkeer- en vervoersysteem.

De wegencategorisering vormt het scharnier tussen bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Het doel van het categoriseringsplan is om het Zeeuwse wegennet logisch en begrijpbaar vorm te geven. Uitgangspunt is het op elkaar afstemmen van functie, vormgeving en gebruik van de wegen. De mogelijkheid om de wegencategorisering ook in de praktijk te realiseren wordt planologisch gewaarborgd door bebouwingsvrije zones. Binnen deze zones mogen in beginsel geen onomkeerbare ontwikkelingen plaatsvinden.

Voor de implementatie van 'Duurzaam Veilig in Zeeland' is door de provincie een categoriseringsplan opgesteld. Hierin zijn functies toegekend aan de hoofdwegen van de provincie op basis waarvan een 'Duurzaam Veilige' inrichting kan worden vormgegeven.

Het PVVP bevat een gebiedsuitwerking Zeeuws Vlaanderen. Koewacht ligt in het gebiedsprofiel 'Cultuurlandschap', Overslag en Zuiddorpe liggen op de grens tussen 'Cultuurlandschap' en 'Landelijk gebied'.

In het profiel 'Cultuurlandschap' zijn de bescherming van cultuurhistorische waarde van het landschap en de omgeving als kernkwaliteit, en als bestemming voor recreatieve fietsers en wandelaars leidend voor het beleid. De rol van de auto wordt onderkend, maar gebiedsvreemd verkeer wordt zoveel mogelijk beperkt. Inpassing van infrastructuur in het landschap en beleving zijn hier belangrijke aspecten: het landschap is leidend voor de vormgeving van wegen. Er wordt geïnvesteerd in netwerken voor fietsen en wandelen.

Voor waterschapswegen buiten de bebouwde kom moeten om redenen van wegbeheers- en verkeersbelang, alsmede ook om planologische redenen, evenwijdig aan de wegas stroken van bebouwing worden vrijgehouden. Dit is opgenomen in de verbodsbepalingen van de Wegenverordening Zeeland 1994. De breedte van deze zone bedraagt 40 meter, aan weerszijde 20 meter gemeten vanuit de as van de weg. In bijlage 5 is deze bebouwingsvrije zone weergegeven, op de verbeelding is deze zone niet opgenomen. Bij nieuwe plannen en ontwikkelingen dient er desalniettemin rekening gehouden te worden dat er in deze zone geen bebouwing gerealiseerd kan worden.

Gemeentelijk beleid

Op 5 maart 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de maximum snelheid voor alle wegen binnen de bebouwde kom van de kernen terug te brengen naar 30 km per uur. Buiten de bebouwde kom geldt voor gronden binnen het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' een maximum snelheid van 60 km per uur. Dit in het kader van Duurzaam Veilig.

- In Koewacht: *Hazelarenstraat, Mathijsstraat, Het Zand, Binnenpad, Kruispad, Nieuwe Karnemelkstraat, Klapstraat (buiten bebouwde kom), Eikenlaan (gedeelte), Emmabaan, Grensstraat.*
- In Overslag: *Dorpsstraat (vanaf Buurtweg), Buurtweg, De Gebuurte, Zuiddorpsweg (tot aan het kombord).*

- In Zuiddorpe: *Hoofdweg Zuid, Dorpsplein, Hoofdweg Noord, Oude Polderseweg, Vrouwstraat, Overslagsweg.*

Het parkeren geeft binnen het plangebied weinig tot geen problemen. Rondom de Plus-supermarkt en de basisschool de 'De Vlaswiek' te Koewacht is er sprake van piekbelasting, het is echter niet noodzakelijk om maatregelen te nemen.

Indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden zal de huidige parkeercapaciteit in kaart moeten worden gebracht. De parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen dient apart meegenomen te worden.

2.5 Detailhandelsbeleid

Terneuzen - Structuurvisie Detailhandel: "Van op de winkel passen naar het sturen van ontwikkeling (18 maart 2008)"

De huidige en toekomstige detailhandelsontwikkelingen in de verschillende deelgebieden in Terneuzen worden met de Detailhandelsstructuurvisie voor de stad Terneuzen ingekaderd in een integraal en groter geheel. Met de visie wordt de ambitie en profilering van de stad Terneuzen ten aanzien van de detailhandel in de regio Zeeuws-Vlaanderen en daarbuiten uiteengezet. Het bestaande detailhandelsbeleid in Terneuzen is daarbij op een dusdanige manier aangevuld waardoor duidelijk wordt welke positie ingenomen wordt door de winkellocaties.

Op basis van marktanalyse is het beoogde winkelprogramma geformuleerd voor de diverse locaties, zodat deze complementair aan elkaar kunnen functioneren en daarmee binding en toevloeiing voor de kern Terneuzen behouden en versterken. De Detailhandelsstructuurvisie loopt vooruit op een algehele structuurvisie voor de gemeente Terneuzen, welke in het kader van de nieuwe Wro wordt gevraagd, en waarbij een bredere beleidsmatige en functionele afweging zal moeten plaatsvinden in en tussen deelgebieden in Terneuzen.

Terneuzen is de regionale kern van Zeeuws-Vlaanderen. In het verleden was het winkelaanbod in Terneuzen relatief klein in verband met het relatief grote aanbod in de kernen rond Terneuzen (Zaamslag-Axel-Hulst-Oostburg-Sluis). Door een aantal ontwikkelingen, zowel algemeen (schaalvergroting) en de ontwikkelingen in kooptoerisme/ banktoerisme, neemt de winkelfunctie in de kernen rond Terneuzen af, waardoor de kern Terneuzen steeds meer naar zijn 'normale' functie groeit binnen het marktgebied Zeeuws-Vlaanderen.

Een sterk overaanbod aan supermarkten op één plek werkt ontwrichtend voor de huidige fijnmazige detailhandelsstructuur ten aanzien van dagelijkse goederen in de gemeente. Dit zal 'zwakke schakels' binnen de kern en in de rest van de gemeente treffen. Het betreft met name het aanbod in kernen rondom Terneuzen waar een buurtsupermarkt aanwezig is. Voorkomen moet worden dat een onevenredig groot aanbod in Terneuzen, waar veel mensen werken en dus boodschappen (kunnen) doen, de winstgevendheid van de kleine supermarkten in de kleine kernen aantast. Hierdoor komt het voortbestaan van winkels in gevaar die bij een normaal aanbod in Terneuzen wel bestaansrecht zouden hebben. Precieze effecten zijn niet te voorspellen. In een aantal kernen is een beperkt aanbod aan niet-dagelijkse goederen aanwezig.

2.6 Archeologie- en monumentenbeleid

Europees beleid

Verdrag van Valetta

Het Verdrag van Valetta beoogt het cultureel erfgoed, dat zich in de bodem bevindt, beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In Nederland heeft het Verdrag van Valetta doorwerking gekregen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Rijksbeleid

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

Op 1 september 2007 is de Wamz in werking getreden. Deze wet omvat de implementatie van het Verdrag van Valetta in de Nederlandse wetgeving. De Wamz wijzigt de Monumentenwet 1988.

De Wamz verplicht gemeenten om in het kader van bestemmingsplannen rekening te houden met aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. Als behoud 'in-situ' (in de bodem) niet mogelijk is, moet op andere wijze worden voorkomen dat de informatie in het bodemarchief verloren gaat. Dit houdt een onderzoeksverplichting in, die kan leiden tot een volledige wetenschappelijke opgraving van de aanwezige resten. Ter prioritering van het uitgangspunt 'behoud in-situ' wordt gestreefd naar het volwaardig meewegen van het archeologisch belang in planologische besluitvormingsprocessen door dit aspect al vanaf het begin bij de planvorming te betrekken.

Indien tijdens de uitvoering van archeologisch onderzoek blijkt dat archeologische waarden worden aangetroffen, die van groot regionaal of nationaal belang zijn, dan kan het rijk besluiten dit terrein een archeologische voorbestemming te geven, als aanloop naar de erkenning van de vindplaats als AMK-terrein (op de Archeologische Monumentenkaart). Bodemingrepen op wettelijk beschermde monumenten zijn op grond van artikel 11, lid 2 van de Monumentenwet vergunningplichtig.

Monumentenwet 1988

De Monumentenwet 1988 regelt de wettelijke bescherming van onroerende (rijks)monumenten en door het Rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten. De Monumentenwet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stad- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe gebouwde of archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument.

Ook geeft de Monumentenwet voorschriften voor het wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder een vergunning. Een vergunningplicht is van toepassing op archeologisch monumenten, voor gemeentelijke en rijksmonumenten is het verbod opgenomen in artikel 2.1.1.f (voor rijksmonumenten) en in artikel 2.2.1.b (voor gemeentelijke argumenten) van de Wabo. Deze vergunning moet op voorhand worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Op 30 juni 2006 hebben de Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 vastgesteld. Dit plan is destijds aangemerkt als provinciaal streekplan. In het kader van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het streekplan uit de wet verdwenen. Door het Wro-overgangsrecht wordt het streekplan automatisch omgezet in een structuurvisie. De provincie gebruikt de structuurvisie als richtsnoer voor het eigen ruimtelijk beleid, maar de visie heeft geen directe juridische consequenties voor burgers en andere overheden. Het is echter wel van belang hiermee rekening te houden bij het opstellen van ruimtelijk beleid op een lager schaalniveau. Het omgevingsplan vormt het provinciale toetsingskader voor bijvoorbeeld gemeentelijke (bestemmings)plannen.

Eén van de hoofddoelstellingen in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten. Cultuurhistorie is één van deze omgevingskwaliteiten. Door de cultuurhistorie wordt de identiteit van Zeeland voor een groot deel bepaald.

Archeologie moet zo vroeg mogelijk in het planningsproces meegenomen worden. Uitgangspunt daarbij is dat bekende archeologische waarden ‘in-situ’ bewaard blijven. Voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde is (bij planuitvoering) archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk. Alle terreinen, die op de Archeologische Monumentenkaart zijn aangeduid als terrein met zeer hoge archeologische waarden, dienen een planologische bescherming te hebben. Van gemeenten wordt verwacht dat zij deze bescherming opnemen in hun bestemmingsplannen.

Nota Archeologie 2006-2012

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (AMK) in principe altijd ‘behoud in-situ’ geldt. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen.

Voor gebieden met een verwachtingswaarde (zoals aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische waarden (IKAW), in het Zeeuws Archeologisch Archief en de landelijke database (ARCHIS)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit en/of het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 50 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m²;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Nota Cultuurhistorie en Monumenten

De nota Cultuurhistorie en Monumenten 2007-2012 is een uitwerking van het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. Provincie Zeeland investeert in het behoud, de ontwikkeling, de ontsluiting en het gebruik van cultuurhistorisch erfgoed.

Uitgangspunten daarbij zijn:

- behoud door ontwikkeling;
- een gebiedsgerichte benadering;
- behouden en versterken van het kenmerkend Zeeuwse;
- de mate van kwetsbaarheid in onze samenleving, nagaan in hoeverre belangen zich sterker maken voor het kunnen behouden van cultuurhistorische waarden.

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) biedt een geordend overzicht van de voornaamste, nog aanwezige, (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zeeland. De CHS is een instrument voor integraal en gebiedsgericht beleid en daarnaast een informatiebron. De CHS wordt ingezet als toetsingskader voor beleidsnota's, structuurplannen en bestemmingsplannen.

Gemeentelijk beleid

Beleid archeologie

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interim beleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van tien 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 honderd vierkante meter en een diepte van een halve meter voor de zogenaamde kruimelgevallen. De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig. Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten zullen in de toekomst ingevuld worden. Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologische onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van *'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'*. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de Archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) doorlopen te worden. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (in-situ) of een opgraving (ex-situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

2.7 Archeologie- en cultuurhistorie

Archeologie in de planvorming

Procedure

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

Lagenbenadering

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

Op het pleistocene zand is, waar deze laag dieper ligt, Hollandveen afgezet. Op het Hollandveen kunnen lagen afgezet zijn van de Formatie van Naaldwijk, lagenpakket van Walcheren. Naargelang de historie van het gebied kunnen bodemlagen verstoord zijn door menselijk handelen zoals moertering, zandwinning en inundaties. Ook natuurlijke processen zoals overstromingen, erosie en dergelijke zijn van invloed geweest op de bodemopbouw.

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

Helaas kon bij het opstellen van de kaart niet overal het onderscheid worden gemaakt tussen Duinkerke II en III. Daarnaast kan sprake zijn van al dan niet verstoord Duinkerke II-afzettingen met eventueel daarop een jongere afzetting. Deze bodemlagen worden bij Van Rummelen aangeduid als 'oudere afzettingen van Duinkerke'. Deze lagen hebben in principe een verwachtingswaarde voor de middeleeuwen. Middels het beoordelen van luchtfoto's en de in het gebied aangetroffen vondsten kan deze verwachting door een gekwalificeerd en ervaren beoordelaar¹ worden bevestigd of ontkracht.

De archeologische toets

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

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

¹ Deze toets is voorbehouden aan de beleidsmedewerker archeologie en aan de SCEZ.

- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,2 m 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 honderd vierkante meter. Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op vijfhonderd vierkante meter.
- Archis (Archeologische Informatie Systeem). Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief rusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.

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

- De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - o Pleistoceen: vanaf de steentijd
 - o Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
 - o Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
 - o Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd

Uitkomsten archeologische toets

Koewacht is een betrekkelijk jong dorp. Koewacht is van oudsher het centrum van de vlasverwerkingsindustrie in Zeeuws-Vlaanderen. In de jaren zestig en zeventig van de twintigste eeuw is voor de vlasverwerking veel vlas uit Frankrijk naar Koewacht getransporteerd. In de grond die aan het vlas kleefde, bevond zich veel vuursteen (waaronder ook werktuigen). Vuursteenvondsten op deze vlaspercelen hoeven dus niet per se te wijzen op oude bewoning ter plaatse. Het huidige Koewacht bestaat uit een aantal buurtschappen: Hazelarenhoek, Nieuwemolen, Het Zand, Oudemolen en het op de grens gelegen Koewacht zelf. Door militaire inundaties tijdens de Tachtigjarige Oorlog was er een grote kreek ontstaan tussen Axel en Koewacht. In verband met de dreiging door de Staatse troepen werden bestaande schansen verbeterd en nieuwe werken aangelegd. Hierdoor ontstond onder andere een Spaanse linie aan de zuidzijde van de Axelse kreek. Na de inneming van Hulst in 1645 kwam het gebied in handen van de Staatse troepen. Koewacht wordt genoemd in een stuk uit 1590 waarin wordt opgemerkt: "er moet haast gemaakt worden met het fort Masereels, anders genoemd de Koewagt". In de zeventiende eeuw komt Koewacht nog niet op de landkaarten voor; dit is pas in 1739 het geval op een kaart van W.T. Hattinga. Wel is er een kaart die de toestand aangeeft van na de Vrede van Munster in 1648 waarop de plaats Koyewert voorkomt, wat zoveel als Koeiewaard kan betekenen; een waard, een laaggelegen land aan een kreek waarop koeien kunnen grazen. Nadat deze waard door inpoldering was verdwenen werd er in de loop der tijd, in de volksmond, niet meer gesproken van Koewaard maar van Koewacht. In 1687 werd in Spaans (Belgisch)

Koewacht een kapel gesticht ten behoeve van de geheel katholieke bevolking van de grensstreek. Pas in 1912 werd op Nederlands grondgebied een R.K.-kerk gebouwd.

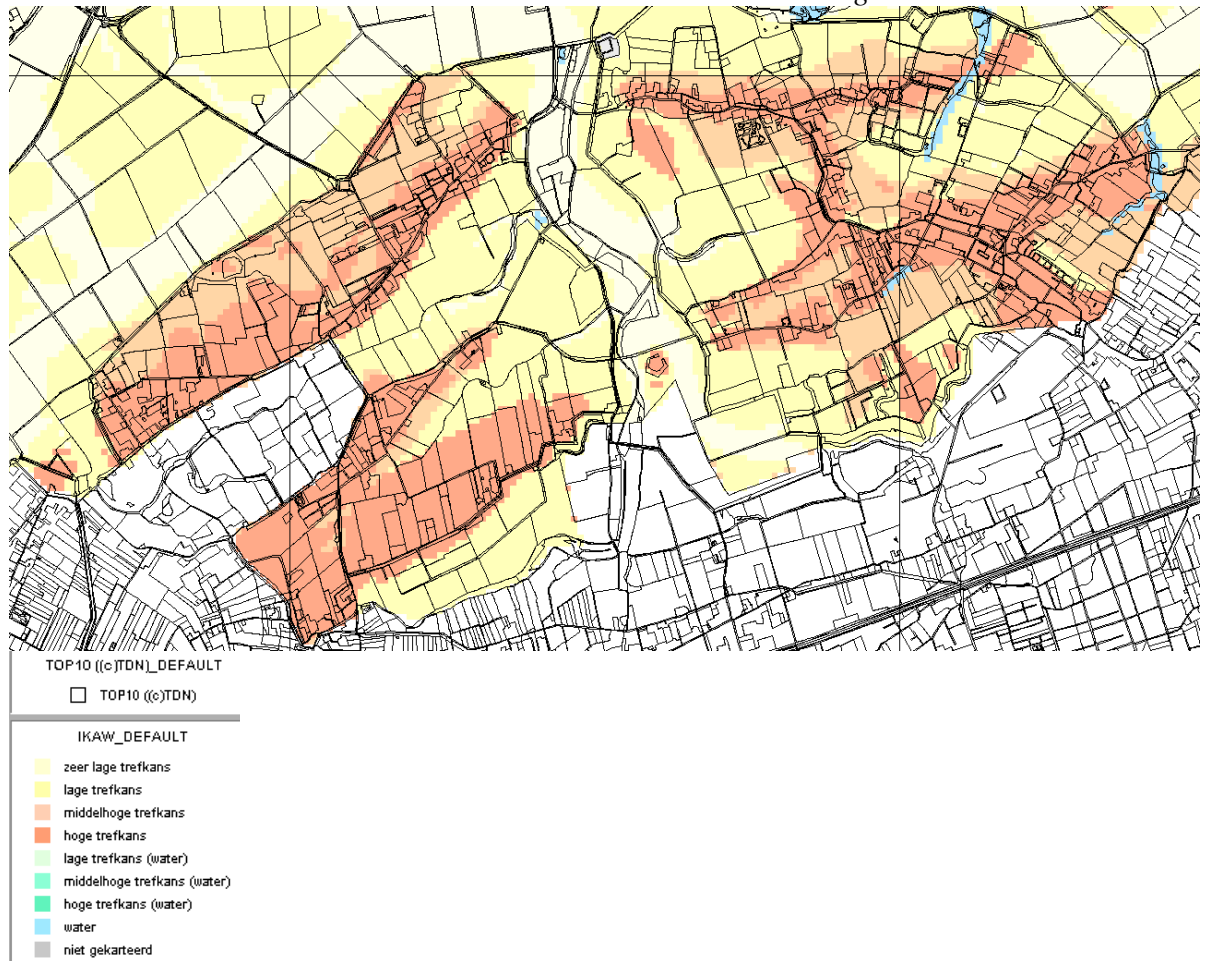
Overslag kent een zeer oude historie. De oudste gegevens in de archieven zouden dateren uit de vroege middeleeuwen, van het jaar 780. Het was een welvarend dorp van vissers en kooplieden. Op de plaats waar nu de grens loopt, stichtte men een handelspost waar de goederen uit de schepen werden overgeladen in kleinere vaartuigen die verder het binnenland invoeren. De goederen uit schepen die via de Axelsche Soetevaart of het Axels Vaardeken in de richting van het Belgische Wachtebeke naar Gent voeren werden overgeslagen met een hijskraan, zoals ook het wapen van deze voormalige gemeente laat zien.

De plek van Zuiddorpe wordt in 1236 als parochie vermeld. Oorspronkelijk heette de nederzetting Moere. Deze naam duidt op het veen dat gewonnen werd als brandstof en voor de zoutwinning. De zout- en turfwinning brachten veel welvaart, maar zorgden er ook voor dat bijna het volledige veenlandschap werd afgegraven. Later komt ook de naam Nieuwerkerke voor. De huidige naam Zuiddorpe (Sudorp) bestaat nog niet zo lang. De naam is ontleend aan het feit dat het dorp ten zuiden van de stad Axel ligt. Men had in het gebied van Zuiddorpe behalve de dorpskerk ook nog een aan St.-Anna gewijde kapel, alsook een kapel te Moere.

Op basis van al eerder gedane vuursteenvondsten uit de vroege prehistorie en de bodemkundige situatie met een dagzomende dekzandrug kan al op voorhand gesteld worden dat het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' bijzondere archeologische waarden herbergt. Het historische wegenpatroon en de nederzettingsstructuur volgen het patroon van de oude dekzandrug. Daarnaast bevat de oude kern van Zuiddorpe belangrijke resten uit de late middeleeuwen en zijn vooral direct ten noorden van het bestemmingsplan diverse vestingwerken bewaard gebleven. Binnen de grenzen van bestemmingsplan bevinden zich echter geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarde volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Wel bevinden zich twee AMK-terreinen grenzend aan het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe', die van waarde kunnen zijn voor het bestemmingsplan. Het betreft een terrein van hoge archeologische waarde (AMK-terrein 13790) met resten van klooster Ter Hagen uit de late middeleeuwen. Het klooster van de Cisterciënzerorde kwam tot stand door giften van de gravin van Vlaanderen en de heren van Axel. De abdij kwam tot grote bloei en bezat in de wijde omtrek veel landerijen en moergronden. Het klooster had in de Tachtigjarige Oorlog veel te lijden, werd herhaaldelijke zwaar beschadigd, weer hersteld, doch uiteindelijk dermate verwoest dat de nonnen vertrokken en het klooster tot de ondergang was gedoemd. Het andere AMK-terrein is een terrein van hoge archeologische waarde (AMK-terrein 11356), de Monnikenhof, de resten van het hof van de Heren van Moere. Het kasteel werd in 1516 ingericht als mannenklooster. Wellicht werd toen het voormalige kasteel omgevormd tot woon- en gebruiksruimten bij de boerderij. Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan gemeld worden dat voor grote delen van het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' een hoge en middelhoge verwachting geldt. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische resten groot tot middelgroot is (zie kaart 13).

Kaart 13: Uitsnede van Archis2 met de Indicative Kaart Archeologische Waarden



In Archis2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, worden ter plaatse van het Bestemmingsplan KOZ enkele vindplaatsen (waarnemingen) vermeld.

Het is van belang om niet alleen de vondsten binnen de grenzen van het bestemmingsplan ‘Koewacht-Overslag-Zuiddorpe’ te bestuderen, maar ook een selectie van de vindplaatsen direct buiten de grenzen van het bestemmingsplan. Van vindplaatsen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd, zoals verdronken dorpen en vestingwerken is de ligging vaak (globaal) bekend. Vindplaatsen uit de prehistorie en Romeinse tijd die op enige afstand van een plangebied zijn gelegen, kunnen informatief zijn voor de archeologische verwachtingswaarde van een plangebied. Zo zijn steentijdvindplaatsen vaak op hogere dekzandkopjes gesitueerd en in een landschappelijke gradiënt gelegen, van hogere naar lagere gronden en van droge naar natte gebieden.

Kaart 14: Uitsnede Archis2, met AMK-terreinen en waarnemingen



Dat niet alleen vindplaatsen uit de vroege prehistorie mogen worden verwacht bewijzen enkele scherfjes van handgevormd aardewerk gevonden bij een veldkartering in 2011 aan de Emmabaan. Aan de Boerenkavelweg in de Nieuw-Beosten-Blij-Bezuidenpolder ten zuiden van Koewacht is een vuurstenen bijl gevonden (Archis-waarnemingsnr. 22071). Het vermoeden bestaat dat de grond waarin de bijl gevonden is, tijdens de ruilverkaveling uit de directe omgeving is aangevoerd. Deze bijl wijst op bewoning in het neolithicum (jonge steentijd). Op een luchtfoto uit 2003 zijn ten zuiden van Zuiddorpe (ten oosten van AMK-terrein 11356) twee circulaire structuren zichtbaar. Het betreft mogelijke resten van grafheuvels uit de bronstijd, die zichtbaar zijn geworden doordat het pleistocene dekzand hier slechts door een dun kleidek is afgedekt. Eerder werden door Semey van de Universiteit Gent vele luchtfoto-opnames gemaakt van het noorden van Vlaanderen en Zeeuws-Vlaanderen. Een deel van de sporen, dat zichtbaar is op deze luchtfoto's, is opgenomen in Archis. Zo bevinden zich op de akkers ten noorden en ten zuiden van Zuiddorpe en ten zuiden van Koewacht een zestal waarnemingen van opvallende grondsporen/ bodemverkleuringen. Ook uit onderzoek op de aangrenzende Belgische dekzandgronden blijkt dat bewoningssporen uit de latere prehistorie (Romeinse tijd en middeleeuwen) hier te verwachten zijn. Nederzettingen uit de late ijzertijd/ Romeinse tijd bevinden zich vaak aan de randen van veengebieden aan (kleinere) kreken, of op goed ontwaterde veenkussens en op de (flanken van) dekzandruggen. Zijn dergelijke gebieden aanwezig/ te verwachten

binnen een plangebied en zijn vindplaatsen in de buurt aanwezig, dan geldt een hoge verwachting voor vindplaatsen uit deze perioden binnen het plangebied.

In Koewacht (Nieuwemolen) zijn langs de Hazelarenstraat vondsten van vuursteen uit het mesolithicum aangetroffen (waarnemingsnummer 21148). Deze zijn in 1972 gevonden tijdens het graven van een grote kuil voor de aanleg van een zwembad aan de Hazelarenstraat 70. De eigenaar bleek een verwoed verzamelaar. Hij toonde slechts een aantal afslagjes (vermoedelijk van mesolithische ouderdom). Veel meer vondsten bevinden zich in zijn verzameling te Antwerpen. Door de toenmalig provinciaal archeoloog konden nog slechts enkele intacte bodemprofielen gedocumenteerd worden (podzol). Direct ten zuiden van deze waarneming is een vindplaats bekend van een middeleeuwse nederzetting en vondsten uit het neolithicum (waarnemingsnummer 408086).

In 1999 zijn hier door het toenmalige PACZ (voorganger SCEZ) in een weiland aan de Hazelarenstraat 35 archeologische waarnemingen en boringen verricht in verband met het graven van een drinkput door de Stichting Landschapsbeheer Zeeland. Het uitgraven van de drinkput leverde geen vondsten op. Op de plaats waar een rij bomen zou worden geplant is vanwege de hoge archeologische verwachting een proefsleuf gegraven met een lengte van dertig meter en een breedte van anderhalve meter. In de sleuf werden onmiddellijk onder de bouwvoor sporen aangetroffen in de vorm van een laag met middeleeuws aardewerk (onder meer randen van kogelpotten uit de periode van de tiende tot de twaalfde eeuw), twee kuilen en vijf paalgaten, gelegen in een rij. De eerste kuil bevatte enkele kleine middeleeuwse aardewerkscherven. In de tweede kuil direct daarnaast werden dertien vuursteenafslagen aangetroffen. Verderop in de sleuf werden nog eens vier afslagen en klingen gevonden. Waarschijnlijk dateren ze alle uit het neolithicum, maar een oudere datering is niet uitgesloten. In de paalgaten zijn geen vondsten gedaan, zodat niet kon worden aangetoond of deze tot een neolithische of middeleeuwse constructie hebben behoord.

In 2009 werd langs de Hazelarenstraat een booronderzoek uitgevoerd, waarbij geen vindplaatsen zijn ontdekt (onderzoeksmeldingsnummer 1974). Bij een archeologische begeleiding tijdens de aanleg van een fietspad langs het Zand, zijn ter hoogte van Het Zand 44 op een diepte van ongeveer dertig centimeter onder het maaiveld enkele vage restanten van ploegsporen aangetroffen. Er zijn geen vondsten aangetroffen die de ploegsporen kunnen dateren, maar een middeleeuwse of hogere ouderdom kan niet worden uitgesloten (Archis-vondstmeldingsnr. 416501 en 416502).

Een andere vindplaats is gelegen aan de Emmabaan (waarnemingsnummer 414993 en 421303). Dit betreft een site met oppervlaktevondsten uit het laat-paleolithicum en/of vroeg-mesolithicum en deels een intacte bodemopbouw. Bij een eerste onderzoek werden niet alleen afslagen, klingen en enkele andere werktuigen aan het oppervlak gevonden, maar ook enkele stukjes vuursteen in boringen, waarvan een deel in vermoedelijk intacte bodemlagen. De twee later uitgevoerde veldverkenningen tonen nog eens het belang, maar ook de kwetsbaarheid van de vindplaats aan, getuige de vondst van vele afslagen, enkele kernstukken, diverse klingen en enkele mogelijke andere werktuigen, die door het ploegen aan het oppervlak zijn komen te liggen. Ook zijn twee scherven handgevormd aardewerk gevonden (niet nader te dateren dan neolithicum – inheems-Romeins). Nader onderzoek moet de waarde van de vindplaats(en) nog vaststellen.

Ter plaatse van het Dorpsplein in Zuiddorpe werden bij de sloop van de O.L.V.-kerk in 1817 en het uitgraven van de fundering meerdere bakstenen grafkelders opgeruimd. Daaronder bevonden zich vele die overwelfd waren en van binnen beschilderd. Dit was de tweede parochiekerk. Waar de eerste kerk heeft gestaan, is niet bekend, maar waarschijnlijk te Moere.

In Zuiddorpe is ter plaatse van de Hoofdweg Noord een vindplaats bekend, te weten een voormalige schans, die nog deels zichtbaar is in het landschap (waarnemingsnummer 22069). Het betreft het redoute Sint-Geleyn (ook wel genoemd Saint-Ghislain of Sint-Geleen). Deze werd samen met het zuidelijk daarvan gelegen redoute Sint-Catharina vermoedelijk aangelegd in 1634. Bij de verovering van Hulst in 1645 kwamen de werken in Staatse handen en werden dan aangeduid als schansen. Na de Tachtigjarige Oorlog verloren de werken hun functie en vervielen ze. De huidige Schaapsdijk volgt in het zuidelijke deel vermoedelijk het tracé van de westelijke omwalling van Sint-Geleyn.

Op basis van de geologische kaart van Van Rummelen worden ter plaatse van de verschillende delen van het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' diverse bodemlagen verwacht. De code TW staat voor Formatie van Twente, ontwikkeld als dekzand dikker dan 2 m. De code Fo.3^b staat voor Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIa op DII) op Hollandveen op pleistoceen zand. Duinkerke II-afzettingen bevinden zich vermoedelijk op ca. 1 m –mv. De code DPO.3^b staat voor Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIa op DII) op zwak geërodeerd pleistoceen zand. De code Do.3^b, tenslotte, staat voor kreekafzettingen van Duinkerke IIIb (oudere bodemlagen geërodeerd).

In gebieden met een Waarde Archeologie - 1 geldt op de IKAW een hoge verwachting; volgens Van Rummelen is dagzomend pleistoceen dekzand aanwezig. Dit kan inhouden dat archeologische resten direct onder de bouwvoor te verwachten zijn, maar dat deze ook al deels geroerd kunnen zijn en door het ploegen van akkers aan het oppervlak ligt.

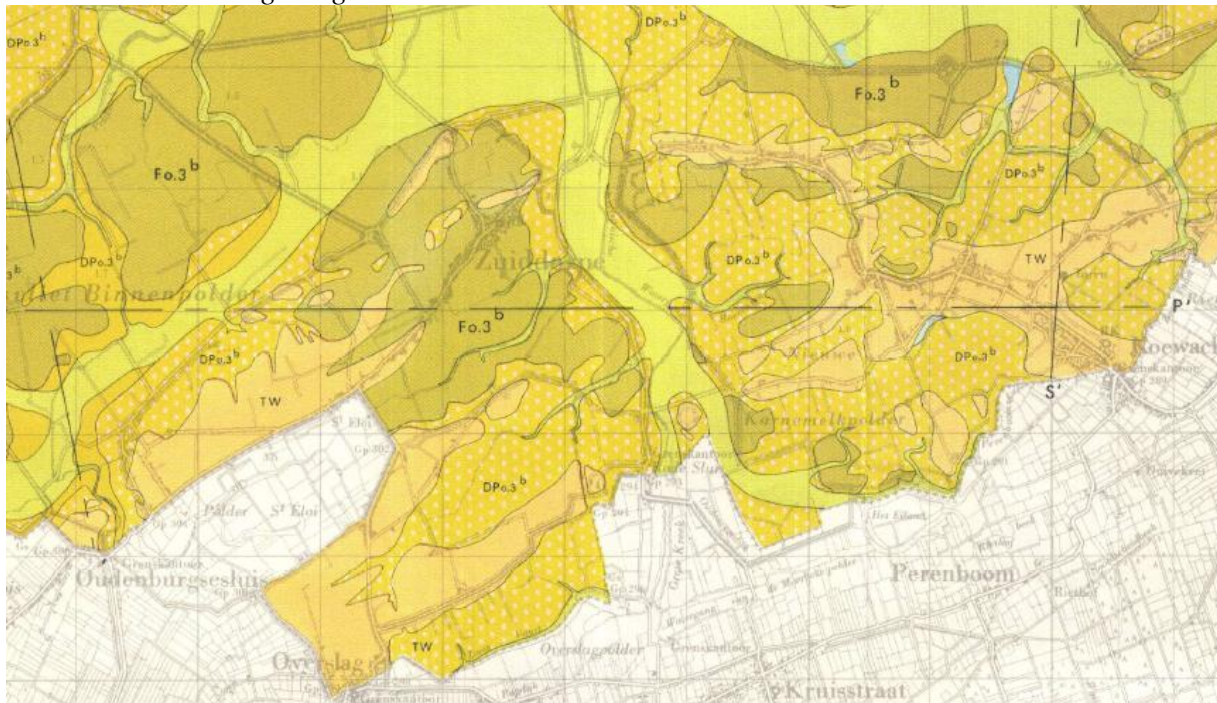
In gebieden met een Waarde Archeologie - 2 geldt op de IKAW een middelhoge verwachting; volgens Van Rummelen zijn Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Duinkerke-afzettingen op zwak geërodeerd pleistoceen dekzand aanwezig. Hier is de afdekking door jongere afzetting gering en kan direct onder de bouwvoor pleistoceen dekzand verwacht worden. De archeologische waarden op het pleistoceen dekzand kunnen door een dunne afdekkende laag goed zijn bewaard, maar kunnen ook door de jongere afzettingen deels zijn verspoeld.

In gebieden met een Waarde Archeologie - 3 geldt op de IKAW een middelhoge verwachting; volgens Van Rummelen zijn de code Fo.3^b staat voor Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIa op DII) op Hollandveen op pleistoceen zand. Duinkerke II-afzettingen bevinden zich vermoedelijk op ongeveer één meter onder het maaiveld. Juist door de afdekkende (veen)lagen kunnen resten uit de prehistorie hier goed zijn bewaard.

In gebieden met een Waarde Archeologie - 4 geldt op de IKAW een lage verwachting; volgens Van Rummelen echter zijn Afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Duinkerke-afzettingen op zwak geërodeerd pleistoceen dekzand aanwezig.

In gebieden met een Waarde Archeologie - 5 geldt op de IKAW een zeer lage verwachting; volgens Van Rummelen zijn hier jonge kreekafzettingen aanwezig (Duinkerke IIIb).

Kaart 15: Uitsnede geologische kaart van Van Rummelen 1977



Op basis van een combinatie van de IKAW, de geologische kaart van Van Rummelen en de waarnemingen zijn vijf verschillende waarden archeologie toegekend binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe'. Voor de verschillende waarden gelden verschillende regels. Daarnaast geldt een aantal waarnemingen in de directe omgeving een aparte status.

Volgens het interim beleid archeologie geldt:

Voor de gebieden met de bekende vindplaatsen geldt in een gebied met een straal van honderd meter rondom de puntlocaties een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlak dat groter is dan vijftig vierkante meter en die dieper reiken dan dertig centimeter onder het maaiveld. Het betreft de volgende vindplaatsen:

- waarnemingsnr. 21148 Hazelarenstraat te Koewacht: vondsten van vuursteen uit het mesolithicum.
- waarnemingsnr. 408086 Hazelarenstraat te Koewacht (direct ten zuiden van bovengenoemd waarnemingsnr. 21148): middeleeuwse nederzetting en neolithische sporen.
- waarnemingsnr. 22070 ter plaatse van de huidige kerk aan het Dorpsplein: restanten van de voormalige dorpskerk in Zuiddorpe, met diverse beschilderde grafkelders en kerkhof.
- waarnemingsnr. 22069 aan de Hoofdweg Noord in Zuiddorpe: resten van de schans.

Voor de gebieden met een Waarde Archeologie - 1 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak dat groter is dan honderd vierkante meter, mits de bodemingrepen dieper reiken dan een halve meter onder het maaiveld.

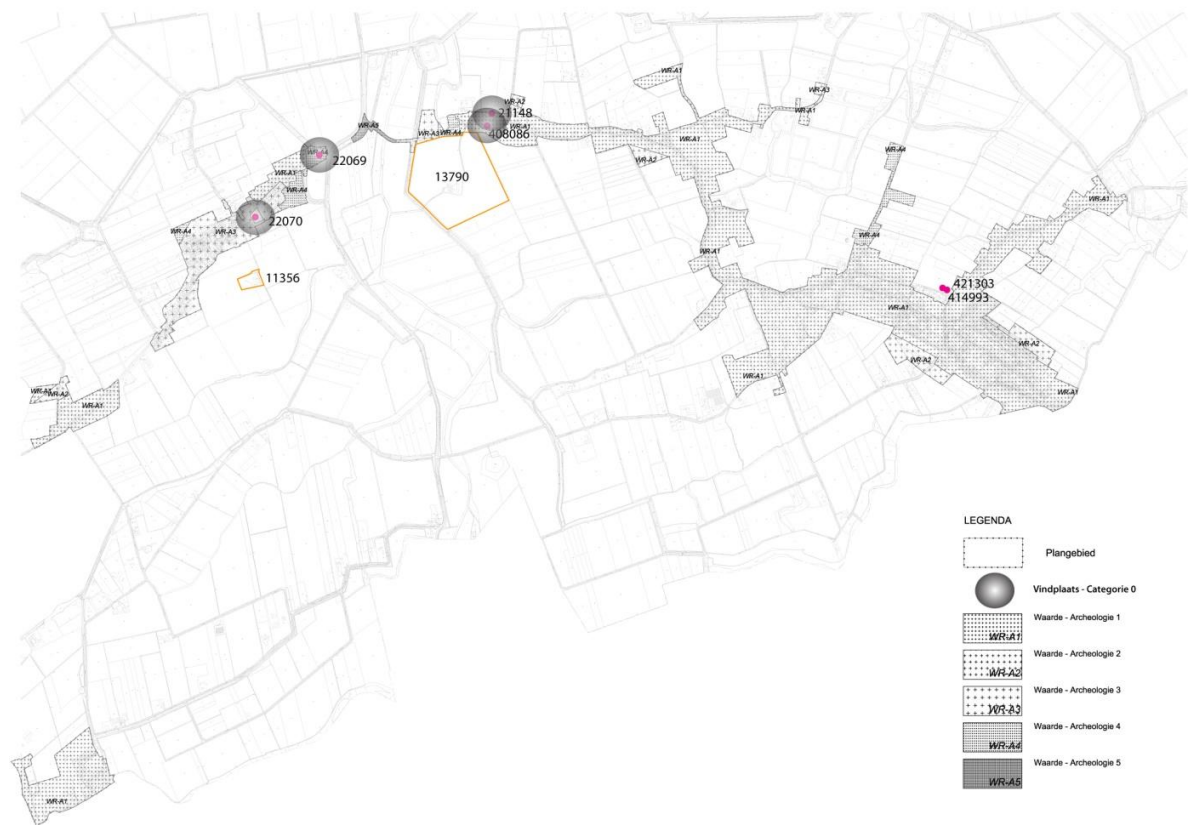
Voor de gebieden met een Waarde Archeologie - 2 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak dat groter is dan 500 vierkante meter, mits de bodemingrepen dieper reiken dan vijftig centimeter onder maaiveld.

Voor de gebieden met een Waarde Archeologie - 3 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak dat groter is dan vijfhonderd vierkante meter, mits de bodemingrepen dieper reiken dan één meter onder het maaiveld.

Voor de gebieden met een Waarde Archeologie - 4 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak van meer dan duizend vierkante meter, mits de bodemingrepen dieper reiken dan één meter onder het maaiveld.

Voor de gebieden met een Waarde Archeologie - 5 geldt geen onderzoeksplicht.

Kaart 16: archeologisch waardevolle gebieden en vindplaatsen in dit plan



Cultuurhistorische waarden

In het plangebied bevinden zich vier rijksmonumenten. Dit betreffen:

1. Nabij De Gebuurte 1A, Overslag – molenromp
Het betreft de aanwezigheid van een molenromp die afkomstig is van een molen uit 1859. De zogenaamde stenen stellingmolen werd in het verleden aangedreven door de wind. Het gaat om een korenmolen, in 1925 zijn de wieken onttakeld en is de ‘romp’ in tact gebleven.
2. Dorpsstraat 21, Overslag – grensafbakening (4x)
 1. Hardstenen grenspaal met beeldhouwd wapen en opschrift ""Oostenrijk"".
 2. Hardstenen grenspaal met beeldhouwd wapen en opschrift ""Oostenrijk"".
 3. Hardstenen grenspaal met beeldhouwd wapen en opschrift ""Haar Hoogmogende"".
 4. Hardstenen grenspaal met beeldhouwd wapen en opschrift ""Haar Hoogmogende"".
3. Dorpsplein 11, Zuiddorpe – woonhuis
Eenzijdig aangebouwd, fors woonhuis op rechthoekige perceel, omstreeks 1920 door ingrijpende verbouwing van twee beduidend oudere panden ontstaan. Bij de verbouwing zijn de twee oorspronkelijke individuele panden architectonisch samengevoegd in één gevelontwerp. De aanbouw van de achtergevel valt niet onder de bescherming.
De linker (oost) voorgevelpartij is relatief smal en gaat hoger op dan de vier traveeën brede rechter partij. Beide gedeeltes bestaan echter uit twee bouwlagen en een kap. Door de authentieke onderdelen die de woning kent en het algemeen belang vanwege architectonische waarden van het exterieur is het een bijzondere stijlvertegenwoordiger in de regio. Tevens is het woonhuis van ensemblewaarde vanwege het belang voor het aanzien en het karakter van het dorpsplein in Zuiddorpe.
4. Dorpsplein 1, Zuiddorpe – Kerk en kerkonderdelen
Tot de kerk en de kerkonderdelen behoren een achttal kapellen, de begraafplaats met onderdelen zoals grafmonumenten, de preekstoel en de erfscheiding tussen de gronden van de kerk en de omliggende gronden.
De acht halfopen kapellen zijn uit het jaar 1888, onder invloeden van neo-gotiek en Vlaamse stijl gebouwd. De groep bestaat uit zeven kleinere kapellen en één grotere kapel. Het geheel is een processiegang bestaande uit een groep van acht kapellen. Het is van algemeen belang vanwege cultuurhistorische en architectonische waarden en vanwege ensemblewaarden als functioneel complex onderdeel.
Zowel de westelijke als de oostelijke zijde van het entreepad van de kerk is voorzien van een 19^{de} eeuwse grafmonument. Beide grafmonumenten zijn van algemeen belang vanwege ensemblewaarde als visueel belangrijk element aan het dorpsplein, tevens van belang als karakteristiek complexonderdeel.
De preekstoel is afkomstig uit 1639, gemaakt van eikenhout met op de kuip vier evangelisten.
Vermoedelijk is enige tijd na de bouw van de kerk een afscheiding van het kerkterrein aangebracht. Een klein deel van de afscheiding bevindt zich oostelijk van het entreepad van de kerk aan het dorpsplein, westelijk van het entreepad vormt het de afscheiding met het Dorpsplein en de Hoofdweg Noord. De erfscheiding is van algemeen belang als functioneel en karakteristiek complexonderdeel. Als begeleiding van het kerkterrein langs Dorpsplein en Hoofdweg Noord is het van ensemblewaarde uit stedenbouwkundig oogpunt.

Uitwerkingsnota cultuurhistorie en monumenten 2007-2012

De provincie Zeeland investeert in het behoud, de ontwikkeling, de ontsluiting en het gebruik van cultuurhistorisch erfgoed. Uitgangspunten daarbij zijn:

- behoud door ontwikkeling;
- een gebiedsgerichte benadering;
- behouden en versterken van het kenmerkend Zeeuwse;
- de mate van kwetsbaarheid in onze samenleving; nagaan in hoeverre belangen zich sterker maken voor het kunnen behouden van cultuurhistorische waarden.

De Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) is een instrument voor integraal en gebiedsgericht beleid en daarnaast een informatiebron. Culturele planologie is een wijze van planontwikkeling die nadrukkelijk wordt nagestreefd. Beleidsmatig onderscheid is gemaakt naar cultuur- en natuurlandschap, stedelijk gebied, gebouwde monumenten en mobiel erfgoed. Voor deze onderdelen zijn uitgangspunten en instrumenten geformuleerd en middelen vrijgemaakt om de hoofddoelen te kunnen bereiken. In Koewacht, Overslag en Zuiddorpe zijn vier rijksmonumenten te vinden en een groot aantal markante gebouwen.

Koewacht bestaat uit een uiteengerekt lint, dat de historische lintbebouwing markant maakt.

Overslag is een historische dorpskern met monumentale grenspalen en markante bebouwing die de grens (het lint van de kern) is met België.

Zuiddorpe kent zijn bijzondere historische bebouwing rondom het even monumentale dorpsplein met daaraan de kerk en de karakteristieke beplanting. De historische lintbebouwing aan het lint van Zuiddorpe worden erkend als markante bebouwing.

De provincie stelt een platform historische kerken in en wil planologisch medewerking verlenen aan multifunctioneel gebruik teneinde geconstateerde waarden te kunnen behouden. Voor historische boerderijen zijn de nieuwe economische dragers kansrijk voor ontwikkeling, voor molens zijn biotopen van toepassing, zoals bijvoorbeeld in Hoek en Biervliet. Ook industrieel erfgoed verdient bescherming, maar hiervoor is nader onderzoek nodig. Mobiel erfgoed in de vorm van spoorlijnen, vaartuigen en dergelijke is in dit plangebied niet aanwezig, voor voormalig mobiel erfgoed is net als bij industrieel erfgoed nader onderzoek nodig.

2.8 Waterbeleid

Het maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie en dergelijke) neemt toe. Hetzelfde geldt voor de bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook 'water in de stad' en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan (2009-2015)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het

Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provinciaal beleid

Provinciale Waterkansenkaart

Om vanuit het waterbeheer in te kunnen spelen op ruimtelijke ontwikkelingen en bestaande ongewenste situaties bij te sturen, ontwikkelde de provincie Zeeland waterkansenkaarten. Deze visualiseert op basis van hydrologische uitgangspunten de kansen en bedreigingen voor de verschillende functies en het landgebruik. De volgende tabel geeft een korte weergave van de situatie voor Koewacht, Overslag en Zuiddorpe weer.

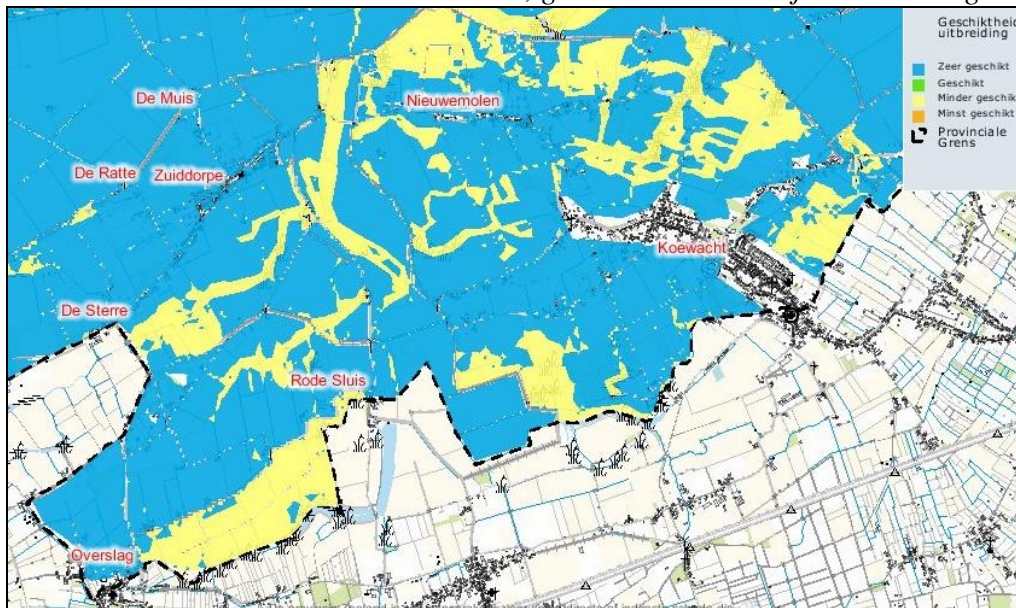
Tabel 4: Waterkansenkaart Koewacht, Overslag en Zuiddorpe

Soort gegevens	Koewacht	Overslag	Zuiddorpe
Relatieve hoogteligging t.o.v. omgeving	Hoog	Gemiddeld	Gemiddeld
Aandachtsgebied waterhuishouding	Niet	Niet	Niet
Geschiktheid stedelijke uitbreiding	Zeer geschikt, het oostelijk deel minder geschikt	Zeer geschikt, het oostelijk deel minder geschikt	Zeer geschikt

Kaart 17: Hoogteligging plangebied.



Kaart 18: Provinciale waterkanskaart, geschiktheid stedelijke uitbreiding



Watertoets

Begin 2001 is de ‘Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw’ getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Sindsdien moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. Binnen de Wro (Wet ruimtelijke ordening) is er geen vangnet voor het geval dat een watertoetsprocedure onvoldoende is doorlopen. Dat brengt met zich mee dat provincie, waterschappen en gemeenten zich pro-actief moeten opstellen. Voor het watertoetsproces betekent dit dat het accent op het (niet-formele) voortraject komt te liggen. In het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is het uitvoeren van een watertoets juridisch verplicht bij bestemmingsplannen en inpassingsplannen. Het vooroverleg is verankerd in artikel 3.1.1 Bro. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is in artikel 5.20 bepaald dat dit artikel tevens van toepassing is op het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (zoals bedoeld in art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo). Voor het invullen van de Watertoets is gebruik gemaakt van de Zeeuwse Handreiking Watertoets (Rijkswaterstaat, Provincie Zeeland en de waterschappen, 2005).

1. Beleidskader

Behalve de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan – die al eerder in dit hoofdstuk aan bod kwamen – zijn de volgende beleidsplannen ook van toepassing:

Rijksniveau: Beheer en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (BPRW) 2010-2015;

Provinciaal: Omgevingsplan Zeeland 2006-2012;

Waterschap: Waterbeheersplan, Keur, Nota rioleringen;

Gemeentelijk: Stedelijk Waterplan en Rioleringsplan.

Gemeentelijk beleid

Stedelijk Waterplan

Het waterschap heeft in samenwerking met de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis voor het Stedelijk Waterplan een verkenningnota vastgesteld in 2005. In 2006 is de visienota vastgesteld, waarna de gemeenteraad op 6 maart 2008 het maatregelenplan 2007-2010 (onderdeel van Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen) vaststelde. Het Stedelijk Waterplan borduurt voort op de doelstellingen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en bevat de uitwerking van rijks-, provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk beleid. Behalve de hieronder vermelde aspecten, gaat de visienota in op de verantwoordelijkheden, zowel de wettelijke als die van de taken in beheer en onderhoud, het wegwerken van achterstallig onderhoud en de verdeling van de kosten daarvan.

Doelstellingen verkenningnota

In de verkenningnota is voor Koewacht, Overslag en Zuiddorpe het volgende geconstateerd:

Waterkwantiteit

Koewacht

- Wateropgave (nieuw te maken wateroppervlak) 1 á 2 ha
- Natuurgebieden met verdroging nabij de kern
- Geen inundatie
- Geen water op straat

Overslag

- Geen inundatie

Zuiddorpe

- Water op straat Hoofdweg Noord, Sint Sebastiaanstraat, Sint Katrijnstraat
- Geen inundatie
- Verdroogde en niet verdroogde natuurgebieden nabij de kern

Waterkwaliteit en ecologie

Koewacht

- Overstorten aan de H. Dunantstraat, Tragel, Klapstraat hebben een zeer negatief effect op de waterkwaliteit
- Waterkwaliteit onbekend
- Waterbodemkwaliteit licht verontreinigd tot matig verontreinigd
- Ecologische verbinding, bijzondere flora (Nieuwstraat, Emmabaan, Tragel, in noordoostelijke richting)
- Koewacht ligt deels in een gebied met waardevolle ecologie

Overslag

- Overstort aan de Zuiddorpseweg heeft een zeer negatief effect op de waterkwaliteit
- Waterkwaliteit onbekend
- Geen ecologische verbindingzones nabij de kern

Zuiddorpe

- Overstorten aan de Ter Duinenstraat, ten zuiden van de kerk, Sint Marcusstraat hebben een zeer negatief effect op de waterkwaliteit
- Waterkwaliteit onbekend
- Waterbodemkwaliteit is niet verontreinigd
- Geen ecologische verbindingzones nabij de kern

Water en ruimtelijke ordening

Koewacht

- Oever kreek deels steil (hoort bij watertype)
- Gebruik van het water gericht op Boschkreek
- Geen bijzonderheden vanuit cultuurhistorie
- Bijzonderheden vanuit archeologie
- Geen ruimtelijke ontwikkelingen gepland
- Geen onveilige oevers

Overslag

- Geen ruimtelijke ontwikkelingen gepland
- Geen onveilige oevers

Zuiddorpe

- Woningbouwontwikkeling op de locatie van het voormalige asielzoekerscentrum
- Bijzonderheden vanuit archeologie in de vorm van ecologische verbindingen
- Geen onveilige oevers

Grondwater

In zowel Koewacht, Overslag als Zuiddorpe:

- Geen overmatige lozingen van grondwater op riolering
- Geen hoog grondwater aanwezig

Riolering

Koewacht

- Basisinspanning bereikt
- Diverse overstorten aanpakken in waterkwaliteitsspoor
- Kansen voor afkoppelen

Overslag en Zuiddorpe

- Diverse overstorten aanpakken in waterkwaliteitsspoor
- Kansen voor afkoppelen

In de visienota is voor Koewacht, Overslag en Zuiddorpe het volgende opgenomen:

Koewacht

- Aanleg verbinding tussen kreek en natuurgebied Matthijsstraat
 - Aanbrengen natuurvriendelijke oever
 - Invullen wateropgave
 - Reduceren effecten overstorten Klapstraat en Vlasstraat op waterkwaliteit
 - Aanbrengen groene oeverinrichting
 - Versterken en vergroten ecologische waarde
 - Verbeteren belevingswaarde
 - Vergroten mogelijkheden gebruik
- Verbeteren oeverinrichting Boschkreek
 - Aanbrengen natuurvriendelijke oever
 - Versterken en vergroten ecologische waarde
 - Inpassen mogelijkheden gebruik (o.a. wandelen, vissen)
- Baggeren
 - Verbeteren van de water(bodem)kwaliteit
 - Verbeteren van de ecologische waarde

- Afkoppelen 2,8 ha (20% van 14,0 ha)
 - Reduceren effecten diverse overstorten op waterkwaliteit
- Overslag
- Afkoppelen
 - Reduceren effecten overstort op waterkwaliteit
- Zuiddorpe
- Baggeren
 - Verbeteren van de water(bodem)kwaliteit
 - Verbeteren van de ecologische waarde
 - Afkoppelen
 - Reduceren effecten diverse overstorten op waterkwaliteit
 - Mogelijk positief effect op water op straat
 - Onderzoek waterproblematiek diverse locaties
 - Onderzoek naar water op straat

2. Inhoud: maatregelen stedelijk waterplan (Tabel 5)

In de maatregelennota is voor Koewacht, Overslag en Zuiddorpe het volgende opgenomen:

Veiligheid	In het plangebied liggen geen (toekomstige) waterkeringen en waterstaatswerken, noch hoofdscheepvaartroutes. Er gelden geen keurzones.
Wateroverlast	Zoals in de visienota van het Stedelijk Waterplan is vermeld worden diverse maatregelen genomen voor een verbeterde wateraan- en afvoer en voor het bergen en vasthouden van water. Onderzoek wordt gedaan naar de waterproblematiek op diverse locaties ten aanzien van water op straat.
Riolering	Gestreefd wordt naar afkoppeling. Voor de kern Koewacht is de basisinspanning bereikt, voor Overslag en Zuiddorpe niet. Overstorten moeten worden aangepakt.
Watervoorziening	Er wordt ruimte gezocht voor verbinden, vasthouden en bergen van water, bijvoorbeeld door de aanleg verbinding tussen de kreek en het natuurgebied Matthijsstraat.
Volksgezondheid	Vrijwel alle maatregelen uit de visienota (bijv. veilige oevers) en het Maatregelenplan verbeteren de kwaliteit en daarmee heeft dit een gunstig effect op de volksgezondheid.
Bodemdaling	Het peilregime is afgestemd op bebouwd gebied. Bodemdaling wordt niet verwacht.
Grondwateroverlast	Het afkoppelen draagt mogelijk bij aan het reduceren van water op straat. Het verbreden van watergangen en de aanleg van nieuwe watergangen kunnen mogelijk bijdragen aan beperking van het water op straat. Er zal onderzoek plaatsvinden naar water op straat.
Grondwaterkwaliteit	De grondwaterkwaliteit zal naar verwachting nauwelijks wijzigen.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Vrijwel alle maatregelen uit de visienota en het maatregelenplan leiden tot een verbeterde oppervlaktewaterkwaliteit.
Verdroging/natte natuur	Infiltratiemogelijkheden door natuurvriendelijke oeverinrichtingen en meer infiltratiegebieden.

Voor Koewacht is in de maatregelennota speciale aandacht voor de mogelijkheden van het realiseren van natuurvriendelijke oevers bij het uitvoeren van nieuwbouwplannen. Dit bestemmingsplan voor de kernen Koewacht, Overslag en Zuiddorpe is voornamelijk consoliderend en beoogt zo veel mogelijk de bestaande situatie qua functies en bebouwingmogelijkheden te behouden. Binnen dit conserverende bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' kunnen binnen meerdere bestemmingen waterlopen en oppervlaktewater worden gerealiseerd: 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Cultuur en Ontspanning', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Natuur', 'Recreatie', 'Sport', 'Tuin', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen-1' en 'Wonen-2'. De fysieke inrichting is in dit bestemmingsplan niet geregeld. Ruimte voor de retentie of infiltratie van water kan binnen deze bestemmingen worden ingericht. Bovendien biedt dit bestemmingsplan voldoende ruimte voor de inrichting van groene oevers.

3. Overleg waterschap

In het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden. De reacties en het advies van het waterschap zijn separaat opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangevuld voor wat betreft de watertoets. Dit bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' staat geen ontwikkelingen toe die van negatieve invloed zijn op de waterkwaliteit.

2.9 Natuurbeleid

Het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' heeft mogelijk effecten op de natuurwaarden ter plaatse en in de directe omgeving. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn besluiten die ingrepen met een aantasting van een dier- of plantensoort als gevolg mogelijk maken. Dit betekent dat bij de voorbereiding van deze besluiten inzicht moet zijn in de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en in de effecten van de gevolgen van de besluiten voor deze soorten. Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden in het plangebied en de directe omgeving daarvan is het volgende belangrijk:

- de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten in het kader van de Flora- en Faunawet (soortbescherming).

Rijksbeleid

Natuurbeschermingswet (1998)

Het wettelijk kader in Nederland voor de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden is de (gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Deze wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning ter voorkoming van schade aan natuurwaarden. Met de inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) is tevens bepaald dat de Natuurbeschermingswet aanhaakt bij de Wabo. Bij projecten waar een omgevingsvergunning voor is vereist en die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, is dan altijd een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van het bevoegd gezag benodigd. Het niet verlenen van een vvgb leidt tot weigering van de omgevingsvergunning.

Beoordeling gebiedsbescherming:

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gebieden inzake de Natuurbeschermingswet 1998. Gebiedsbescherming is daarom in dit bestemmingsplan vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 niet aan de orde.

Flora- en Faunawet (2002)

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Het doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantsoorten in hun natuurlijk leefgebied. De Flora- en Faunawet kent geen afstemmingsbepalingen met de Wet ruimtelijke ordening. Dit neemt niet weg dat er een belangrijke samenhang bestaat tussen ruimtelijk relevante besluiten en de door de Flora- en Faunawet beoogde bescherming van soorten. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend. Met de inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) is er meer afstemming gekomen tussen ruimtelijke besluiten (omgevingsvergunningen) en de Flora en Faunawet. Wanneer deze twee besluiten samenlopen, zal de Flora en Faunawet doormiddel van een vvgb aanhaken aan de omgevingsvergunning.

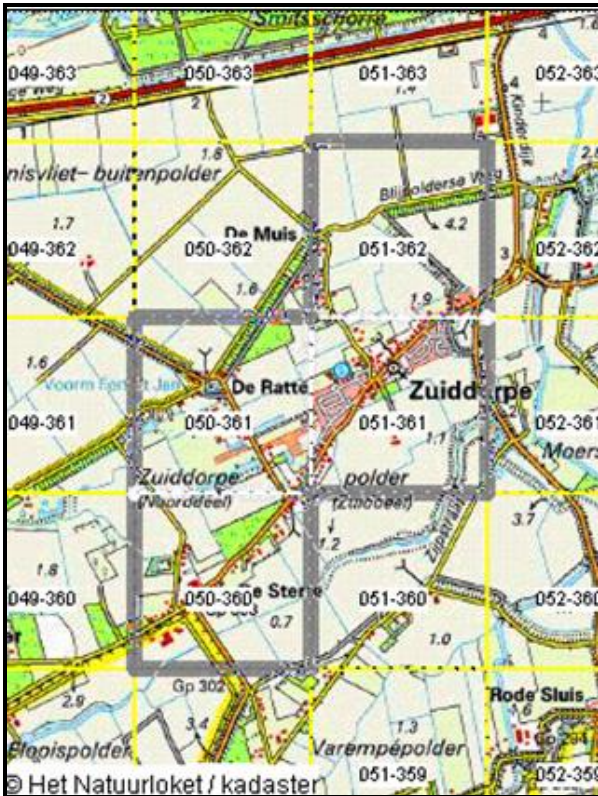
Kaart 19: Kilometerhokken Natuurloket, kern Koewacht.



Kaart 20: Kilometerhokken Natuurloket, kern Overslag.



Kaart 21: Kilometerhokken Natuurloket, kern Zuiddorpe.



Voor het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen en nationale wetgeving te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok staan de gesignaleerde soorten planten en dieren in het desbetreffende hok opgesomd. Het plangebied valt in zestien hokken.

Het plangebied vormt slechts een klein gedeelte van de volgende vijftien kilometerhokken: 049-358, 050-357, 050-358, 050-360, 050-361, 051-361, 051-362, 052-362, 053-362, 054-360, 054-361, 054-362, 055-360, 055-361, 056-361.

Het overige kilometerhok 056-360 bestaat uit bebouwd gebied en een gedeelte van het Belgische gedeelte van Koewacht.

Binnen de vijftien kilometerhokken vallen behalve het plangebied:

- akkerbouwgronden rondom het plangebied;
- weilanden rondom het plangebied;
- Belgische gronden die grenzen aan het plangebied.

Door de terreinomstandigheden is de kans dat er dier- en plantsoorten aanwezig zijn bij akkerbouwgronden, weilanden en het Belgisch grondgebied groter dan binnen bebouwd gebied. Dit bestemmingsplan conserveert de bestaande situatie. Eventuele potentiële ontwikkelingen vinden plaats binnen het bebouwde gebied en zullen bijzonder kleinschalig zijn, waardoor het aannemelijk is dat eventueel aanwezige dier- en plantsoorten niet bedreigd worden. Bij elke nieuwe ontwikkeling zal echter een nadere afweging gemaakt moeten worden inzake de eventuele gevolgen voor dier- en plantsoorten.

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit bestaande ‘traditionele’ natuurgebieden, ‘nieuwe’ natuurgebieden, waar functiewijziging van landbouw naar natuur plaatsvindt via natuurontwikkeling, beheersgebieden, waar natuur en landbouw verweven zijn, en ecologische verbindingszones (nat en droog). De Zeeuwse EHS omvat alle wezenlijke natuurwaarden, zowel buitendijks als binnendijks.

Het provinciale natuurbeleid voor de Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur heeft tot doel de diversiteit aan wilde planten en dieren, de verscheidenheid aan natuurgebieden en landschappen en het natuurschoon in Zeeland veilig te stellen. Behoud van biodiversiteit betekent het veiligstellen van natuurlijke levensgemeenschappen, zoals getijdengebieden, duinen, moerassen, graslanden, et cetera, inclusief de daarbij behorende flora en fauna.

Binnen het plangebied liggen geen gronden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur. Wel liggen net buiten het plangebied ten noorden van Koewacht en ten oosten van Zuiddorpe natte ecologische verbindingszones.

Provinciaal beleid

Natuurbeheerplan Zeeland (2009)

Dit beleidsstuk vormt het kader voor de verwerving, de inrichting en het beheer van natuurgebieden en agrarische gebieden voor zover deze zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Het Natuurbeheerplan Zeeland 2009 is het provinciale beleidskader voor verwerving, functieverandering, inrichting en beheer van de natuurgebieden en agrarische beheersgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Zeeland. De Ecologische Hoofdstructuur is een netwerk van natuurgebieden, agrarische beheersgebieden en ecologische verbindingszones waarbinnen de natuur in stand wordt gehouden.

Uit het Natuurbeheerplan Zeeland blijkt dat er binnen het plangebied enkel om het zoekgebied akkerranden gaat. De kern Koewacht valt voor een groot gedeelte in het ‘ontwikkeling akkervogelgebied’. Door middel van geconcentreerd akkerrandenbeheer worden akkervogelgebieden ontwikkeld. De ontwikkeling van akkervogelgebieden heeft geen invloed op het bestemmingsplan, omdat het een consoliderend plan betreft. Aangrenzend aan het plangebied zijn een aantal dijken benoemd in het kader van het zoekgebied binnendijken. Het gaat om de Sint Andries (Koewacht) tot een landschappelijke dijk, de Zuiddorpseweg/Rode Sluisweg (Overslag) tot een Faunadijk

en de Provinciale weg (Zuiddorpe) tot een Bloemdijk. Deze binnendijken maken deel uit van de Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur. Dit bestemmingsplan heeft daar verder geen effect op.

2.10 **Beleid kleine windturbines**

De gemeenteraad van de gemeente Terneuzen heeft dit beleid vastgesteld om een ruimtelijk beleidskader te bieden voor deze specifieke problematiek. Voor deze bouwwerken vormt dit beleidsstuk de basis bij het opstellen van bestemmingsplannen, welstandstoezicht en de Algemene Plaatselijke Verordening. Aanleiding voor dit beleid is dat technische ontwikkelingen meer toepassingsmogelijkheden bieden dan alleen de traditionele wiekturbines, waarvoor al wel beleid bestond. Kleine windturbines leveren duurzame vormen van energie, maar hebben mogelijk gevolgen voor de esthetische en ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid.

De definitie van ‘kleine windturbines’ (KWT’s) is:

Windturbines die door de relatief beperkte effecten op de omgeving (gevaar, hinder, visuele uitstraling) in de directe leefomgeving geplaatst kunnen worden en die voldoen aan de volgende maten:

- voor alle KWT’s geldt een maximale totale hoogte van 15 meter;
- voor windturbines met een verticale as geldt voorts een maximale hoogte van de rotor van 5 meter;
- voor niet-wiekturbines geldt een maximale rotordiameter van 2 meter.

Hierna volgt een overzicht van de toelaatbaarheid van KWT’s per omgevingscategorie:

Wiekturbines

	Vrijstaand	Op gebouwen
Kernen	-	-
Bedrijventerreinen, buiten de kern	+	-
Binnen de kern	-	-
Landelijk gebied	+/-	-
Nutsvoorzieningen		-
Buiten de kern	+	
Binnen de kern	-	

Overige turbines:

	Vrijstaand	Op gebouwen
Kernen	+/-	+/-
Bedrijventerreinen	+	+
Landelijk gebied	+/-	+/-
Nutsvoorzieningen	+	+

- + onder voorwaarden toelaatbaar
- +/- in specifieke situaties toelaatbaar
- in beginsel niet toelaatbaar

Wiekturbines worden alleen vrijstaand toegelaten omdat ze met hun draaiende delen een onrustig beeld geven en hinder en gevaar met zich mee brengen door bijvoorbeeld trillingen en risico van ijsval. Binnen het plangebied zijn geen wiekturbines toegestaan.

Bij niet-wiekturbines gelden de volgende voorwaarden:

- alleen op gebouwen of overkappingen met platte daken;
- de hoogte van KWT's dient ondergeschikt te zijn aan en in goede verhouding te staan tot de hoogte van bouwwerken (bij bouwwerken tot 10 meter: de helft, bij hogere bouwwerken: meer ondergeschikt, circa eenderde);
- turbines zijn niet toegestaan in beschermde stads- of dorpsgezichten of op monumentale of cultuurhistorische waardevolle gebouwen.

In een woonomgeving is plaatsing van KWT's niet wenselijk met uitzondering van:

- plaatsing op flatgebouwen en appartementencomplexen (niet-wiekturbines);
- plaatsing bij een nieuwbouwproject (niet-wiekturbines, mits geïntegreerd in het ontwerp en binnen de welstandseisen en mits geen overlast voor de omgeving optreedt);
- plaatsing bij woningen op ruime percelen (op ruime afstand van andere woningen, mits afgestemd op de mogelijke hinder voor de omgeving).

Ze zijn wel mogelijk bij bijzondere functies, zoals maatschappelijke, openbare, bedrijfs-, horeca- en detailhandelsfuncties. Op bedrijventerreinen moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met eventuele reeds aanwezige bedrijfswoningen.

De plaatsing van KWT's dient door de initiatiefnemer te worden onderbouwd met een visie, afgestemd op de specifieke kenmerken van de locatie ten opzichte van de omgeving.

2.11 Coffeeshopbeleid

In het raadsprogramma 2003-2006 is het doel gesteld te komen tot een integraal drugsbeleid op het punt van gedogen en handhaving. Dit is een voortzetting van het beleid van de voormalige gemeenten. Concreet betekent dit: uitsluitend gedogen van twee coffeeshops in de nieuwe gemeente Terneuzen in de kern Terneuzen. Buiten deze coffeeshops zal bestuursrechtelijk via het Damocles- en Victoriabeleid worden opgetreden tegen de handel buiten de genoemde gedoogpunten. De samenwerking met de politie in de vorm van 'project Houdgreep' zal worden voortgezet.

Extra aandacht is nodig voor preventieve taken gericht op het voorkomen van drugsgebruik, gokverslaving en alcoholmisbruik. Extra aandacht is ook nodig op de onderdelen nazorg en opvang van verslaafden en daklozen. Het bestaande plan voor een nieuwe voorziening voor dag- en nachtopvang in Terneuzen moet zo snel mogelijk worden uitgevoerd. De gemeente streeft een ontmoedigingsbeleid voor drugstoerisme na.

In het coalitieakkoord voor de raadsperiode van 2006 tot 2010 stelde de gemeente het volgende. Gezien de huidige overlast (parkeren, openbare orde) moet de mogelijkheid van de vestiging van een coffeeshop bij de grens onderzocht worden. Vestiging wordt eerst overwogen als uit het onderzoek blijkt dat het volume van het drugstoerisme niet toeneemt. De exploitanten van de coffeeshops doen bijdragen in de maatschappelijke kosten van het gedoogbeleid. De overlast van het drugstoerisme door maatregelen op het terrein van openbare orde bestrijden waardoor deze overlast afneemt. In de

Perspectievennota 2010-2013 is dit exact zo overgenomen en het volgende aan toegevoegd.

De gemeente Terneuzen heeft sinds 1995 een gedoogbeleid met twee coffeeshops in de binnenstad van Terneuzen. Sinds juni 2008 is er slechts één coffeeshop meer geopend, een tweede zal voorlopig niet worden vergund. In november 2008 zijn de uitgangspunten voor een nieuw te formuleren coffeeshopbeleid in de raad vastgesteld. De uitwerking hiervan is uitgesteld in afwachting van de landelijke ontwikkelingen rondom het gedoogbeleid. In 2009 zou een principiële discussie plaatsvinden over de toekomst van het gedoogbeleid. Het Kabinet heeft de Adviescommissie Drugsbeleid ingesteld en onder andere gevraagd te adviseren over de volgende vragen:

- is er reden om de plaatsing van bepaalde drugs op de lijsten I en II van de Opiumwet te heroverwegen?
- wat zijn de toekomstmogelijkheden voor het coffeeshopbeleid, mede gezien de Europese en internationale context?

Ten aanzien van het laatste onderdeel is genoemde Adviescommissie verzocht de discussies, waarin enerzijds wordt gepleit voor het (op termijn) volledig beëindigen van het coffeeshopbeleid en anderzijds voor een regulering van de toevoer van cannabis naar de coffeeshops mee te wegen. Nadat duidelijk is of en welke fundamentele wijzigingen er volgen in het landelijke gedoogbeleid, zal de gemeente Terneuzen keuzes maken over het lokale beleid. Voor Terneuzen is voorts van groot belang het antwoord op de juridische vraag of buitenlandse drugstoeristen uit grenscoffeeshops kunnen worden geweerd. Het proefproces van de gemeente Maastricht hierover zal echter op zijn vroegst eind 2010 uitsluitsel geven. Terneuzen neemt tezamen met de politie en gemeenten Sluis en Hulst deel in het Project Houdgreep, gericht tegen de illegale drugshandel. Eind 2008 is het project verlengd met een periode van twee jaar. Eind 2010 zal het project worden geëvalueerd. In de periode april 2009- maart 2011 wordt getracht het gebruik van cannabis achter het stuur terug te dringen middels een campagne “drugs in het verkeer”. De campagne is een gezamenlijk initiatief van het Euregionaal Veiligheids Overleg Scheldemond en van de Vakgroep Veiligheid van de Scheldemondraad. Hierin wordt samengewerkt door het Regionaal Orgaan Verkeersveiligheid Zeeland, het Belgisch Instituut voor de Verkeersveiligheid, politiediensten in Zeeland en Oost-Vlaanderen, de provincies en de gemeente Terneuzen.

In juni 2007 is de ‘Notitie Toekomst Coffeeshopbeleid’ vastgesteld, waarin gemeente Terneuzen de standpunten van betrokkenen, concrete maatregelen en de toekomst van het coffeeshopbeleid heeft geïnventariseerd. In het coffeeshopbeleid uit 2007 van de gemeente Terneuzen blijkt dat men voor de korte en middellange termijn in wil zetten op uitbreiding van de parkeer- en verkeerscontroles rondom de bestaande twee shops. Daarnaast is het beleid gericht op Euroregionale samenwerking: het uitvoeren van een gericht preventiebeleid in samenwerking met buur- en grensgemeenten. Een ander punt is de voortzetting & intensivering handhavingsbeleid openbare orde en toezicht op en rondom de coffeeshops.

In de notitie zijn volgende acties opgenomen:

- verplaatsing van de coffeeshops en het verwezenlijken en ondersteunen van de lange termijn maatregelen;
- realiseren van omgevingsmaatregelen Binnenstad (maatregelen voor de duur dat de coffeeshops nog op de oude locatie gevestigd zijn).

Deze notitie werd gevolgd door een actieplan, waarin de gemeente beschreef hoe ze deze acties wilde realiseren, waar de zoekgebieden liggen voor de verplaatsing, waar de tijdelijke maatregelen concreet uit bestaan en hoe zij deze wegzet in de tijd. Sinds eind 2008 is één van de coffeeshops gesloten. In het plangebied van bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' is geen ruimte voor coffeeshops.

2.12 Prostitutiebeleid

Met de inwerkingtreding van het wetsvoorstel tot opheffing van het algemeen bordeelverbod op 1 oktober 2000 is de exploitatie van prostitutie niet meer in algemene zin strafbaar op grond van het Wetboek van Strafrecht. Hiermee hebben gemeenten de mogelijkheid om regulerend op te treden. Dit kan door een vergunningenstelsel te introduceren en prostitutiebeleid te voeren.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Het voeren van een vergunningenbeleid voor de exploitatie van prostitutie is voor de gemeente het belangrijkste instrument om de exploitatie van prostitutie binnen de gemeente te beheersen en te regelen. Gemeenten kunnen dit vergunningenbeleid in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) opnemen. Aan de hand hiervan kan worden beslist of de aanvrager van een vergunning daarvoor in aanmerking komt en onder welke voorwaarden.

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Behalve het aanpassen van de APV is dan ook de toepassing van de Wro nodig. Door de opheffing van het bordeelverbod is het mogelijk de bedrijfsmatige uitoefening van prostitutie positief te bestemmen en de uitoefening daarvan op ongewenste locaties te verbieden. Doordat in de APV strijdigheid met het bestemmingsplan als dwingende weigeringsgrond is opgenomen, kan door herziening van de bestemmingsplannen een sluitend systeem worden gecreëerd.

Prostitutiebeleid gemeente Terneuzen 2006

De nota voor de gemeente Terneuzen wat betreft het prostitutiebeleid, is vastgesteld op 26 januari 2006.

De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven wordt in principe gereguleerd door het bestemmingsplan. In het belang van de openbare orde en bescherming van het woon- en leefklimaat hanteert de gemeente een aantal vestigingsvoorschriften. Nieuwe bedrijven wordt een vergunning geweigerd, indien niet voldaan wordt aan deze vestigingsvoorschriften, óók indien vestiging op basis van het bestemmingsplan mogelijk is.

Sexsinrichtingen

Het reguleren van de vestiging van seksinrichtingen heeft als belangrijkste grondslag de noodzaak de openbare orde te handhaven en meer in het bijzonder de bescherming van het woon- en leefklimaat. In concreto gaat het hierbij om het voorkomen, bestrijden en inperken van hinder en overlast voor omwonenden. Bij een voorgenomen vestiging van een seksinrichting zal dan ook moeten worden beoordeeld of de vestiging uit oogpunt van handhaving van de openbare orde en de bescherming van het woon- en leefklimaat kan worden toegestaan.

Maximum aantal seksinrichtingen

In het belang van de openbare orde en bescherming van het woon- en leefklimaat geldt in de huidige gemeente Terneuzen een maximum van drie aan het aantal op grond van artikel 3.2.1 van de APV te verstrekken vergunningen voor het exploiteren van een seksinrichting.

Vestigingslocatie

De (her)vestiging van seksinrichtingen wordt in principe gereguleerd door het bestemmingsplan. Verder wordt vaak het openbare orde criterium gehanteerd om vestiging te reguleren, waarbij gerefereerd wordt aan parkeerproblemen en lawaai. Het is echter een gegeven dat dit nu juist zaken zijn die niet passen bij de exploitatie van een (goede) seksinrichting. Zowel de exploitant, werknemers en klanten kiezen niet voor een luidruchtige aanwezigheid en lossen vaak het parkeerprobleem op op eigen terrein, dat afgeschermd wordt van de omgeving.

Wel is ontegenzeggelijk waar dat het woon- en leefklimaat wordt beïnvloed door de aanwezigheid van een seksinrichting, al was het alleen maar door de non-acceptatie van de bewoners, die toch een negatieve uitstraling vrezet, die o.a. tot uiting komt door waardevermindering van de woning. Alleen al om die reden wordt vestiging in woongebieden tegengegaan.

Verder is het ongewenst dat vermenging optreedt met recreatie-inrichtingen. In deze gebieden is een grote toeloop van toeristen, die (normaliter) een andere doelgroep vormen dan bezoekers van seksinrichtingen.

Plaatsing in de buurt van uitgaansgelegenheden zoals horecabedrijven en coffeeshops lijkt op het eerste gezicht logisch. Maar juist deze gelegenheden zijn vaak gerelateerd aan verstoring van de openbare orde. Boven is aangegeven dat dit aspect nu juist wezensvreemd is aan een goede exploitatie van een seksinrichting. Het is dan ook niet gewenst deze inrichtingen te plaatsen in buurten waar het openbare orde-aspect een rol speelt, juist om te voorkomen dat de seksinrichtingen daarin een rol gaan spelen.

Alles zou er voor pleiten om dergelijke inrichtingen te positioneren op bedrijventerreinen, ware het niet dat de vermeende negatieve uitstraling zijn effect heeft op de (verdere) ontwikkeling van dat terrein.

In het bestemmingsplan van het buitengebied is vestiging in het buitengebied niet voorzien. Het is niet geheel ontbloeit van risico om alleen die gebieden te benoemen waar vestiging is uitgesloten. Het verdient dus de voorkeur om daar waar vestiging mogelijk is aan te wijzen. Als uitgangspunt hierbij wordt de opvatting gehuldigd dat vestiging binnen de bebouwde kom de voorkeur verdient.

Met het vaststellen van deze nota worden de uitgangspunten voor een ruimtelijk beleid ten aanzien van prostitutie bepaald. Aan de hand daarvan kunnen locaties op hun geschiktheid worden beoordeeld.

In Terneuzen zijn momenteel twee locaties aangewezen, waarvan er één is ingevuld. De andere locatie is gedacht in de Nieuwstraat. *(Deze mogelijkheid is voor vrijwel alle panden in de Nieuwstraat als mogelijke vestigingsplek opgenomen in het bestemmingsplan 'Arsenaal')*. Boven is reeds aangegeven dat vermenging met een gebied, waar zich geconcentreerd horeca bevindt, niet de voorkeur geniet. Bovendien zijn er plannen om het gebied Korte Kerkstraat, kop Nieuwstraat te ontwikkelen tot woongebied. In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan kan een gebied(je) worden bestemd voor een eventuele tweede vestiging.

Hetzelfde geldt voor de actualisatie van het bestemmingsplan 'Axel'. Momenteel is daar op grond van de APV binnen één gebied een seksinrichting toegestaan (niet

gerealiseerd). Dit gebied is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Axel' in februari 2006 meegenomen.

Ook de actualisatie van het bestemmingsplan 'Sas van Gent' is momenteel aan de orde. De daarin opgenomen twee adressen, waar vestiging mogelijk is en die beide zijn gerealiseerd, zullen als zodanig worden overgenomen. Alle locaties liggen in een gebied met centrumfunctie (gemengd gebied).

In het plangebied van bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' is geen ruimte voor vestiging van seksinrichtingen.

Sekswinkels

Een sekswinkel mag zich binnen de gemeente Terneuzen vestigen in alle panden met de bestemming detailhandel. Een onderscheid naar branche binnen de bestemming detailhandel is vanuit ruimtelijk beleid niet toegestaan. Regulering van het aantal sekswinkels alsmede het aanwijzen van vestigingslocaties voor sekswinkels wordt door het gemeentebestuur niet wenselijk geacht. Uiteraard geldt dit wel voor sekswinkels, die tevens vallen onder het begrip seksinrichting.

2.13 Nota Horecabeleid 2008

Horeca is essentieel voor de levendigheid en de aantrekkelijkheid van de gemeente Terneuzen. Verder is het een niet te onderschatten economische factor in termen van werkgelegenheid en aantrekkende werking. Dit laatste komt tot uiting in de ondersteunende functie voor activiteiten zoals toerisme, winkelen, sporten en sociaal-culturele aangelegenheden. Daarom is het belangrijk dat kwaliteit en kwantiteit gewaarborgd zijn.

Met de kwaliteitseis hangt de basisvoorwaarde samen dat mensen op een veilige manier kunnen uitgaan in de gemeente Terneuzen, maar ook dat overlast voor de omgeving wordt tegengegaan.

De volgende doelstellingen zijn daarbij geformuleerd:

- Het beleid dient een belangrijke bijdrage te leveren aan de verhoging van de aantrekkelijkheid van de centrumfuncties binnen de kernen in de gemeente;
- Integrale, efficiënte en klantgerichte afhandeling van vergunningaanvragen voor horeca-inrichtingen;
- Ontwikkeling van een doorzichtig en integraal beleid voor horeca-inrichtingen;
- Ontwikkeling van een beheerssysteem van alle horecarelevante vergunningen en ontheffingen;
- Het zoveel mogelijk voorkomen van verstoring van de openbare orde en veiligheid;
- Een goede afstemming van de horeca-inrichtingen op het woon- en leefmilieu, waardoor vermenging zoveel mogelijk voorkomen wordt;
- Een consequente handhaving van regelgeving;
- Tot stand brengen van een structureel overleg met horecaondernemers, gemeente en politie;
- Goede ordening in verband met samenhang/scheiding andere functies zoals wonen, recreatie, winkelen et cetera op een zodanige wijze dat conflicten worden voorkomen en/of opgelost;
- Situatieve beoordeling van de inpassing van diverse soorten horeca.

Het tot nu toe gevoerde ruimtelijke horecabeleid werd sterk bepaald door de noodzaak verschillende vormen van overlast beheersbaar te maken. Elke kern kent zijn eigen specifieke situatie, zodat met betrekking tot vestiging van horeca maatwerk geleverd moet worden.

2.14 Beleidsvisie externe veiligheid Terneuzen 2005

De gemeente wil enerzijds de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren en anderzijds de (economische) vitaliteit versterken. Omdat bij veel activiteiten gevaarlijke stoffen worden gebruikt, is de combinatie van wonen en werken alleen mogelijk als een bepaald risiconiveau wordt geaccepteerd. Welk risiconiveau aanvaardbaar is verschilt per situatie en vraagt om een zorgvuldige afweging.

Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van de risico's waaraan burgers worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum. Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit drie sporen:

Brongericht beleid: Daarmee worden de oorzaken van risico's aangepakt door vergunningverlening en handhaving.

Omgevingsgericht beleid: Door ruimtelijke inrichtingsmaatregelen zorgt de gemeente Terneuzen voor een zo veilig mogelijke leefsituatie.

Rampenbestrijding: Hierbij gaat het om de voorbereiding op (de bestrijding van) calamiteiten.

Uitgangspunt voor het externe veiligheidsbeleid is dat altijd eerst brongerichte maatregelen worden onderzocht en daarna pas maatregelen in het kader van omgevingsgericht beleid en rampenbestrijding, voor zover nodig.

Ook als de wettelijke grenswaarden niet worden overschreden vraagt de gemeente aandacht voor bronmaatregelen. Hierbij wordt gestreefd naar het beste resultaat binnen wettelijke, technische en financiële mogelijkheden. Zo blijft het indirect ruimtebeslag zo klein mogelijk.

In de Beleidsvisie externe veiligheid in de gemeente Terneuzen komen de volgende onderwerpen ter sprake:

- gebruik van de visie;
- beoordeling risicosituaties met het streefbeeld;
- vergunningverlening & handhaving;
- routing;
- omgevingsgericht beleid, sturend locatiebeleid;
- rampenbestrijding;
- integrale veiligheidscommunicatie; en
- saneringssituaties.

Met betrekking tot het plangebied wordt de Beleidsvisie externe veiligheid in de gemeente Terneuzen verder uitgewerkt in paragraaf 4.5 Externe veiligheid.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het belangrijk de huidige situatie van het plangebied en de Ausgangssituatie in beeld te brengen. In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de historie, de ruimtelijke en de functionele opbouw van het plangebied aan bod. Daarna volgt een opsomming van de huidige kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en ontwikkelingen.

3.2 Ontstaansgeschiedenis



KOEWACHT

Koewacht is een betrekkelijk jong dorp. De plaats wordt genoemd in een stuk uit 1590 waarin wordt opgemerkt: "er moet haast gemaakt worden met het fort Masereels, anders genoemd de Koewagt". In de zeventiende eeuw komt Koewacht nog niet op de landkaarten voor; dit is pas in 1739 het geval op een kaart van W.T. Hattinga. Wel is er een kaart die de toestand aangeeft van na de Vrede van Munster in 1648 waarop de plaats Koyewert voorkomt, wat zoveel als Koeiwaard kan betekenen en dus het toponiem Koewacht kan inhouden: een waard is een laaggelegen land aan een rivier waarop koeien kunnen grazen. Nadat deze waard door inpoldering was verdwenen werd er in de loop der tijd, in de volksmond, niet meer gesproken van Koewaard maar van Koewacht. Nieuwe Molen is een buurtschap dat rond dezelfde periode ontstaan is aan de weg tussen Koewacht en Axel.

Koewacht is bekend om zijn vlascultuur; vlas is een gewas waarvan linnen gemaakt wordt. De ligging op de grens geeft een heel eigen karakter aan het dorp. Van oudsher is Koewacht een katholieke dorpskern. In beide delen van het dorp staan kerken. Tot de Eerste Wereldoorlog werd er door de inwoners van het Nederlandse deel gebruik gemaakt van de kerk in het Belgische gedeelte van het dorp. Toen de grens door de Duitse bezetter werd afgesloten ontstond de behoefte aan een eigen kerk. Pas in 1921-1922 werd deze gebouwd, de St. Philippus en Jacobuskerk. Die geografische ligging over de landsgrens heeft te maken met het ontstaan van Koewacht tijdens de Tachtigjarige Oorlog. In 1586 behoorde het Belgisch gedeelte aan de katholieke Spanjaarden. Vanuit Axel werden regelmatig strooptochten georganiseerd tegen het Spaans gebied. Om de grens te beschermen werd een reeks forten gemaakt. 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 genoemd wordt. Op de plaats van het vroegere fort staat nu de kerk van St. Philipus en Jacobus. Die locatie voor het fort lag in die tijd voor de hand, in de zestiende eeuw was de hele omgeving erg vochtig en het fort ligt op het hoogste gedeelte en bleef daardoor droog. Het bewaakte de toegang tot de Moerbekepolder en de Riedepolder.

Kaart 22: Voormalige gemeente Koewacht in 1913.



OVERSLAG

Overslag is een zeer oud dorp. De oudste gegevens in de archieven dateren van 780. Het was een welvarend dorp van vissers en kooplieden. Het dorp lag toen aan het water, een zeearm van de Honte. Om overstromingen te vermijden werd de kreek afgedamd ter hoogte van Overslag. Op de plaats waar nu de grens loopt, stichtte men een handelspost waar de goederen uit de schepen werden overgeladen in kleinere vaartuigen die verder het binnenland invoeren. De goederen werden overgeslagen met een hijskraan, zoals ook het sprekende wapen van deze voormalige gemeente laat zien. De naam van het dorp ligt dus voor de hand: Overslag.

In die tijd behoorde Overslag bij de parochie Zuiddorpe. Met de voltooiing van de Sassevaart in 1547, die grotere schepen toeliet om rechtstreeks naar Gent te varen, ging het snel bergaf met Overslag. Na de vrede van Münster in 1648 en het sluiten van de grens tussen de Noordelijke Nederlanden en de Spaanse Nederlanden verloor Overslag zijn handelsfunctie volledig.

Kaart 23: Voormalige gemeente Overslag in 1913.



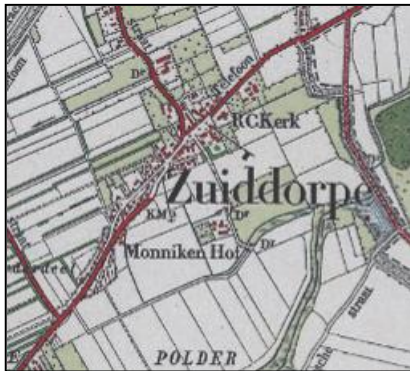


ZUIDDORPE

Het wapen illustreert de legende van Joost van Gistelle (1446-1525): Heer van Maelstede, Moere, Axel en Hulst, erfschout van de Vier Ambachten en ridder in dienst van Hertog Karel de Stoute. Op 15 september 1481 vertrok hij van Zuiddorpe, in gezelschap van kapelaan Jan (van) Quisthout, over land naar Egypte, Perzië, het Heilige Land en andere verre oostelijke landen. Vier jaar later, op 23 juni 1485, bood hij op zijn kasteel een maaltijd aan "tot zinne blide willecomme". Tussen de bladen van zijn dagboek bracht hij enkele zaadjes van de boekweitplant mee, waarvan de uitvoer streng verboden was. Hij kweekte de eerste plantjes in zijn tuin te Zuiddorpe, vandaar de boekweitbloempjes in dit voormalige gemeentewapen.

Zuiddorpe is sinds 1406 als naam van het dorp bekend uit de bronnen. Daarvoor heette het mogelijk Moere of Nieuwerkerke. Het dorp ligt op een zandrug en had daardoor weinig last van de overstromingen die het grootste deel van Zeeuws-Vlaanderen teisterden. Ten noorden van het dorp lag een veengebied (ook wel "moer" genoemd) en de Axelse kreek waardoor het vanuit Axel ondanks het vervoer over het water moeilijk te bereiken was. Hierdoor bleef het dorp tijdens de Nederlandse Opstand lange tijd in Spaanse handen tot het in 1646 door het Staatse leger veroverd werd. Zuiddorpe maakt net als Koewacht onderdeel uit van de cultuurhistorische Staats Spaanse Linies. Inmiddels had de Contrareformatie haar werk gedaan en het dorp bleef grotendeels rooms-katholiek, in tegenstelling tot de streek ten noorden van Zuiddorpe. Pas vanaf 1788 had Zuiddorpe weer een eigen (schuil)kerk. Tot die tijd kerkten de meeste Zuiddorpenaars in Nederlands Overslag of Wachtebeke. Het huidige kerkgebouw dateert van 1865 en staat aan het met linden omzoomde dorpsplein.

Kaart 24: Voormalige gemeente Zuiddorpe in 1913.

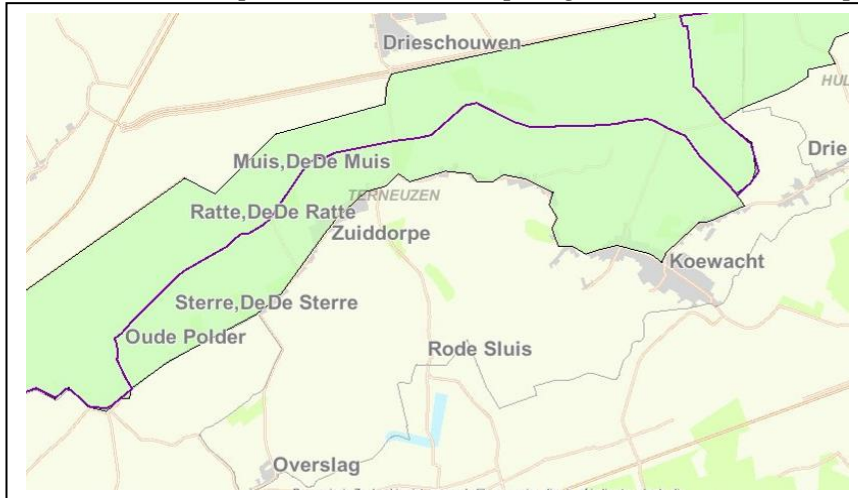


Staats Spaanse Linies

De Staats Spaanse Linies zijn de restanten van zestiende en zeventiende eeuwse militaire verdedigingswerken die zijn aangelegd tijdens de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648). De linies liggen in het grensgebied van Zeeuws-Vlaanderen en België. De linies hebben niet alleen een belangrijke rol gespeeld in de vorming van Zeeuws-Vlaanderen en Belgisch-Vlaanderen, maar ook in de verdere geschiedenis van Nederland en België. Een groot deel van deze linies is nog in het landschap terug te vinden en leeft nog volop door de structurerende werking en herkenbaarheid in het landschap, de waarde als cultuurhistorisch erfgoed, de aansluitingen op de ecologische hoofdstructuur en als toeristisch-recreatieve attracties. De gronden rondom de linies

worden ook beoordeeld als een belangrijk onderdeel van de cultuurhistorische waardevolle gebieden in de Zeeland. Deze gronden liggen in het noorden van Koewacht en Zuiddorpe zoals op de volgende kaart te zien is.

Kaart 25: Staats Spaanse Linies in het plangebied, bron Geoweb provincie Zeeland.



3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Koewacht, Overslag en Zuiddorpe zijn drie dorpskernen gelegen in Zeeuws-Vlaanderen en vallen onder het grondgebied van de gemeente Terneuzen. De drie dorpskernen liggen in de zogenaamde grensstreek van de grens tussen Nederland en België onder het landschapstype dekzandgebied. De kernen hebben een vergelijkbare ruimtelijke opbouw, namelijk het ontstaan vanuit een uitgerekte lint.

Koewacht

Koewacht is de meest oostelijk gelegen kern van het plangebied. De kern Koewacht bestaat 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.

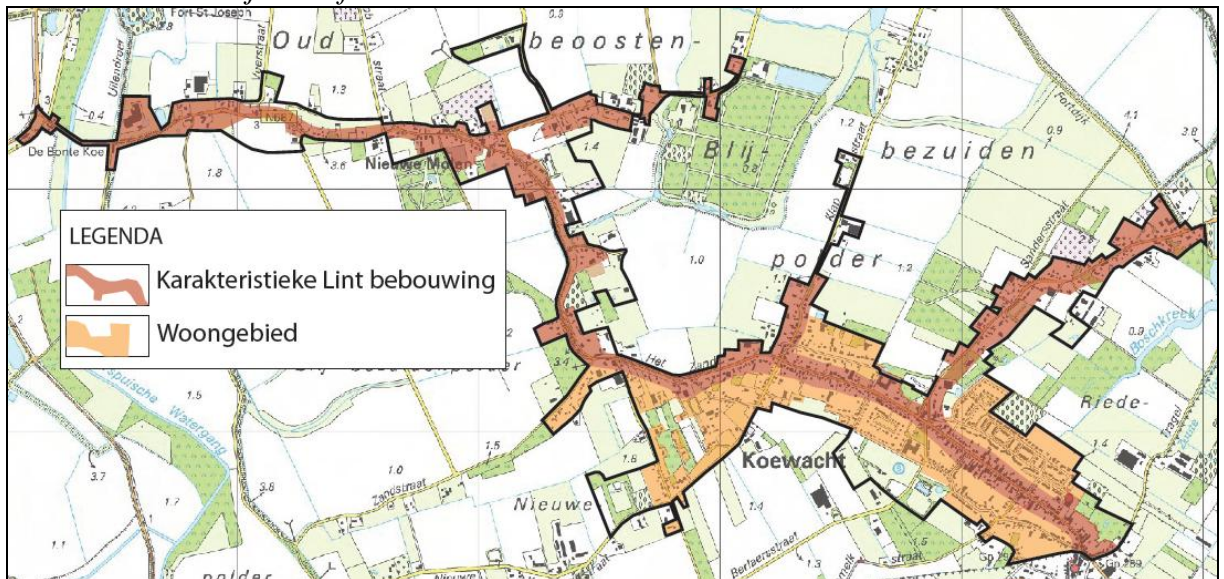
Het historische lint is gelegen op een zogenaamde dekzandrug die ontstaan is in een van de ijstijden (70.000-100.000 jaar geleden). Het lint (en de dekzandrug) maakt tevens voor een groot gedeelte deel uit van de historische Staats Spaanse Linies, afkomstig uit de Tachtigjarige Oorlog. De Staats Spaanse Linies waren in dit geval tevens gelegen op dekzandruggen, het hoogste punt van het omliggende landschap. Door het hoogstaande water en de vele overstromingen in de geschiedenis ontstonden de dorpen en legeringen op hoger gelegen gronden.

Naast het structuurbepalende lint wordt de structuur van de dorpskern bepaald door linten, die haaks staan op het 'hoofdlint' richting het buitengebied. Voorbeelden hiervan zijn de Emmabaan, Klapstraat, Nieuwe Karnemelkstraat en de Berlaerstraat. Aan het hoofdlint zijn in oostelijke richting beeldbepalende elementen te vinden zoals de kerk met het kerkplein.

De kern bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen in een rafelige bebouwings- en verkavelingsstructuur. Het centrale bebouwingslint kenmerkt zich

voornamelijk door verspringende rooilijnen. In de kern is de woonfunctie leidend, daarnaast zijn er nog een aantal maatschappelijke functies en kleinschalige detailhandel.

Kaart 26: Ruimtelijke hoofdstructuur Koewacht.



De dorpskern (inclusief buurtschap Nieuwe Molen) heeft per 1 januari 2008 een inwoneraantal van 2.624 en is daarmee de grootste kern van de drie kernen die deel uitmaken van dit bestemmingsplan. Winkelvoorzieningen zijn voornamelijk gelegen aan het lint ter hoogte van de grensovergang met België.

Langs beide zijden van het lint is er in de jaren na de tweede wereldoorlog uitgebreid met woningbouw. Ten noorden van en parallel aan de Nieuwstraat heeft er in de jaren na de tweede wereldoorlog vooral seriematige maar ook enkele individuele uitbreiding plaatsgevonden. Ten noorden en zuiden van de Eikenlaan en ten zuiden van de Nieuwstraat heeft er enkele seriematige maar vooral individuele uitbreiding plaatsgevonden.

Foto 1: De kerk van Koewacht met Kerkplein vanuit de Nieuwstraat (het lint).



Foto 2: Vanuit de Emmabaan, links richting de Nieuwstraat en rechts richting de Eikenlaan.



Foto 3: Buurtschap Nieuwe Molen, vanuit de Matthijsstraat.



Overslag

Overslag is de meest zuidelijke en kleinste kern van het plangebied. De kern Overslag is een lintdorp met aan de lintbebouwing de grens tussen Nederland en België. Op foto 4 staat de lintbebouwing van Overslag weergegeven, links van de straat is Belgisch grondgebied en rechts van de straat is Nederlands grondgebied. Het Nederlandse gedeelte van Overslag bestaat per 1 januari 2008 uit 255 inwoners en is daarmee de kleinste dorpskern van de gemeente Terneuzen. De Dorpsstraat is het lint van de kern dat vanuit België Nederland binnenkomt. Het zwaartepunt van de kern Overslag ligt in het Belgische gedeelte. In het Nederlandse gedeelte van Overslag is naast de woonfunctie ook een dorpshuis gevestigd.

In westelijke richting kent Overslag nog historische bebouwing aan De Gebuurte, een grensweg die uitloopt in het buitengebied.

Naast de Dorpsstraat bestaat Overslag uit een tweede lint; 't Hoeksken. De straat 't Hoeksken is de straat met de oudste en meest historisch waardevolle bebouwing. Buiten dit dubbele lint hebben er nog bescheiden individuele uitbreidingen plaats gevonden.

Kaart 27: Ruimtelijke hoofdstructuur Overslag.

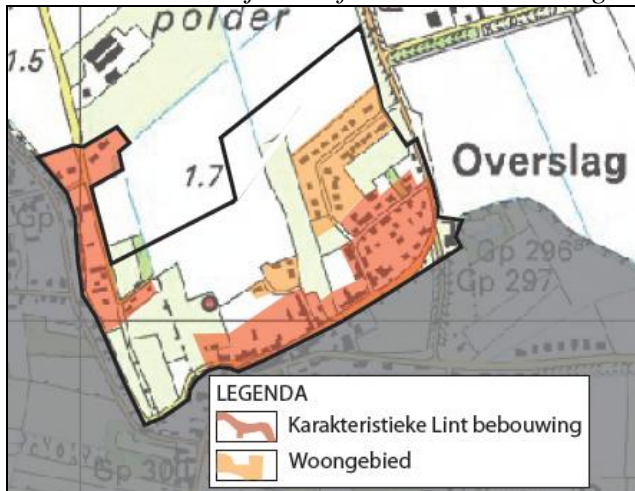


Foto 4: De Dorpsstraat vanuit 't Hoeksken, links is België en rechts Nederland.



Zuiddorpe

Zuiddorpe is de meest noordelijke dorpskern van het plangebied en is geheel in Nederland gelegen. Zuiddorpe bestaat uit lang uitgerekte lintbebouwing met in het hart van het dorp een uniek dorpsplein waaraan historische, authentieke en fraaie panden, met eveneens een historisch waardevolle kerk met toebehoren en lindebomen langs de weg gesitueerd zijn. Het lint en het daaraan gelegen dorpsplein behoren dan ook tot een waardevolle historische structuur met de bijbehorende bebouwing, waarbij ook de architectuur van de panden aan het plein moet worden genoemd. Het dorp heeft per 1 januari 2008, 949 inwoners. Net als de dorpskern Koewacht maakt het lint en de gronden ten noorden hiervan deel uit van de Staats Spaanse Linies, wat ook wel een dekzandrug genoemd wordt. Door het hoogstaande water en de vele overstromingen in de geschiedenis ontstonden de dorpen op hoger gelegen gronden. Zuiddorpe kent geringe uitbreiding ten noorden van de Hoofdweg Zuid en ten zuiden van Hoofdweg Noord. Deze uitbreidingen bestaan uit seriematige en individuele woningbouw. De mate van uitbreiding is in verhouding tot de grootte van de dorpskern. In het zuidoosten van Zuiddorpe kent de uitbreiding van het dorp meer individuele woningbouw ten opzichte van de seriematige woningbouw. Detailhandel en

maatschappelijke voorzieningen zijn in beperkte mate aan het lint te vinden dat bestaat uit de Hoofdweg Noord, het Dorpsplein en de Hoofdweg Zuid.

Kaart 28: Ruimtelijke hoofdstructuur Zuiddorpe.

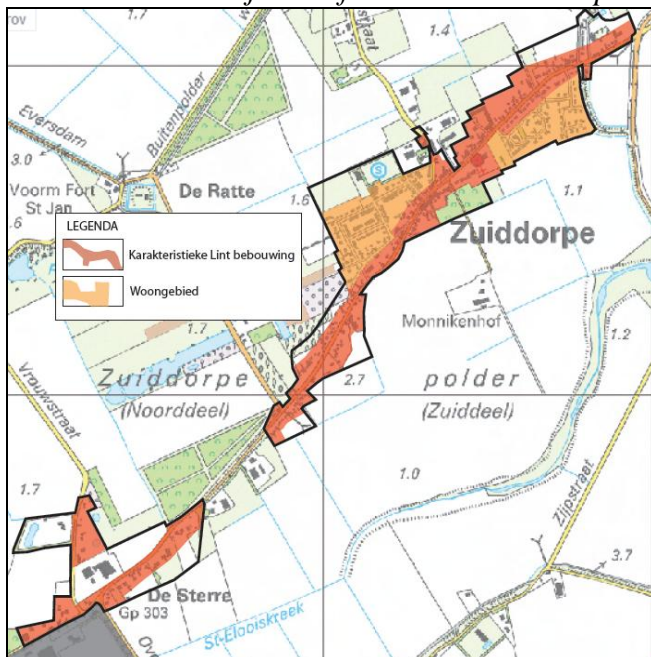


Foto 5: Het Dorpsplein vanuit Hoofdweg Zuid.



3.4 Functionele opbouw van het gebied

Wonen

In het plangebied van Koewacht-Overslag-Zuiddorpe is wonen de belangrijkste functie. De volgende woonmilieus zijn te onderscheiden in de kernen Koewacht, Overslag en Zuiddorpe:

1. Wonen aan het lint:

Wonen aan het lint kenmerkt zich door aan een historisch lint gelegen woningen met verspringende rooilijnen. Karakteristiek aan de bebouwing is de diversiteit in bouwstijl, architectuur en bouwperiode. Zowel in de kernen Koewacht, Overslag als in de kern Zuiddorpe komt wonen aan het lint voor.

2. Wonen in een woonwijk:

Met wonen in een woonwijk wordt het wonen in uitbreidingswijken bedoelt, deze wijken bestaan vaak uit verschillende woningtypen met dezelfde architectuur. De voorkomende woningtypen in deze woonwijken zijn: rijtjeswoningen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen.

In Koewacht zijn er een tweetal woonwijken te vinden, namelijk: tussen de Kerklaan-Vlasstraat-H.Dunantstraat en tussen de Schoolstraat-Wouterij-Beukenlaan/Eikenhof-Korte Akkers. In Overslag zijn geen woningen in dit woonmilieu te vinden. In Zuiddorpe zijn woonwijken te vinden op de volgende locaties:

Europastraat- Romerswaalestraat-Boekweitstraat-St.Geleijnstraat en St.Katrijnstraat-St.Sebastiaanstraat en de Ter Duinenstraat.

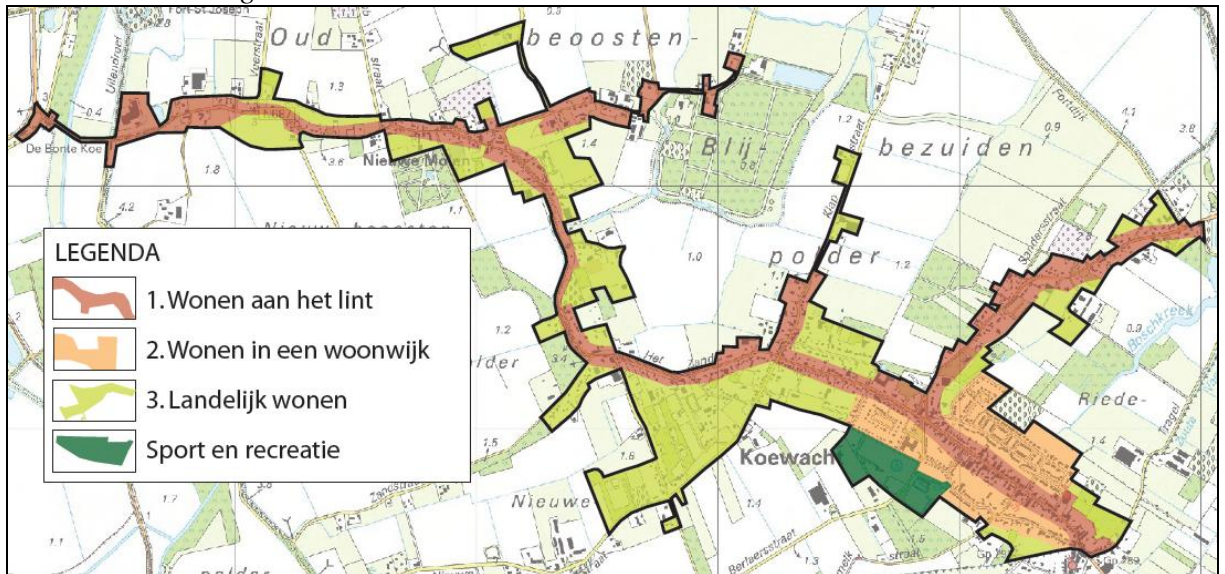
Iedere woonwijk geeft elk een goede weerslag van de bouwperiode en bouwstijl.

3. Landelijk wonen:

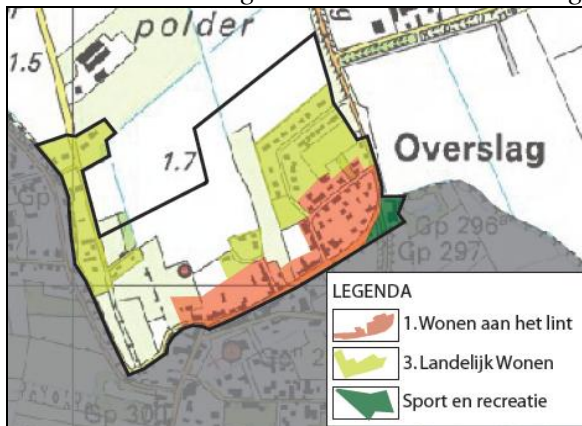
Kenmerkend aan landelijk wonen is het wonen in het landelijk gebied, op de grens met het landelijk gebied, in een oude boerderij of in een typische plattelandswoning.

In Koewacht is sprake van landelijk wonen in de volgende straten: Trigel-Grensstraat-Oude Karnemelkstraat-Emmabaan-Lange Akkers-Molenweg-Klapstraat-Nieuwe Karnemelkstraat-Het Zand-Matthijsstraat-Hazelarenstraat, waaronder dus ook een groot gedeelte van het buurtschap Nieuwe Molen. In Overslag is sprake van het landelijk wonen op de Keizersputweg en De Gebuurte. In Zuiddorpe is in de volgende straten het woonmilieu landelijk wonen te vinden: IJermanstraat-St.Eloistraat-St.Marcusstraat-Schaapdijkstraat-Kaaike-Wegelstuk-Vrouwstraat-Oudepolderseweg-Hoofdweg Zuid.

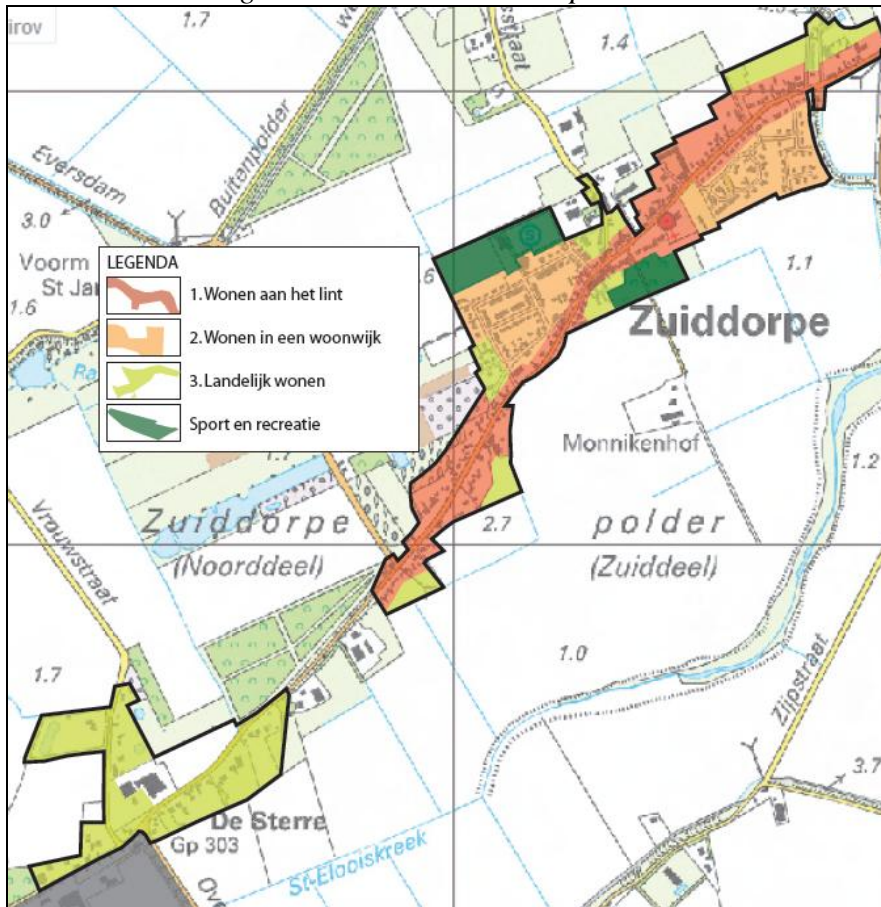
Kaart 29: Situering woonmilieus in Koewacht.



Kaart 30: Situering woonmilieus in Overslag.



Kaart 31: Situering woonmilieus in Zuiddorpe.



Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied van Koewacht-Overslag-Zuiddorpe zijn meerdere maatschappelijke voorzieningen aanwezig, verspreid over de drie dorpskernen.

In Koewacht zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- Brede school; bestaande uit een kinderopvang 'De Vlasschoeffies', 'De Openbare Bibliotheek Koewacht', een consultatiebureau en Basisschool 'De Vlaswiek' (Eikenlaan 22, Koewacht)
- Stichting 'Curamus', Woonzorgcentrum 'De Lange Akkers' (Beukenlaan 2, Koewacht)
- Stichting gemeenschapscentrum 'De Vlaschaard' (Nieuwstraat 98, Koewacht).
- Rooms Katholieke Parochie 'H. H. Philippus en Jacobus', kerk met aangrenzende begraafplaats, (Kerkplein 2, Koewacht)
- Brandweerkazerne 'De Fakkel' Koewacht (Vlasstraat 8)
- Museum 't Vlasschuurken' (Eikenlaan 45)

De maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd in de kern en in de linten.

In Overslag is de volgende maatschappelijke voorziening aanwezig:

- Buurthuis 't Hoeksken' ('t Hoeksken 11, Overslag)

In Zuiddorpe zijn de volgende maatschappelijke voorzieningen aanwezig:

- Rooms Katholieke Basisschool 'Canisius' (Boekweitstraat 10, Zuiddorpe)
- Kinderopvang 'Kindercentrum Juultje' (Romerswaalestraat 22, Zuiddorpe en Boekweitstraat 10, Zuiddorpe)
- Stichting Gemeenschapshuis 'Dorpshuis 't Kaaïke' (Dorpsplein 11, Zuiddorpe)
- De Rooms Katholieke Kerk 'O.L.V. ten Hemelopneming' met omliggende begraafplaats (Dorpsplein 1, Zuiddorpe)
- Brandweerkazerne Zuiddorpe (Hoofdweg Noord 56)

Deze maatschappelijke voorzieningen zijn geconcentreerd rondom het Dorpsplein, op de school en kinderopvang na, deze zijn gelegen in het westelijk gedeelte van de kern.

Detailhandel, dienstverlening en kantoren

Binnen het plangebied Koewacht-Overslag-Zuiddorpe zijn detailhandel, dienstverlening en kantoren verdeeld over de kernen Koewacht en Zuiddorpe. In de dorpskern Overslag is binnen het plangebied geen detailhandel, dienstverlening of een kantoor aanwezig.

In Koewacht is detailhandel en dienstverlening voornamelijk gevestigd aan de Nieuwstraat en de Emmabaan (het lint). Het gaat bijvoorbeeld om een supermarkt, een slagerij, een kapsalon, een bouwmarkt, een bakker, een fietsenwinkel, een schoenenwinkel, een trimshop en een drogisterij. Enkelen zijn gevestigd elders in een woonwijk of richting het buitengebied, het gaat hierbij om een schoonheidssalon, een massagepraktijk en een interieurshowroom.

Het winkelaanbod is in verhouding tot de omvang van de kern relatief goed. In Koewacht zijn kantoren voornamelijk te vinden langs het lint (Nieuwstraat, Emmabaan, het Zand). Voorbeelden van kantoren zijn: de Rabobank en een interieurarchitectenbureau.

In Zuiddorpe is geen detailhandel in het plangebied (meer) te vinden, dienstverlening beperkt zich tot een kapsalon aan de Hoofdweg Zuid. Aan de Hoofdweg Noord is een kantoor van de Rabobank gevestigd.

Horeca

Binnen het plangebied Koewacht-Overslag-Zuiddorpe zijn een aantal horecavoorzieningen te vinden. Het gaat hierbij om de kernen Koewacht en Zuiddorpe. In de kern Overslag is geen horecavoorziening aanwezig.

In Koewacht zijn de volgende horecavoorzieningen aanwezig:

- 'Restaurant Frituur Café 't Hoekske' (Eikenlaan 2, Koewacht)
- 'Restaurant 't Vlasbloemeken' (Nieuwstraat 8, Koewacht)

In Zuiddorpe zijn de volgende horecavoorzieningen aanwezig:

- Restaurant 'Onder de Linden' (Dorpsplein 12, Zuiddorpe)
- 'Café 't Gemeentehuis' (Dorpsplein 6, Zuiddorpe)

Bedrijvigheid

In het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' is er geen bedrijventerrein aanwezig. Bedrijven zijn door het gehele plangebied te vinden met uitzondering van de kern Overslag. In Koewacht is een enkel bedrijf aan huis aan 'het lint' gevestigd, een tweetal benzinstations en nog een aantal bedrijven liggen in

de richting van het buitengebied (uitlopers). Deze zijn in het verleden ontstaan aan de lintbebouwing. In Zuiddorpe bestaat de bedrijvigheid uit een enkel bedrijf gelegen aan 'het lint'. Een lijst van de in het plangebied gevestigde bedrijven is opgenomen in Bijlage 1. Bestaande bedrijven kunnen blijven bestaan voor zover dit geen nadelige effecten heeft op het woon- en leefklimaat. Bedrijven die qua milieucategorie niet passen in een woonomgeving (hoger dan 2) krijgen een maatbestemming.

Sport en Recreatie

De sport- en recreatievoorzieningen zijn voor iedere kern van het plangebied verschillend. In Overslag zijn geen sport en recreatievoorzieningen aanwezig, met de uitzondering van fiets- en wandelroutes rondom het plangebied.

Koewacht

- Voetbalvereniging 'Koewacht' (Berlaersstraat 4, Koewacht)
- Tennisvereniging 'de Eikenhof' (Korte Akkers 23, Koewacht)
- Schuttersvereniging 'Sint Jan' (Korte Akkers 25, Koewacht)
- 'Harmonie EMM' (Eendracht Maakt Macht) (Berlaersstraat, Koewacht)
- Openluchtzwembad 'Koewacht' (Berlaersstraat 1)

Overige sport- en recreatievoorzieningen bestaan uit fiets- en wandelroutes.

Zuiddorpe

- Schietvereniging 'Sint Sebastiaan' (Hoofdweg Noord 41, Koewacht)
- Volleybalvereniging 'SV de Sterre' (Boekweitstraat 12, Zuiddorpe)

Overige sport- en recreatievoorzieningen bestaan uit fiets- en wandelroutes.

Groenvoorzieningen

Binnen het plangebied beperkt het groen zich tot op incidenteel kleine plekken. Een uitzondering zijn de randen van de sportvelden van Koewacht en Zuiddorpe. Deze grote groene elementen zijn van hoge kwaliteit. Een belangrijk groenelement voor de kern Zuiddorpe is de Monnikendreef; een groene zichtlijn in de richting van het landelijk gebied, vanuit het Dorpsplein. Het particulier groen en het groen van het omliggende landelijk gebied dragen bij aan de groenbeleving van de dorpskernen. Dit wordt dan kijkgroen genoemd.

Verkeersstructuur

De hoofdinfrastructuur voor het plangebied bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' kan vanuit meerdere zijden beschreven worden. Het gebied kan ontsloten worden via het Nederlandse wegensysteem of via het Belgische wegensysteem. Vanuit zowel Koewacht, Overslag als Zuiddorpe vindt de hoofdontsluiting in Nederlandse richting plaats via de N258. Deze autoweg ontsluit zich verder in de richting van Axel, Hulst of Terneuzen. De ontsluiting via het Belgische wegennet vindt plaats via de Belgische dorpskern 'Kruisstraat'; deze heeft een aansluiting op de autosnelweg E34. De 'Provinciale Weg' is de ontsluitingsweg van de kernen in de richting van deze hoofdontsluitingswegen.

Binnen het plangebied zelf zijn de lintstraten de gebiedsontsluitingswegen. Het gaat per dorpskern om de volgende straten:

Koewacht

- Nieuwstraat, Eikenlaan, Het Zand, Hazelarenstraat en de Emmabaan.

In het oudste gedeelte van Koewacht (meest oostelijk gedeelte) zijn de wegprofielen krap. Dit heeft een ‘natuurlijke’ remming van de snelheid tot gevolg die nodig is in dit gebied met veel langzaam verkeer.

Overslag

- Zuiddorpseweg, de Dorpsstraat en de Rode Sluisweg.

Zuiddorpe

- Hoofdweg Noord, Dorpsplein en de Hoofdweg Zuid.

De inrichting van de straten is vrijwel in het gehele plangebied aangepast aan het principe ‘Duurzaam Veilig’ met een onderverdeling naar wijkontsluitingswegen en erftoegangswegen.

Openbaar vervoer

De drie kernen van bestemmingsplan ‘Koewacht-Overslag-Zuiddorpe’ zijn ieder op een eigen manier ontsloten via het openbaar vervoer.

Koewacht is met het openbaar vervoer te bereiken met Buslijn 7, deze rijdt tussen Terneuzen en Hulst. Buurtschap Nieuwe Molen is ook bereikbaar met Buslijn 8, deze rijdt tussen Sas van Gent en Hulst.

Overslag is met het openbaar vervoer te bereiken met Buslijn 13, deze rijdt tussen Sas van Gent en Axel.

Zuiddorpe is met het openbaar vervoer te bereiken met Buslijn 13, tussen Sas van Gent en Axel en met Buslijn 7, tussen Terneuzen en Hulst.

3.5 Kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en ontwikkelingen

Op basis van de inventarisatie zijn kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en ontwikkelingen binnen het plangebied te benoemen. Deze aspecten zijn voor de dorpskernen Koewacht, Overslag en Zuiddorpe beschreven.

Kwaliteiten

Koewacht

- Koewacht is een typerend dorp dat ontstaan is vanuit lintbebouwing. Het lint is de structuurdrager van de kern met daaraan diversiteit in bebouwing en de invulling van verschillende functies;
- Het lint ligt op een hoger gelegen dekzandrug die, samen met het gebied ten noorden van het lint, deel uitmaakt van de ‘Staats Spaanse Linies’;
- De kerk en het verwerken van ‘Vlas’ zijn de identiteitsdragers van de kern. Dit is terug te vinden in de namen van straten en maatschappelijke voorzieningen. Koewacht heeft ook een vlasmuseum en een standbeeld dat de identiteit duidelijk naar voren brengt in het straatbeeld;
- De diverse woonbuurten geven elk een goede weerslag van de eigen bouwperiode en bouwstijl;
- Voor de omvang van Koewacht zijn de voorzieningen goed op peil, zowel maatschappelijke- als winkel- en zorgvoorzieningen zijn aanwezig;
- Door het omliggende landelijke gebied wordt de kern vaak als groen beleefd.

Overslag

- Overslag is een zeer oud lintdorp met aan het historische lint een diversiteit in bebouwing;
- Het open karakter met het landelijk gebied en de kleinschaligheid van de kern zorgen voor een bijzondere beleving van de dorpskern;
- De kleinschalige uitbreiding die in het verleden heeft plaatsgevonden, past goed in de kern om het huidige dorpskarakter te behouden.

Zuiddorpe

- Zuiddorpe is een typerend lintdorp met daaraan een authentiek dorpsplein. Het dorpsplein met eeuwenoude lindebomen en een authentieke kerk met toebehoren zijn de structuurdragers en beeldbepalende elementen van de kern;
- Het lint ligt op een hoger gelegen dekzandrug dat, samen met het gebied ten noorden van het lint, deel uitmaakt van de ‘Staats Spaanse Linies’;
- De diverse woonbuurten geven elk een goede weerslag van de eigen bouwperiode en bouwstijl.

Aandachtspunten en knelpunten

Aandacht is nodig voor het behouden van de karakteristieke structuur, structuurdragers (denk aan bijvoorbeeld lintbebouwing), de bebouwing en het inpassen van nieuwe bebouwing. Om het woonaanbod bij de vraag te laten aansluiten is renovatie en samenvoeging van woningen in de oude linten onder voorwaarden denkbaar. Leegstand (wat vaak leidt tot verpaupering) dient te worden tegen gegaan. Enkele van oudsher in de kern gevestigde bedrijven zijn van een milieucategorie die hoger is dan wat beleidsmatig wordt nagestreefd. Uitplaatsing naar een bedrijventerrein is vooralsnog niet aan de orde.

Bestaande rechten worden gerespecteerd. Het kunnen behouden en uitbreiden van voorzieningen, detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca en sport- en recreatievoorzieningen is voor de leefbaarheid van de kernen belangrijk. Hiertoe is meer flexibiliteit wenselijk.

Het beleid zal de komende jaren gericht zijn op enerzijds het behoud en de verdere ontwikkeling van de bestaande kwaliteiten en anderzijds het waarborgen van de leefbaarheid van de kernen.

Ontwikkelingen

Koewacht

Tussen de Molenweg en de Emmabaan, ten noorden van de Molenweg 2 (basisschool en bibliotheek) en ten westen van Emmabaan 5, 7, 10 en 12 wordt reeds een aparte bestemmingsplanprocedure gevolgd. Het betreft een uitbreiding van het woonwagencentrum aan het Emmahof. Deze ontwikkelingen worden op een later moment ingepast in het onderhavige bestemmingsplan ‘Koewacht-Overslag-Zuiddorpe’.

Aan de Henry Dunantstraat is een separate procedure gevolgd om het bouwen van vier woningen mogelijk te maken. Deze mogelijkheid wordt meegenomen op de verbeelding en in het onderhavige bestemmingsplan.

Aan de Emmabaan ten oosten van nummer 2a is een separate procedure gevolgd en bouwvergunning verleend voor het bouwen van een woning. Deze ontwikkeling wordt meegenomen op de verbeelding en in het onderhavige bestemmingsplan.

Zuiddorpe

Aan het adres Hoofdweg Noord 22 te Zuiddorpe is het bouwvlak van het bedrijfsperceel verruimd. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de uitspraak van de Raad van State d.d. 22 oktober 2003, nr. 200302024/1.

Voor een perceel de St. Marcusstraat/St. Eloisstraat wordt de mogelijkheid bekeken om de bedrijfsfunctie te wijzigen ten behoeve van woningbouw.

Aan de Hoofdweg Noord 34a te Zuiddorpe wordt een woning gerealiseerd, zoals vergund is op 20 maart 2008 (RV07310). Deze ontwikkeling wordt meegenomen op de verbeelding en in het onderhavige bestemmingsplan.

Voor de adressen Hoofdweg Zuid 32 en 32a en de Europastraat 9 en 9a is een separate procedure gevolgd om het bouwen van vier woningen mogelijk te maken. Deze mogelijkheid is meegenomen op de verbeelding en in het onderhavige bestemmingsplan.

Overslag

Voor de kern Overslag zijn met ingang van dit bestemmingsplan geen concrete plannen of ontwikkelingen voor het plangebied vanuit de gemeente Terneuzen in ontwikkeling.

4. MILIEU

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de milieuaspecten aan bod die in meer of mindere mate gevolgen hebben voor de situering van functies. Het gaat daarbij om geluid, bodem, duurzaam bouwen, externe veiligheid, kabels, leidingen en straalpaden, lucht, geur en zoneringen.

4.2 Geluid

Indien in het bestemmingsplan rechtstreeks dan wel middels een wijzigingsbevoegdheid nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegestaan binnen zones van industrieterreinen, spoorwegen en wegen, dan wel voorzien wordt in de aanleg of wijziging van gezoneerde wegen, spoorwegen of industrieterreinen waarvan de zone binnen het plangebied van het bestemmingsplan ligt, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek kan achterwege blijven indien voor de nieuwe geluidsgevoelige objecten of de aan te leggen c.q. te wijzigen gezoneerde wegen, spoorwegen of industrieterreinen reeds vrijstelling is verleend van het vigerende bestemmingsplan ingevolge artikel 19 van de ('oude') Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Onder geluidsgevoelige objecten worden verstaan: (bedrijfs)woningen, woonwagendstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen met bijbehorende terreinen en andere gezondheidszorggebouwen met bijbehorende terreinen. Voorts heeft de Provincie Zeeland in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2008 ook verblijfsrecreatie, zoals campings en bungalowparken, niet zijnde minicampings, als geluidsgevoelig object aangemerkt.

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten voorzien. Ook is niet voorzien in de aanleg of wijziging van gezoneerde wegen, spoorwegen of industrieterreinen waarvan de zone binnen het plangebied ligt. Derhalve hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de wet geluidhinder hebben alle wegen een zone, met uitzondering van 30 km per uur wegen en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Het instellen van een maximum snelheid van 30 km per uur (en het uitvoeren van daaraan verbonden inrichtingsmaatregelen) voor het grootste deel van de kernen draagt bij aan de beperking van wegverkeerslawaaï en de verhoging van de milieukwaliteit in Koewacht, Overslag en Zuiddorpe.

Binnen het plangebied liggen een aantal zones van wegen. Een weg heeft een zone als de maximum toegestane snelheid meer dan 30 km per uur bedraagt. In het plangebied komen deze wegen voor buiten de bebouwde kommen. Binnen de zones van wegen zijn echter geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, waardoor geen akoestisch onderzoek hoeft te worden opgesteld. Bij een nieuwe ontwikkeling zal op dat moment een akoestisch rapport opgesteld moeten worden.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen geluidszones van industrieterreinen. Daarom hoeft hiernaar geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Spoorweglawaaï

Binnen het plangebied liggen geen zones van spoorwegen. Daarom hoeft hiernaar geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

4.3 Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch bodemonderzoek) te worden verricht. Als uit historische informatie blijkt dat hier in het verleden activiteiten plaatsvonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan is het uitvoeren van een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen nodig zijn om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

In het onderhavige bestemmingsplan is voor diverse locaties een functieverandering mogelijk. Bij toepassing van de wijzigingsregels zal de ontwikkelende partij moeten aantonen dat de bodemkwaliteit geen invloed heeft op de haalbaarheid van het plan.

4.4 Duurzaam bouwen

Het bouwen, verbouwen en gebruiken van bebouwing belast het milieu. Duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw hebben tot doel om deze milieubelasting te beperken door het streven naar een lager energieverbruik, hergebruik van materiaal en minder afval. Te denken valt aan het toepassen van warmtepompen, het toepassen van warmte/koude opslag in de bodem, het toepassen van lage temperatuurverwarming. Verder gaat het om het toepassen van het 'passief huis'-concept (zeer goede isolatie), het gebruik van isolatiemateriaal, dubbel glas, fotovoltaïsche cellen, windenergie, zonneboilers, muurverwarming, hergebruik van regenwater (grijs watercircuit), maar ook het oriënteren van bebouwing op de zon, het op de wind- en zonrichting afstemmen van de gevels, het vasthouden en filteren van regenwater, de aanleg van wadi's en het voor ander gebruik geschikt kunnen maken van bebouwing en omgeving. Duurzaam bouwen leidt ook tot een gezonder leefklimaat binnenshuis door bijvoorbeeld goede ventilatie en het gebruik van materiaal dat geen schadelijke gassen uitademt.

De Commissie Omgeving van de gemeente Terneuzen besloot op 31 augustus 2005 om de Raad te adviseren voor bepaalde projecten afspraken te maken met marktpartijen over duurzaam bouwen.

In haar Klimaatbeleidsplan 2005-2008 legde Terneuzen vast dat ze bij de nieuwbouw van bedrijven (utiliteitsbouw) en gemeentelijke gebouwen een energieprestatiecoëfficiënt, (EPC) van 4% tot 8% lager dan de norm uit het Bouwbesluit toepast. Per locatie bestaat de mogelijkheid tot verdere verscherping. In 2007 is dit een EPC van 0,76 of lager. Bij de nieuwbouw van woningen gaat het om dezelfde coëfficiënt, maar om andere percentages, te weten 5% tot 10%. Voor renovatie- en herstructureringsplannen geldt het gebruik van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw, bij uitbreidings- of herinrichtingsplannen wordt zongerichte verkaveling toegepast in samenhang met een energetisch verantwoord woningontwerp. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt minimaal één verkeersmaatregel uit het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw toegepast.

4.5 Externe Veiligheid

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.

Door middel van het vergunningenspoor in het kader van de Wet milieubeheer enerzijds, wordt gestreefd naar het redelijkerwijs zo veel mogelijk beperken van de risico's op grond van het BBT-principe (Best Bestaande Technieken). In het bestemmingsplan worden anderzijds de risico's beperkt door het creëren van voldoende afstand tussen een inrichting of transportmodaliteit en de objecten in de omgeving.

Het toetsingskader voor inrichtingen en transportmodaliteiten (spoor, vaarweg, weg en buisleidingen) wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS). In het Besluit en de circulaire wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, overlijdt door een ongeval vanwege die activiteit. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de activiteit. Het aantal personen dat in de omgeving van de activiteit verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR laat zich niet in de vorm van een risicocontour weergeven op een kaart, maar wordt weergegeven in een zogenaamde fN-curve. Op de verticale as van de curve staat de cumulatieve kans per jaar f op een ongeval met N of meer slachtoffers en op de horizontale as het aantal slachtoffers. Het gebied waarbinnen onderzoek gedaan moet worden naar risico's wordt het invloedsgebied genoemd. De grootte van het invloedsgebied wordt bepaald door de afstand waarbinnen nog dodelijke slachtoffers kunnen vallen.

Het besluit en de circulaire maken onderscheid tussen grens- en richtwaarden voor het PR en oriënterende waarden voor het GR. Met de grenswaarde wordt de kwaliteit aangegeven die ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, in stand moet worden gehouden. Met de richtwaarde wordt de kwaliteit aangegeven die zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden. Kort gezegd komt dit erop neer dat de grenswaarde in acht moet worden genomen, terwijl met de richtwaarde zo veel mogelijk rekening moet worden gehouden.

Vervolgens hanteert het Bevi verschillende grenswaarden, richtwaarden en afstanden voor kwetsbare objecten versus beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn:

- Woningen;
- Woonwagens;
- Woonboten;
- Verblijfsgebouwen voor minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten;
- Ziekenhuizen;
- Scholen;

- (delen van) gebouwen voor dagopvang van minderjarigen;
- Gebouwen met langdurig veel aanwezigen (zoals grote kantoren, hotels of winkels en winkelcentra);
- Kampeer- en recreatieterreinen voor meerdaags verblijf van meer dan vijftig mensen.

Beperkt kwetsbare objecten zijn:

- Verspreid liggende woningen, maximaal twee per hectare;
- Dienst- en bedrijfswoningen;
- Kleinschalige kantoorgebouwen, horecabedrijven, winkels tot 2.000 m² en kampeer- en recreatieterreinen;
- Sporthallen, zwembaden en speeltuinen.

De grens- of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico voor nieuwe ontwikkelingen is 10^{-6} per jaar. Voor kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} per jaar als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare geldt de 10^{-6} per jaar als richtwaarde.

Voor het groepsrisico geldt een oriënterende waarde. De oriënterende waarde van het groepsrisico bij inrichtingen is 10^{-5} per jaar voor een ongeval met ten minste tien doden,

10^{-7} per jaar voor een ongeval met ten minste 100 doden, 10^{-9} per jaar voor een ongeval met ten minste 1.000 doden, enzovoorts. De oriënterende waarde voor het groepsrisico bij transportmodaliteiten van gevaarlijke stoffen is per kilometer transportlengte 10^{-4} per jaar voor een ongeval met ten minste tien doden, 10^{-6} per jaar voor een ongeval met ten minste 100 doden, enzovoorts.

Bij overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een zekere toename van het groepsrisico, moeten de beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van hun besluiten, zoals vervoerbesluiten, milieuvergunningen en omgevingsbesluiten, zoals in dit geval het bestemmingsplan. Bij elke overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of zekere toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Er zal in dat geval expliciet aangegeven moeten worden hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Het is hierbij raadzaam en in een aantal gevallen zelfs verplicht de Veiligheidsregio Zeeland (voorheen regionale brandweer) te consulteren.

Bij inrichtingen wordt onderscheid gemaakt in categoriale bedrijven (zoals lpg-stations en bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen) en niet-categoriale bedrijven. Voor de eerste gelden vooraf vastgestelde toetsingsafstanden voor het PR en GR, voor de tweede moet een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd worden om het PR en GR vast te stellen.

Ten aanzien van transporten van gevaarlijke stoffen over de weg, water, spoor en door buisleidingen bestaat eveneens de mogelijkheid om door middel van vergunningverlening regulerend op te treden en worden anderzijds afstanden in acht genomen bij nieuwe ontwikkelingen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Terneuzen heeft een Beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld (besluit van 23 februari 2006, zie ook paragraaf 2.13). Enerzijds wil men de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren en anderzijds de vitaliteit versterken. Inhoudelijke uitgangspunten bij het ruimtelijk veiligheidsbeleid zijn de volgende:

- brongerichte maatregelen verdienen voorkeur boven omgevingsgerichte maatregelen;
- risicobronnen concentreren;
- kwetsbare objecten zo ver mogelijk van de risicobron situeren, in ieder geval buiten de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar;
- rekening houden met beperkt kwetsbare objecten en risicovolle activiteiten in aangrenzende gebieden;
- bedrijfswoningen in gebieden met risicovolle objecten beperken.

Inrichtingen (categoriaal en niet-categoriaal)

Voor iedere risicovolle installatie geldt een risicocontour, plaatsgebonden risico, die aangeeft hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een betreffende risicobron. Binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

De milieuvergunning van het benzinestation gevestigd aan Het Zand 21 te Koewacht is voor het bedrijfsonderdeel 'verkoop van LPG' in het kader van artikel 17.2 Bevi ingetrokken. Na intrekking wordt voldaan aan de normen zoals gesteld in het Bevi en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Gedurende het bestemmingsplanproces heeft de regelgeving ten aanzien van verkooppunten van LPG voortdurend ter discussie gestaan. Om deze reden is het bedrijfsperceel van Martens Brandstoffen gevestigd aan de Nieuwstraat 95-101 te Koewacht buiten het bestemmingsplan gelaten. Met de uitspraak van de Raad van State d.d. 14 december 2011 is duidelijkheid gekregen over welke afstanden gebruikt moeten worden bij het plano- logisch toetsen aan de wettelijke grenswaarden van het plaatsgebonden risico. Toetsing aan deze normen (i.c. 25 meter in plaats van 45 meter vanaf het vulpunt) levert op dat het bedrijf voldoet aan alle wettelijke normen.

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, als bedoeld in het Bevi en er zullen ook geen risicovolle inrichtingen, als bedoeld in het Bevi worden toegestaan. Dit is in de regels vastgelegd.

Buiten het plangebied ligt één risicovolle inrichting, te weten Martens Brandstoffen gevestigd aan de Nieuwstraat 95-101 te Koewacht. De risicocontouren van deze inrichting vallen (deels) in het plangebied. Aangezien er geen kwetsbare objecten (woningen) binnen deze contouren vallen, wordt voldaan aan de wettelijke normen. Het invloedsgebied van het bedrijf bedraagt 150 meter. Het aantal personen binnen het invloedsgebied bepaalt het groepsrisico. Uit onderzoek is gebleken dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde voor het GR blijft. Het onderzoek is als bijlage 15 bij de toelichting gevoegd.

Verkoop van consumentenvuurwerk onder de 1.000 kilogram valt niet onder het Bevi. Dergelijke verkoop dat onder het Vuurwerkbesluit valt is in dit plangebied niet toegestaan.

De kerncentrale Borssele kent een zone van 20.000 meter waarbinnen geschuild moet worden in geval van een kernongeval. Het plangebied ligt buiten de schuilzone en heeft dus geen invloed op het bestemmingsplan.

Transportmodaliteiten

In 2006 heeft de Provincie Zeeland een risico-inventarisatie laten uitvoeren naar alle transporten met gevaarlijke stoffen in de provincie Zeeland. Uit deze inventarisatie komen geen aandachtspunten naar voren die van belang zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan.

Wegen

Het plangebied ligt ver van de zogenaamd aangewezen route voor transport van gevaarlijke stoffen en is daarom voor dit plangebied niet relevant.

Vaarwegen

Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde ligt op dit moment ver buiten het plangebied. Het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico wordt bepaald, ligt vanwege dit transport wel over het plangebied. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt daarbij niet overschreden.

Spoorwegen

Het plangebied ligt ver van de zogenaamde aangewezen spoorwegroute van gevaarlijke (en minder gevaarlijke) stoffen en is daarom voor dit plangebied niet relevant.

Verantwoording risico's:

Ter plaatse van de aanwezige tankstations is de LPG verkoop beëindigd. Hier hoeven dan ook geen aanvullende maatregelen getroffen te worden.

Omgevingsgerichte maatregelen

Het groepsrisico wordt mede bepaald door de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De bevolkingsdichtheid kan enkel indirect in een bestemmingsplan worden verankerd. In dit bestemmingsplan zijn met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden geen ontwikkelingen voorzien, die het groepsrisico negatief beïnvloeden. Het treffen van omgevingsgerichte maatregelen is niet nodig.

Zelfredzaamheid

De infrastructuur in het plangebied is zodanig dat er voldoende ontvluchtingsmogelijkheden zijn.

Beheersbaarheid

De kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in het plangebied zijn veelal vanuit twee zijden benaderbaar. Het gebied is voorzien van een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS-palen) om personen te kunnen waarschuwen in het geval van een calamiteit bij een van de risicovolle bedrijven in de omgeving. Een opkomsttijd van hulpverleningsdiensten van 8-10 minuten kan zeker worden gegarandeerd.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Zeeland heeft op 11 januari 2011 geadviseerd over het aspect externe veiligheid binnen dit bestemmingsplan. Het advies met nummer VRZ/RBW/TvG/2011/0130, d.d. 27-01-2011 is opgenomen in de bijlagen.

4.6 Kabels, leidingen en straalpaden

Planologisch relevante leidingen en leidingstroken dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd en voorzien van stroken waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn:

1. Hoogspanningsleidingen van 50 kV en hoger;
2. Buisleidingen voor transport van brandbare gassen met een druk van 20 bar of hoger;
3. Buisleidingen voor transport van brandbare vloeistoffen met een diameter van 4 inch en hoger;
4. Buisleidingen voor het transport van giftige stoffen;
5. Buisleidingen met een diameter van 400 mm en hoger buiten de bebouwde kom;
6. Buisleidingen voor het transport van afvalwater met een diameter van 400 mm en hoger (hoofdleidingen van en naar de afvalwaterzuiveringinrichting);
7. Optisch vrije paden.

Het rijksbeleid voor nieuwe transportleidingen staat nu nog in het Structuurschema buisleidingen (SBUI) uit 1985. VROM werkt aan een opvolger van het structuurschema: de Structuurvisie Buisleidingen. Die wijst ruimte aan voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen in Nederland voor de komende twintig tot dertig jaar. Het structuurschema zou tot uiterlijk 30 december 2008 gelden, maar op dat moment was de opvolgende structuurvisie nog niet klaar. Daarom is besloten om het beleid van het oude Structuurschema Buisleidingen te laten doorgaan in afwachting van de nieuwe structuurvisie. Zo kan het transport van grondstoffen en chemische stoffen in de toekomst blijven garanderen. Dat is belangrijk voor:

- Industrie en havens in binnen- en buitenland;
- Nederland als belangrijk knooppunt voor de in- en uitvoer van gas (logistiek knooppunt);
- De afvang en opslag van het broeikasgas CO₂.

Het Rijk geeft daarbij op hoofdlijnen aan waar provincies en gemeenten ruimte moeten reserveren. Provincies en gemeenten kunnen zelf meebepalen waar de leidingen precies komen te liggen. Zij moeten deze buisleidingen zoveel mogelijk met al bestaande buisleidingen laten samengaan. Dat voorkomt onnodige verspilling van de schaarse ruimte. Naar verwachting is de nieuwe structuurvisie in de tweede helft van 2010 klaar.

Over het grondgebied van Terneuzen lopen twee buisleidingen, die in de plan-milieu-effect-rapportage voor de Structuurvisie Buisleidingen onderzocht worden op milieueffecten. Uit de m.e.r. kan blijken dat bepaalde verbindingen qua milieueffecten negatief scoren en daardoor afvallen. De kaart met verbindingen die daarna overblijft wordt in de Structuurvisie buisleidingen opgenomen als hoofdstructuur voor nieuwe buisleidingen.

In het Omgevingsplan Zeeland en de Provinciale Milieuverordening (PMV) is het provinciale beleid vastgelegd over leidingenstroken. In deze leidingenstroken dienen alle toekomstige hoofdtransportleidingen te worden gelegd. Dit zijn:

- gas (druk > 20 bar), olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

De hoofdregel is dat, wanneer tussen industrieën, industriële centra of aanlandingspunten een leidingenstrook is aangegeven, alle toekomstige hoofdtransportleidingen bestemd voor het vervoer van of naar deze industrieën, centra of punten in deze leidingenstrook dienen te worden gelegd. Hierdoor is een betere borging van leidingstroken mogelijk en kunnen nieuwe leidingen met minder problemen worden aangelegd.

Zowel in Koewacht als in Zuiddorpe liggen planologisch relevante leidingen. Het betreft hier uitsluitend AWL's (Afvalwaterleidingen) van het waterschap met een diameter van meer dan 400 mm. Deze leidingen kennen geen veiligheidsgebied maar wel een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden, gemeten vanuit het hart van de leiding die terug komt op de verbeelding als dubbelbestemming Leiding - Water.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe '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 Ministeriële Regeling (MR) beoordeling luchtkwaliteit 2007 regelt dat zeezout in de lucht niet of gecorrigeerd meegerekend hoeft te worden bij de vaststelling van de concentraties fijn stof. Zeezout is namelijk van natuurlijke oorsprong en het gevaar voor de gezondheid hiervan is niet aangetoond. Voor de gemeente Terneuzen bedraagt de correctie fijn stof (PM₁₀) voor zeezout 5 µg/m³. In de bovengenoemde MR zijn ook artikelen opgenomen over de rapportageverplichting voor gemeenten. Het Rapport luchtkwaliteit 2008 (bijlage 12) bevat de rapportage over de luchtkwaliteit in het jaar 2008 in de gemeente Terneuzen. Als de rapportage over 2008 wordt vergeleken met die van 2007, blijkt dat de luchtkwaliteit in Terneuzen nagenoeg gelijk is gebleven. Dit komt omdat de klimatologische omstandigheden in beide jaren vergelijkbaar zijn. Uit de gegevens blijkt dat in Terneuzen in 2008 voor zowel stikstofdioxide als fijn stof geen overschrijdingen van de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter hebben plaatsgevonden. De achtergrondconcentratie fijn stof in 2008 is iets verbeterd ten opzichte van 2007, maar de achtergrondconcentratie stikstofdioxide is iets verslechterd ten opzichte van 2007.

Het beleid ten aanzien van luchtkwaliteit in de gemeente Terneuzen is vastgelegd in de Visie Luchtkwaliteit (11 juni 2006). Aangezien er geen knelpunten zijn (dat wil zeggen dat er geen wettelijke verplichtingen zijn, dus geen dringende reden om luchtkwaliteitsbeleid op te stellen) zal de gemeente Terneuzen luchtkwaliteitsbeleid opstellen vanwege: ruimtelijke plannen, wet- en regelgeving en uit maatschappelijke verantwoordelijkheid (nader vaststellen waar kwetsbare groepen inwoners zich bevinden en deze informatie gebruiken bij het toespitsen van beleid op de prioriteit van de acties en het meetnet in de kanaalzone uitbreiden).

Dit conserverende bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Er is in het plangebied (achtergrondwaarden + bijdrage van beoogde/mogelijke projecten) geen sprake van een dreigende of feitelijke overschrijding van een grenswaarde. De bijdrage van beoogde/mogelijke ontwikkelingen, aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, is dermate gering [lees: geen overschrijding van grenswaarden] dat hieruit volgt dat projecten doorgang kunnen vinden (artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder a Wm).

4.8 Geurhinder

De landelijke doelstellingen voor stank zijn voor het eerst opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan uit 1989 (NMP) en zijn vervolgens bij de volgende NMP's aangevuld en bevestigd in de brief van de minister van VROM d.d. 30 juni 1995. Volgens het NMP4 geldt als geurdoelstelling dat ernstige geurhinder in 2010 niet meer dient voor te komen. Uitgangspunt van het – via de genoemde brief – door het Ministerie van VROM vastgelegde geurbeleid is dat (nieuwe) geurhinder zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Indien geurhinder niet kan worden voorkomen, dient deze hinder zich in ieder geval te beperken tot het voor de concrete situatie acceptabele geurhinderniveau. Dit acceptabele niveau dient door de lokale overheid te worden vastgesteld. Bij het vaststellen van het acceptabele geurhinderniveau kan rekening worden gehouden met lokale en economische factoren en de aard van de geur (die wordt uitgedrukt als de 'hedonische waarde' (H^2)). Deze waarde wordt eveneens centraal gesteld in het provinciale geurbeleid in het Omgevingsplan Zeeland en dat stelt dat acceptabele geurhinder overeenkomt met een geurconcentratie als 98-percentiel die hoort bij een hedonische waarde van $H=-1$ en dat $H=-2$ de grens is voor ernstige hinder.

Gezien het ontbreken van relevante geurbronnen kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan het geurbeleid van de provincie Zeeland $H = -1$ (te bereiken in 98 van de 100 uur) voor gevoelige bestemmingen en $H = -1$ (te bereiken in 95 uur van de 100 uur) voor minder gevoelige bestemmingen voor bestaande situatie. Er is geen sprake van saneringssituaties en/of overschrijding van de in het provinciaal beleid gestelde normen ten aanzien van geur.

4.9 Zonerings

Horeca

² Met de zogenoemde hedonische waarde wordt inzicht verkregen in de mate van (on)aangenaamheid van de geëmitteerde geur. Om deze waardering van een geur vast te stellen vindt in een geurlaboratorium, aanvullend op de bepaling van de concentratie, door het geurpaneel een kwalificatie van de geur plaats op basis van een beoordelingsschaal die loopt van -4 (uiterst onaangenaam) tot +4 (uiterst aangenaam).

Om inzicht te krijgen in de mate van (geluids)hinder van de gevestigde horeca is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende horeca-activiteiten aan de hand van hindercategorieën zijn gerangschikt naar de mate van hinder voor het milieu. Hoe hoger de hinder van de horecavestiging, hoe hoger de categorie zal zijn waaronder de horecavestiging valt. Bijlage 4 bevat een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten. De horecagelegenheden uit het plangebied zijn opgenomen in bijlage 3, de inventarisatie en inschaling van horecabedrijven.

Ter voorkoming van hinder in de (woon)omgeving wordt in het plan met behulp van een milieuzonering aangegeven welke horecavestigingen uit milieuoogpunt toelaatbaar zijn. Deze zonering geeft aan welke categorieën uit de Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar zijn in het plangebied. In het plangebied worden doorgaans maximaal horecavestigingen uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar geacht, de zogenaamde ‘lichte’ horeca. Het gaat hierbij om horecavestigingen die qua hinder in de woongebieden toelaatbaar zijn. Uit de inschaling van de aanwezige horeca blijkt dat er meerdere horecavestigingen niet meer passen binnen het voorgestelde toelatingsbeleid. Het gaat om “Restaurant Frituur Café ’t Hoekske” (*Eikenlaan 2 te Koewacht*) en “Café ’t Gemeentehuis” (*Dorpsplein 6 te Zuiddorpe*). Bestaande rechten zullen echter worden gerespecteerd.

Agrarische bedrijven

Het plangebied grenst aan het bestemmingsplan voor het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid geldt als richtlijn een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone is (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten.

Het provinciale bufferbeleid hanteert hier nog een afstandsnorm: tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

Op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Axel’ (voormalige gemeente Axel) is in de bufferzone geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven mogelijk. Tevens geldt voor bestaande bedrijven de beperking dat zowel een neventak intensieve veehouderij als een neventak glastuinbouw niet zijn toegestaan. Binnen het plangebied bevinden zich meerdere agrarische bedrijven. Het gebruik hiervan kan op de bestaande manier worden voortgezet. De gronden mogen daarbij niet worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen.

Overige bedrijven

Zonering geldt vooral bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In bestaande wijken ligt de situatie en daarmee de afstand tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen vast. De milieuzonering is vastgelegd in de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Op de bedrijfslocaties tussen de woonbebouwing zijn maximaal categorie 2 bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 2) toegestaan. Het gaat hierbij om bedrijven die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing. In bijlage 1 staat de inschaling van de bedrijven die in het plangebied liggen.

Uit de inschaling van de aanwezige bedrijven blijkt dat niet elk bedrijf past binnen het voorgestelde toelatingsbeleid. Hiervoor worden specifieke bestemmingen opgenomen, zodat de desbetreffende bedrijven de bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Koewacht-Overslag-Zuiddorpe’ is hoofdzakelijk een zogenaamd ‘beheersplan’. Het accent van de juridische regeling ligt op het bieden van rechtsbescherming voor het bestaande gebruik van gronden en opstallen. Hierdoor heeft de planopzet een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Het is één set regels voor de drie kernen.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van de ‘Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008’ (VROM, 2008), het gemeentelijke beleid en het beleidsmatige handelen. Verder valt de keuze op maatwerkoplossingen, zo krijgen bedrijven van een hogere categorie dan wenselijk is een specifieke aanduiding. Voor de plangrens is daar waar mogelijk aansluiting gezocht bij het recentelijk opgestelde bestemmingsplan ‘Buitengebied Axel’, zodat hier geen onnodige overlap zit of ‘gaten’ vallen. Op deze wijze bestaat er helderheid voor zowel de gemeente als voor derden.

Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, et cetera) worden gerespecteerd. Ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om in beperkte mate tegemoet te komen aan de behoefte om woningen te kunnen vergroten en de mogelijkheid om flexibel op eventuele functieveranderingen in te spelen. In het plan zijn hiertoe afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch plangedeelte, maar fungeert als interpretatiekader voor de uitleg van regels, wanneer hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan. De verbeelding bestaat uit een analoge en een digitale kaart. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4). In de volgende paragrafen worden de regels toegelicht.

5.2 Verbeelding

Een verbeelding van een bestemmingplan geeft weer welke bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden op een perceel zijn toegestaan. Om duidelijk te maken waar welke bouw- en gebruiksregels gelden wordt gebruik gemaakt van kleurvlakken, lijnen, aanduidingen, symbolen en arceringen.

- De **kleurvlakken** geven aan waar welke bestemming geldt. Geel staat bijvoorbeeld voor Wonen, paars voor bedrijven en grijs voor Verkeer.
- De verschillende soorten **lijnen** geven grenzen aan waarbinnen specifieke gebruiks- of bouwregels gelden. Dikgedrukte lijnen geven bijvoorbeeld een bouwvlak aan waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden en een lijn met bolletjes geeft de grens van het bestemmingsplangebied aan.
- **Aanduidingen** en **symbolen** geven aan waar welke aanvullende bouw- of gebruiksregels gelden, (sz) is een functieaanduiding die staat bijvoorbeeld voor speelvoorziening en geeft aan dat naast de bouwwerken die standaard binnen een bestemming zijn toegestaan ook speeltoestellen mogen worden gebouwd en

gebruikt. Symbolen worden bijvoorbeeld gebruikt voor het regelen van de maximale goot- of bouwhoogte.

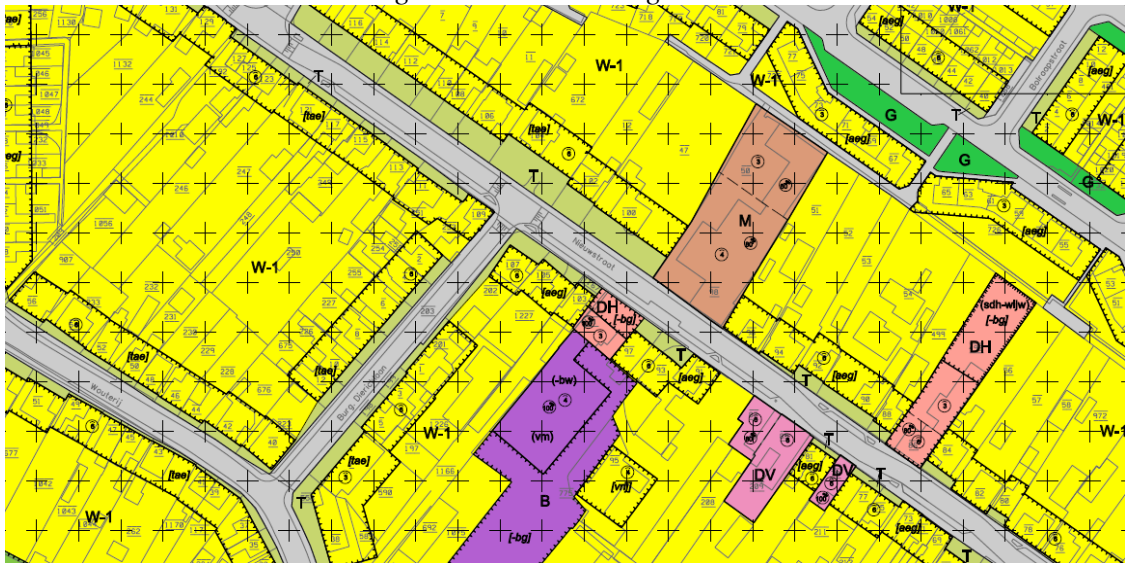
- **Arceringen** liggen over percelen waar een dubbelbestemming, een gebiedsaanduiding of een zone geldt. Op deze gronden zijn aanvullende regels van toepassing naast de regels van de bestemming. Dit kan bijvoorbeeld een gebied zijn waar archeologische waarden gelden, of een beschermingszone rondom een belangrijke leiding.

De precieze betekenis van de kleurvlakken, verschillende lijnvormen, aanduidingen en arceringen die op de verbeelding voorkomen staan weergegeven in de legenda. Bij elke bestemming en aanduiding hoort een set met regels. De planregels vormen samen met de verbeelding en de toelichting het gehele bestemmingsplan.

De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit twee versies: een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. De digitale en analoge versie verschillen van uiterlijk. De digitale versie hoeft namelijk niet alles weer te geven omdat er met één druk op het betreffende perceel vanzelf alle geldende regels inzichtelijk worden. Vanzelf wordt dus op het beeldscherm weergegeven welke bestemmingen en aanduidingen gelden op het betreffende perceel. Op de analoge (papieren) verbeelding moet wel alles worden weergegeven. Bij verschil tussen de beide versies is de digitale verbeelding leidend.

Op de volgende kaart is een uitsnede van de verbeelding van Koewacht (kaartblad 7 van 9) weergegeven.

Kaart 32: Uitsnede verbeelding Koewacht ter hoogte van de Nieuwstraat.



Op de uitsnede van de verbeelding (kaart 32) is het volgende te zien:

- De kleurvlakken zijn de bestemmingen: groen is de bestemming ‘Groen’ (G), grijs is de bestemming ‘Verkeer’ (V), geel is de bestemming ‘Wonen-1’ (W-1), bruin is de bestemming ‘Maatschappelijk’ (M), paars is de bestemming ‘Bedrijf’ (B), de oranje/roze kleur is de bestemming ‘Detailhandel’ (DH) en de roze/paarse kleur is de bestemming ‘Dienstverlening’ (DV). Per bestemming is er in de regels een artikel opgenomen waarin de gebruiks- en bebouwingsregels staan.

- Bij de bestemmingen geldt een dunne zwarte lijn die de bestemmingsgrens voorstelt, de dikkere zwarte lijn geeft aan wat het bouwvlak is en de lijn met driehoekjes/tandjes geeft de begrenzing aan van een functie- of bouwaanduiding.
- Aan gronden met een functieaanduiding worden nadere gebruiksregels en mogelijk ook nadere bouwregels gegeven, op de uitsnede zijn per bestemming de volgende functieaanduidingen te vinden:
 - Bedrijf:
 - (-bw) = bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
 - Detailhandel:
 - (sdh-wijw): ‘specifieke vorm van detailhandel – wijzigingsbevoegdheid wonen’, het college van burgemeester en wethouders mag de bestemming wijzigen in ‘Wonen-1’
- Aan gronden met een bouwaanduidingen worden nadere bouwregels gegeven, op de uitsnede zijn de volgende bouwaanduidingen te vinden:
 - [aeg] = aaneengebouwd, deze bouwaanduiding komt voornamelijk ter plaatse van rijwoningen voor. De bijbehorende bouwregels staan in de regels;
 - [tae] = twee aaneengebouwd, deze bouwaanduiding komt voornamelijk voor ter plaatse van halfvrijstaande woningen voor. De bijbehorende bouwregels staan in de regels;
 - [-bg] = bijgebouwen uitgesloten, daar waar het niet gewenst is om bijgebouwen en overkappingen te plaatsen. Deze bouwaanduiding wordt vaak toegepast op gronden grenzend aan de openbare weg;
- De getallen in de cirkels zijn op de uitsnede het maximum bebouwingspercentage = $\textcircled{D}\%$ en de maximale goothoogte = \textcircled{A} . Dit zijn maatvoeringsaanduidingen.
- De kruisjes die op de gehele uitsnede zichtbaar zijn staan voor de dubbelbestemming ‘waarde archeologie’ (centraal op de uitsnede staat de duiding: WR-A). Er gelden naast de regels van de bestemmingen (inclusief aanvullende regels van functie- en bouwaanduidingen), aanvullende regels met betrekking tot de zone die op deze gronden gelegen is.

Mocht het aan de hand van de bovenstaande toelichting niet lukken de verbeelding te lezen, dan wordt er voor een uitgebreide uitleg verwezen naar de SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen, te vinden op de website van VROM).

5.3 Inleidende regels (hoofdstuk 1)

De inleidende regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de regels.

Begrippen (artikel 1)

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan is de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis het uitgangspunt.

Enkele begrippen zijn rechtstreeks afkomstig uit andere vastgestelde gemeentelijke beleidsstukken, zoals bijvoorbeeld ‘kleine windturbine’ uit het ‘Beleid Kleine Windturbines’ en ‘recreatiewoningen’ naar aanleiding van de ‘Gebruiksverordening tweede woningen Terneuzen’.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is beschreven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. In overleg met de Afdeling ‘Vergunningen en Handhaving’ van de gemeente zijn deze regels aangepast op een wijze die in de praktijk beter toetsbaar is gebleken.

5.4 Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Deze paragraaf bevat een toelichting op de gehanteerde bestemmingen met de gebruiks- en bouwregels.

Hoofdbestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

Voor enkele in de kern gelegen agrarische bedrijven en gronden is deze bestemming ‘Agrarisch’ (A) opgenomen. Deze bedrijven liggen van oudsher binnen de kern en deze activiteiten kunnen hier worden voortgezet. Per agrarisch bedrijf is ten hoogste één dienstwoning toegestaan. Waar een dergelijke dienstwoning al aanwezig is, is dit op de verbeelding aangeduid. Bebouwing dient te worden geclusterd binnen een bouwvlak.

De gronden met deze bestemming worden gebruikt voor land- en akkerbouw. Dit gebruik kan zo worden voortgezet. Op grond van provinciaal ruimtelijk beleid en de Wet milieubeheer kunnen niet alle agrarische activiteiten in het plangebied worden toegelaten. Vanuit het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is er een agrarische bufferzone opgenomen, in dit plan aangeduid met (sa-bz). Daarin is bepaald dat er 100 meter afstand moet worden gehanteerd tussen agrarische bedrijven en woon- en verblijfsrecreatiegebieden en 50 meter indien het (glas-) tuinbouw- en fruitteeltpercelen betreft.

Bouwwerken moeten worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Dit voorkomt dat agrarische bedrijfsbebouwing naar willekeur kan worden opgericht, waardoor onnodige verstening, versnippering of landelijke aantasting kunnen optreden. Deze bedrijven kunnen vanwege hun ligging in de kern minder agrarische activiteiten en aanverwante activiteiten uitvoeren dan die in het buitengebied. Een minicamping is hier bijvoorbeeld niet wenselijk.

Voor de agrarische percelen die voorheen in bestemmingsplan ‘Landelijke bebouwingsconcentraties’ of in bestemmingsplan ‘Oude Molen’ gelegen waren zijn de functieaanduidingen (sa-lbc) en (sa-om) opgenomen. In de regels zijn vigerende afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden overgenomen in dit plan. De wijzigingsbevoegdheden hebben betrekking op het vergroten van het bouwvlak, bedrijfsbeëindiging met functiewisselingen naar wonen, wijziging naar groen en op wijziging naar natuur.

Ter plaatse van de aanduiding ‘natuur- en landschapswaarden’ (nlw) zijn gebieden die bescherming behoeven. Aan deze aanduiding is een aanlegvergunningstelsel toegevoegd voor het uitvoeren van werkzaamheden ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden. Dat geldt ook voor de aanduiding voor ‘cultuurhistorische waarden’ (cw), die ligt op twee akker- of weidegronden in het plangebied. Verder zijn er nog aanduidingen voor een kas (ks), voor een groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders (sa-gha) en voor een loon- en grondwerkbedrijf (sa-lgr).

Bedrijf (artikel 4)

Alle niet-agrarische bedrijven in het plangebied zijn bestemd als ‘Bedrijf’ (B). Dit houdt in dat de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet en de bestaande

bebouwing kan worden gehandhaafd. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn geen geluidshinderlijke bedrijven (zie begrippen) toegelaten.

In de kernen overheerst de woonfunctie. Het is de bedoeling dat hier alleen bedrijven zijn die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Langs de uitlopers van de kernen kan het zo zijn dat er een bedrijf toegelaten mag worden van een hogere milieucategorie. Voor de inschaling van bedrijven in categorieën en de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar de bijlagen 1 en 2 van de toelichting en de bijlage bij de regels. Per wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders de categorie-indeling van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wijzigen en een bedrijf met aanduiding bij bedrijfsbeëindiging te wijzigen in een bedrijf zonder aanduiding. Verder mag het college de bestemming 'Bedrijf' (B) wijzigen in 'Kantoor' (K) of 'Dienstverlening' (DV) met een functiaanduiding "wonen uitgesloten" (-w). Bestaande bedrijven die in een zwaardere categorie vallen hebben een aanduiding. Zo zijn alleen bedrijven binnen categorie 1, 2 en op enkele plaatsen categorie 3 en bestaande bedrijven toegestaan, waardoor zich na de bedrijfsbeëindiging uitsluitend eenzelfde (passend binnen de aanduiding) of 'lichter' bedrijf (uit categorie 1 of 2) zich hier mag vestigen. Verder gebruikte aanduidingen binnen deze bestemming zijn: (brk) voor brandweerkazernes, (op) voor opslag, (cs) voor een caravanstalling, (sb-ins) voor een installatiebedrijf, (sb-lgr) voor een bedrijf in loon- en grondwerken en (sb-stb) voor een staalbouwbedrijf.

Cultuur en ontspanning (artikel 5)

De bestemming 'Cultuur en ontspanning' (CO) is alleen van toepassing op het Vlasmuseum te Koewacht.

Detailhandel (artikel 6)

De winkels in het plangebied zijn bestemd als 'Detailhandel' (DH). De gronden mogen tot 60% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding anders is bepaald. De toelaatbaarheid van de detailhandelsfunctie is overigens beperkt tot de begane grond. De opslag en verkoop van consumentenvuurwerk (voor zover dit de vergunningsplichtige hoeveelheid tussen de 1.000 en 10.000 kg betreft) is onder de bestemming 'Detailhandel' (DH) verboden. Professioneel vuurwerk is hoe dan ook verboden. Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming wijzigen in dienstverlening of een kantoorbestemming.

Verder zijn er wijzigingsbevoegdheden. Burgemeester en wethouders mogen functiewijziging naar 'Dienstverlening' (DV) en 'Kantoor' (K) mogelijk maken. Ter plaatse van de aanduiding (sdh-wijw), 'specifieke vorm van detailhandel – wijzigingsbevoegdheid wonen', kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in 'Wonen-1' (W-1).

Dienstverlening (artikel 7)

De bestemming 'Dienstverlening' (DV) is bestemd voor het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Hierbij valt te denken aan een schoonheidsspecialist of kapper in een woonwijk, die niet meer passen binnen beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten. Ook valt te denken aan dierenartsen, fysiotherapeuten, tandartsen en kinderopvang. Via een wijzigingsbevoegdheid kan 'Dienstverlening' (DV) worden omgezet in een kantoorbestemming.

Gemengd-Garagebox (artikel 8)

In het plangebied liggen enkele garageboxen, die worden gebruikt voor stalling van een voertuig of voor opslag van huishoudelijke zaken. Ze liggen niet direct bij woningen op het erf zodat het niet onder erfbebouwing valt. Vanwege deze specifieke situatie en gebruik is deze bestemming 'Gemengd-Garagebox' (GD-GB) daarvoor passend gemaakt.

Groen (artikel 9)

Al het bestaande structurele groen is bestemd als 'Groen' (G). Binnen de groenbestemming zijn ook geluidwerende voorzieningen, paden, speelvoorzieningen, et cetera rechtstreeks toegestaan. Voor jongerenontmoetingsplaatsen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

Horeca (artikel 10)

Alle bestaande horecabedrijven zijn als 'Horeca' (H) bestemd. Om eventuele hinder van horecabedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van dergelijke bedrijven in de regels gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten. De staat is onderdeel van de regels. De inventarisatie van de horeca en een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten staan in bijlage 3 en 4 van de toelichting. De gronden mogen tot 60% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding anders is bepaald. Er mogen binnen het plangebied horeca-activiteiten van categorie 1 en categorie 2 (vanuit de Staat van Horeca-activiteiten) plaats vinden. Welke horecacategorie van toepassing is op een bepaald gebied wordt aangeduid met een 1 of een 2. Bij een hotel is horeca ook op andere bouwlagen dan de begane grond toegestaan. Met een afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de vestiging van vestiging van horeca-inrichtingen die niet genoemd zijn in de Staat van Horeca-activiteiten, dan wel horeca-inrichtingen die voorkomen in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten, die gelet op de aard en invloed op de omgeving gelijk gesteld kunnen worden met horeca-inrichtingen, mogelijk maken. Door de opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan een horecabedrijf worden omgezet in dienstverlening of een kantoorbestemming. Voor een terras bij een horecagelegenheid is de aanduiding (tr) gebruikt.

Kantoor (artikel 11)

De kantoren zijn bestemd als 'Kantoor' (K). De gronden mogen tot 60% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding anders is bepaald. De toelaatbaarheid van de kantoorfunctie is beperkt tot de begane grond. Het college van burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid om van de bouwregels af te wijken door een omgevingsvergunning te verlenen voor bouwwerken bij cultuurhistorische waarden, die aangeduid worden met (cw). Verder kan het college een kantoorbestemming met een wijzigingsbevoegdheid omzetten naar 'Dienstverlening' (DV).

Maatschappelijk (artikel 12)

De percelen met de bestemming 'Maatschappelijk' (M) zijn bedoeld voor de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, religieuze gebouwen, begraafplaatsen, gezondheidszorgvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, buitenschoolse opvang, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en een bejaardentehuis. Maatschappelijke voorzieningen zoals de begraafplaats, onderwijsinstellingen, religieuze voorzieningen en de zorginstelling zijn voorzien van een extra functieaanduiding. Ook de voorzieningen van overheidswege vallen onder deze

bestemming. De gronden mogen tot 60% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding anders is bepaald. Monumenten die door het Rijk zijn aangegeven als Rijksmonument zijn voorzien van de aanduiding (sm-rm) een specifieke vorm van maatschappelijk-Rijksmonument. Het college van burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid om van de bouwregels af te wijken door een omgevingsvergunning te verlenen voor bouwwerken bij cultuurhistorische waarden, die aangeduid worden met (cw). De panden met deze aanduiding staan op de gemeentelijke monumentenlijst. Met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels mogen burgemeester en wethouders de functies ‘Cultuur en Ontspanning’ (C&O), ‘Dienstverlening’ (DV), ‘Kantoor’ (K) of Wonen (W-1) toe te laten, indien is aangetoond dat dit strekt ter behoud van de waarden van een religieus gebouw. Andere gebruikte aanduidingen binnen deze bestemmingen zijn: (on) voor onderwijsinstellingen, (re) voor religieuze gebouwen, (bi) voor bibliotheek, (bp) voor begraafplaats en (zoi) voor een zorginstelling.

Natuur (artikel 13)

Gronden die ingevolge het Natuurgebiedsplan Zeeland 2005 zijn opgenomen dienen voor het behouden en versterken van de natuurlijke en ecologische waarden. Bouwen is hier niet mogelijk, met uitzonderingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals afrasteringen en palen. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd als ‘Natuur’(N).

Recreatie (artikel 14)

Recreatieve voorzieningen zijn bestemd als ‘Recreatie’ (R). Ter plaatse van de aanduiding (rw) is in Overslag een recreatiewoning aanwezig. Dit betekent dat de woning niet permanent bewoond mag worden en dat het gebouw naar aard en inrichting bedoeld is voor recreatief gebruik.

Sport (artikel 15)

Binnen het bestemmingsplan ‘Koewacht-Overslag-Zuiddorpe’ zijn verschillende terreinen bestemd als ‘Sport’ (S). Uitsluitend binnen een bouwvlak kunnen gebouwen worden opgericht. Op deze gronden mogen geen voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken opgericht worden. De maximale goothoogte is op de verbeelding aangeduid in het bouwvlak. Op plaatsen waar geen aanduiding staat, zijn geen gebouwen toegestaan, op plaatsen waar de aanduiding [-bg] staat, zijn geen bijgebouwen toegestaan. De maximale hoogte van andere bouwwerken is afgestemd op de behoefte aan lichtmasten, schuttersmasten et cetera. Dit plan bevat binnen de bestemming ‘Sport’ ook aanduidingen voor sportvelden (spv), een zwembad (zb), een sporthal (sph) en een parkeerplaats (p).

Tuin (artikel 16)

De bestemming ‘Tuin’ (T) geldt voor de voortuinen van woningen. Het betreft de gronden die voor de voorgevel van de woning of in het verlengde daarvan liggen. Ook voor hoeksituaties is deze bestemming bij de zichtlijnen op de zij-erven gelegd. Op de gronden met deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde toegestaan, tot een maximale hoogte van 1,00 meter. Ter plaatse van de aanduiding (cw) zijn cultuurhistorische waarden aanwezig. Dit betekent dat er alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toelaatbaar zijn ten behoeve van de geldende bestemming, wanneer het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels verleent.

Verkeer (artikel 17)

Alle openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd als ‘Verkeer’ (V). Binnen deze bestemming zijn ook kleine algemene voorzieningen zoals (snipper)groenvoorzieningen, ondergrondse bergbezinkbassins,abri’s (bushokjes) en afvalophaalvoorzieningen mogelijk. Voor jongerenontmoetingsplaatsen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Voor een parkeerplaats is de aanduiding (p) opgenomen.

Water (artikel 18)

De belangrijkste waterlopen en waterpartijen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Water’ (WA).

Wonen-1 (artikel 19)

Het overgrote deel van de gronden binnen de kernen in Koewacht, Overslag en Zuiddorpe is bestemd als ‘Wonen-1’ (W-1). Het gaat hierbij vooral om woongebieden die aangemerkt worden in de kern niet zijnde het buitengebied. De volgende woontypen zijn onderscheiden: wonen vrijstaand W-1[vrij], wonen twee-aaneen W-1[tae], wonen aaneengesloten W-1[aeg]. Binnen deze bestemmingen zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken.

Ter plaatse van de aanduiding (sw-dhk), ‘specifieke vorm van wonen-1 – wijzigingsbevoegdheid detailhandel, horeca, kantoor’, kunnen het college van burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen in ‘Detailhandel’, ‘Horeca’ of ‘Kantoor’. Ter plaatse van de functieaanduiding (dh) is detailhandel op de locatie toegestaan. Verder heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om van de bouwregels af te wijken door een omgevingsvergunning te verlenen voor bouwwerken bij cultuurhistorische waarden, die aangeduid worden met (cw). De panden met deze aanduiding staan op de gemeentelijke monumentenlijst.

In dit artikel staan voor woningen en bijbehorende bouwwerken ook bouwregels over de maximale goot- en bouwhoogte. De maximale goothoogte is aangeduid op de verbeelding. Het oude lint is gedetailleerder bestemd dan de planmatige buurten.

De bouwvlakdiepte is als volgt uitgesplitst naar woningtype en goothoogtes:

	Bij een goothoogte lager of gelijk aan 4,00 meter:	Bij een goothoogte hoger dan 4,00 meter:
Bouwvlakdiepte W[aeg]	12,00 meter	12,00 meter
Bouwvlakdiepte W[tae]	15,00 meter	12,00 meter
Bouwvlakdiepte W[vrij]	18,00 meter	15,00 meter

Om te voorkomen dat hoofdgebouwen te dicht op elkaar kunnen worden gebouwd, is een regel opgenomen die de minimale afstand van de achtergevel tot de achterperceelsgrens bepaalt.

De gronden die voor de voorgevelrooilijn liggen mogen niet worden bebouwd, noch met gebouwen, noch met overkappingen. Voor deze voortuinen is de bestemming ‘Tuin’ (T) opgenomen, omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voortuin de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten. In gevallen waarbij sprake

is van een voorgevel en een zijgevel bij hoekpercelen is aan twee zijden de bestemming 'Tuin' (T) opgenomen.

Kleinschalige aan- of uitbouwen voor de voorgevelrooilijn –zoals erkers– zijn wel mogelijk (voorbij de bouwgrenzen). De voorgevels van woningen moeten in de voorste bouwrens staan, of maximaal op een afstand van 3 meter evenwijdig hieraan. Deze regel draagt bij aan een eenduidig en helder ruimtelijk beeld. Om excessen te voorkomen is de breedte van de voorgevel begrensd.

Voor het bouwen gelden onder meer de volgende regels:

- De bouwvlakken voor hoofdgebouwen mogen volledig worden bebouwd met gebouwen.
- De achter- en zijerven mogen tot 50% met een maximum van 60 m² worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen (op percelen van meer dan 500 m² is dit 90 m²).
- bij het bepalen van de deze oppervlakten worden de vlakken met de aanduiding [bg] buiten beschouwing gelaten, een aanduiding die gebruikt wordt voor grotere oudere bijgebouwen of loodsen;
- Voor het bepalen van de bebouwingmogelijkheden tellen overkappingen mee vanwege de vrijwel zelfde ruimtelijke uitstraling als de genoemde gebouwen.
- Minimaal 15 m² moet vrij blijven van bebouwing. Voor percelen van 500 m² of meer is hiervoor een percentage opgenomen.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen (voor de niet-aaneengebouwde zijde) is 2,50 meter in het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe'.

Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kunnen bij het bouwen in de erfgrans in specifieke gevallen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken om de lichttoetreding en bezonningssituatie te verbeteren.

Afwijkingsmogelijkheden

Om tegemoet te komen aan de vraag naar meer ruimte voor het op kleine schaal kunnen uitoefenen van ondergeschikte niet-woonfuncties bij de woning, is een afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels opgenomen voor kleine beroepsmatige activiteiten. Hieraan zijn in de regels wel een aantal voorwaarden verbonden, zoals dat de woonfunctie in overwegende mate behouden en herkenbaar dient te blijven. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels laat burgemeester en wethouders toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de bepaalde waarde.

Wonen-2 (artikel 20)

Het overgrote deel van de gronden rondom de kernen in Koewacht, Overslag en Zuiddorpe is bestemd als 'Wonen-2' (W-2). Het gaat hierbij vooral om landelijke bebouwingconcentraties die aangemerkt worden als uitloopgebieden vanuit de kernen richting het buitengebied. De volgende woontypen zijn onderscheiden: wonen vrijstaand W-2[vrij], wonen twee-aaneen W-2[tae], wonen aaneengesloten W-2[aeg]. Binnen deze bestemmingen zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken.

Nieuwe woningen mogen worden toegevoegd mits dit stedenbouwkundige en landschappelijke meerwaarde oplevert. Hiervoor is een stedenbouwkundige goedkeuring nodig, zodat de karakteristiek van de uitloopgebieden richting het buitengebied gewaarborgd blijft. Daarbij geldt tevens de beleidsregel ‘toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven’, zoals beschreven in paragraaf 2.3 van deze toelichting.

Ter plaatse van de functieaanduiding (bh) is een beroep aan huis op de locatie toegestaan, terwijl de aanduiding (vep) is opgenomen voor panden waarin men eigen producten verkoopt.

In dit artikel staan voor woningen en bijbehorende bouwwerken ook bouwregels over de maximale goothoogte, bouwhoogte en inhoudsmaten. De maximale goothoogte is aangeduid op de verbeelding. Tevens staat op de verbeelding het maximum aantal te bouwen wooneenheden vermeld.

De bouwvlakdiepte is als volgt uitgesplitst naar woningtype en goothoogtes:

	Bij een goothoogte lager of gelijk aan 4,00 meter:	Bij een goothoogte hoger dan 4,00 meter:
Bouwvlakdiepte W[aeg]	12,00 meter	12,00 meter
Bouwvlakdiepte W[tae]	15,00 meter	12,00 meter
Bouwvlakdiepte W[vrij]	18,00 meter	15,00 meter

Om te voorkomen dat hoofdgebouwen te dicht op elkaar kunnen worden gebouwd, is een regel opgenomen die de minimale afstand van de achtergevel tot de achterperceelsgrens bepaalt.

De gronden die voor de voorgevelrooilijn liggen mogen niet worden bebouwd, noch met gebouwen, noch met overkappingen. Voor deze voortuinen is de bestemming ‘Tuin’ (T) opgenomen, omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voortuin de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten. In gevallen waarbij sprake is van een voorgevel en een zijgevel bij hoekpercelen is aan twee zijden de bestemming ‘Tuin’ (T) opgenomen.

Kleinschalige aan- of uitbouwen voor de voorgevelrooilijn –zoals erkers– zijn wel mogelijk (voorbij de bouwgrenzen). De voorgevels van woningen moeten in de voorste bouwgrens staan, of maximaal op een afstand van 3 meter evenwijdig hieraan. Deze regel draagt bij aan een eenduidig en helder ruimtelijk beeld. Om excessen te voorkomen is de breedte van de voorgevel begrensd.

Voor het bouwen gelden onder meer de volgende regels:

- De bouwvlakken voor hoofdgebouwen mogen volledig worden bebouwd met gebouwen.
- De achter- en zijerven mogen tot 50% met een maximum van 60 m² worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen (op percelen van meer dan 500 m² is dit 90 m²).
- bij het bepalen van deze oppervlakten worden de vlakken met de aanduiding [bg] buiten beschouwing gelaten, een aanduiding die gebruikt wordt voor grotere oudere bijgebouwen of loodsen;
- Voor het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden tellen overkappingen mee vanwege de vrijwel zelfde ruimtelijke uitstraling als de genoemde gebouwen.
- Minimaal 15 m² moet vrij blijven van bebouwing. Voor percelen van 500 m² of meer is hiervoor een percentage opgenomen.

- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen (voor de niet-aaneengebouwde zijde) is 2,50 meter in het bestemmingsplan ‘Koewacht-Overslag-Zuiddorpe’
- Een woning mag maximaal een inhoud van 750 kubieke meter hebben.

Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kunnen bij het bouwen in de erfgrans in specifieke gevallen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken om de lichttoetreding en bezonningssituatie te verbeteren.

Afwijkingsmogelijkheden

Om tegemoet te komen aan de vraag naar meer ruimte voor het op kleine schaal kunnen uitoefenen van ondergeschikte niet-woonfuncties bij de woning, is een afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels opgenomen voor kleine beroepsmatige activiteiten. Hieraan zijn in de regels wel een aantal voorwaarden verbonden, zoals dat de woonfunctie in overwegende mate behouden en herkenbaar dient te blijven. Een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels laat burgemeester en wethouders toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de bepaalde waarde.

Dubbelbestemmingen

Leiding-Water (artikel 21)

In het plangebied lopen niet planologisch relevante waterleidingen met een diameter van 400 millimeter relatief centraal door het plangebied. Deze leidingen kennen geen veiligheidsgebied maar wel een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden, gemeten vanuit het hart van de leiding. Hiervoor geldt een omgevingsvergunningstelsel. De dubbelbestemming is van toepassing op de volgende hoofdbestemmingen: ‘Agrarisch’ (A), ‘Groen’ (G), ‘Tuin’ (T), ‘Verkeer’ (V) en ‘Wonen’ (W). Met een afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels kan het college van burgemeester en wethouders, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de nutsleiding, toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijn, worden gebouwd, en mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder

Waarde-Archeologie - 1 (artikel 22)

Voor het gedeelte van de kern dat is aangewezen als archeologisch waardevol gebied - 1, gelden deze regels in aanvulling op de perceelsbestemmingen (dubbelbestemming WR-A1). Dit artikel en de volgende hebben tot doel de hier aanwezige of verwachte archeologische waarden te beschermen, waartoe een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel worden gehanteerd. Na onderzoek kan een vergunning worden verleend voor het uitvoeren van werken, werkzaamheden of sloopwerkzaamheden. Voor de gebieden met een Waarde Archeologie - 1 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak dat groter is dan honderd vierkante meter, mits de bodemingrepen dieper reiken dan een halve meter onder het maaiveld.

Waarde-Archeologie - 2 (artikel 23)

Voor het gedeelte van de kern dat is aangewezen als archeologisch waardevol gebied - 2, gelden deze regels in aanvulling op de perceelsbestemmingen (dubbelbestemming WR-A2) om de hier aanwezige of verwachte archeologische waarden te beschermen, waartoe een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel worden gehanteerd. Na onderzoek kan een vergunning worden verleend uitvoeren van werken, werkzaamheden of sloopwerkzaamheden. Voor de gebieden met een Waarde Archeologie - 2 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak dat groter is dan vijfhonderd vierkante meter, mits de bodemingrepen dieper reiken dan vijftig centimeter onder maaiveld.

Waarde-Archeologie - 3 (artikel 24)

Voor het gedeelte van de kern dat is aangewezen als archeologisch waardevol gebied - 3, gelden deze regels in aanvulling op de perceelsbestemmingen (dubbelbestemming WR-A3) om de hier aanwezige of verwachte archeologische waarden te beschermen, waartoe een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel worden gehanteerd. Na onderzoek kan een vergunning worden verleend uitvoeren van werken, werkzaamheden of sloopwerkzaamheden. Voor de gebieden met een Waarde Archeologie - 3 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak dat groter is dan vijfhonderd vierkante meter, mits de bodemingrepen dieper reiken dan één meter onder het maaiveld.

Waarde-Archeologie - 4 (artikel 25)

Voor het gedeelte van de kern dat is aangewezen als archeologisch waardevol gebied - 4, gelden deze regels in aanvulling op de perceelsbestemmingen (dubbelbestemming WR-A4) om de hier aanwezige of verwachte archeologische waarden te beschermen, waartoe een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel worden gehanteerd. Na onderzoek kan een vergunning worden verleend uitvoeren van werken, werkzaamheden of sloopwerkzaamheden. Voor de gebieden met een Waarde Archeologie - 4 geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak van meer dan duizend vierkante meter, mits de bodemingrepen dieper reiken dan één meter onder het maaiveld.

Waarde-Archeologie – 5 (artikel 23)

Voor het gedeelte van de kern dat is aangewezen als archeologisch waardevol gebied - 5, gelden deze regels in aanvulling op de perceelsbestemmingen (dubbelbestemming WR-A5) om de hier aanwezige of verwachte archeologische waarden te beschermen, waartoe een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel worden gehanteerd. Na onderzoek kan een vergunning worden verleend uitvoeren van werken, werkzaamheden of sloopwerkzaamheden. Voor de gebieden met een Waarde Archeologie - 5 geldt geen onderzoeksplicht.

5.5 Algemene regels (hoofdstuk 3)

Anti-dubbelregel (artikel 23)

Deze regel moet voorkomen dat, als gebouwen minder dan een bepaald deel van een perceel mogen beslaan, het overige terrein niet nog een keer wordt meegeteld bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 24)

In dit artikel van de regels staan de algemene regels voor bebouwing, algemene bebouwingspercentages, bouwhoogtes en toegestane overschrijdingen door ondergeschikte bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 25)

In de gebruiksregels is in overeenstemming met jurisprudentie aangegeven welk gebruik verboden is en welke gebruiksvormen van dit verbod zijn uitgezonderd. De afwijkmogelijkheid voor het meest doelmatige gebruik is ook in dit artikel ondergebracht. De regels zijn afgestemd op het gemeentelijk prostitutiebeleid en softdrugbeleid. Daarnaast is in dit artikel de opslag van vuurwerk (voor zover dit de vergunningsplichtige hoeveelheid tussen de 1.000 kg en de 10.000 kg betreft) onder de bestemming 'Detailhandel' (DH) verboden.

Algemene aanduidingsregels (artikel 26)

In dit artikel is het wijzigingsgebied 1 opgenomen. Ter plaatse van dit gebied zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemmingen 'Bedrijf' (B), 'Gemengd-Garagebox' (GD-GB), 'Groen' (G), 'Maatschappelijk', 'Verkeer' (V) en 'Wonen - 1' (W-1) te wijzigen in de bestemmingen 'Maatschappelijk' (M), 'Verkeer' (V) en 'Wonen' (W-1).

Algemene afwijkingsregels (artikel 27)

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsregels op grond van artikel 3.6.1.c van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen. Deze betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten, antennes en kleine windturbines en de daarbij behorende voorwaarden. Veranderingen in gebruik hebben gevolgen voor de directe omgeving. Bij het afwijken van de regels vindt een toetsing aan voorwaarden plaats en een nadere belangenafweging met inspraakmogelijkheid. In dit artikel wordt hiernaar verwezen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 28)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Groen' (G) en 'Verkeer' (V) te wijzigen in de bestemming 'Wonen-1' (W-1) of 'Wonen-2' (W-2) zonder bouwvlak, teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en/of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik.

Algemene procedureregels (artikel 29)

Veranderingen in gebruik hebben gevolgen voor de directe omgeving. Bij wijzigingen vindt een toetsing aan voorwaarden plaats en een nadere belangenafweging met inspraakmogelijkheid. Bij afwijking van de regels van het bestemmingsplan wordt, anders dan bij het wijzigen van het bestemmingsplan de in de Wabo bepaalde procedure gevolgd. In dit artikel wordt hiernaar verwezen.

Overige regels (artikel 30)

Artikelen die een verbod in zich hebben worden nogmaals aangehaald en benadrukt op het feit dat wanneer een verbod niet nageleefd wordt, het een strafbaar feit betreft zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

5.6 Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Overgangsrecht (artikel 30)

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

Slotregel (artikel 31)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: regels bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe'.

5.7 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een bestemmingsplan de juridische vertaling van het ruimtelijk beleid voor een periode van tien jaar vormt. Een actieve opstelling van de gemeente is wenselijk om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard. Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente meerdere instrumenten ter beschikking, waaronder het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel. Verder geeft de gemeente bekendheid aan het ruimtelijk beleid, creëert zij daar draagvlak voor, moet ze toezicht houden en handhaven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen ontstaan.

De gemeente heeft de plicht om het bestemmingsplan te handhaven. In dat kader wordt periodiek de feitelijke gebiedssituatie verkend en worden ten aanzien van de geconstateerde afwijkingen vervolgstappen ondernomen. De mogelijke vervolgstappen zijn:

- het toepassen van overgangsrecht;
- het rechtstreeks legaliseren al dan niet met een in de regels gegeven mogelijkheid om met een omgevingsvergunning van de regels af te wijken;
- het legaliseren na een bestemmingsplanaanpassing;
- het aanschrijven en toepassen bestuursdwang.

In bijzondere situaties is het gedogen van een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk. Van belang is om eenmaal geconstateerde afwijkingen gestructureerd en zo mogelijk integraal af te handelen. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat jaarlijks rapportage plaatsvindt over het gevoerde beleid. Daarbij komt verantwoording over het handhavingsbeleid aan bod met de daarbij gemaakte inhoudelijke afwegingen. Dit komt aan de orde in een gemeentelijke handhavingsnota. In relatie tot de hoofddoelstelling van het plan krijgen bij het onderdeel toezicht de volgende punten specifiek aandacht:

- functiewisselingen, vooral bij functiewisselingen naar horeca en waar het gaat om (brand)veiligheid;
- illegale bebouwing, met prioriteit voor locaties waar dit zeer ongewenst is voor het beoogde ruimtelijk beeld;
- voldoen aan de eisen voor erfbebouwing op woonpercelen.

De handhavingnota gaat nader in op de benodigde capaciteit en deskundigheid. Per vijf jaar zal een schouw plaatsvinden. Bij het gereedkomen van nieuwe luchtfoto's zal telkens een vergelijking plaatsvinden met de verbeelding. Ook bij het doorrijden van het totale gebied worden mogelijke strijdigheden gerapporteerd. Voor een volledige en

correcte weergave van het handhavingsbeleid wordt verwezen naar de gemeentelijke handhavingnota.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Nader onderzoek op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Besluit ruimtelijke ordening is niet nodig gebleken. Bij die percelen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid, dan wel de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning van de regels af te wijken is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de financiële haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond en tevoren een overeenkomst tot kostenverhaal met de initiatiefnemer is afgesloten (anterieure overeenkomst).

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' heeft de inspraakprocedure ingevolge artikel 2 Inspraakverordening Terneuzen doorlopen. Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan een aantal instanties en organisaties (zie paragraaf 7.3). In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de inspraak- en overlegprocedure beschreven. Deze reacties zijn afzonderlijk samengevat en beantwoord. Naast de aanpassingen die in het voorontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van inspraak en overleg zijn doorgevoerd, is een aantal aanpassingen verwerkt naar aanleiding van ambtshalve overwegingen. Deze aanpassingen worden aan het eind van dit hoofdstuk beschreven.

Bladzijde nummering van zowel de toelichting als de regels zijn gerefereerd aan het voorontwerp bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe'. Vandaar dat deze mogelijk niet overeen komt met het ontwerpbestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe'.

7.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' heeft ingevolge de Inspraakverordening Terneuzen vanaf 5 november 2009 tot en met 16 december 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben 21 personen c.q. bedrijven van de gelegenheid gebruik gemaakt om schriftelijk te reageren op het plan. Op 9 november 2009 is een inspraakavond gehouden. Het verslag van deze avond is opgenomen als bijlage 6.

De heer A. Schauwaert, Emmabaan 64, 4576 EE Koewacht

Inspraakreactie

- a. De heer Schauwaert heeft het perceel direct ten westen van Emmabaan 64 al 30 jaar in gebruik als tuin. Hij verzoekt de nu opgenomen agrarische bestemming te wijzigen overeenkomstig het huidige gebruik.

Overwegingen

- a. Het perceel wordt blijkens de op de luchtfoto aanwezige houtopstand al zeer lang als tuin gebruikt. De bestemming zal worden gewijzigd in de Tuin bestemming.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Familie Buijsse, Emmabaan 8, 4576 ED Koewacht

Inspraakreactie

- a. Opgemerkt wordt dat de loods ten noorden van Emmabaan 2a is wegbestemd. Gevraagd wordt deze positief te bestemmen, bij voorkeur zodanig dat deze ook op een andere plaats herbouwd kan worden.
- b. Aan de noordzijde van de loods is al geruime tijd geleden een stuk aangebouwd. Verzocht wordt dit eveneens positief te bestemmen.
- c. Er is een bouwvergunning afgegeven voor een woning op het perceel direct ten oosten van Emmabaan 2a. Verzocht wordt deze te verwerken in het bestemmingsplan.

Overwegingen

- a. In het voorontwerp bestemmingsplan is de 1^e herziening van het vigerende bestemmingsplan Koewacht niet verwerkt. In dit plan zijn de rechten waarnaar onder a. t/m. c. op gewezen wordt, vastgelegd. Het bestemmingsplan 1^e herziening Koewacht zal alsnog worden verwerkt in het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' zodat deze verkregen rechten worden bevestigd.
- b. Zie onder a.
- c. Zie onder a.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. Zie onder a.
- c. Zie onder a.

Dhr. B. Aspee, Koch B.V. , Noorwegenweg 1, 4538 BG Terneuzen

Inspraakreactie

- a. Gevraagd wordt waarom het perceel kadastraal O 383 gelegen aan het Zandpad de bestemming Tuin heeft gekregen in plaats van de vigerende bestemming Landbouw, veeteelt en tuinbouw.
- b. Gevraagd wordt op welke wijze de eigenaar van Zandpad 2a een woonbestemming en bouwvergunning voor een woning heeft gekregen.
- c. Wat is de correlatie tussen de visie in de brief van 12 oktober 2009 met het feit dat het perceel O 383 wel degelijk omsloten wordt door woonfuncties (W-1), zoals Zandpad 2a?

Overwegingen

- a. Dit is een fout in de inventarisatie. Blijkens de luchtfoto wordt het perceel O 383 niet als tuin gebruikt. Voortzetting van de huidige agrarische bestemming sluit aan bij het huidige gebruik.
- b. Voor het kunnen realiseren van deze woning is in 2008 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd en is er een bouwvergunning afgegeven.
- c. Hierbij herhalen wij hetgeen u is meegedeeld in onze brief van 26 augustus 2010 naar aanleiding van uw principeverzoek d.d. 3 juni 2010. U verwijst naar de medewerking die is verleend aan het realiseren van een woning op het naastgelegen perceel, Zandpad 2a. Dit perceel is echter aan drie zijden omsloten door woonpercelen, terwijl de onderhavige locatie duidelijk een open plek aan het lint is. In ruimtelijk opzicht zijn beide verzoeken niet te vergelijken. Bovendien is het besluit om medewerking te verlenen aan het verzoek voor het naastgelegen perceel reeds eind 2006 genomen. Dit is ver voor het krimpscenario bekend werd en wij besloten hebben om veel terughoudender te zijn ten aanzien van het realiseren van nieuwe woningen.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. J. Cleijne, Romerswaalestraat 7, 4574 RK Zuiddorpe

Inspraakreactie

- a. Verzocht wordt het perceel kadastraal P 287 in zijn geheel in het bestemmingsplan ‘Koewacht-Overslag-Zuiddorpe’ op te nemen en niet zo als thans deels in het bestemmingsplan ‘Koewacht-Overslag-Zuiddorpe’ en deels in het bestemmingsplan Axel-Buitengebied. Het perceel is deels opgenomen in het plan Axel- Buitengebied en deels in het plan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe.
- b. Verzocht wordt de bestemmingen achter het adres Romerswaalestraat 5 te leggen overeenkomstig het huidige gebruik: verkeersdoeleinden.

Overwegingen

- a. De bestemmingsplangrenzen zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan Axel-Buitengebied. De plangrens sluit ook exact aan op de door de provincie vastgestelde begrenzing van het bestaand bebouwd gebied van de kern Zuiddorpe. Het gebruik van het (ongedeelde) perceel stemt echter al jaren niet overeen met de bestemming agrarische doeleinden uit het vigerende plan Axel-Buitengebied. Gelet op het huidige gebruik en de geringe correctie is er aanleiding de plangrens op dit punt aan te passen.
- b. Blijkens de luchtfoto is hier een fout gemaakt bij de inventarisatie en/of bestemminglegging. De bestemming zal worden aangepast aan het huidige gebruik, namelijk verkeersdoeleinden.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Fam. A. Herrebout, Emmabaan 19, 4574 EA Koewacht

Inspraakreactie

- a. Verzocht wordt de plangrens aan te passen zodat er meer ruimte ontstaat voor het plaatsen van een bijgebouw.
- b. Een deel van het perceel (sprake van één kadastraal perceel) is bestemd ten behoeve van Natuur. Het perceel is echter, ook blijkens luchtfoto, al jaren in gebruik als tuin en heeft geen natuurwaarden. Verzocht wordt de bestemming natuur te wijzigen overeenkomstig het huidige gebruik.
- c. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om achter de bestaande lintbebouwing nieuwe woningen te situeren. Hiertoe is de bestemming W-2 opgenomen. Verzocht wordt ook een deel van het eigen perceel van deze bestemmingsaanduiding te voorzien.
- d. In het nieuwe bestemmingsplan is het perceel Emmabaan 21 uitgebreid met een W-2 bestemming, wat inhoudt dat hierop gebouwd mag worden. In verband met de privacy wordt hiertegen bezwaar gemaakt. Daarnaast wordt hiermee het landelijk karakter van het gebied aangetast.

Overwegingen

- a. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is aansluiting op de plangrenzen van het bestemmingsplan Axel – Buitengebied. In dit concrete geval blijft hierdoor een zeer beperkt deel van het perceel over bestemd voor het kunnen oprichten van bijgebouwen. Gelet op het huidige gebruik en de geringe correctie is er aanleiding de plangrens op dit punt aan te passen.

- b. De bestemming Natuur is overgenomen uit het vigerende plan Axel – Landelijke bebouwingsconcentraties. Dit stemt echter niet meer overeen met het huidige gebruik als tuin. Bijzondere natuurwaarden zijn niet aanwezig. De bestemming zal worden aangepast aan het huidige gebruik.
- c. Hier is sprake van een onjuiste uitleg van het nieuwe bestemmingsplan. De bestemming Woondoeleinden-1 is opgenomen voor woningen in de 3 kernen. De bestemming Woondoeleinden-2 is opgenomen voor de woningen in zogenaamde bebouwingsconcentraties en uitlopers van de kernen naar het buitengebied. Het verschil is gelegen in de toegestane inhoudsmaat van de woning binnen het bouwblok. Hiervoor geldt voor woningen binnen de kernen (W-1) geen beperking en voor woningen in de bebouwingsconcentraties/uitlopers kernen geldt een maximum inhoudsmaat van de woning van 750 m³.
- d. In de gebieden bebouwingsconcentraties/uitlopers kernen worden geen nieuwe bouwmogelijkheden toegestaan. Dit is namelijk al tientallen jaren niet toegestaan ingevolge provinciaal beleid. De veronderstelling dat achter het adres Emmabaan 21 nieuwe woonbebouwing mag worden opgericht is daarom onjuist. Hier mag enkel erfbebouwing (aanbouw/bijgebouw) worden opgericht.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- d. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. J. van Eck, Zuiddorpseweg 1, 4575 NK Overslag

Inspraakreactie

- a. Verzocht wordt wat de betekenis is van de onderbroken stippellijn binnen het bouwvlak.
- b. Verzocht wordt de tekst ten aanzien van Verkeer , zoals genoemd op bladzijde 21 aan te passen en voor Overslag mede op te nemen de Zuiddorpseweg tot het kombord.
- c. Gevraagd wordt of het perceel onder 1 inderdaad niet bestemd is voor woningbouw.

Overwegingen

- a. De onderbroken stippellijn is ten onrechte op de kaart terecht gekomen. Het bouwvlak dient aangepast te worden.
- b. De tekst zal aangepast worden zoals verzocht.
- c. Het perceel genoemd onder 1 heeft een bouwvlak ten behoeve van één woning.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. E. de Witte, Hoofdweg Zuid 32, 4574 RX Zuiddorpe

Inspiraakreactie

- a. Middels een separate procedure is de bouw van vier woningen op dit perceel mogelijk gemaakt. Verzocht wordt om dit te verwerken op de verbeelding.

Overwegingen

- a. Voor de bouw van deze vier woningen is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd. De verbeelding zal worden aangepast aan de gevoerde vrijstellingsprocedure.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. R. Antheunis, Het Zand 18, 4576 CA Koewacht

Inspiraakreactie

- a. Gevraagd wordt middels het opnemen van een bebouwingspercentage het oprichten van bijgebouwen op het perceel Het Zand 14, nu buiten het bouwvlak voorzien van de aanduiding [-bg], mogelijk te maken.

Overwegingen

- a. De nu gekozen bestemmingsmethodiek wijkt enigzins af van het vigerende plan. Binnen het vigerende plan mag het gehele perceel met een bepaald percentage bebouwd worden. In de nu gekozen methodiek wordt de bebouwing meer geconcentreerd (hoger percentage op een kleiner bouwvlak). In het onderhavige geval is het bouwvlak volledig benut terwijl er toch naast de hoofdbebouwing behoefte kan zijn aan een bijgebouw. Hiertoe zal een percentage (5%) van de perceelsomvang worden opgenomen.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Mw. Kotvis, Tragel 25, 4576 EP Koewacht

Inspiraakreactie

- a. Verzocht wordt om het pad tussen Tragel 23 en Tragel 25 dat nu een verkeersbestemming heeft gekregen te veranderen in een erf/tuinbestemming. Het pad heeft geen openbaar karakter.

Overwegingen

- a. Het plan zal worden aangepast zoals verzocht. Daarmee komt het plan ook in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. B. Kuijper, Emmabaan 46, 4576 EE Koewacht

Inspiraakreactie

- a. Verzocht wordt de twee percelen die grenzen aan Emmabaan 46 en nu bestemd zijn als tuin te veranderen in agrarisch, gelijk het vigerende bestemmingsplan.

Overwegingen

- a. Het plan zal worden aangepast zoals verzocht. Daarmee komt het plan ook in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. E. Matakana, Nieuwstraat 23, 4576 AH Koewacht

Inspiraakreactie

- a. Verzocht wordt de vigerende horecabestemming, hoewel daar momenteel geen gebruik van wordt gemaakt, te handhaven in het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe'. De vigerende bestemming is van invloed geweest op de aanschaf van dit pand.

Overwegingen

- a. In het vigerende plan kan de bestemming Woondoeleinden die op het perceel rust binnenplans gewijzigd worden ten behoeve van de detailhandels-, horeca- en kantoorfunctie. In het verleden was op deze locatie een café gevestigd.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. W. van Acker namens Firma Baert te Koewacht

Inspiraakreactie

- a. Klapstraat 30: Opgemerkt wordt dat het bouwvlak van de woning op het naastliggende perceel tot aan de perceelsgrens loopt. Hierdoor zou er in theorie op de perceelsgrens een woning kunnen worden gebouwd, direct grenzend aan de open afrit naar het bedrijf van firma Baert.
- b. Zand 12: Opgemerkt wordt dat de goothoogte van de bestaande loods op de achterzijde van het perceel 6 meter bedraagt en op de plankaart een goothoogte van 3 meter is opgenomen. Verzocht wordt een goothoogte van 6 meter op te nemen.
- c. Gevraagd wordt waarom het bedrijf een subbestemming heeft gekregen en het perceel niet rechtstreeks voor categorie 3 bedrijven is bestemd.
- d. Zand 46: In het bouwvlak ontbreekt de aanduiding van de goothoogte. Gevraagd wordt deze alsnog op te nemen.
- e. Tenslotte wordt verzocht ook voor dit perceel een subbestemming op te nemen, aansluitend bij de bedrijfsactiviteiten.

Overwegingen

- a. Het bouwvlak behorend bij het naastliggende perceel zal worden aangepast. De bestemmingslegging van het vigerende plan, respecteren van verkregen rechten, is hierbij het uitgangspunt.
- b. Voor het perceel Zand 12 zal een goothoogte van 6 meter in het plan worden opgenomen.

- c. Voor de categorie-indeling van bedrijven volgt de gemeente de VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering. In een woonomgeving is tot en met categorie 2 toelaatbaar. Alle bestaande bedrijven in een woonomgeving, historisch gegroeid, die daar boven zitten worden positief bestemd middels een functieaanduiding (subbestemming). Dat wil zeggen dat het bedrijf ter plaatse kan worden voortgezet, bijvoorbeeld bedrijfsopvolging of overname, of (vestigings-)ruimte biedt voor de nieuwvestiging van een andersoortig bedrijf uit categorie 2. Categorie 3 en hoger hoort op een bedrijventerrein.
- d. Voor het bouwvlak op het perceel Zand 46 zal alsnog de goothoogte worden opgenomen. Daarnaast zal de omvang van het bouwblok worden aangepast aan het vigerende bestemmingsplan.
- e. Voor het perceel Zand 46 zal ter bevestiging van de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse alsnog de subbestemming sb-lgr (specifieke vorm van bedrijf- loon- en grondwerk) worden opgenomen.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- d. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- e. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. H.J. Willemsen, Nieuwstraat 57, 4576 AJ Koewacht

Inspraakreactie

- a. Het perceel Nieuwstraat 57 heeft in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming Wonen gekregen. In het vigerende bestemmingsplan zou het perceel een gemengde bestemming hebben. Gevraagd wordt ten behoeve van het kantoor aan huis de bestemming Dienstverlening te handhaven.
- b. Op het perceel Nieuwstraat 59 ligt ingevolge het vigerende bestemmingsplan eveneens een gemengde bestemming. Hoewel het huidige gebruik alleen wonen is, staat op het perceel een aanhorige winkelruimte. Gevraagd wordt om in verband met de toekomstige verkoopwaarde van het pand de detailhandelsbestemming te behouden.

Overwegingen

- a. Het perceel Nieuwstraat 57 heeft in het vigerende bestemmingsplan Koewacht de bestemming Detailhandel. Ten behoeve van het gebruik van het kantoor aan huis zal de bestemming worden gewijzigd in 'Kantoor'.
- b. Het perceel Nieuwstraat 59 heeft in het vigerende bestemmingsplan Koewacht de bestemming Detailhandel. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Detailhandel, voorzover gelegen op de aanhorige winkelruimte te wijzigen in Woondoeleinden. Om toekomstig gebruik als winkelruimte niet uit te sluiten zal de bestemming worden gewijzigd in Detailhandel. Binnen de regels is een bevoegdheid opgenomen om later de bestemming alsnog te wijzigen ten behoeve van een functiewijziging naar Kantoor of Dienstverlening.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. I. de Vries, Nieuwstraat 64, 4576 AM Koewacht

Inspraakreactie

- a. Opgemerkt wordt dat er op de ondergrond van de plankaart voor het perceel Nieuwstraat 64 geen schuur/garage's zijn ingetekend. Deze staan er echter wel degelijk. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te passen.

Overwegingen

- a. Ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan zal de meest actuele kadastrale ondergrond, verkregen van het Kadaster, worden gebruikt. Desalniettemin blijft het mogelijk dat bestaande erfbebouwing niet op de kadastrale ondergrond voor komt of dat er erfbebouwing op voor komt die, soms al lang, niet meer aanwezig is. Voor de rechten die met het bestemmingsplan worden toegekend maakt dit echter niet uit. Binnen de erfbestemming mag met bouwvergunning 60 m² erfbebouwing worden opgericht en onder bepaalde voorwaarden mag 30 m² erfbebouwing zonder vergunning worden gerealiseerd. Voor grote percelen (meer dan 500 m²) is dit 90 m² respectievelijk 30 m².

Conclusie

- a. De kadastrale ondergrond wordt ten behoeve van het ontwerpplan vernieuwd. De inspraakreactie als zodanig leidt niet tot aanpassing van het plan.

Fam. R. Lambooy, Dorpsplein 4, 4574 RD Zuiddorpe

Inspraakreactie

- a. In het voorontwerp bestemmingsplan zijn de horeca-activiteiten van Dorpsplein 6 in Zuiddorpe ingedeeld in categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten. Deze categorie is echter over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen. Gesteld wordt dat het Dorpsplein primair een woonomgeving is. De horeca-activiteiten op Dorpsplein 6, ingeschaald in categorie 2, horen hier niet thuis. Aangegeven wordt dat de indeling niet aansluit bij de gewenste situatie ter plaatse.
- b. Het achterste deel van het perceel Dorpsplein 6 vermeldt de bouwaanduiding [-bg]. In het huidige plan is een dergelijke regel niet opgenomen. Onduidelijk is wat de negatieve consequenties zijn van de aanduiding voor de naastliggende percelen. Indien hierdoor nieuwe bebouwing kan worden opgericht wordt hiertegen bezwaar gemaakt.

Overwegingen

- a. In het vigerende bestemmingsplan Zuiddorpe (1978) heeft het perceel Dorpsplein 6 een horeca-bestemming. Toentertijd werd voor horeca-inrichtingen nog geen categorie-indeling gehanteerd. Ter plaatse was dus de vestiging van horeca in de ruim(st)e zin toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt voor horeca-inrichtingen een categorie-indeling gehanteerd. Het perceel Dorpsplein 6 is overeenkomstig het huidige gebruik ingedeeld in categorie 2. Dit betekent ten opzichte van het vigerende plan geen verruiming. In de toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten staat bij categorie 2 dat deze 'over het algemeen' alleen toelaatbaar is in weinig gevoelige gebieden. In dit geval is sprake van een historisch gegroeide situatie. Ten eerste is het perceel al jaren (tenminste vanaf 1978) voor deze functie in gebruik. Ten tweede had het Dorpsplein oorspronkelijk qua functies een gemengd karakter. Echter door het

verdwijnen van een aantal voorzieningen, al jaren lang een trend in kleine kernen, is het Dorpsplein meer geëvolueerd in een woonomgeving. Niettemin zijn de voorzieningen die wel in de kern behouden zijn (kerk, café, restaurant, buurthuis, kantoor) nog steeds rond dit plein geconcentreerd.

- b. De bouwaanduiding [-bg] wil zeggen dat op dit perceelsgedeelte uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zijn toegestaan. Dit komt echter niet overeen met de feitelijke situatie. Op het achterste perceelsgedeelte zijn passend binnen het vigerende plan bijgebouwen opgericht. Deze zullen ook in dit plan positief bestemd worden. Het plan dient hierop aangepast te worden.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Mw. Oosting - van Damme, Benedenstraat 2, 4576 Koewacht

Inspraakreactie

- a. Gevraagd wordt waarom het perceel Benedenstraat 2 geen deel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan.

Overwegingen

- a. De bestemmingsplangrenzen van Koewacht-Zuiddorpe-Overslag zijn afgestemd op de bestemmingsplangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied – Axel. Het onderhavige perceel is bestemd in dit bestemmingsplan.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. R. de Vaan, Waterhuisstraat 5, 4574 SX Zuiddorpe

Inspraakreactie

- a. Verzocht wordt om de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1, WRO die in 2002 is gevoerd voor het perceel alsnog te verwerken op de plankaart. Het gaat m.n. om de grens tussen de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Voor de correcte verwerking zijn de benodigde stukken overlegd.

Overwegingen

- a. Ten behoeve van het realiseren van extra opslagruimte is in 2002 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1, WRO gevoerd. Deze vrijstellingsprocedure zal alsnog in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Fam. J. de Letter, Emmabaan 30, 4576 ED Koewacht

Inspraakreactie

- a. Verzocht wordt om de bestemming van het perceel grond gelegen tussen Emmabaan 28 en Emmabaan 30 en in het voorontwerp bestemmingsplan voorzien van een agrarische bestemming te wijzigen in een woondoeleinden bestemming.

Overwegingen

- a. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot agrarische doeleinden met natuurwetenschappelijke- en landschappelijke waarde. Daarnaast is ter bescherming van deze waarden een aanlegvergunningplicht in het bestemmingsplan opgenomen. Gelet op bovenstaande geconstateerde waarden ligt medewerking aan het verzoek niet in de rede. Daarnaast zijn er nog een tweetal redenen waarom geen medewerking aan het verzoek kan worden verleend. Ten eerste leidt medewerking aan het verzoek tot toename van het aantal woningen in het zogenaamde buitengebied (hiertoe worden ook de zogenaamde landelijke bebouwingsconcentraties en uitlopers naar het buitengebied, waaronder de Emmabaan, gerekend) hetgeen al jarenlang in strijd is met het provinciaal beleid. Ten tweede is als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan genomen dat het conserverend van aard is en dat er geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan dient alsnog een aanlegvergunning te worden opgenomen ter bescherming van de natuurwetenschappelijke- en landschappelijke waarde.

Biesbroeck Projectontwikkeling BV, Postbus 30, 4560 AA Hulst

Inspraakreactie

- a. Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Axel, sectie N, nr. 1468, gelegen aan de Henry Dunantstraat is een artikel 19, lid 2, WRO procedure gevoerd ten behoeve van de bouw van 4 woningen. Verzocht wordt de gevoerde vrijstellingsprocedure te verwerken in het bestemmingsplan.

Overwegingen

- a. De gevoerde vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2, WRO zal worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Firma Maenhout en Zn., Hazelarenstraat 23, 4576 CG Koewacht

Inspraakreactie

- a. Verzocht wordt de bestemming van het perceel te herzien. De huidige bestemming agrarische doeleinden is niet in overeenstemming met de bedrijfsactiviteiten die al meer dan 30 jaar op het perceel plaatsvinden. Het betreft met name de (groot-) handel in graan- en veevoerders en over het algemeen hieraan gerelateerde transportactiviteiten.
- b. Er wordt gedacht aan uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Verzocht wordt om ook de toegekende bouwvlakken ten behoeve van de bedrijfsgebouwen te bezien en met name met het vigerende plan te vergelijken.

Overwegingen

- a. De bedrijfsactiviteiten van de firma Maenhout zijn te karakteriseren als activiteiten ten behoeve van andere agrarische bedrijven. Het bedrijf firma Maenhout is derhalve een zogenaamd agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Om de bedrijfsactiviteiten op een juiste wijze vast te leggen in het bestemmingsplan zal de bestemming worden aangepast in agrarische doeleinden met de subbestemming '(Groot)handel in akkerbouwproducten en veevoeders', SBI-code 5121.
- b. Het bouwvlak zal worden aangepast aan het vigerende plan zodat het mogelijk blijft het bedrijf in de toekomst uit te breiden.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. C. van den Branden, Het Zand 37, 4576 CB Koewacht

Inspraakreactie

- a. Verzocht wordt de bestemmingslegging op het perceel aan te passen ten behoeve van de herbouw van een woning alsmede het plaatsen van bijgebouwen.

Overwegingen

- a. De bestemmingslegging zal worden aangepast waarbij gekeken zal worden naar de bestemmingslegging op vergelijkbare percelen in de omgeving.

Conclusie

- a. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM-Inspectie
2. Provincie Zeeland
3. Waterschap
4. Veiligheidsregio Zeeland
5. Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland

VROM-Inspectie

Overlegreactie

- a. Het bestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe' geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Conclusie

- a. Het bestemmingsplan behoeft naar aanleiding van deze reactie niet aangepast te worden.

Provincie Zeeland

Overlegreactie

- a. In de toelichting wordt op bladzijde 14 ingegaan op de Bedrijventerreinenvisie Zeeuws-Vlaanderen (2005) die als input is gebruikt voor het Omgevingsplan. Het Omgevingsplan is inmiddels vastgesteld zodat het onduidelijk is wat de toegevoegde waarde van de tekst nog is. Daarnaast wordt gewerkt aan een nieuw bedrijventerreinprogramma met andere cijfers voor de bedrijventerreinen.
- b. Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening worden gehouden met de ter plaatse aanwezige en te verwachten archeologische waarden. In dit bestemmingsplan zijn de archeologische waarden uit de IKAW niet beschermd.
- c. In het Omgevingsplan als ook de concept provinciale verordening is aangegeven dat de bufferzone tussen de grens van fruitteeltpercelen en woon- of verblijfsrecreatiegebieden minimaal 50 meter dient te zijn. Deze afstand is niet altijd aangehouden.

Overwegingen

- a. De tekst van de toelichting zal op dit punt worden aangepast
- b. De verbeelding en regels zullen op dit punt worden aangepast.
- c. Het plan zal op dit punt nog een keer worden nagezien.

Conclusie

- a. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals verzocht.
- c. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals verzocht.

Waterschap Zeeuws-Vlaanderen

Overlegreactie

Waterbeheer

- a. Voor wat betreft de waterbeheersing is de Keur waterschap Zeeuws-Vlaanderen van toepassing is. Met name artikel 10, lid 1, sub c van deze Keur van belang. Ingevolge dit artikel is het verboden op, in, boven of onder oppervlaktewater danwel binnen 7 meter uit de insteek van dat oppervlaktewater, werken te maken, hebben, te vernieuwen of te wijzigen en opgaande beplanting aan te brengen, te hebben of te rooien. Het beleid van het waterschap is erop gericht om voor primaire waterlopen in beginsel geen omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels te verlenen in verband met de benodigde ruimte voor onderhoud en berging van de bij het onderhoud van de waterloop uitkomende stoffen. Bij secundaire en overige waterlopen zoals wegsloten kan eventueel met een omgevingsvergunning van de regels worden afgeweken voor het tot op 5 meter uit de insteek van waterlopen aanbrengen enz. van opgaande beplanting. Voor aanvang van uit te voeren werkzaamheden binnen de 7 m vrij te houden strook van waterlopen dient vooraf een ontheffing van de Keur waterschap Zeeuws-Vlaanderen bij het waterschap te worden aangevraagd.

Waterparagraaf

- b. Uit de tekst blijkt niet wat er in de maatregelennota van het Stedelijk Waterplan is opgenomen. Verzocht wordt de tekst op dit punt toe te lichten.

Wegen

- c. Het PVVP is inmiddels herzien (2008). Omdat waterschapswegen (buiten de bebouwde kom) in het bestemmingsgebied vallen moet bij bouwwerken rekening worden gehouden met de verbodsbepalingen van de Wegenverordening Zeeland 1994. Binnen 20 meter gerekend vanuit de as van de weg mag niet worden gebouwd.

Verbeelding en regels

- d. Bij de bestemmingen W-1 en W-2 dient de functie waterlopen e.d. aan de tekst te worden toegevoegd of de begrenzingen van deze bestemmingen op de verbeelding in een aantal gevallen te worden aangepast.

Overwegingen

- a. De keur zal, voor zover van toepassing, worden verwerkt in dit plan.
- b. Op bladzijde 30 van de toelichting staat opgesomd wat er in de maatregelennota van het Stedelijk Waterplan is opgenomen. Bekeken zal worden of dit nog aanvulling behoeft.
- c. De tekst in de plantoelichting zal geactualiseerd worden aan het PVVP 2008.
- d. De tekst wordt toegevoegd conform de inspraakreactie.

Conclusie

- a. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals verzocht.
- b. De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- d. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Zeeland

Overlegreactie

- a. Met het verdwijnen van de LPG component van het aanwezige tankstation heeft de veiligheidsregio geen bezwaren meer tegen dit bestemmingsplan.

Overwegingen

- a. De reactie is in de bijlagen bij de toelichting bijgevoegd.

Conclusie

- a. De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland

Overlegreactie

- a. Het SCEZ geeft aanvullende informatie op de tekst zoals opgenomen in de plantoelichting. Het betreft onvolkomenheden die in het voorontwerp bestemmingsplan aanwezig waren.
- b. Het voorstel is om de gronden op de IKAW (indicatieve kaart archeologische waarden) met middelhoge en hoge verwachtingswaarden (Archis te voorzien van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 2: Archeologische verwachting of begrensde vindplaats: vrijstelling 100 m². Op deze manier zijn er in het bestemmingsplan wel beschermingsmaatregelen genomen om de te verwachten archeologische waarden te beschermen.

Overwegingen

- a. De tekst in de plantoelichting zal worden aangevuld met het verstrekte tekstvoorstellen.
- b. De tekst in de plantoelichting, regels en verbeelding zal aangevuld worden conform het advies van de SCEZ.

Conclusie

- a. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.4 Ambtshalve aanpassingen

Er zijn uiteenlopende redenen die aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen. Deze staan in deze paragraaf. De achtergrond van de aanpassingen voert voornamelijk terug op het uitgangspunt van de bevestiging van bestaande situaties.

Een aantal ambtshalve aanpassingen is proactief van aard. Het betreffen wijzigingen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties in bijvoorbeeld de procedure van het bestemmingsplan Sluiskil. De reden hiervoor is dat de insprekers en overlegpartners niet bij elke ter inzage legging van de plannen opnieuw dezelfde opmerking(en) hoeven te plaatsen.

Toelichting

Algemeen

- In het voorontwerpbestemmingsplan werd het woord planregels gebuikt, dit is conform SVBP2008 gewijzigd in regels.
- Alle termen zijn in overeenstemming gebracht met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Onduidelijke en niet lopende zinnen zijn aangepast zonder inhoudelijke veranderingen.
- Bij hoofdstukken waar de onderverdeling Rijks- Provinciaal en Gemeentelijk beleid niet duidelijk aanwezig was is dit alsnog verduidelijkt.
- In verschillende hoofdstukken is de opmaak op sommige punten aangepast.
- Bijschriften bij kaarten zijn verduidelijkt en kloppend gemaakt.
- Het waterschap Zeeuws-Vlaanderen is vervangen door het waterschap Scheldestromen.
- In hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving zijn bij 5.3 bestemmingsregels overal de gebruikte aanduidingen van de bestemming toegevoegd, voor zover dit nog niet het geval was.
- Ter hoogte van de Lindenhof is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar Maatschappelijk, Verkeer en Wonen - 1.
- Daar waar nodig is beleid geactualiseerd, een voorbeeld is toevoeging van de recente beleidslijn incidentele woningbouw in paragraaf 2.3. Een ander voorbeeld is nieuwer provinciaal verkeerbeleid, dat al eerder optekening vond in bijvoorbeeld het voorontwerpbestemmingsplan Sluiskil. Zie voor meer voorbeelden de volgende specifieke alinea.

Specifiek

- blz. 14: de Bedrijventerreinvisie Zeeuws-Vlaanderen is geactualiseerd.
- blz. 16: Het Bedrijventerreinprogramma Zeeuws-Vlaanderen 2010-2015 is toegevoegd achter de Bedrijventerreinvisie Zeeuws-vlaanderen 2005.
- blz. 17: de kaarten van welstandsniveau met bijbehorende toelichting zijn geactualiseerd.
- blz. 20: inwonersaantallen zijn geactualiseerd naar de bevolkingscijfers van 2009.
- blz. 21: In 2.4 verkeersbeleid is de volgende regel toegevoegd met betrekking tot toekomstige planontwikkelingen: ‘Indien nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden zal de huidige parkeercapaciteit in kaart moeten worden gebracht. De parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen dient apart meegenomen te worden.’
- blz. 22: Detailhandelsbeleid. De tekst wordt geactualiseerd op basis van de Structuurvisie Detailhandel d.d 18 maart 2008: “Van op de winkel passen naar sturen van ontwikkeling”.
- blz. 23/24: in de tekst wordt toegelicht hoe de bescherming van de archeologische waarden uit de IKAW is verzekerd.
- blz. 24: Nota Archeologie 2006-2012 is toegevoegd.
- Ten behoeve van archeologie en cultuurhistorie is paragraaf 2.7 toegevoegd conform reactie SCEZ.
- blz. 25: Paragraaf 2.8 Waterbeleid is aangepast en uitgebreid.
- blz. 34: Ecologische Hoofdstructuur is aangepast.
- blz. 34: Natuurgebiedsplan Zeeland 2005 is geactualiseerd naar Natuurbeheerplan Zeeland (2009).
- blz. 35: Het coffeeshopbeleid is geactualiseerd.
- blz. 36: Het prostitutiebeleid is geactualiseerd.
- blz. 36: Nota horecabeleid 2008 is toegevoegd.
- blz. 36: Beleidsvisie externe veiligheid is toegevoegd.
- blz. 51: In de kern Overslag is nog een gebied aanwezig waarvoor tot de inwerking van dit bestemmingsplan geen bestemmingsplan geldt. Initiatieven binnen dit gebied worden tot op heden getoetst aan de bouwverordening. De maximale bouwmogelijkheden die toegelaten zijn ingevolge de bouwverordening Terneuzen zijn, ter voorkoming van planschade, vertaald/opgenomen in dit bestemmingsplan.
- blz. 54: in paragraaf 4.5 externe veiligheid zijn woonwagens en woonboten tevens toegevoegd als zijnde kwetsbare objecten volgens Bevi.
- blz. 56: Onder Inrichtingen (categoriaal en niet-categoriaal) is de tekst aangepast ten aanzien van het aspect Externe veiligheid in relatie tot het benzinestation gevestigd aan de Nieuwstraat 99-101 te Koewacht.
- blz. 57: Omgevingsgerichte maatregelen, zelfredzaamheid en beheersbaarheid zijn toegevoegd.
- blz. 61: de afdeling Vergunning en Handhaving is vervangen door de afdeling Bouwen en Wonen.
- Bij de juridische planbeschrijving is een paragraaf ‘Verbeelding’ ingevoegd.
- blz. 62: De beschrijving van Agrarisch (artikel 3) is aangepast aan de mogelijkheden binnen het artikel Agrarische doeleinden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijke bebouwingsconcentraties (LBC) en Oude Molen.

- In de bestemming bedrijf is geen sprake meer van LPG (aanduiding (vml), deze is uit de juridische planbeschrijving verwijderd.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid, die toestaat dat bedrijven wijzigen in Dienstverlening of Kantoor, is toegevoegd dat er in dat geval niet gewoond mag worden, door de toevoeging van (-w) aan deze wijzigingsbevoegdheid en aan de dienstverlening- en kantoorartikelen.
- blz. 63: in de omschrijving van ‘Maatschappelijk’ is ook opgenomen BSO/Kinder- dagverblijf/Peuterspeelzaal.
- blz. 63: de omschrijving van kantoor is veranderd dat deze bestemming gewijzigd kan worden in dienstverlening.
- De wijzigingsbevoegdheid van Kantoor naar Wonen is verwijderd.
- blz. 64: Bij de omschrijving van water is de laatste zin verwijderd.
- blz. 67: in verband met de bescherming van archeologische waarden in gebieden op de IKAW aangegeven met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde zijn dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 tot en met 5 toegevoegd, met een aanlegvergunningstelsel.
- blz. 67: Wro-zone wijzigingsgebied is vervallen, behoudens de locatie Lindenhof.
- blz. 67: Omschrijving van Antidubbelregel is aangepast.
- blz. 68: Omschrijving van Algemene ontheffingsregels is aangepast.
- blz. 70: Hoofdstuk 6, toegevoegd aan de laatste zin: ... en tevoren een overeenkomst tot kostenverhaal met de initiatiefnemer is afgesloten.
- blz. 72: Loon en grondwerken Fa. Baert is gevestigd op 3 locaties. Twee locaties (Klapstraat 30 en Zand 46) zijn alsnog aan de lijst toegevoegd.
- blz. 72: Firma Maenhout en Zn. gevestigd aan de Hazelarenstraat 23 te Koewacht is aan de lijst toegevoegd als groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders.
- blz. 72: De S.B.I.-code is aangepast conform de publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, uitgave 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeente.
- blz. 74: De toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten is geactualiseerd in de bijlagen.
- blz. 80: De kaart met de bebouwingsvrije zone van waterschapswegen is toegevoegd aan de bijlagen.
- blz. 80: Het verslag van de inspraakbijeenkomst is toegevoegd aan de bijlagen.
- blz. 81: De vooroverlegreacties van Vrom-inspectie, provincie Zeeland, het Waterschap en de SCEZ zijn toegevoegd aan de bijlagen.
- blz. 89: De rapportage luchtkwaliteit 2008 is toegevoegd aan de bijlagen.

Regels

Algemeen

- In het voorontwerpbestemmingsplan werd het woord planregels gebuikt, dit is conform SVBP2008 gewijzigd in regels.
- Alle termen zijn in overeenstemming gebracht met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- Daar waar een leidingbeheerder bij naam genoemd is, wordt deze vervangen door de ‘leidingbeheerder’ zonder naam.
- De regels in de bestemmingen met betrekking tot de goothoogte zijn zo aangepast dat de maximale goothoogte 6 meter bedraagt, tenzij anders op de verbeelding is bepaald.

- Bij de wijzigingsbevoegdheid die toestaat dat bestemmingen wijzigen in Dienstverlening of Kantoor is de volgende regel verwijderd: ‘1. nieuwvestiging van een bedoeld als in artikel ... lid 1 dient te voorzien in een lokale behoefte welke door de initiatiefnemer wordt aangetoond middels een daartoe ingesteld onderzoek dat als basis zal worden gehanteerd voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid’.
- In de bestemmingsomschrijvingen van functieaanduidingen zijn de woorden ‘uitsluitend’ en ‘met inachtneming van het bepaalde in lid 2.1’ verwijderd.
- Onduidelijke en niet lopende zinnen zijn aangepast zonder inhoudelijke veranderingen.
- In verschillende hoofdstukken is de opmaak op sommige punten aangepast.

Specifiek

- blz. 3: de begripsbepaling ‘de verbeelding’ is veranderd in: ‘de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gevalideerde GML-bestand NL.IMRO.0715.BPKOZ-ON01 met bijbehorende regels en bijlagen’.
- blz. 4: in de begripsomschrijving is onderscheid aangebracht in beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten.
- blz. 6: onder de begripsomschrijving van maatschappelijk is tevens opgenomen BSO/Kinderdagverblijf/Peuterspeelzaal e.d.
- blz. 7: de begripsomschrijving van ‘peil’ wordt aangevuld met sub. d. voor een ander bouwwerk: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg.
- blz. 8: in de begripsomschrijving onder de Voorkeursgrenswaarde is geactualiseerd.
- blz. 10: het voorschrift ‘Agrarisch’ is aangepast aan het voorschrift ‘agrarische doeleinden’ zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijke bebouwingsconcentraties alsmede het voorschrift ‘Landbouw, veeteelt en tuinbouw’ zoals opgenomen in het bestemmingsplan Oude Molen. Het gaat hier met name om uitbreiding met de in laatstgenoemd plannen opgenomen ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.
- blz. 10: het voorschrift ‘Agrarisch’ is in lid 1 aangepast door toevoeging van de binnen het plangebied aanwezige agrarische hulp- en nevenbedrijven van Fa. Baert (sb-lgr) en Firma Maenhout (sa-gh).
- blz. 10: binnen de bestemming Agrarisch zijn maximale oppervlakte maten van bedrijfswoningen vervallen.
- Blz. 10: binnen de agrarische bestemming is de functieaanduiding (bw) (bedrijfswoning) vervallen en daar waar deze niet aanwezig was in het voorontwerpbestemmingsplan, is (-bw) (bedrijfswoningen niet toegestaan).
- blz. 12: de planregel van de bestemming ‘Bedrijf’ in lid 2.1 onder b is overeenkomstig aan lid 2.1 onder e. De regel is herschreven in: ‘ter plaatse van de functieaanduiding (bw) is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan’ en komt eenmaal voor.
- blz. 13: de planregel van de bestemming ‘Bedrijf’ in lid 2.1 onder g is vervangen door: ‘als de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter te bedragen’.
- blz. 15: Aan 4.6 Specifieke gebruiksregels is toegevoegd: ‘c. meer dan 1.000 kilogram consumentenvuurwerk op te slaan’.

- Verder is aan de wijzigingsbevoegdheid, die toestaat dat bedrijven wijzigen in Dienstverlening of Kantoor, toegevoegd dat er in dat geval niet gewoond mag worden, door de toevoeging van (-w) aan deze wijzigingsbevoegdheid en aan de dienstverlening- en kantoorartikelen.
- blz. 16: de planregel van de bestemming ‘Cultuur en Ontspanning’ in lid 2.1 onder e is vervangen door: ‘als de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter te bedragen’.
- blz. 27: de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen-1 is verwijderd.
- blz. 27: Bij de wijzigingsbevoegdheid naar Wonen-1 is regel 5 gewijzigd in: ‘vooraf dient de beheerder van de waterkering om advies te worden gevraagd’.
- blz. 28: In lid 1 is de functieaanduiding (cw) toegevoegd en in lid 2.1 zijn hier bouwregels aan verbonden.
- blz. 28: in lid 2.1 zijn de regels a tot en met c verwijderd.
- blz. 28: de planregel van de bestemming ‘Maatschappelijk’ in lid 2.1 onder g is vervangen door: ‘als de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter te bedragen’.
- blz. 31: de planregel van de bestemming ‘Recreatie’ in lid 2.1 onder f is vervangen door: ‘als de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter te bedragen’.
- blz. 33: de planregel van de bestemming ‘Sport’ in lid 2.1 onder g is vervangen door: ‘als de gebouwen en overkappingen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, dient de afstand tot de perceelsgrens ten minste 1 meter te bedragen’.
- blz. 33: binnen de planregel ‘Sport’ is in lid 2.1 alsnog een bebouwingspercentage opgenomen.
- blz. 36: binnen bouwregel 17.2.2 a worden regels met betrekking tot verkeersbegeleiding gesplitst met de regel die betrekking heeft op de maat van de bergbezinkbassin.
- blz. 39: De regel in lid 2.1 onder d is gewijzigd in: ‘een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd’.
- blz. 39: In lid 2.1 is de tabel toegevoegd die de bouwvlakdiepte uitsplitst naar woningtype en goothoogte.
- blz. 39: De regel in lid 2.1 onder l is verwijderd.
- blz. 42: binnen de planregel ‘Wonen-2’ is alsnog de aanduiding (bh) opgenomen, ter plaatse een ‘beroep aan huis’.
- blz. 42: De regel in lid 2.1 onder e is gewijzigd in: ‘een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd’.
- blz. 42: In lid 2.1 is de tabel toegevoegd die de bouwvlakdiepte uitsplitst naar woningtype en goothoogte.
- blz. 42: De regel in lid 2.1 onder n is verwijderd.
- blz. 41 en 44: binnen de ontheffingsregels van Wonen-1 en Wonen-2 worden de regels verbonden in 20.5 onder a lid 6 en 7 en in 19.5 onder a lid 6 en 7 aangepast in randvoorwaarden in plaats van negatieve regels.
- blz. 45: Aan artikel 22 is de aanduiding (L-W) toegevoegd.
- blz. 45: Lid 21.3 Ontheffing van de bouwregels is aangepast.
- blz. 46: Bij lid 21.5 van de adviesprocedure is de volgende zin verwijderd: “omtrent de vraag of door de voorgenomen activiteiten de belangen van de

afvalwaterleiding niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden”.

- Blz. 47: De Wro-wijzigingsgebieden zijn vervallen, op de locatie Lindenhof na.
- blz. 50: Artikel 27 Algemene wijzigingsregels is aangepast in: ‘Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen Verkeer (V) en Groen (G) te wijzigen in de bestemming Wonen-1 (W-1) of Wonen-2 (W-2) zonder bouwvlak, teneinde.....’.
- blz. 51: Het tijdstip in lid 1, 3 en 4 van het overgangsrecht is aangepast.
- blz. 52: De staat van bedrijfsactiviteiten is aangepast conform de publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, uitgave 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeente.

Verbeelding

Algemeen

- Ten behoeve van de verbeelding is een nieuwe, actuele kadastrale ondergrond aangeleverd.
- Binnen de agrarische bestemming is de functieaanduiding (bw) (bedrijfswoning) vervallen en daar waar deze niet aanwezig was in het voorontwerpbestemmingsplan, is (-bw) aangeduid (bedrijfswoningen niet toegestaan).
- De bouwvlakken binnen de bestemming Agrarisch zijn aangepast aan de mogelijkheden binnen het artikel Agrarische doeleinden zoals de bestemmingslegging opgenomen in het bestemmingsplan Landelijke bebouwingsconcentraties (LBC) en Oude Molen. Deze agrarische gronden zijn op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan voorzien van een specifieke functieaanduiding waar in de regels specifieke regels aan verbonden zijn, conform vigerende rechten.
- Voor het perceel tussen Het Zand 21 en 23 is opname van aanduidingen voor de maximale bouwhoogte en de aanduiding voor een onderdoorgang, [ond], in de legenda nodig.

Blad 1

- Voor het adres Hazelarenstraat 35 zijn de bijgebouwen allen positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Hazelarenstraat 46 zijn de bijgebouwen allen positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Boerenkavelweg 2 is het bouwvlak verruimd overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Landelijke bebouwingsconcentraties.

Blad 2

- Voor het adres Matthijsstraat 1 is de aanduiding (-bw) vervallen.
- Voor het adres Reigerijndreef 9 zijn de bijgebouwen allen positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Het perceel gelegen achter het adres Matthijsstraat 11 is bestemd tot W-2.
- Voor de adressen Matthijsstraat 2 en 6 is alsnog een agrarisch bouwblok opgenomen.

- Voor de adressen Matthijsstraat 14 en 16 is de diepte van het bouwblok aangepast.
- Voor het adres Het Zand 54 stonden er twee aanduidingen voor de goothoogte in het bestemmingsvlak, de aanduiding voor 4 meter is verwijderd, voor 5 meter is blijven staan.
- Voor het adres Sperwerdreef 1 was geen maximale goothoogte opgenomen, de juiste goothoogte van 3 meter staat nu op de verbeelding.

Blad 3

- Voor het adres hazelarenstraat 61 is de aanduiding ‘ned’ opgenomen. Ter plaatse is een wolboerderij met verkoop van bedrijfseigen producten aan huis gevestigd.
- Voor het adres Het Zand 32 zijn de bijgebouwen allen positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet zou zijn toegestaan.
- Voor de adressen Het Zand 46 en 48 is alsnog een agrarisch bouwblok opgenomen.

Blad 4

- Voor een perceelsgedeelte nabij het Zand 37 is de dubbelbestemming ‘Wro-zone wijzigingsgebied’ vervallen.
- Voor een tweetal percelen nabij het Binnenpad is de dubbelbestemming ‘Wro-zone wijzigingsgebied’ vervallen.
- Voor het adres Nieuwe Karnemelkstraat 14 zijn de bijgebouwen allen positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor een aantal percelen op het ‘binnenterrein’ aan het Binnenpad/Nieuwe Karnemelkstraat is de bestemmingslegging gewijzigd.
- Binnen dit gebied is ook de dubbelbestemming ‘Wro-zone wijzigingsgebied’ vervallen.
- Voor het perceel Het Zand 7/7a is alsnog conform het vigerende plan de mogelijkheid tot detailhandel opgenomen.
- Van het perceel Zandstraat 3 is de bestemming in overeenstemming gebracht met de bestemming in het vigerende bestemmingsplan (wonen).
- Voor het adres Kruispad 3a is de bestemming W-1 uitgebreid ten behoeve van het kunnen realiseren c.q. positief bestemmen van erfbebouwing.
- Voor het perceel tussen Het Zand 21 en 23 zijn de juiste bouwhoogtes aangeduid en krijgt de overkapping van het benzinstation de aanduiding ‘onderdoorgang’, [ond].

Blad 5

- Voor de erfbebouwing behorende bij het adres Eikenlaan 79 is een ruimer bouwblok opgenomen ten behoeve van toekomstige uitbreiding.
- Voor het adres Klapstraat 12 zijn de bijgebouwen allen positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Klapstraat 14 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.

- Voor het adres Nieuwe Karnemelkstraat 1 zijn de bijgebouwen allen positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet zou zijn toegestaan.
- Ten behoeve van de verenigingsgebouwen aan de Korte Akkers 23 en 25 en Berlaerstraat 4 is alsnog een goothoogte en bebouwingspercentage in het plan opgenomen.
- Voor een perceel aan de Lange Akkers is de dubbelbestemming 'Wro-zone wijzigingsgebied' vervallen.
- Het bouwvlak aan de Berlaersstraat 6 is uitgebreid, waarbij de bestemmingslegging is aangepast conform het vigerend bestemmingsplan.
- Voor de adressen Molenweg 1 tot en met 3a was geen maximale goothoogte opgenomen, de juiste goothoogte van 3 meter staat nu op de verbeelding.

Blad 6

- Voor het adres Emmabaan 5 en 7 is de bestemming wonen gehandhaafd.
- Voor het adres Emmabaan 20 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Emmabaan 22 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan. Verder is de aanduiding (b=2) verwijderd omdat categorie 2 standaard mogelijk wordt gemaakt in de regels en heeft het hoofdgebouw de juiste goothoogte van 5 meter aangeduid gekregen.
- Op de plankaart heeft de BB-toren op het adres Emmabaan 12a een aanduiding gekregen als cultuur-historisch monument.
- Voor het adres Emmabaan 38 zijn de bijgebouwen positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.

Blad 7

- Voor het adres Nieuwstraat 121 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Nieuwstraat 113 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Nieuwstraat 105 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Nieuwstraat 103 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Ter plaatse van de adressen Nieuwstraat 91-101 is de bestemmingslegging aangepast aan de feitelijke situatie/gebruik.
- Voor het adres Nieuwstraat 81 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Nieuwstraat 73 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.

- Voor het adres Nieuwstraat 59 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor een deel van de Nieuwstraat gelegen tussen de grensovergang en de Schuttershofweg is voor de bestemming woondoeleinden, overeenkomstig het vigerende plan Koewacht, een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van detailhandel (detailhandel, horeca en kantoren) opgenomen.
- Voor het adres Nieuwstraat 74 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Nieuwstraat 90 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.

Blad 8

- Voor het adres Hoofdweg Noord 2a is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Hoofdweg Noord 28 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Hoofdweg Noord 41 en het Dorpsplein 1 is alsnog een bebouwingspercentage opgenomen.
- Voor het adres Hoofdweg Noord 56 is de bestemming conform het vigerende plan Zuiddorpe gewijzigd in wonen en detailhandel.
- De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid nabij het adres Hoofdweg Noord 54 is vanwege het ontbreken van concrete plannen voor dit gebied vervallen.
- Het bouwvlak en de goothoogte van de sporthal aan het adres Boekweitstraat 12 is verruimd. Tevens is hiervoor een bebouwingspercentage opgenomen.
- Voor het adres Hoofdweg Zuid 37 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Dorpsplein 16 is in het verleden een wijzigingsprocedure gevoerd ten behoeve van de vestiging van detailhandel op de begane grond.
- Voor het adres Hoofdweg Zuid 44 is het bouwblok aangepast aan het bouwblok ingevolge het vigerende plan 'Zuiddorpe'.
- De woning aan de Hoofdweg Noord 22 is bestemd als Wonen-1 in plaats van een bedrijfswoning.

Blad 9

- Voor het adres 't Hoeksken 13 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor een perceel aan de Zuiddorpseweg is de bestemming in overeenstemming gebracht met de vigerende bestemming, namelijk Tuin.
- Voor het adres 't Hoeksken 2 is het bijgebouw positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.

- Voor het adres Dorpsstraat 1 zijn de bijgebouwen positief bestemd. De bestaande oppervlakte bedraagt meer dan 90 m² hetgeen ingevolge de regels niet is toegestaan.
- Voor het adres Buurtweg 2 is de ligging van het bouwblok gewijzigd.
- Voor het adres De Gebuurte 3 is de ligging van het bouwblok gewijzigd.
- De bouwmogelijkheden vanuit de bouwverordening zijn vertaald in dit bestemmingsplan ten aanzien van de percelen Dorpsstraat 15, 17 en Buurtweg 1.
- Voor het adres Zuiddorpseweg 1 is de bestemming Tuin voorzien van de aanduiding T.
- Voor het adres De Gebuurte 2 is de bestemming Tuin voorzien van de aanduiding T.
- Voor de adressen Keizeputstraat 30, 32, 34 en 36, zijn een maximale goothoogte en bouwvakdiepte opgenomen.
- Voor de nutsvoorziening is de aanduiding (b≤2) verwijderd omdat categorie 2 standaard mogelijk wordt gemaakt in de regels.

7.5 Zienswijzen en verdere ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp-bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe lag van 9 juni 2011 tot en met 20 juli 2011 als ontwerp ter inzage. Tijdens deze termijn zijn er 7 zienswijzen ingediend. De antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen van burgemeester en wethouders, waarmee zij het bestemmingsplan ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad, staat in bijlage 13.

Een aantal ambtshalve aanpassingen is proactief van aard. Het betreffen wijzigingen naar aanleiding van actuele inspraak- en overlegreacties in bijvoorbeeld de procedure van het bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost of naar aanleiding van betere inzichten bij nieuwere complannen of nieuw beleid. De bedoeling hiervan is dat insprekers en overlegpartners niet bij elk plan opnieuw dezelfde opmerking hoeven te plaatsen. Een voorbeeld in de planregels is dat de woonwagens een actuele beschouwing krijgen, wat ook geldt voor de agrarische planregels en de wijzigingsbevoegdheden van bedrijf, detailhandel, dienstverlening, horeca en kantoor naar dienstverlening en kantoor. Dit is de praktijk, een praktijk die waardering vindt en nu makkelijker tot uitvoering komt. Omdat dezen doorwerking vinden in de planregels komen zij expliciet aan de orde bij de ambtshalve aanpassingen.

GEMEENTE TERNEUZEN
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING
BESTEMMINGSPLAN KOEWACHT-OVERSLAG-ZUIDDORPE



Ordito B.V.
Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH GILZE

Tel. 0161-801022
E-mail: info@ordito.nl
Website: www.ordito.nl
KvK: 18078087

**BIJLAGE 1: INVENTARISATIE EN INSCHALING BEDRIJVEN KOEWACHT,
OVERSLAG EN ZUIDDORPE**

Koewacht:

Straat	No.	Bedrijf	S.B.I.-code	Cat. SvB	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen	Bestemmingsregeling
Eikenlaan	36	Montani's Auto- & aanhangwagengstalling	451, 452, 454	2	2		B(op)
Eikenlaan	59	Vlasbedrijf J. Oppenees	011, 012, 013	2	2		B
Emmabaan	4	Garage Drijdijk	451, 452, 454	2	2		B
Hazelarenstraat	11	Staalbouw Niulande b.v.	251, 331.1	3.2	2	Ontheffing	B(sb-stb)
Hazelarenstraat	23	Firma Maenhout en Zn. (Groot)handel in akkerbouwproducten en in veevoeders	4621	3.1	2	Ontheffing	A(sa-gha)
Het Zand	12	Loon- en grondwerken Fa. Baert, opslag	016.1	3.1	2	Ontheffing	B(sb-lgr)
Het Zand	21	Benzinestation, bemand Total Schepper.	473.3	2	2		B(vm)
Het Zand	33	Bouwbedrijf Baert	41, 42, 43.3	2	2		B
Het Zand	46	Loon- en grondwerken Fa. Baert,	016.6	3.1	2		A(sa-lgr)
Klapstraat	30	Loon- en grondwerken Fa. Baert	016.1	3.1	3.1		B(b≤3)
Mathijsstraat	1	JACO Techniek, Fam. C. de Ruiter	952	1	2		B
Nieuwstraat	30	Glas- en water-technisch installatiebedrijf Jonker	41, 42, 43.1	3.1	2	Ontheffing	B(sb-ins)
Vlasstraat	8	Brandweerkazerne 'De Fakkel'	8425	3.1	2	Ontheffing	B(brk)

Overslag:

In de kern Overslag zijn geen bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied (meer) te vinden.

Zuiddorpe:

Straat	No.	Bedrijf	S.B.I.-code	Cat. SvB	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen	Bestemmingsregeling
Hoofdweg Noord	22	Knape caravans v.o.f.	451, 452, 454	2	2		B(cs)
Hoofdweg Noord	38	Sanrobi	772	2	2		B
Hoofdweg Noord	46	Brandweerkazerne Zuiddorpe	8425	3.1	2	Ontheffing	B(brk)
Sint Marcusstraat	1	Opslag ten behoeve van bouwbedrijf	41, 42, 43.3	2	2		B

BIJLAGE 2: TOELICHTING OP DE STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

Algemeen

De tabellen opgenomen in de bijlagen I en II vormt een selectie uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zoals deze door het VNG is opgenomen in de herziene handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', uitgave 2009. De lijst is gescreend op ruimtelijke wenselijkheid voor de specifieke bestemming waaraan de lijst gekoppeld is.

Hoofddeling

Tabel 1 omvat de bedrijfstypen waarbij gewerkt is met codering volgens de Standaardbedrijfsindeling (SBI) 1993 van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Bij die bedrijfstypen is rekening gehouden met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. Tabel 2 omvat algemene opslagen en installaties voor situaties dat:

- bedrijven bijzondere opslagen en/of installaties hebben, die anders dan 'normaal' zijn voor die bedrijven of
- het betreft opslagen en/of installaties, die op zich niet als een bepaald bedrijf of bedrijfstype kunnen worden aangemerkt, maar wel als een relevante bedrijfsactiviteit in het kader van een bestemmingsplan.

Afstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

- Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten *geur*, *stof*, *geluid* en *gevaar* de richtafstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woonbebouwing, om hinder en schade aan mensen tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Voor elk van de aspecten is de noodzakelijk geachte afstand bepaald.

In principe geldt de afstand tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk. Uit de vier verkregen afstanden kan de uiteindelijk noodzakelijk geachte afstand worden afgeleid: de grootste van de vier hinderaspecten (geur, stof, geluid en gevaar). Bij deze invulling zijn de volgende milieucategorieën en richtafstanden gehanteerd:

milieucategorie richtafstand in meters

1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1000 m
6	1500 m

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties. Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs-/activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere

woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

Letteraanduiding C, Z, R, B, D, L, V

Bij bepaalde bedrijfstypen is na de afstand voor geluid de letter C van 'continu' aangegeven. Dat houdt in dat de meeste bedrijven in dat bedrijfstype continu -dag en nacht (evt. ook in de weekends)- die activiteiten uitoefenen die (mede)bepalend zijn voor het geluidsniveau. Voorts is bij bepaalde bedrijfstypen na de afstand voor *geluid* de letter Z van 'zoning' opgenomen. Dit betreft bedrijven die zeer veel geluid produceren en als zodanig zijn aangewezen in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Indien dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan voorkomen of daarin niet worden uitgesloten, moet in dat plan een geluidszone worden opgenomen.

In de kolom 'gevaar' is de letter 'R' van risico opgenomen voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen. In het geval het Bevi van toepassing is, wordt getoetst aan de grens- en richtwaarden uit dat besluit of aan de vastgestelde afstanden van het Revi, indien deze regeling van toepassing is.

De letteraanduiding V bij de richtafstanden heeft betrekking op activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

In deze kolom komen de volgende letters voor: B van 'bodemverontreiniging', D van 'divers' en L van 'luchtverontreiniging'. De index voor bodemverontreiniging, B, dient als hulpmiddel bij selectie van bedrijven op gevoelige gronden, met name bodembeschermingsgebieden. De letter B is opgenomen indien een gemiddeld bedrijf binnen het genoemde bedrijfstype een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft.

De index voor divers, D, betreft de diversiteit binnen een bedrijfstype naar met name bedrijfsgrootte (productiecapaciteit, opgesteld vermogen e.d.) en productiewijze (processen, milieuzorg). Een zekere diversiteit, naar met name verouderingsgraad, kan als normaal binnen een bedrijfstype worden aangenomen. De index D is aangegeven bij bedrijfstypen met een grotere diversiteit dan normaal.

De index L van 'luchtverontreiniging' is aangegeven indien de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant kan zijn, vooral als het neerslag betreft van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Indien dit aspect relevant kan zijn in relatie tot de in de tabel genoemde grootste afstand, is de letter L vermeld. Dan kunnen er dus redenen zijn om de genoemde afstand te verhogen.

Indices voor verkeer en visuele hinder

De aspecten *verkeer* (verkeersaantrekkende werking) en *visueel* (visuele hinder) zijn kwalitatief beoordeeld. Dat weerspiegelt zich in een indicatie omtrent de bronsterkte:

- potentieel geringe, verkeersaantrekkende werking of visuele hinder;
- potentieel aanzienlijke, verkeersaantrekkende werking of visuele hinder;
- potentieel zeer grote, verkeersaantrekkende werking of visuele hinder.

Het aspect *verkeer* heeft betrekking op al het autoverkeer - goederen- (G) en personenvervoer (P) - van en naar de inrichting. Het kan een indicator zijn voor eventuele verkeers- en parkeerhinder in de omgeving.

Het aspect *visueel* is een zeer grove, subjectieve indicator voor de visuele inpasbaarheid van bedrijven. Zo hebben hoge omvangrijke bedrijfsbouwwerken index 3 en kleine(re)

kantoorgebouwen index 1. Ook (mogelijke) lichthinder, zoals assimilatieverlichting en verlichting van sport- en industrieterreinen, valt onder dit aspect.

**BIJLAGE 3: INVENTARISATIE EN INSCHALING HORECABEDRIJVEN
KOEWACHT, OVERSLAG EN ZUIDDORPE**

Koewacht:

Straat	Nr.	Naam	Typering	Cat. SvH	Opmerkingen	Bestemmings-regeling
Eikenlaan	2	Restaurant Frituur Café 't Hoekske	Restaurant, cafetaria, café	1b, 1a, 2		H(h≤2)
Nieuwstraat	8	Restaurant 't Vlasbloem eken	Restaurant	1b		H

Overslag:

In Overslag zijn geen horecabedrijven (meer) te vinden.

Zuiddorpe:

Straat	Nr.	Naam	Typering	Cat. SvH	Opmerkingen	Bestemmings-regeling
Dorpsplein	6	Café 't Gemeente huis	Café	2		H(h≤2)
Dorpsplein	12	Restaurant Onder de Linden	Restaurant	1b		H

BIJLAGE 4: TOELICHTING OP DE STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

Milieuzonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door ‘gewone’ bedrijven. Bij het opstellen van de in de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidhinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Net als bij de regeling voor ‘gewone’ bedrijven zijn er bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Merk op dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop gaat dit toelatingsbeleid niet in.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringlijst uit de VNG-publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ het vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruik gemaakt van de volgende ruimtelijke relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. ‘Lichte horeca’: bedrijven die in beginsel alleen overdag en ’s avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria’s, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van

hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden is gelet op de verkeersontsluiting een nadere afweging nodig. Deze categorie bevat de volgende subcategorieën:

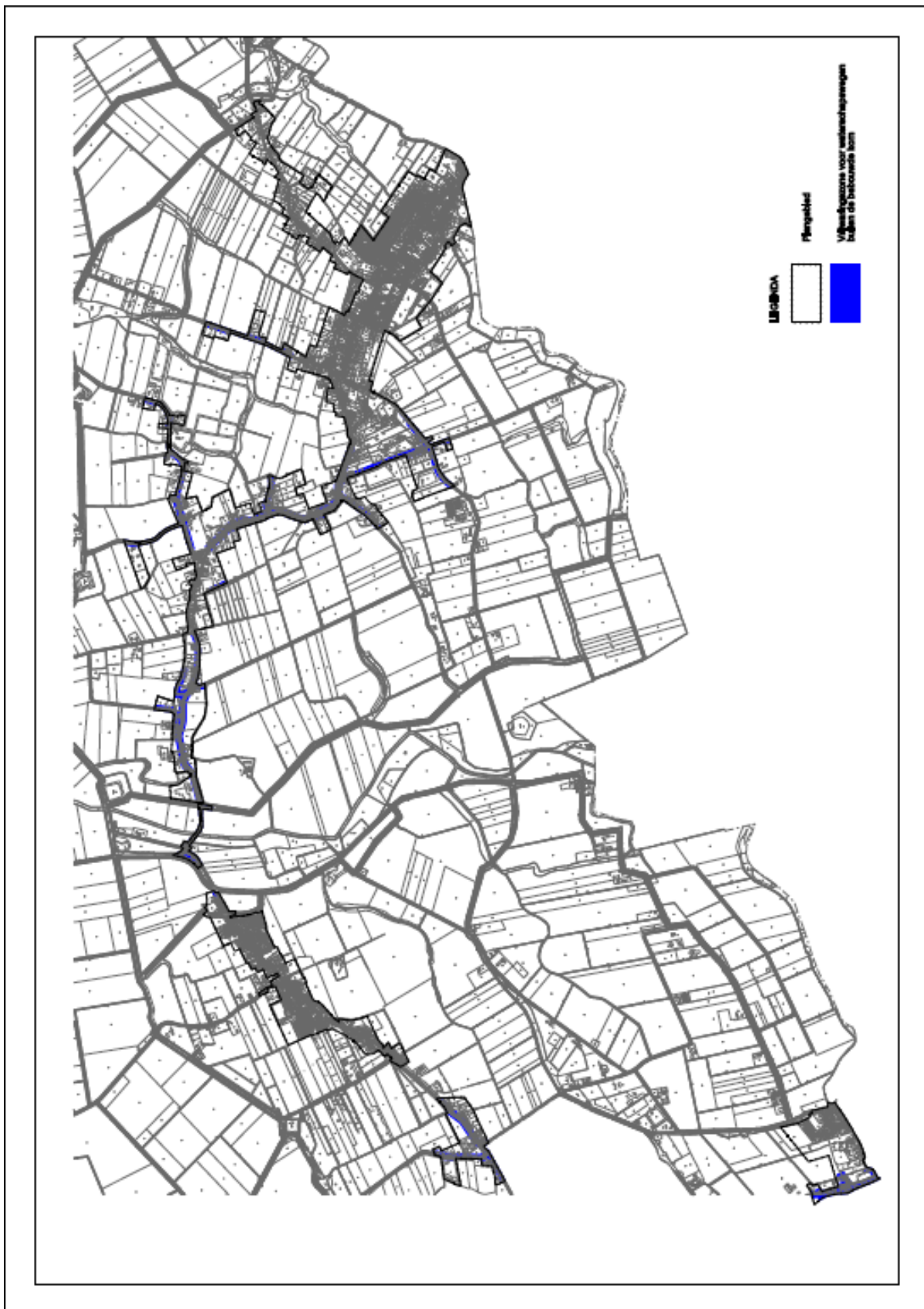
- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- 1b. overige lichte horeca; restaurants;
- 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. 'Middelzware horeca': bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
3. 'Zware horeca': bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zicht mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn allen toelaatbaar in specifieke voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de regels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels tot de laagste subcategorie mogelijk beoordeeld kan worden (dus van 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een dergelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Bij deze beoordeling moet vooral worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten die zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens met een omgevingsvergunning van de regels worden afgeweken.

BIJLAGE 5: KAART BEBOUWINGSVRIJE ZONE WATERSCHAPSWEGEN



BIJLAGE 6: VERSLAG INSPRAAKBIJEENKOMST

Verslag van de inspraakbijeenkomst d.d. 9 november 2009 om 19.30 uur in cultureel centrum 'de Halle' te Axel inzake het voorontwerpbestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe

Met ingang van 5 november 2009 is gedurende zes weken (tot en met 16 december 2009) aan de balies te Axel, Sas van Gent en Terneuzen ter inzage gelegd het voorontwerp bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe. Gedurende deze periode kan gereageerd worden op het voorontwerp.

Mondelinge reacties kunnen worden ingebracht tijdens een inspraakbijeenkomst op maandag 9 november 2009 om 19.30 uur in cultureel centrum 'de Halle' te Axel.

Een en ander is bekendgemaakt middels publicatie in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad en huis-aan-huis verspreiding van een voorlichtingsbrochure bij alle adressen in het plangebied.

Aanwezig zijn:

Gemeente Terneuzen : F.O. van Hulle, wethouder/voorzitter
M.G. van der Ploeg, beleidsmedewerker afd. Ruimte (verslag)

Ordito bv : M. Koertshuis
M. Antens

Blijkens presentielijst :

- G. Rozijn, Hazelarenstraat 74, 4576 CJ Koewacht
- L. Huizinga, Hazelarenstraat 9, 4576 CG Koewacht
- M. Zaan, Buurtweg 2, 4575 NA Overslag
- J. Verbruggen, Hoofdweg Noord 2a, 4574 RA Zuiddorpe
- G. Gelderland, Klapstraat 16, 4576 CV Koewacht
- S. Kooyman, St. Marcusstraat 13, 4574 NR Zuiddorpe
- P. Visser, Boekweitstraat 42, 4574 RH Zuiddorpe
- W. David, Dorpsplein 16, 4574 RD Zuiddorpe
- E. de Letter, Berlaerstraat 12, 4576 AD Koewacht
- S. Suij, Nieuwstraat 117, 4576 AK Koewacht
- E. Suij, Tragel 25a, 4576 EP Koewacht
- A. de Smet, Keizersputstraat 28, 4575 NL Overslag
- A. Schauwaert, Emmabaan 64, 4576 EE Koewacht
- van der Vlugt, Emmabaan 56a, 4576 EE Koewacht
- F. van Cooten, Herengreacht 7, 4573 Terneuzen
- B. Kuijper, Emmabaan 46, 4576 EE Koewacht
- van Royen, Emmabaan 57, 4576 EE Koewacht
- J. Begheijn, Vlasstraat 45, 4576 BA Koewacht
- N. van de Vijver, St. Jansstraat 8, 4574 NP Zuiddorpe
- Th. Giebels, De Gebuurte 6, Overslag
- M. van Waes, Hoofdweg Zuid 105, Zuiddorpe
- M. Meertens, N. Karnemelkstraat 14b, 4576 BT Koewacht
- C. Coppens, Dorpsstraat 13, 4575 NC Overslag
- R. de Vaan, Waterhuisstraat 5, 4574 SX Zuiddorpe
- G.J. de Vaan, Hoofdweg Zuid 26, 4576 RX Zuiddorpe
- J. Kotvis, Tragel 25, 4576 EP Koewacht
- F. van de Eeckhout, Lange Akkers 3, 4576 BP Koewacht
- J. Ferket, Hoofdweg Noord 27, 4574 RA Zuiddorpe
- R. Cerpentier, St. Sebastiaanstraat 9, 4574 PW Zuiddorpe

1. Opening.

De voorzitter heet iedereen van harte welkom op deze inspraakavond van de gemeente Terneuzen in het kader van het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe. Het gemeentebestuur van Terneuzen heeft besloten alle bestemmingsplannen binnen de gemeente te actualiseren. De opdracht hiervoor is verstrekt aan Ordito b.v. die ervoor moeten zorgen dat opzet en methodiek van alle te actualiseren bestemmingsplannen hetzelfde zijn. Er zijn al nieuwe bestemmingsplannen opgesteld voor diverse kleinere kernen en enkele delen van de kern Terneuzen. Nu is het bestemmingsplan voor de kernen Koewacht-Overslag-Zuiddorpe aan de beurt. Binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan geldt is een nieuwsbrief verspreid.

Nieuwe ruimtelijke initiatieven zijn in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Deze doorlopen eerst hun eigen planologische procedure en worden bij een volgende actualiseringsronde meegenomen. Vanavond gaat het erom om te controleren of de eigen situatie goed op de plankaarten is meegenomen. Het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan dat als 0-situatie gaat dienen voor toekomstige herzieningen.

Gemeente hecht eraan om burgers zo vroeg mogelijk te informeren en bij de planvorming te betrekken. Iedereen kan reageren op het plan. Alle reacties zullen worden beoordeeld alvorens de gemeente het ‘ontwerp-bestemmingsplan’ in procedure zal brengen.

Pas bij dit ontwerp-bestemmingsplan begint de officiële ‘juridische’ procedure. Ik verwijs u naar de nieuwsbrief die in de betreffende wijken is rondgestuurd, waarin dit is uitgelegd. Als u uw naam- en adresgegevens invult op de presentielijst wordt het verslag dat van deze avond wordt opgesteld aan u toegezonden.

Geef ik nu het woord aan de opsteller van het plan, Marcel Koertshuis, die namens Ordito meer concreet op het voorontwerp-bestemmingsplan zal ingaan.

2. Presentatie van het bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe door Ordito.

De heer Koertshuis geeft aan dat hij zich zal beperken tot de hoofdlijnen van het plan. Hij zal daarbij ingaan op de volgende vragen:

- Wie?
- Waar?
- Wat?
- Waarom?
- Wanneer?
- Eigenschappen per kern

Wie?

De actualisering van de bestemmingsplannen is op initiatief van de gemeente Terneuzen opgepakt en de opdracht hiervoor is verstrekt aan het externe adviesbureau Ordito b.v. Aangezien alle bestemmingsplannen worden herzien zijn ook alle burgers binnen de gemeente op enig moment belanghebbende.



3.2 Planregels

- Inleidende regels
 - begrippen
 - wijze van meten
- Bestemmingsregels (Agrarisch, Bedrijf, Verkeer, Wonen e.d.)
 - omschrijving en (gebieds-)aanduidingen
 - bouwregels (bebouwingspercentage, hoogtes, breedtes e.d.)
 - dubbelbestemmingen (leiding - water)
- Algemene regels
 - bouwregels
 - ontheffingsmogelijkheden
 - procedureregels
- Overgangs- en Slotregels
 - overgangsrecht (volgens landelijke standaard)



RESULTAAT IN RECHT EN RUIMTE

en de plantoelichting:



3.3 Toelichting

- Beleidskader
 - nationaal (Europese achtergrond)
 - provinciaal beleid
 - gemeentelijk beleid
- Bestaande situatie
 - ontstaansgeschiedenis
 - ruimtelijke en functionele opbouw
 - kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en ontwikkelingen
- Milieu
- Juridische planbeschrijving
- Economische uitvoerbaarheid
- Overleg en inspraak



RESULTAAT IN RECHT EN RUIMTE

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Met het bestemmingsplan wordt geregeld welke functie de grond heeft (gebruik) en wat er op de grond gebouwd mag worden.

Omdat een bestemmingsplan voor iedereen bindend is doorloopt het een uitgebreide procedure. Deze procedure is onderstaand weergegeven.

Voorontwerp-bestemmingsplan

Inspraak- en overlegreacties

Behandeling reacties

Ontwerp-bestemmingsplan terinzage (al dan niet gewijzigd)

Zienswijzen (reacties)

Vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad (al dan niet gewijzigd)

Eventueel beroep bij de Raad van State

Waarom?

De huidige bestemmingsplannen van de gemeente zijn, soms sterk, verouderd. De bestemmingsregels die gelden zijn hierdoor niet voor iedereen gelijk. Met de actualisering worden voor alle bebouwde kommen conserverende plannen opgesteld met eenzelfde juridische regeling qua gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

In het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

Naast de bestaande wettelijke verplichting voor gemeenten om bestemmingsplannen te actualiseren wordt hiermee ook voldaan aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de nieuwe wet mag namelijk op basis van bestemmingsplannen > 10 jaar geen leges over de bouwvergunning worden geheven. Daarnaast worden de plannen digitaal uitwisselbaar, eveneens een eis uit de nieuwe Wro.

Wanneer?

Het voorontwerp bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe is opgesteld. Er is nu gelegenheid tot overleg en inspraak. Het plan ligt hiertoe gedurende zes weken -tot 16 december- ter inzage. Daarna volgt de ontwerpbestemmingsplanfase en de vaststelling van het plan door de gemeenteraad.

5. Wanneer?

Bestemmingsplan:

**Concept-
Voorontwerp**
(Wisselwerking
Gemeente en auteur(s))



**Voorontwerp
Bestemmingsplan:**
5 nov – 16 dec
(inspraakreacties van
burgers en overleg met
overige
overheidsinstellingen)



**Ontwerp
Bestemmingsplan:**
voorjaar 2010
n.a.v. reacties op het
voorontwerp (6 weken
zienswijzetermijn)



**Vastgesteld
Bestemmingsplan**
door de gemeenteraad
(6 weken termijn
beroep → Raad v.
State)



**Bestemmingsplan
(onherroepelijk)**
- bij geen beroep, 12
weken na vaststelling
- bij beroep afhankelijk
van beroepsprocedure,
maximaal 1 jaar

Inhoud van het plan.

Kern Koewacht

6.1 Koewacht

• Kwaliteiten:

- lintbebouwing
- voorzieningenniveau
- identiteitsdragers als vlas en de kerk
- groene beleving
- leefbaarheid

• Knelpunten:

- bedrijven met een te hoge milieucategorie
- geringe leegstand (kan leiden tot verloedering)

• Aandachtspunten:

- kwaliteiten behouden
- knelpunten verhelpen
- leegstand vermijden

• Ontwikkelingen:


- uitbreiding woonwagencentrum Emmahof
- wijzigingsbevoegdheden tbv agrarisch naar wonen, bijv. Het Zand - Kruispad

RESULTAAT IN RECHT EN RUIMTE



 6.2 Overslag

- **Kwaliteiten:**
 - lintbebouwing
 - diversiteit in bebouwing
 - open en groen karakter
- **Knelpunten:**
 - leegstand (kan leiden tot verloedering)
- **Aandachtspunten:**
 - kwaliteiten behouden
 - leegstand vermijden
- **Ontwikkelingen:**
 - geen concrete plannen of ontwikkelingen vanuit de gemeente



RESULTAAT IN RECHT EN RUIMTE

 6.3 Zuiddorpe

- **Kwaliteiten:**
 - lintbebouwing
 - dorpsplein met lindebomen en de kerk
 - leefbaarheid
- **Knelpunten:**
 - leegstand (kan leiden tot verloedering)
- **Aandachtspunten:**
 - kwaliteiten behouden
 - leegstand vermijden
- **Ontwikkelingen:**
 - herontwikkeling voormalig asielzoekerscentrum
 - hoofdweg Zuid/Europastraat en de St. Marcusstraat/St. Eloisstraat
mogelijkheid wordt bekeken te wijzigen van Bedrijfsbestemming naar
woningbouw



RESULTAAT IN RECHT EN RUIMTE

3. Inspraakreacties

Gevraagd wordt of agrarische gebieden kunnen worden gewijzigd in woongebieden. Nee, voor slechts een klein deel van de agrarische gronden (rood gearceerd) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestemming van deze gronden kan onder bepaalde randvoorwaarden (minimale omvang perceel) omgezet worden in een woonbestemming. Voor de niet gearceerde agrarische percelen is dit niet mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid moet nog goed nagekeken worden. Voor de toepassing dienen percelen een minimum omvang te hebben. Voor een aantal percelen is het de vraag of die voldoen aan die minimum omvang. Als dat niet het geval is, is het niet zinvol de wijzigingsbevoegdheid zoals die in het vigerende plan zit over te nemen.

Gevraagd wordt waarom bepaalde percelen in dit plan zijn meegenomen en niet in het plan Buitengebied en andersom.

De plangrenzen van dit plan zijn afgestemd op de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied. Hierdoor ontstaan er geen 'gaten' c.q. percelen die worden overgeslagen of percelen die dubbel worden meegenomen.

Gevraagd wordt of het verschil maakt of een woning in dit plan bestemd is of dat een woning in het plan Buitengebied is bestemd.

Het maakt voor de bouwmogelijkheden niet uit of een woning met de bestemming Wonen-2 is meegenomen in dit plan of het plan Buitengebied. Op woningen in het buitengebied en de delen van dit plan met de aanduiding W-2 is provinciaal beleid van toepassing. Dit beleid bestaat al jaren, is in de loop der tijd wel aangepast om tegemoet te komen aan de huidige wooneisen, en behelst dat woningen een oppervlakte mogen hebben van 225 m² en een inhoud van 750 m³.

Gevraagd wordt of de genoemde ontwikkelingen binnen de deelgebieden uitputtend zijn.

Dit is inderdaad het geval.

4. Sluiting.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de inspraak-bijeenkomst.

BIJLAGE 7: VOOROVERLEGREACTIE VROM-INSPECTIE

Origineel



Maaien
VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 29036 3001 GA Rotterdam

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regioafdeling Zuid-West
Groothandelsgebouw
Weena 723
Postbus 29036
3001 GA Rotterdam
www.vrom.nl

Contactpersoon
ing. J. Marinissen
T 010-224 43 01
F 010-224 44 99

Datum 21 december 2009
Betreft Vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan
"Koewacht/Overslag/Zuiddorpe"

Kenmerk
20090073736/24886-JM
A-ZW

Geacht college,

Op 5 november 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Koewacht/Overslag/Zuiddorpe".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur,


bla CEACGrootscholke

dr. J. Blenkers

GEMEENTE TERNEUZEN			
Nr.	<i>24097</i>		
class.nr.			
INGEKOMEN D.D.	22 DEC. 2009		
sector	afd.	clust.	ambt.
<i>oe</i>			
Afdoen voor:	Bevestiging ontvangst		
Gezien:			

VROM verandert en krijgt een nieuwe huisstijl. Kijk voor meer informatie op www.vrom.nl

BIJLAGE 8: VOOROVERLEGREACTIE PROVINCIE ZEELAND

Directie Ruimte, Milieu en Water	GEMEENTE TERNEUZEN				
	Nr.	24745			
	class.nr.				
	INGEKOMEN D.D.	21 DEC. 2009			
	sector	afd.	clust.	ambt.	
	Afdoen voor:	Siverting ontvangst			
	Gezien:				

bericht op brief van: 5 november 2009

uw kenmerk: 20840

ons kenmerk: 09038791/NWR.09.061

afdeling: Ruimte

bijlage(n): -

behandeld door: L. Rogge

doorkiesnummer: 0118-631903

onderwerp: Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan "Koewacht/Overslag/Zuiddorpe"

Het college van burgemeester en wethouders
van gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

verzonden: 17 DEC. 2009 Middelburg, 16 december 2009

Geacht college,

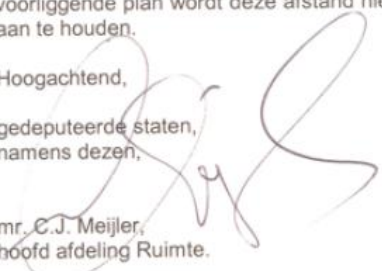
Op 5 november 2009 hebben wij van u het voorontwerp bestemmingsplan "Koewacht/Overslag/Zuiddorpe" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Wij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Bedrijventerreinen
Pagina 14 e.v. van de toelichting gaat over de Bedrijventerreinvisie Zeeuws-Vlaanderen (2005) die als input is gebruikt voor het Omgevingsplan. In dit stuk is o.a. sprake van een tekort aan 'droge' bedrijventerreinen van ca 49 ha. Zoals bekend is het Omgevingsplan intussen vastgesteld en het is onduidelijk wat de toegevoegde waarde van deze tekst is. Bovendien wordt er door de Zeeuws-Vlaamse gemeenten op dit moment gewerkt aan een nieuw bedrijventerreinprogramma met andere cijfers voor de bedrijventerreinen.

Archeologie
Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet u bij het vaststellen van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden, rekening houden met de ter plaatse aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Wij constateren echter dat in dit bestemmingsplan de archeologische verwachtingswaarden uit de IKAW niet beschermd zijn. Wij verzoeken u de betreffende gronden alsnog planologische te beschermen.

Bufferzone
In zowel het Omgevingsplan als de concept Provinciale verordening is aangegeven dat de bufferzone tussen (de grens van)fruitteeltpercelen en woon- of verblijfsrecreatiegebieden minimaal 50 m. dient te zijn. In het nu voorliggende plan wordt deze afstand niet altijd aangehouden. Wij verzoeken u de afstand van 50 m. alsnog aan te houden.

Hoogachtend,
gedeputeerde staten,
namens dezen,


mr. C.J. Meijler,
hoofd afdeling Ruimte.

BRW001

Het Groene Woud 1, Middelburg
Postbus 165
4330 AD Middelburg

T. [0118] - 631700
F. [0118] - 634756

www.zeeland.nl

BIJLAGE 9: VOOROVERLEGREACTIE WATERSCHAP



Uw e-mail van : 5 november 2009
Uw kenmerk :
Behandeld door : W.M. Adriaansen
Doorkiesnummer : (0115) 641152
Ons kenmerk : 0909113
Bijlagen :
Kopie aan : WAd/BvW/ASp/DGa/Mham/JdRij/
DVa/MvK/DB
Datum : 23 december 2009
Verzonden : 30-12-2009
Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan
Koewacht-Overslag-Zuiddorpe

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

GEMEENTE TERNEUZEN			
Nr.	2534		
class.nr.			
INGEKOMEN D.D.	31 DEC. 2009		
sector	afd. O&E	clust.	ambt.
Afdoen voor:	Bevestiging ontvangst		
Gezien:			

Geacht College,

Bij e-mail van 5 november 2009 ontvingen wij van u het voorontwerp bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe. Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van de navolgende op- en aanmerkingen.

Waterbeheer

Keur

Wij wijzen u erop dat voor wat de waterbeheersing betreft de Keur waterschap Zeeuws-Vlaanderen van toepassing is. Met name artikel 10, lid 1 sub c van deze Keur is van belang. Ingevolge dit verbodsartikel is het verboden op, in, boven of onder oppervlaktewater danwel binnen 7 meter uit de insteek van dat oppervlaktewater, werken te maken, hebben, te vernieuwen of te wijzigen en opgaande beplanting aan te brengen, te hebben of te rooien. Het beleid van het waterschap is erop gericht om voor primaire waterlopen in beginsel geen ontheffing te verlenen in verband met de benodigde ruimte voor onderhoud en berging van de bij het onderhoud van de waterloop uitkomende stoffen. Bij secundaire en overige waterlopen zoals wegsloten kan eventueel ontheffing worden verleend voor het tot op 5 meter uit de insteek van waterlopen aanbrengen enz. van opgaande beplanting. Voor aanvang van uit te voeren werkzaamheden binnen de 7 m vrij te houden strook van waterlopen dient vooraf een ontheffing van de Keur waterschap Zeeuws-Vlaanderen bij het waterschap te worden aangevraagd.

Waterparagraaf

Uit de tekst blijkt niet wat er in de maatregelennota van het Stedelijk Waterplan is opgenomen. Wij verzoeken u dit in de tekst toe te lichten.

Planregels / Plankaarten

Bij de bestemmingen W-1 en W-2 dient de functie waterlopen e.d. aan de tekst te worden toegevoegd of de begrenzingen van deze bestemmingen op de plankaarten dienen in een aantal gevallen te worden aangepast.

Postbus 88, 4530 AB Terneuzen. Bezoekadres: Kennedylaan 1, Terneuzen.
Telefoon (0115) 641000 Fax (0115) 641200 E-mail info@wszv.nl Internet www.wsvz.nl

Wegen

2.4 Verkeersbeleid: het PVP is inmiddels herzien (2008).

Omdat waterschapswegen (buiten de bebouwde kom) in het bestemmingsgebied vallen moet bij bouwwerken rekening gehouden worden met de verbodsbepalingen van de Wegenverordening Zeeland 1994 (o.a. verbod bouwen binnen 20 m, gerekend vanuit de as van de weg).

Wij verzoeken u bij het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan met deze op- en/of aanmerkingen rekening te houden.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur van het waterschap Zeeuws-Vlaanderen;
Namens deze;
Hoofd van de sector Middelen,

mr. J.I. Nieskens



BIJLAGE 10: VOOROVERLEGREACTIE VEILIGHEIDSREGIO ZEELAND



College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

Onderwerp: Externe veiligheid voorontwerpbestemmingsplan 'Koewacht-
Overslag-Zuiddorpe'

Geacht College,

U heeft Veiligheidsregio Zeeland om advies gevraagd ten aanzien van het aspect externe veiligheid in het voorontwerpbestemmingsplan 'Koewacht-Overslag-Zuiddorpe'. De wettelijke adviestaak van de Veiligheidsregio volgt uit artikel 12, 3^o lid en artikel 13, 3^o lid van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en paragraaf 4.3 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS). Met deze brief doe ik u onze reactie toekomen.

Op basis van ambtelijk vooroverleg heeft de Veiligheidsregio op 9 december 2010 een conceptadvies toegestuurd. In die reactie heb ik aangegeven dat ik de verkoop van LPG bij tankstation Martens Brandstoffen V.O.F. aan de Nieuwstraat 99-101 te Koewacht vanuit het oogpunt van externe veiligheid onwenselijk achtte.

Op 4 januari 2011 heeft uw College besloten tot het saneren van het LPG-gedeelte van Martens, waarmee het externe veiligheidsrisico verdwijnt. Hiermee vervallen mijn bedenkingen tegen het voorontwerpbestemmingsplan; ik zie dan ook geen aanleiding om nader inhoudelijk te adviseren ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

Graag wil ik u complimenteren met de wijze waarop u met deze situatie bent omgegaan en de externe veiligheid in concreto heeft vergroot. Ook waardeer ik onze tijdige betrokkenheid bij dit plan.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het Dagelijks Bestuur van Veiligheidsregio Zeeland,
Namens deze,

Ing. P.A. van Dijk MCDm
Waarnemend Algemeen Directeur Veiligheidsregio Zeeland

i.a.a. Regionaal Commandant Brandweer Zeeland
Directeur GHOR
Commandant Brandweer Terneuzen

- Crisisbeheersing en Rampenbestrijding
- Brandweerzorg
- Geneeskundige Hulp bij Ongevallen en Rampen (GHOR)
- Gezamenlijke Meldkamer Zeeland (GMZ)

Datum:

27 januari 2011

Inlichtingen:

A.J.J. (Tom) van Galen MSc
Tel.: 0113-276610
Fax: 0118-421101
E-mail: t.vangalen@vrzeeland.nl

Ons kenmerk:

VRZ/RBW/TvG/2011/0130

Uw kenmerk:

-

Blad:

1 van 1

Aantal bijlagen:

-

Adres:

Postbus 8016
4330 EA Middelburg
Segeerssingel 10
4337 LG Middelburg

Internet:

www.vrzeeland.nl

Bank:

BNG 28.50.27.956
t.n.v. Veiligheidsregio Zeeland

BIJLAGE 11: VOOROVERLEGREACTIE SCEZ (STICHTING CULTUUR ERFGOED ZEELAND)

Archeologie

locatie : Groenmarkt 13
ons kenmerk : 10.U.0132
behandeld door : drs. I.M. van der Weide
doorkiesnummer : 0118-670613
e-mail : im.vander.weide@scez.nl
onderwerp : advies archeologie bp Koewacht-
Overslag-Zuiddorpe

College van B&W gemeente Terneuzen
De heer F. Weemaes
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

Middelburg, 6 mei 2010

Geachte heer Weemaes,

Naar aanleiding van een verzoek van M. van der Ploeg, Afd. Omgeving & Economie van de gemeente Terneuzen, om advies over archeologie met betrekking tot het bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe, gemeente Terneuzen, e-mail aan Nathalie van Jole dd. 5 november 2009, kan ik u het volgende mededelen.

Sinds het inwerking treden van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007 dienen alle bestemmingsplannen voorzien te zijn van een archeologische paragraaf, waarin is opgenomen hoe wordt omgegaan met eventuele aanwezige archeologische (verwachtings)waarden. Middels deze brief wordt de gemeente Terneuzen geadviseerd over bekende en te verwachte archeologische waarden binnen het plangebied van het bestemmingsplan Koewacht, Overslag en Zuiddorpe. Daarnaast wordt een advies geformuleerd voor de opname van deze archeologische gegevens op de plankaart, binnen de toelichting en de planregels van het bestemmingsplan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de gemeente rekening moet houden met eventuele gevolgen voor planschade door de aanduiding Waarde-Archeologie op de plankaart. Het risico op planschade is afhankelijk van de manier waarop de planregels ten aanzien van de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden worden omschreven.

In hoofdstuk 2.6 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan archeologische waarden binnen het plangebied. De tekst bevat enkele onvolkomenheden. Geadviseerd wordt om de volgende opmerkingen in de tekst te verwerken:

- Op pagina 23 wordt geschreven 'De hoge trefkans is aanwezig door de verdedigingslinies tijdens de 80-jarige oorlog, Spaanse en Staatse linies'. Dit is onjuist. Zoals hiervoor omschreven heeft de (middel) hoge trefkans te maken met de aanwezigheid van de dekzandruggen in de ondergrond. De aanwezigheid van de forten houdt daarmee verband, maar is niet op de IKAW opgenomen.
- Op pagina 23 wordt geschreven 'Terreinen die naar aanleiding van dat onderzoek van geen archeologische waarden blijken te zijn, kunnen van de AMK af. De planregels zijn dan voor dat terrein niet meer van toepassing'. Dit is onjuist. De provincie Zeeland is verantwoordelijk voor de aanwijzing van AMK-terreinen. De gemeente kan deze bescherming niet teniet doen. Wel kan de gemeente hiertoe een verzoek in dienen, wanneer daar voldoende gronden voor zijn.
- Op pagina 23 wordt geschreven 'In het plangebied Koewacht-Overslag-Zuiddorpe liggen geen locaties met toegekende archeologische waarde'. Dit is onjuist. Hieronder worden terreinen van archeologische waarde omschreven die gelegen zijn binnen of direct grenzend aan het plangebied.
- Op pagina 22-24 wordt terecht opgemerkt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht indien op de IKAW een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde is aangeduid, indien er sprake is van een AMK-terrein of indien bekende vindplaatsen aanwezig zijn volgens de landelijke

database ARCHIS of het Zeeuws Archeologisch Archief. Binnen het conceptbestemmingsplan zijn hier echter geen beschermingsmaatregelen voor genomen. Het voorstel is om archeologische waarden naar vrijstellingszone en status op te nemen:

Waarde Archeologie: Bescherming via Monumentenwet 1988 (indien van toepassing)

Waarde Archeologie-1: Archeologisch monument: vrijstelling 30 m²

Waarde Archeologie-2: Archeologische verwachting of begrensde vindplaats: vrijstelling 100 m²

Het toetsingskader dat in dit advies gehanteerd wordt is het provinciale beleid, zoals omschreven in de Nota Archeologie 2006-2012 van de Provincie Zeeland. Indien de gemeente bij vaststelling van dit bestemmingsplan beschikt over een vastgesteld interim archeologiebeleid kan dit beleid als toetsingskader dienen. De erfgoedverordening die in 2008 is vastgesteld zal voor dit interim archeologiebeleid waarschijnlijk ook aangepast worden en is daarom ook hier buiten beschouwing gelaten als toetsingskader.

Dit advies gaat niet in op cultuurhistorische elementen binnen het bestemmingsplan.

De archeologische waarden en vindplaatsen worden hierna per kaartblad apart besproken. Overlappende delen op plankaarten worden niet dubbel beschreven.

Archeologische gegevens deelgebied Koewacht (zie ook bijlage 1):

Plankaart 1:

Op de IKAW is het grootste deel van het plangebied aangeduid als een terrein met een hoge en middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten tot de Late Middeleeuwen. De IKAW gaat niet in op een trefkans vanaf de Late Middeleeuwen. Geadviseerd wordt om deze gebieden op de plankaart op te nemen als Waarde Archeologie 2.

Volgens de Archeologische Monumentenkaart Nederland is binnen (of net grenzend aan) het plangebied van plankaart 1 een terrein van hoge archeologische waarde gelegen (AMK-terrein 13.790). Dit betreft een terrein met resten van klooster Ter Hagen uit de Late Middeleeuwen. Geadviseerd wordt om dit terrein, indien het (deels) deel uitmaakt van het plangebied van het bestemmingsplan, op te nemen op de plankaart als Waarde Archeologie 1.

Volgens de nationale database ArchisII zijn enkele archeologische vindplaatsen bekend binnen het plangebied. Langs de Hazelarenstraat zijn vondsten van vuursteen uit het Mesolithicum aangetroffen (waarnemingsnummer 21.148). Ten zuiden hiervan aan de Hazelarenstraat is een vindplaats bekend van een Middeleeuwse nederzetting en een neolithische sporen (waarnemingsnummer 408.086). Deze vindplaatsen vallen door de IKAW al onder de Waarde Archeologie 2.

In het Zeeuws Archeologisch Archief zijn geen verdere gegevens bekend.

In 2009 werd westelijk van de plankaart 1 langs de Hazelarenstraat een booronderzoek uitgevoerd, waar geen vindplaatsen zijn ontdekt (onderzoeksmeldingsnummer 1974).

Plankaart 2:

Op de IKAW is het plangebied aangeduid als een terrein met een hoge en middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten tot de Late Middeleeuwen. De IKAW gaat niet in op een trefkans vanaf de Late Middeleeuwen. Geadviseerd wordt om deze gebieden op de plankaart op te nemen als Waarde Archeologie 2.

Er zijn verder geen archeologische gegevens bekend.

Plankaart 3:

Op de IKAW is het plangebied aangeduid als een terrein met een hoge en middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten tot de Late Middeleeuwen. De IKAW gaat niet in op een trefkans vanaf de Late Middeleeuwen. Geadviseerd wordt om deze gebieden op de plankaart op te nemen als Waarde Archeologie 2.

Het archeologisch booronderzoek met onderzoeksmeldingsnummer 30.857 heeft geen vindplaatsen opgeleverd.

Er zijn verder geen archeologische gegevens bekend.

Plankaart 4:

Op de IKAW is het plangebied aangeduid als een terrein met een hoge en middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten tot de Late Middeleeuwen. De IKAW gaat niet in op een trefkans vanaf de Late Middeleeuwen. Geadviseerd wordt om deze gebieden op de plankaart op te nemen als Waarde Archeologie 2.

Waarnemingsnummer 21.146 valt buiten het plangebied. Het archeologisch booronderzoek aan de Nieuwe Karnemelkstraat 14a heeft geen vindplaatsen opgeleverd (onderzoeksmeldingsnummer 31.332).

Plankaart 5:

Op de IKAW is het grootste deel van het plangebied aangeduid als een terrein met een hoge en middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten tot de Late Middeleeuwen. De IKAW gaat niet in op een trefkans vanaf de Late Middeleeuwen. Geadviseerd wordt om deze gebieden op de plankaart op te nemen als Waarde Archeologie 2.

De archeologische onderzoeken binnen deze plankaart hebben geen verdere relevante gegevens opgeleverd (onderzoeksmeldingsnummers 5340 en 22.331).

Plankaart 6:

Op de IKAW is het plangebied aangeduid als een terrein met een hoge en middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten tot de Late Middeleeuwen. De IKAW gaat niet in op een trefkans vanaf de Late Middeleeuwen. Geadviseerd wordt om deze gebieden op de plankaart op te nemen als Waarde Archeologie 2.

Er zijn verder geen archeologische gegevens bekend.

Plankaart 7:

Op de IKAW is het grootste deel van het plangebied aangeduid als een terrein met een hoge en middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten tot de Late Middeleeuwen. De IKAW gaat niet in op een trefkans vanaf de Late Middeleeuwen. Geadviseerd wordt om deze gebieden op de plankaart op te nemen als Waarde Archeologie 2.

Binnen plankaart 7 is een vindplaats bekend aan de Emmabaan (waarnemingsnummer 414.993). Dit betreft oppervlaktevondsten uit het Laat-Paleolithicum of Mesolithicum. Deze vindplaats valt door de IKAW al onder de Waarde Archeologie 2.

Archeologische gegevens deelgebied Zuiddorpe (zie ook bijlage 2):

Plankaart 8:

Op de IKAW is het grootste deel van het plangebied aangeduid als een terrein met een hoge en middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten tot de Late Middeleeuwen. De IKAW gaat niet in op een trefkans vanaf de Late Middeleeuwen. Geadviseerd wordt om deze gebieden op de plankaart op te nemen als Waarde Archeologie 2.

Het overige deel is op de IKAW aangegeven als een lage archeologische verwachting en hoeft niet met een Waarde Archeologie op de plankaart beschermd te worden, tenzij een vindplaats bekend is.

Binnen plankaart 8 zijn geen terreinen van hoge archeologische waarden bekend volgens de Archeologische Monumentenkaart Nederland.

Er zijn wel diverse vindplaatsen bekend binnen Zuiddorpe.

Ter plaatse van de Hoofdweg Noord is een vindplaats bekend (geheel oostelijk op plankaart 8a), te weten een voormalige schans, die nog deels zichtbaar zou zijn in het landschap (waarnemingsnummer 22069).

Geadviseerd wordt om deze vindplaats met een ruime marge, omdat deze niet binnen de IKAW hoog/middelhoog valt, op te nemen op de plankaart als Waarde Archeologie 2.

Ter plaatse van het Dorpsplein in Zuiddorpe werden bij de sloop van de O.L. Vrouwekerk in de 19^e eeuw diverse bijzondere grafkelders aangetroffen (waarnemingsnummer 22.070). Deze vindplaats valt door de IKAW al onder de Waarde Archeologie 2.

Enkele archeologische onderzoeken binnen het plangebied hebben geen verdere relevante gegevens opgeleverd.

Archeologische gegevens deelgebied Zuiddorpe (zie ook bijlage 3):

Plankaart 9:

Op de IKAW is het grootste deel van het plangebied aangeduid als een terrein met een hoge en middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten tot de Late Middeleeuwen. De IKAW gaat niet in op een trefkans vanaf de Late Middeleeuwen. Geadviseerd wordt om deze gebieden op de plankaart op te nemen als Waarde Archeologie 2.

Waarnemingsnummer 21.140 valt buiten het plangebied. Er zijn geen verdere relevante gegevens bekend.

Tenslotte wil ik u verzoeken onderstaande tekst in de toelichting op het bestemmingsplan op te nemen.

'Het is niet uit te sluiten dat binnen vrijgestelde delen van de plankaart, ondanks de vrijstelling voor archeologisch onderzoek, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van eventuele graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet. Om er voor te zorgen dat aan deze wettelijke plicht wordt voldaan bij het eventueel aantreffen van sporen en/of vondsten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden, wordt geadviseerd om navolgende tekst in de bouw- of aanlegvergunning op te nemen:

Archeologie

Ondanks de vrijstelling voor archeologisch onderzoek is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de uitbreidingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg, tel: 0118-670870.'

Aan dit advies kunnen, behoudens opzet of grove nalatigheid onzerzijds, geen rechten worden ontleend, noch eventuele schade die daaruit zal voortvloeien worden geclaimd.

In de verwachting u hiermee van dienst te zijn geweest,

Met vriendelijke groet,

drs. I.M. van der Weide
adviseur archeologie

CC.
Gemeente Terneuzen, Afd. Omgeving & Economie, dhr. M. van der Ploeg

Bijlagen:

- 1 Archis kaart, BP Koewacht-Overslag-Zuiddorpe (gemeente Terneuzen): deel Koewacht, Archeologische Waarden en Onderzoeken, 22-03-2010
- 2 Archis kaart, BP Koewacht-Overslag-Zuiddorpe (gemeente Terneuzen): deel Zuiddorpe, Archeologische Waarden en Onderzoeken, 22-03-2010
- 3 Archis kaart, BP Koewacht-Overslag-Zuiddorpe (gemeente Terneuzen): deel Overslag, Archeologische Waarden en Onderzoeken, 22-03-2010

Rapport luchtkwaliteit 2008

Afdeling Omgeving en Economie





Rapport luchtkwaliteit 2008

Rapport luchtkwaliteit 2008

Gemeente: Terneuzen

Datum: oktober 2009

Opgesteld door: S. De Froy

1



1. Samenvatting

Deze rapportage over 2008 is opgebouwd op basis van de resultaten van de landelijke rapportage. De landelijke rapportage richt zich op fijn stof en stikstofdioxide, omdat voor deze twee stoffen ofwel nog overschrijding van de grenswaarden optreedt of omdat de niveaus in de buurt van de grenswaarden kunnen liggen. Omdat er landelijk wordt gerapporteerd is deze rapportage geen wettelijke verplichting. Om reden dat het landelijke rapport voor Terneuzen uit niet meer bestaat dan enkele kaarten en lijsten met invoergegevens en resultaten is besloten om toch een gemeentelijke rapportage op te stellen. Deze rapportage heeft tot doel om een nadere toelichting te geven op de landelijke resultaten, er voor te zorgen dat de luchtkwaliteit in de gemeente Terneuzen onder de aandacht blijft.

Uit de resultaten blijkt dat in de gemeente Terneuzen in 2008 voor zowel stikstofdioxide als fijn stof GEEN overschrijdingen van de grenswaarden hebben plaatsgevonden.

Er zijn in de gemeente Terneuzen geen knelpunten op gebied van luchtkwaliteit.

Een punt van aandacht betreft een deel van het haven terrein in Terneuzen. Het gaat hierbij om het gebied tussen het Kanaal van Gent naar Terneuzen, de Noorwegenweg, de Polenweg en de mr. F.J. Haarmanweg. In deze omgeving worden geen grenswaarden overschreden, maar ligt de achtergrondconcentratie voor fijn stof aanmerkelijk hoger dan in de rest van de gemeente Terneuzen (zie bijlage 1).

In de gehele gemeente worden mensen blootgesteld aan waarden die onder de grenswaarden liggen. De resultaten zijn vergelijkbaar met 2007.



2. Inleiding

In dit rapport wordt de luchtkwaliteit van de gemeente Terneuzen in de provincie Zeeland beschreven over het jaar 2008.

Uit deze rapportage blijkt of de gemeente aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}) en andere in de wet genoemde stoffen voldoet. Berekeningen worden uitgevoerd voor die locaties waar een vermoeden bestaat dat de luchtkwaliteitsnorm voor tenminste één van de verontreinigende stoffen zou kunnen worden overschreden.

Sinds 2007 heeft de gemeente geen plicht meer om over de luchtkwaliteit te rapporteren. Dit komt omdat de landelijke overheid rapporteert voor heel Nederland. Zo is ook Terneuzen in de rapportage opgenomen. Echter omdat de rapportage slechts bestaat uit enkele kaarten waarop de concentraties NO_2 en PM_{10} staan aangegeven en enkele bestanden met invoergegevens en concentraties is besloten om met behulp van de landelijke rapportage een eigen gemeentelijke rapportage op te stellen.

De rapportageplicht heeft betrekking op plaatsen waar naar redelijke verwachting mensen blootgesteld staan aan luchtverontreiniging. De luchtkwaliteitsnormen zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden, plandrempels en alarmprempels.

Indien de grenswaarde niet wordt overschreden voldoet de luchtkwaliteit aan de wettelijke norm. Indien de grenswaarde wel wordt overschreden, maar de voor dat jaar geldende plandrempeel niet, is de verwachting dat de luchtkwaliteit zal verbeteren door het effect van generieke maatregelen. Gemeenten hoeven dan geen lokale maatregelen te treffen maar moeten voor die locaties wel jaarlijks de luchtkwaliteit vaststellen. Bij overschrijden van plandrempels zijn er wel lokale maatregelen nodig. Hiervoor stelt de gemeente een luchtkwaliteitplan op en voert maatregelen uit om op termijn aan de wettelijke norm te voldoen.

De gevolgen van luchtverontreiniging kunnen zijn schade aan de gezondheid van mensen en dieren, en schade aan planten en gebouwen. NO_2 en PM_{10} veroorzaken gezondheidsklachten en versterken hooikoorts, allergische en astmatische problemen. Benzeen is tevens kankerwekkend.

De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw. NO_2 -emissie wordt voornamelijk veroorzaakt door snelrijdende en optrekkende auto's, bussen en vrachtwagens. Benzeen- en CO-emissies komen voornamelijk vrij bij stagnerend verkeer. De bronnen voor fijn stof zijn zeer divers: o.a. verkeer, industrie en natuurlijke bronnen.

De concentraties van stikstofdioxide, koolmonoxide en benzeen kunnen significant zijn verhoogd door weersomstandigheden zoals een jaar met een lage gemiddelde windsnelheid, lokale emissies en door plaatselijke omstandigheden die de verspreiding in de atmosfeer belemmeren.



3. Regelgeving en effecten

Introductie

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in AMB's en ministeriële regelingen.

De aanleiding voor de wijzigingen was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets worden uitgevoerd. Met de nieuwe '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 kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De EU heeft Nederland inmiddels derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend.

Belangrijkste verschillen Blk 2005 – 'Wet luchtkwaliteit' 2007

Introductie van een planmatige aanpak voor Nederland om de Europese luchtkwaliteitseisen te halen. Het zogeheten Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en plaatselijk de gestelde eisen te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen. De 'Wet luchtkwaliteit' (2007) bevat een gebiedsgerichte aanpak via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL samen om in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden) de luchtkwaliteit te verbeteren. In Zeeland zijn geen gebieden aangewezen omdat het aantal overschrijdingen zeer beperkt zijn ofwel niet voorkomen.

Voor initiatieven die maar beperkt bijdragen aan en verslechtering van de luchtkwaliteit is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) geïntroduceerd. Binnen de gestelde omvangsgrenzen is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk (of er nu wel of geen overschrijdingssituatie is). Wel blijven de begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen van belang. Het is mogelijk om projecten in overschrijdingssituaties die wél in betekenende mate (IBM) bijdragen doorgang te laten vinden door compensatie van toegenomen luchtverontreiniging binnen het project (projectsaldering).

De wet luchtkwaliteit biedt verruimde mogelijkheden om projecten uit te voeren die een bron van luchtverontreiniging zijn. De bestuursorganen blijven echter verantwoordelijk voor goede



ruimtelijke ordening. Vanuit dat oogpunt kan het onaanvaardbaar zijn om een project te realiseren op een locatie waar de luchtkwaliteit slecht is. Ook een verslechtering van de luchtkwaliteit op bestaande locaties kan bezwaarlijk zijn. Het aantal mensen dat blootgesteld wordt aan meer verontreinigde lucht is een belangrijke factor, zeker als het kwetsbare groepen betreft. De algemene maatregel van bestuur 'Gevoelige bestemmingen' is op 16 januari 2009 in werking getreden. Deze AMvB geeft nadere regels voor de ruimtelijke ordening voor specifieke situaties. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening blijft echter voor alle ruimtelijke ontwikkelingen onverkort gelden.

De normen uit de derde en vierde dochterrichtlijn van de EU zijn opgenomen. De verantwoordelijkheid voor het bewerkstelligen van de richtwaarden voor betreffende stoffen ligt bij de rijksoverheid. Ook het verrichten van metingen en maken van de rapportage gebeurt door de rijksoverheid. Gemeenten en provincies krijgen geen aanvullende taken. De derde dochterrichtlijn betreft ozon. De vierde dochterrichtlijn betreft arseen, cadmium, nikkel en benzo(a) pyreen (PaB).



4. Beschrijving gemeente

De gemeente Terneuzen ligt in de provincie Zeeland.

In de gemeente Terneuzen wonen 55.125 inwoners, verdeeld over 14 woonkernen. De gemeente wordt doorkruist door het Kanaal van Gent naar Terneuzen, dat wordt omzoomd door een industriële zone en havengebied in het verlengde van het Gentse havengebied. De gemeente wordt langs beide kanten van het kanaal geflankeerd door een uitgestrekt landelijk gebied met stedelijke concentraties. De gemeente is gelegen aan de Westerschelde met de drukbevaren scheepvaartroute van en naar Antwerpen.

In de provincie Zeeland zijn geen gebieden aangewezen tot NSL-gebied (Nationaal Samenwerkingsgebied). De NSL-gebieden liggen vooral in de Randstad en Brabant. Dit zijn de gebieden waar de problemen het grootst zijn.

De luchtkwaliteit in Terneuzen wordt vooral beïnvloed door bronnen die buiten de gemeentegrens liggen en waarop Terneuzen geen invloed heeft. Dit zijn grote industriegebieden in en buiten Nederland.

De belangrijkste bron die lokaal bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit is het verkeer. De belangrijkste drukke hoofdwegen die woongebieden (op korte afstand) doorkruisen zijn de N61, N62, N252 (Sluiskil, Sas van Gent en Buitenhaven aan het sluisencomplex) en de Mr. F.J. Haarmanweg en G. Gezellestraat te Terneuzen. Industriële bronnen en intensieve veehouderijen spelen een veel kleinere rol.

De fijn stof-concentratie in Terneuzen wordt beïnvloed door de aanwezigheid van zeezout. Zeezout is een natuurlijke stof die niet schadelijk is. Om die reden mogen in Terneuzen de resultaten voor fijn stof worden gecorrigeerd op de aanwezigheid van zeezout. Dit betekent dat voor de jaargemiddelde concentratie voor fijn stof vijf microgram in mindering mag worden gebracht voordat aan de norm wordt getoetst en dat het aantal dagen dat de dagconcentratie fijn stof wordt overschreden met zes mag worden verminderd voordat deze aan de norm wordt getoetst.

Het onderzoek richt zich op de mogelijke knelpunten binnen de gemeente. Dit zijn wegen met een behoorlijke verkeersdichtheid in een stedelijke omgeving.

5. Resultaten, conclusies en maatregelen

Sinds 1 augustus 2009 zijn de resultaten voor de gemeente Terneuzen te raadplegen op de landelijke site: www.rapportagetool.nl.

De kaarten, invoergegevens en resultaten staan in bijlage.

Resultaten

Uit de gegevens blijkt dat in Terneuzen in 2008 voor zowel stikstofdioxide als fijn stof GEEN overschrijdingen van de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter hebben plaatsgevonden.

De hoogste concentraties aan luchtverontreinigende stoffen zijn aangetroffen ter plaatse van de knelpunten uit het verleden.

Kritische locatie	achtergrondconc. NO _x /m ³	jaargemiddeldeconc. NO _x /m ³	achtergrondconc. PM ₁₀ /m ³	Jaargemiddelde conc. PM ₁₀ /m ³
Bullenhaven	21,4	23,9	23,2	23,5
Guido Gezellestraat	23,3	25,2	23,5	24
Herbert H. Dooeweg	21,1	24,7	23,1	23,7
Molendijk	19,9	23,2	22,9	23,4
Mr. F.J. Haarmarweg	21,7	25,2	24,0	24,7
Rosavolfaan	21,7	23,7	24,0	24,6
Westerscheldatunnelweg	20,1	23,2	23,4	24,0
Westkade	22,9	25,6	23,7	24,0

De concentraties fijn stof zijn gecorrigeerd op zeezout

Voor fijn stof hebben geen overschrijdingen plaatsgevonden van het aantal dagen dat de daggemiddelde waarde is overschreden.

Blootgestelden

Uit de rapportage blijkt verder dat in Terneuzen in 2008 geen personen zijn blootgesteld aan concentraties boven de grenswaarden.

Volgens de rapportage is de blootstelling in 2008 als volgt:

	< 30,5 microgram	30,5->35,5 microgram	35,5->40,5 microgram	>40,5 microgram
blootgestelden aan PM ₁₀	55.125	0	0	0
blootgestelden aan NO _x	55.125	0	0	0

Aan fijn stof en stikstofdioxide worden geen personen blootgesteld aan waarden die boven 30 microgram per kubieke meter fijn stof liggen.



Vergelijking met voorgaande jaren

Uit de jaarlijkse rapportages vanaf 2002 tot heden blijkt dat de luchtkwaliteit in Nederland en dus ook in Terneuzen verbetert. Dit geldt voor zowel stikstofdioxide als fijn stof.

Als de rapportage over 2008 wordt vergeleken met 2007 blijkt dat de luchtkwaliteit in Terneuzen nagenoeg gelijk is gebleven. Dit komt omdat de klimatologische omstandigheden in beide jaren vergelijkbaar waren. De achtergrondconcentratie fijn stof in 2008 is iets verbeterd ten opzichte van 2007, maar de achtergrondconcentratie stikstofdioxide is iets verslechterd ten opzichte van 2007.

Toekomst en maatregelen

De visie Luchtkwaliteitsbeleid (onderdeel Milieubeleidsplan) d.d. 11 juli 2006

De belangrijkste aandachtspunten hierin zijn:

- Luchtkwaliteitsbeleid gemeente Terneuzen hoeft niet toegespitst te worden op redelijkerwijs te verwachten toekomstige knelpunten. (Geen knelpunten – geen wettelijke verplichtingen – geen dringende reden om luchtkwaliteitsbeleid uit te werken)
- Luchtkwaliteitsbeleid wordt opgesteld vanwege andere redenen:
 - ruimtelijke plannen;
 - wet- en regelgeving;
 - maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente Terneuzen:
 - Nader vaststellen waar kwetsbare groepen inwoners zich bevinden; deze info gebruiken bij toespitsen van beleid op de prioriteit van acties;
 - Meetnet uitbreiden, in overleg met provincie Zeeland en RIVM (reeds uitgevoerd).

Aandacht voor luchtkwaliteit bij de geplande ruimtelijke ontwikkelingen in infrastructuur o.a. Sluiskitunnel en verbreding Tractaatweg (N62) en bij nieuwe industriegebieden (Terneuzen, Sas van Gent).

Lokaal zijn er in de komende jaren geen knelpunten te verwachten in de gemeente Terneuzen. De kaarten van het Milieu en Natuur Planbureau (MNP) in bijlage geven de achtergrondwaarden weer van de luchtkwaliteit voor de stoffen NO₂ en fijn stof in 2008, 2010, 2015 en 2020.



Definities

achtergrond:

Luchtkwaliteit exclusief de bijdrage van lokale verontreinigingsbronnen.

alarmdrempel:

Kwaliteitsniveau van de buitenlucht dat bij kortstondige overschrijding risico's voor de gezondheid van de mens inhoudt.

grenswaarde:

Kwaliteitsniveau van de buitenlucht die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste moet worden in stand gehouden.

Inrichting:

Een inrichting die behoort tot een krachtens artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer aangewezen categorie.

jaargemiddelde concentratie:

Concentratie in de buitenlucht, gemiddeld over 24 uurgemiddelde concentraties in een kalenderjaar Rapport luchtkwaliteit 2006.

plandrempel:

Kwaliteitsniveau van de buitenlucht dat bij overschrijden aanleiding geeft tot het opstellen van een plan met maatregelen.

PM₁₀:

Zwevende deeltjes die een op grootte selecterende instroomopening passeren met een efficiëncygrens van 50 procent bij een aerodynamische diameter van 10 micrometer.

stikstofoxiden:

Het totale aantal volumedelen stikstofmonoxide en stikstofdioxide uitgedrukt in microgrammen stikstofdioxide per m³ (µg/m³).

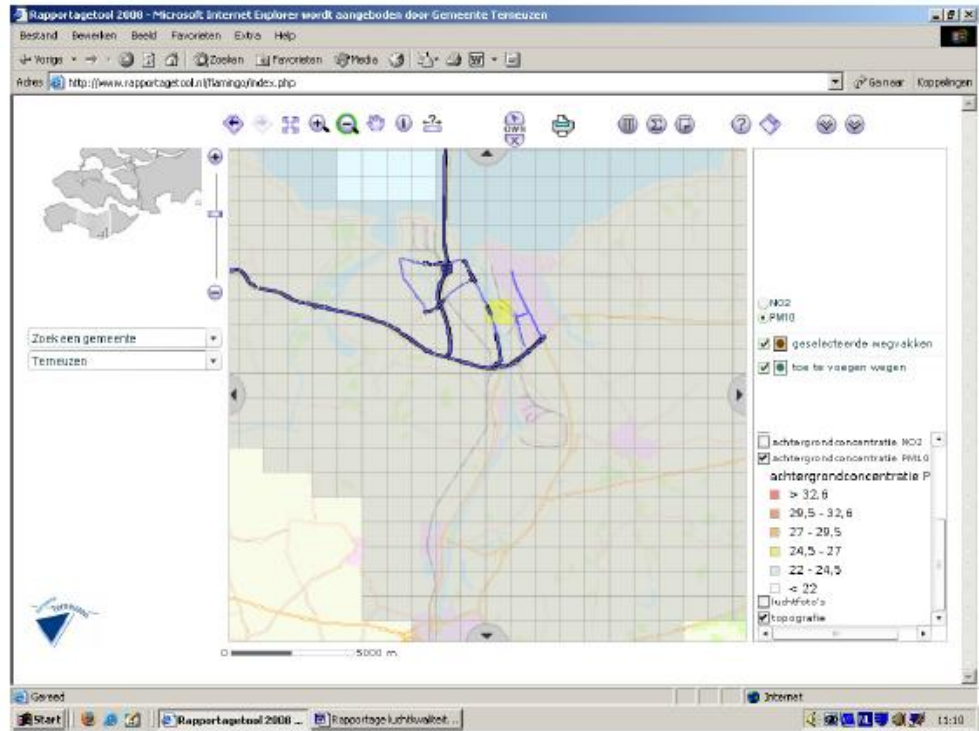
zwevende deeltjes:

In de buitenlucht voorkomende stofdeeltjes.



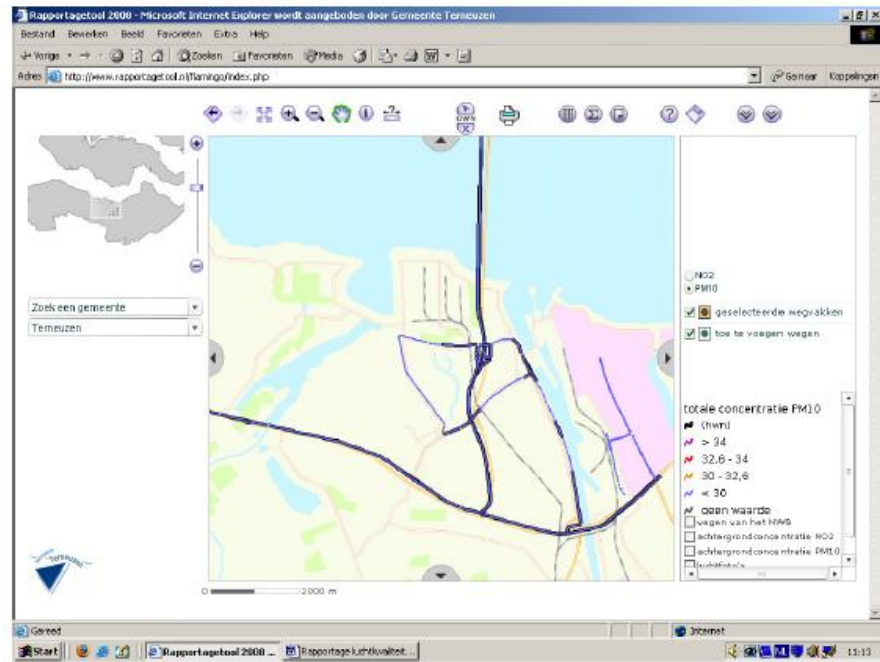
Bijlagen

Bijlage 1: achtergrondconcentratie fijn stof



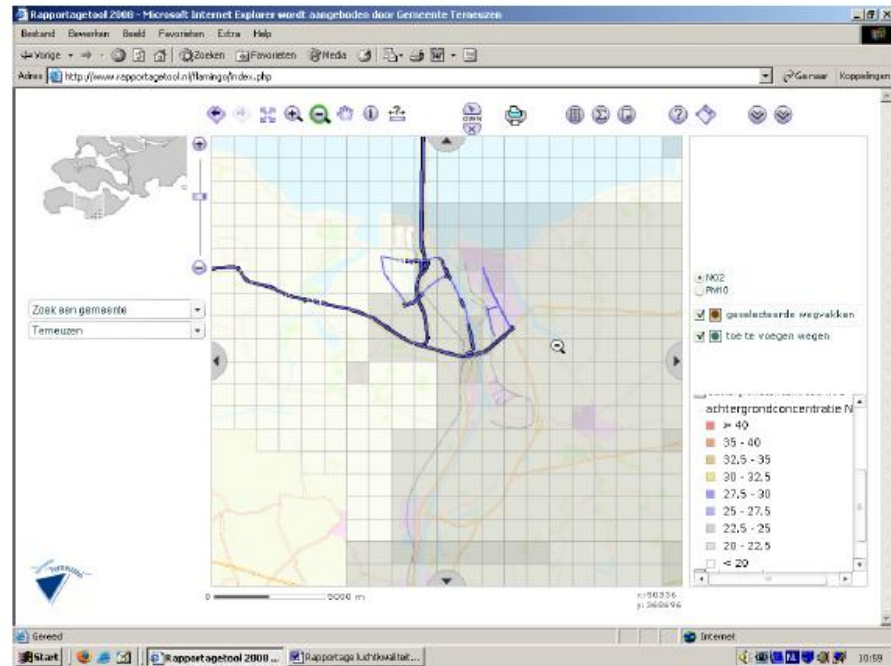


Bijlage 2: totale concentratie fijn stof



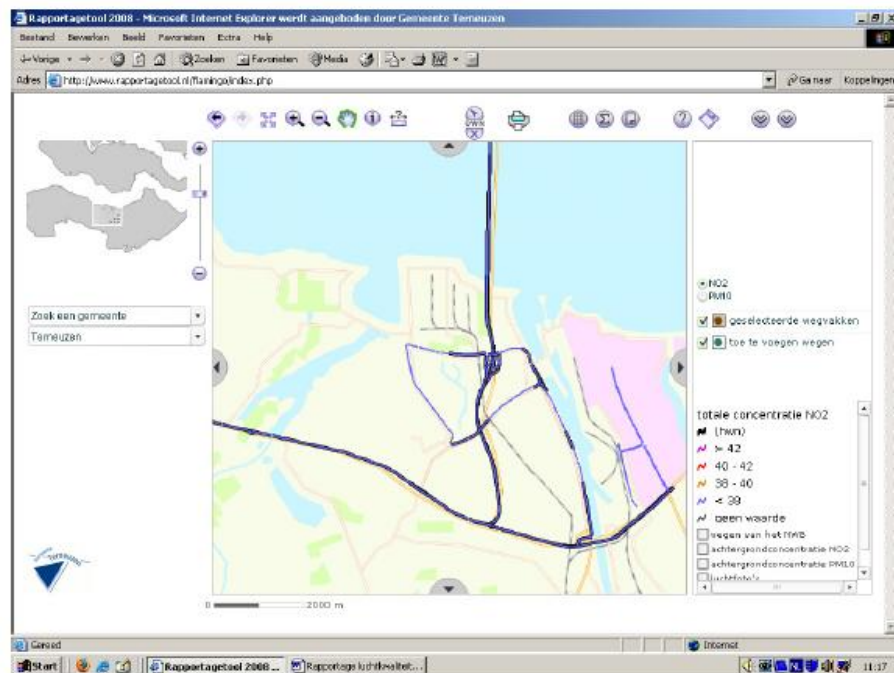


Bijlage 3: achtergrondconcentratie stikstofdioxide



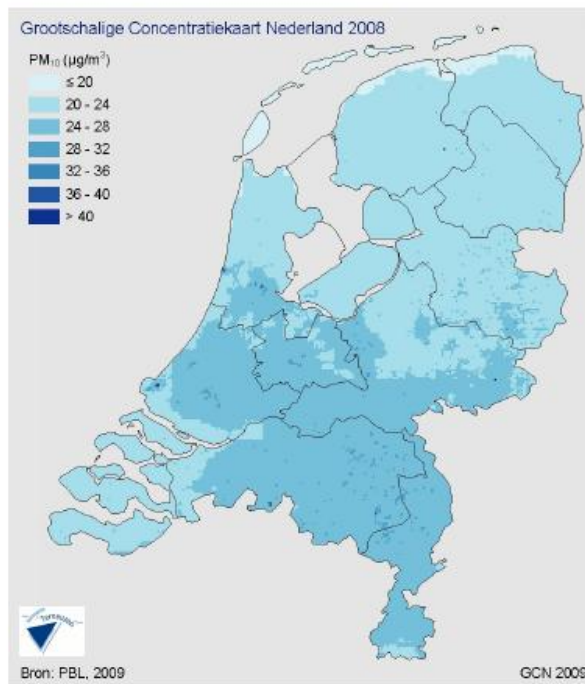


Bijlage 4: totale concentratie stikstofdioxide



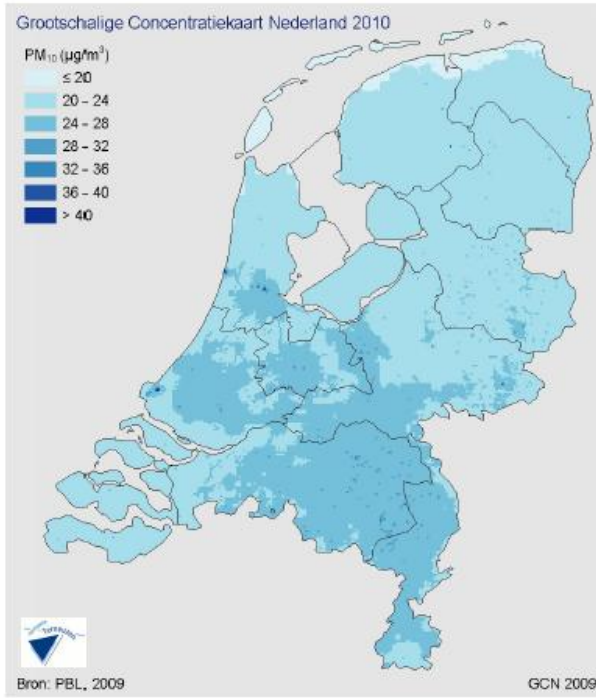


Bijlage 5



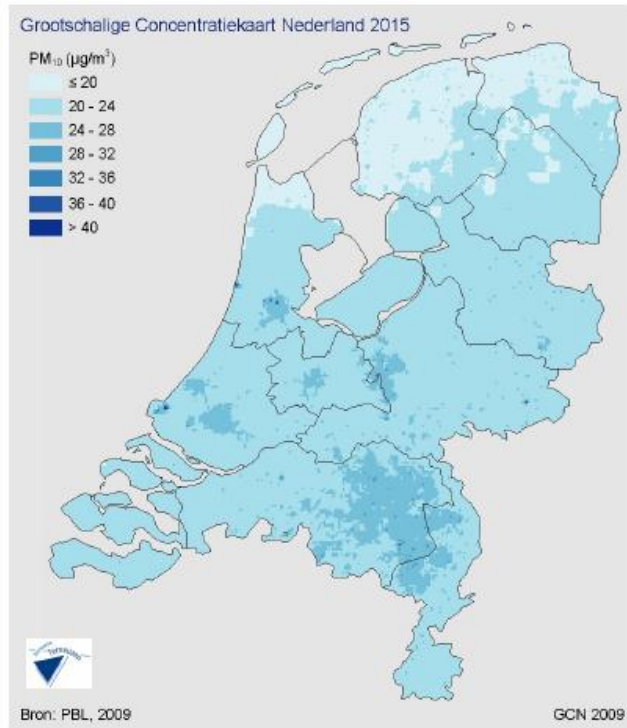


Bijlage 6



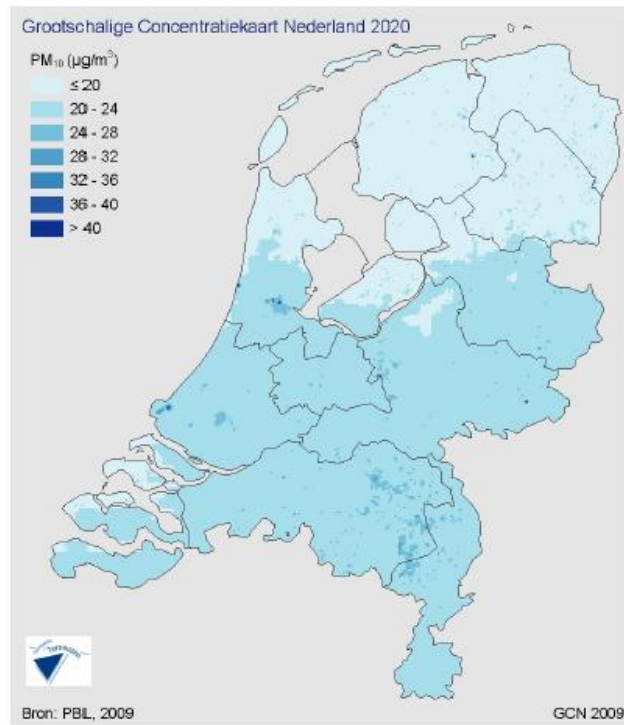


Bijlage 7



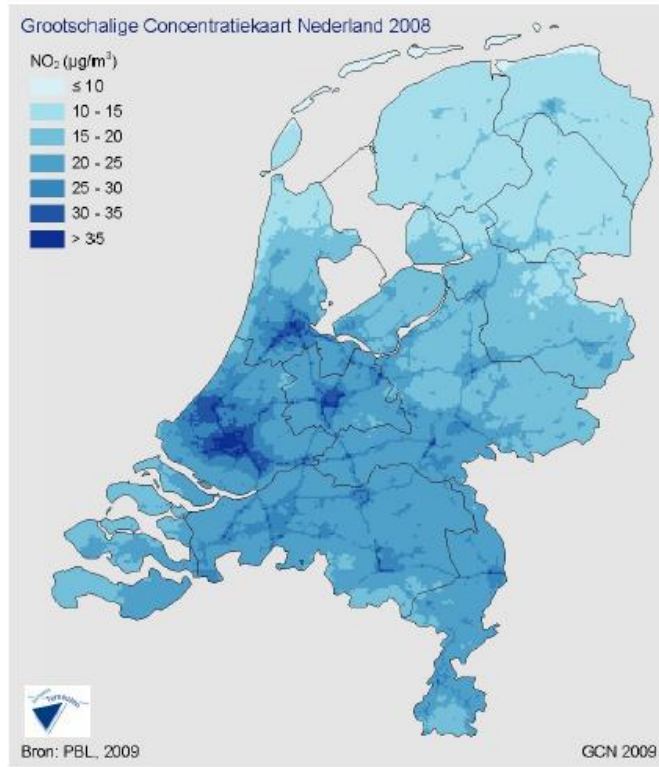


Bijlage 8

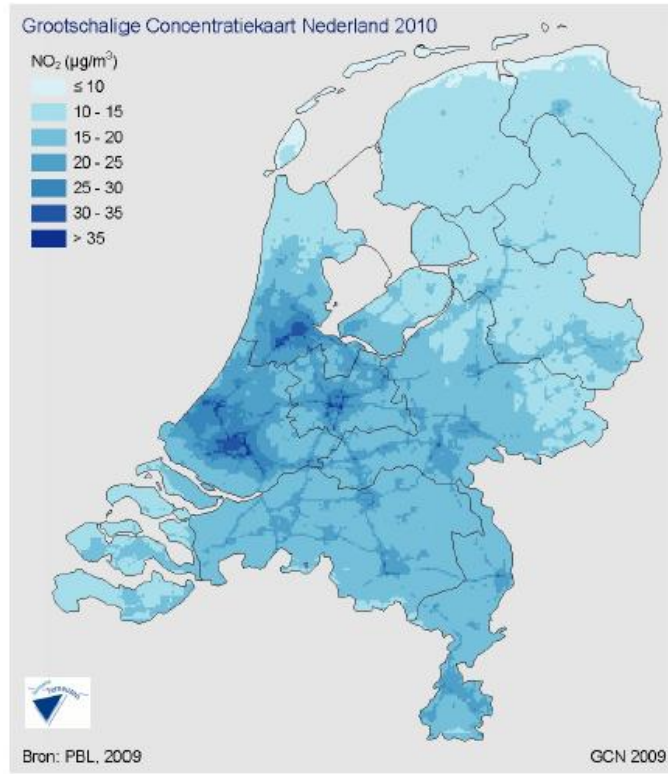




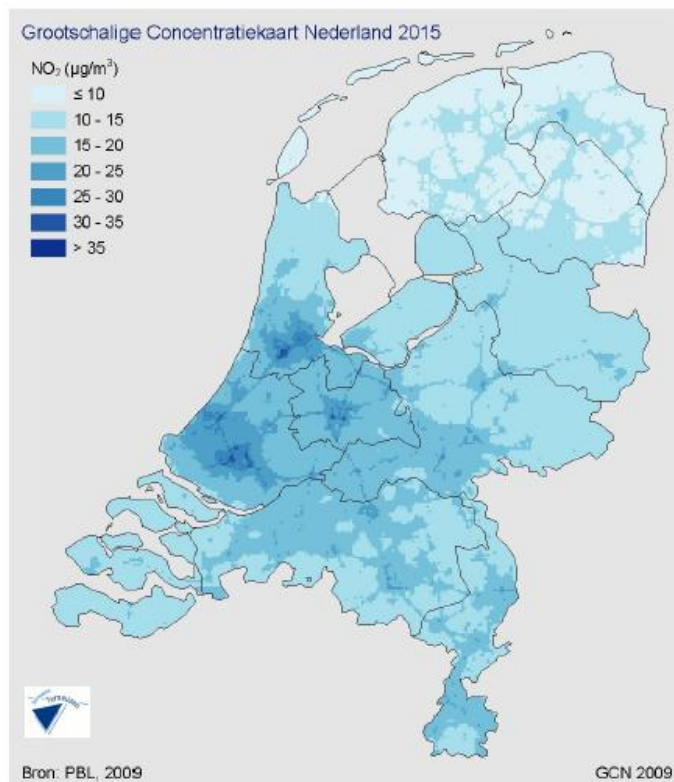
Bijlage 9



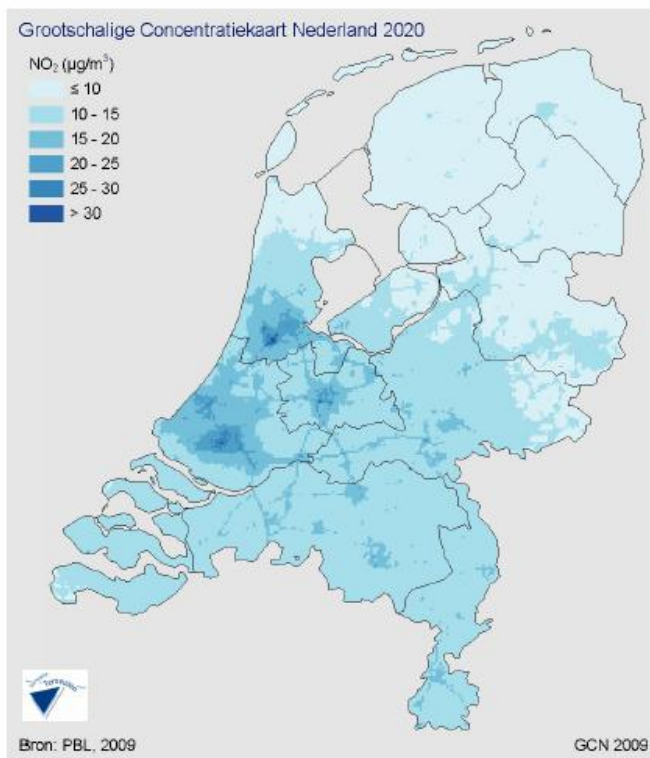
Bijlage 10



Bijlage 11



Bijlage 12



BIJLAGE 13
ANTWOORDNOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

INHOUD

1. Inleiding
 - 1.1. Procedure
 - 1.2. Leeswijzer

2. Zienswijzen
 - 2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen
 - 2.2. Ontvankelijkheid
 - 2.3. Gegrond of ongegrond

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

4. Ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

In 2009 is opgesteld het (voorontwerp) bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe. Het bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe omvat de bebouwde kom van de dorpskernen van Koewacht, Overslag en Zuiddorpe en enkele uitlopende straten in de richting van het buitengebied. Voor dit gebied zijn een dertiental bestemmingsplannen van toepassing die qua opzet en bestemmingsmethodiek sterk van elkaar verschillen. Het bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe heeft tot doel het onderbrengen van bovengenoemd gebied in één samenhangende, eensluidende en actuele juridisch-planologische onderbouwing en bestemmingsregeling. Het gaat om een consoliderend (behoudend) bestemmingsplan waarin geen nieuwe ruimtelijke initiatieven zijn meegenomen.

Op 29 september 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het voorontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen (overleg- en inspraakprocedure).

Inspraak- en overlegprocedure

In het kader van de gemeentelijke inspraak heeft het voorontwerp ter inzage gelegen van 5 november 2009 tot en met 16 december 2009. De resultaten van de inspraakprocedure (samenvatting en beantwoording inspraakreacties en verslag hoorzitting) zijn vermeld in de plantoelichting (hoofdstuk 7.2 en bijlage 6).

Het voorontwerp is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden naar diverse instanties. De resultaten van deze overlegprocedure zijn vermeld in hoofdstuk 7.3 van de plantoelichting.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 juni tot en met 20 juli 2011 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wro). Tijdens deze terinzagelegging zijn 7 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt.

1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt.

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de kenbaar gemaakte zienswijzen en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.

In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen samengevat, beantwoord en - indien van toepassing - is daarbij aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen beschreven die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe zijn binnen de termijn (9 juni tot en met 20 juli 2011) de volgende 7 zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Mevrouw A. Buijsse-Kas, Emmabaan 8, 4576 ED Koewacht
2. De heer R. de Vaan, Waterhuisstraat 5, 4574 SX Zuiddorpe
3. De heer A. Antheunis, 't Zand 18, 4576 CA Koewacht
4. De heer H. Anbeek, Emmabaan 64a, 4576 EE Koewacht
5. Mevrouw C. Schanck, Wildelandenstraat 4, 4566 AP Heikant
6. De heer J. Cappendijk, Hazelarenstraat 31, 4576 CG Koewacht
7. De heer J. de Blik (namens de heer Meertens), Postbus 320, 5004 JA Tilburg

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen 1 tot en met 7 zijn alle tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

Zes zienswijzen zijn niet aan de raad gericht. Deze zienswijzen worden echter wel geacht te zijn gericht aan de gemeenteraad.

2.3 Gegronnd of ongegronnd

Op basis van de zienswijzen in hoofdstuk 3 wordt het volgende voorgesteld:

- gegronnd zijn de zienswijzen 1, 2, 4, en 6;
- ongegronnd zijn de zienswijzen 3, 5, en 7.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Mevrouw A. Buijsse-Kas, Emmabaan 8, 4576 ED Koewacht

Zienswijze

- a. Verzocht wordt de erfbestemming (W-1) ruimer te leggen zodat de plaatsing van een tuinhuis mogelijk wordt.

Overwegingen

- a. Er bestaan geen planologische redenen om geen medewerking aan het verzoek te verlenen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan zoals verzocht.

De heer R. de Vaan, Waterhuisstraat 5, 4574 SX Zuiddorpe

Zienswijze

- a. Verzocht wordt de toegang tot het bedrijf onder de erfbestemming bij het bedrijf te brengen in plaats van de huidige agrarische bestemming.
- b. Verzocht wordt de westelijke grens van de bedrijfsbestemming, inclusief bouwblok, aan te passen aan het vigerende bestemmingsplan.

Overwegingen

- a. De toegang tot het bedrijf wordt onder de erfbestemming behorende bij het bedrijf gebracht omdat dit beter aansluit bij het daadwerkelijke gebruik.
- b. De bestemmingsgrenzen zoals opgenomen in het ontwerpplan komen niet exact overeen met het vigerende bestemmingsplan. Bij de vaststelling zal dit alsnog met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan zoals verzocht.

De heer A. Antheunis, 't Zand 18, 4576 CA Koewacht

Zienswijze

- a. Opgemerkt wordt dat op kaartblad 5 een strook grond bestemd als 'Groen', gelegen voor de woningen 't Zand 14-18, in gebruik is als fietspad.
- b. Gemeld wordt dat het correspondentieadres is gewijzigd.

Overwegingen

- a. In het geldende bestemmingsplan Axel- Landelijke bebouwingsconcentraties is de aangeduide strook bestemd als 'Groen'. Hieronder vallen wandel- en fietspaden. De bestemming uit het geldende bestemmingsplan is overgenomen in dit ontwerp bestemmingsplan. Ook in het ontwerp bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe vallen wandel- en fietspaden onder de Groenbestemming.

- b. De correspondentie met betrekking tot 't zand 14 zal naar het opgegeven adres worden verzonden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

De heer H. Anbeek, Emmabaan 64a, 4576 EE Koewacht

Zienswijze

- a. Verzocht wordt de plangrens aan te passen en het perceel kadastraal bekend gemeente Axel, sectie N, nummer 1150 te bestemmen overeenkomstig het huidige gebruik als erf bij de functie wonen.

Overwegingen

- a. De bestemmingsplangrenzen zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan Axel-Buitengebied. Het gebruik van het gedeelte van het perceel gelegen in het bestemmingsplan Axel - Buitengebied stemt echter al jaren niet overeen met de bestemming agrarische doeleinden uit dit plan. Gelet op het huidige gebruik en de geringe correctie is er aanleiding de plangrens op dit punt aan te passen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.

Mevrouw C. Schanck, Wildelandenstraat 4, 4566 AP Heikant

Zienswijze

- a. Verzocht wordt de bestemming van het perceel Emmabaan 44 te Koewacht te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

Overwegingen

- a. In het vigerend bestemmingsplan Axel – Landelijke bebouwingsconcentraties is voor het perceel Emmabaan 44 geen agrarisch bouwblok opgenomen. Hierdoor bestaat er binnen dat plan geen bevoegdheid om de bestemming bij bedrijfsbeëindiging te wijzigen in 'Wonen'. Het perceel voldoet daarnaast niet aan de beleidsregel 'Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven', zoals door het college vastgesteld d.d. 24 mei 2011 en gepubliceerd op 8 juni 2011. In dit beleidsdocument wordt beschreven in welke gevallen het college nog medewerking wenst te verlenen aan nieuwe woningbouwinitiatieven. Gelet op het bovenstaande kan aan het verzoek geen medewerking worden verleend.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

De heer J. Cappendijk, Hazelarenstraat 31, 4576 CG Koewacht

Zienswijze

- a. Verzocht wordt het bouwblok aan de Hazelarenstraat 31 te Koewacht twee meter te verschuiven in de aangegeven richting (zuidwaarts).

Overwegingen

- a. Er bestaan geen planologische redenen om geen medewerking aan het verzoek te verlenen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het plan.

De heer J. de Blik (namens de heer Meertens), Postbus 320, 5004 JA Tilburg

Zienswijze

- a. Meegedeeld wordt dat het perceel kadastraal bekend gemeente Axel, sectie O, nummer 383 gelegen is binnen het gebied gelegen tussen Kruispad/ Het Zand/ Nieuwe Karnemelkstraat, te klein is voor volwaardig agrarisch gebruik en daarmee voldoet aan de 'Beleidsregel incidentele woningbouw Koewacht' en derhalve de bouw van één woning is toegestaan.

Overwegingen

- a. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe is op bladzijde 26/27 de 'Beleidsregel incidentele woningbouw Koewacht' opgenomen. Naar nu blijkt is deze beleidsregel nooit door het college vastgesteld en eveneens nooit gepubliceerd en in werking getreden. Op 24 mei 2011 heeft het college de beleidsregel 'Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven' vastgesteld. Deze beleidsregel is op 8 juni jl. gepubliceerd en op 9 juni jl. in werking getreden. Bij toetsing aan deze vastgestelde beleidsregel kan aan de bouw van één (of meerdere) woning(en) op perceel kadastraal bekend gemeente Axel, sectie O, nummer 383 geen medewerking worden verleend.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond maar leidt wel tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De geldende beleidsregel 'Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven' is alsnog in de plantoelichting opgenomen.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzingen aangebracht.

Toelichting

1. --

Planregels

1. In artikel 33 is in de leden 1 en 2 de verwijzing naar de juiste artikelen in de Wabo en Wro opgenomen.

Plankaart

Plankaart 1

1. Voor het perceel Waterhuisstraat 5 te Koewacht is voor het bouwblok het bebouwingspercentage 100% opgenomen.

2. Voor het perceel Waterhuisstraat 5 te Koewacht is conform het vigerende bestemmings- plan de aanduiding [-bg] opgenomen voor het bijbehorende erf.

Plankaart 2

1. Tussen de percelen Benedenstraat 2a en 4 te Koewacht is de plangrens aangepast. Hiermee komt de woning Benedenstraat 2 binnen de plangrenzen van dit bestemmings- plan.
2. In het kader van de ‘ruimte-voor-ruimte-regeling’ is het kassenbedrijf gevestigd aan de Benedenstraat 2a te Koewacht weg bestemd. Ter compensatie wordt ruimte geboden voor de bouw van één woning tussen de percelen Benedenstraat 2 en 2a te Koewacht.

Plankaart 3

1. Voor het perceel Het Zand 26 te Koewacht is het bouwblok vergroot vanwege de reeds aanwezige bebouwing op het perceel.

Plankaart 4

1. --

Plankaart 5

1. Voor het perceel grenzend aan de achterzijde van het perceel Klapstraat 23 is de bestemming Agrarisch (A) opgenomen. De op het perceel aanwezige schuur heeft een bouwvlak gekregen met de aanduiding opslag (op).

Plankaart 6

1. Voor het perceel Emmabaan 22 te Koewacht is voor het bouwblok alsnog een goothoogte opgenomen. Ditzelfde geldt voor de adressen Emmabaan 18, 20, 20a en 20b.

Plankaart 7

1. Voor het perceel Berlaerstraat 1 te Koewacht is het bouwblok vergroot ten behoeve van de renovatie van het zwembad.
2. Voor de percelen Wouterij 5 en 5a te Koewacht is alsnog een goothoogte opgenomen. Ditzelfde geldt voor de adressen Schoolstraat 2-10 en 12-32 en Vlasstraat 30-38.
3. Voor het perceel Wouterij 16 te Koewacht is de ‘Tuin’ bestemming gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ gelet op de aanwezige bebouwing.

Plankaart 8

1. Voor het perceel Dorpsplein 12 te Zuiddorpe is voor zowel het bouwblok als het bijbehorende erf een bebouwingspercentage opgenomen in verband met de reeds aanwezige bebouwing.

2. Voor het perceel Romerswaelestraat 7 te Zuiddorpe wordt de begrenzing van de 'Tuin' bestemming aangepast en wordt de aanduiding op de kaart opgenomen.
3. Voor een perceel aan de Hoofdweg-Zuid/Europastraat is de bouwaanduiding [vrij] en maatvoering ten aanzien van de goothoogte opgenomen.

BIJLAGE 14
INTERIM-BELEID “TOETSINGSKADER VOOR NIEUWE
WONINGBOUWINITIATIEVEN

In hun vergadering van 24 mei 2011 heeft het college besloten om regels vast te stellen hoe omgegaan zal worden met verzoeken om nieuwe initiatieven voor woningbouw. Het gaat hier om nieuwe initiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan.

In deze regels is opgenomen, wanneer het college bereid is tot afwijking van het bestemmingsplan. Deze regels blijven van kracht totdat een definitief Woonbeleid, in de vorm van een Structuurvisie Wonen, door de gemeenteraad is vastgesteld.

Interim-beleid “Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven”:

Artikel 1. Buitengebied:

lid 1: er wordt geen medewerking verleend aan het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied, tenzij:

a: het een vervangende woning op het perceel betreft (het aantal woningen neemt niet toe) en via een privaatrechtelijke overeenkomst wordt geborgd dat de reeds bestaande woning wordt gesloopt;

b: het een woning in het kader van het ‘ruimte-voor-ruimte’-beleid betreft waarbij:

1. het een woning in karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing betreft, waarbij uit onderzoek is gebleken dat een woning noodzakelijk is voor behoud van de karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing;
2. een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost, waarbij geldt dat:
 - er sprake moet zijn van winst voor de ruimtelijke kwaliteit wat moet blijken uit een deugdelijke onderbouw;
 - in het geval van vrijkomende agrarische bebouwing, de agrarische functie niet meer vervuld kan worden;
 - sloop en het voorkomen van heropricting dienen te worden gewaarborgd;
 - er geen belemmeringen mogen ontstaan voor agrarische bedrijven in de omgeving.

Artikel 2. Kernen:

lid 1: Voor de kernen geldt dat er geen medewerking verleend wordt aan het opvullen van open plekken aan het lint of in (grote) tuinen.

lid 2: Voor de kernen geldt dat er wel medewerking verleend wordt aan de bouw van (incidentele) woningen:

- a) ter compensatie van woningen die op de locatie of elders aan de woningvoorraad onttrokken worden en waarbij sloop gewaarborgd wordt. Randvoorwaarden hierbij zijn:
 - de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en
 - er maximaal 3 wooneenheden ter vervanging mogen worden gerealiseerd in het stedelijk centrum van Terneuzen
 - er maximaal 1 woning ter vervanging mag worden gerealiseerd in het overige gedeelte van de kern Terneuzen en de overige kernen.
- b) het een woning in karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing betreft waarbij uit onderzoek is gebleken dat een woning noodzakelijk is voor behoud van de karakteristieke en cultuurhistorische bebouwing;
- c) bij het omzetten van de bestemming ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’. Hierbij geldt dat voor het te slopen bedrijf, 1 vervangende woning teruggebouwd mag worden en indien er

reeds een bestaande bedrijfswoning aanwezig is, deze tevens omgezet mag worden naar 'Wonen';

mits:

- er sprake is van winst voor de ruimtelijke kwaliteit wat moet blijken uit een deugdelijke onderbouwing;
- er geen belemmering vanuit overige beleidsvelden (milieu, archeologie etc.) zijn.

Artikel 3. Gebiedsbepaling:

Voor de beoordeling of verzoeken vallen onder het buitengebied of de kernen, wordt gebruik gemaakt van de door de provincie Zeeland vastgesteld contouren zoals weergegeven op <http://zldags.zeeland.nl/geo/> (Ruimtelijke ordening).

Voor het stedelijk centrum gelden de contouren, zoals die in bijlage I behorende bij deze beleidsregels, is weergegeven.

Artikel 4. Overgangsbepaling:

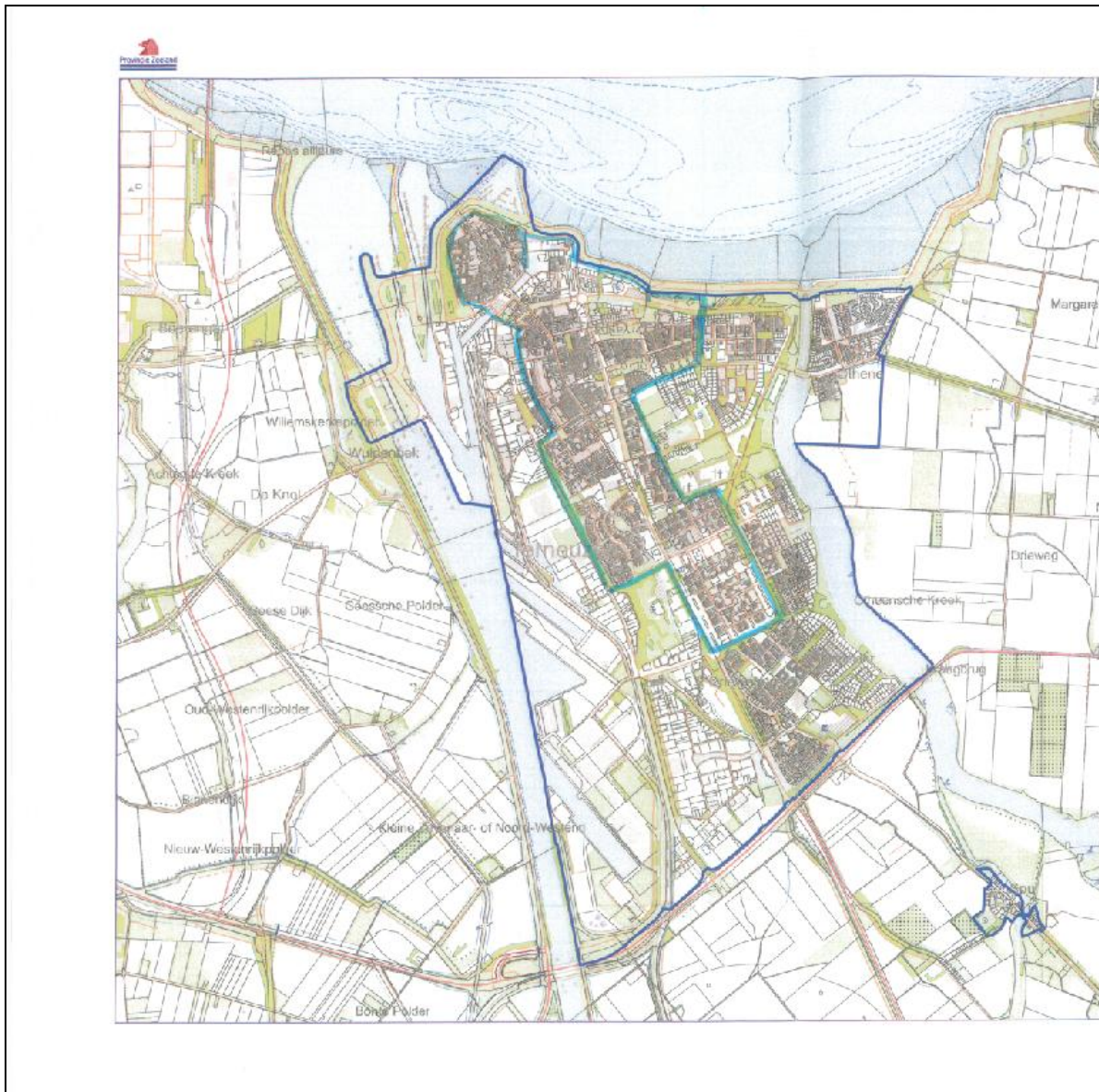
lid 1: Dit beleid is van toepassing op verzoeken voor zover deze zijn ingediend na 1 oktober 2010

lid 2: Aan verzoeken die vóór 1 oktober 2010 zijn ingediend en waarop een positief besluit is genomen, maar die niet gevolgd zijn door een officiële aanvraag, zal geen medewerking meer worden verleend.

Artikel 5. Inwerkingtreding:

Het interimbeleid treedt in werking de dag na publicatie.

BIJLAGE I:



Lichtblauwe contour: stedelijk centrum
Donkerblauwe contour: kern Terneuzen

BIJLAGE 15
KWANTITATIEVE RISICOANALYSE VAN LPG-TANKSTATION MARTENS
BRANDSTOFFEN VOF TE KOEWACHT





**Kwantitatieve Risicoanalyse van
LPG-tankstation Martens Brandstoffen VOF
te Koewacht**

projectnr. 231895 100476 - HB46
revisie 1
3 juni 2010

Save
Postbus 321
7400 AH Deventer
(0570) 66 39 93

Opdrachtgever

Gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA Terneuzen

datum vrijgave	beschrijving revisie 1	goedkeuring	vrijgave
3 juni 2010	definitief, commentaar gemeente verwerkt	BW 	NvR 

© Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.. Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitzonderingen door de wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbenden niets uit dit document worden veelevoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, digitale reproductie of anderszins of worden toegepast op situaties waarvoor dit rapport oorspronkelijk niet bedoeld was.

© Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit onderzoek waarbij gebruik is gemaakt van rekenprogramma's waarvan het gebruik van overheidswege verplicht is gesteld. Ook voor verschillen in uitkomsten met eerdere en/of toekomstige versies van deze rekenprogramma's kan © Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. niet verantwoordelijk worden gehouden.

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	2
2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	3
2.1	Plaatsgebonden risico	3
2.2	Groepsrisico	4
3	Risicoanalyse	5
3.1	Het bedrijf	5
3.2	Het LPG-tankstation	6
3.3	Gasflessenhandel	7
3.4	Bevolking volgens bestemmingsplan capaciteit	9
4	Toetsing aan het Bevi	13
4.1	Plaatsgebonden risico: toetsing volgens Revi-afstanden	13
4.2	Plaatsgebonden risico: toetsing volgens berekende afstanden	16
4.3	Toetsing PR aan het Bevi	17
4.4	Groepsrisico	20
5	Conclusie	21
Bijlage 1	Berekeningsmethodiek GR voor LPG-tankstations	22
Bijlage 2	Berekening van de gebruikte faalfrequenties	26
Bijlage 3	Aantal aanwezigen De Vlaschaard	29

1 Inleiding

De gemeente Terneuzen wil in Koewacht een nieuw bestemmingsplan vaststellen. Dit bestemmingsplan is gelegen binnen het invloedsgedebied van LPG-tankstation Martens Brandstoffen VOF, Nieuwstraat 99 te Koewacht.

Het bestemmingsplan is conserverend. Aangezien LPG-tankstations zogenaamde externeveiligheidsrisico's veroorzaken in de omgeving, is het noodzakelijk om de externeveiligheidssituatie van genoemd LPG-tankstation in beeld te brengen vooraleer het bestemmingsplan vastgesteld kan worden. Deze verplichting is geregeld in het Bevi (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen).

Bovenstaande is aanleiding voor de gemeente Terneuzen om een QRA (kwantitatieve risicoanalyse) te laten uitvoeren waarin het groepsrisico volgens huidige inzichten wordt berekend en het plaatsgebonden risico wordt getoetst aan de afstanden, die daarvoor in het Bevi zijn aangegeven.

Het voorliggende rapport beschrijft de bevindingen. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de relevante aspecten van het Bevi en bijbehorende regeling, hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en de gewenste nieuwbouw. De toetsing aan het Bevi staat in hoofdstuk 4 en de conclusies zijn verwoord in hoofdstuk 5.

2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geven de kaders voor de beoordeling van de externeveiligheidsaspecten van LPG-tankstations. De toetsingscriteria zijn gedefinieerd op basis van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De consequenties van de toetsing zijn in het Bevi vastgelegd.

2.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) presenteert de overlijdenskans van een persoon in de vorm van contouren op een plattegrond rondom de beschouwde activiteit. Het risico wordt berekend door te stellen, dat een persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Door middel van risicocontouren op een plattegrond wordt aangegeven tot waar de risico's van een bepaald niveau reiken. De grootte van het plaatsgebonden risico is onafhankelijk van de feitelijke omgeving en zegt niets over het aantal personen, dat bij een ongeval getroffen kan worden. De plaatsgebondenrisicocontouren zijn eigenlijk een hoogtekaart van overlijdenskans. De toetsingscriteria ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn gekoppeld aan de risiconiveaus van 10^{-5} en 10^{-6} per jaar en zijn gekoppeld aan de LPG-doorzet op het tankstation. De toetsingscriteria verschillen voor bestaande (tabel 2.1) en nieuwe (tabel 2.2) situaties.

Tabel 2.1 Toetsingsafstanden in meters tot kwetsbare objecten voor bestaande situaties

Doorzet (m^3 /jaar)	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
≥ 1.000	40	25	15
500 - 1.000	35	25	15
< 500	25	25	15

Tabel 2.2 Toetsingsafstanden in meters tot kwetsbare objecten voor nieuwe situaties

Doorzet (m^3 /jaar)	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
< 1.000	45	25	15
≥ 1.000	110	25	15

Momenteel zijn de toetsingsafstanden verschillend voor bestaande en nieuwe situaties. Dit verschil wordt, na afronding van het LPG-convenant, in de nabije toekomst naar verwachting opgeheven en dan vervalt tabel 2.2. Deze toekomstige situatie wordt door

ons op basis van de regelgeving aangeduid als Revi 2007, de huidige situatie wordt aangeduid als Revi 2004.

2.2 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is in feite een vertaling van het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico houdt rekening met de daadwerkelijke aanwezigheid van personen en geeft de kans dat een bepaalde groep personen tegelijkertijd het (dodelijke) slachtoffer zou kunnen worden. Het voor een situatie berekende groepsrisico wordt in een grafiek weergegeven, waarin op de horizontale as het berekende aantal slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve frequentie daarvan is weergegeven. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt aangeduid als oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico voor bedrijven is $10^{-3}/N^2$ met N het aantal slachtoffers.

Het Bevi vermeldt, dat het GR moet worden getoetst aan de oriëntatiewaarde en dat door het bevoegd gezag een verantwoording ten aanzien van de acceptatie van het berekende GR moet worden opgesteld. Naarmate de afstand tot een LPG-tankstation toeneemt, neemt het overlijdensrisico af. In de Revi is aangegeven tot op welke afstand (namelijk 150 meter) het overlijdensrisico een bijdrage aan de grootte van het groepsrisico leveren kan. Dit gebied wordt in de Revi als invloedsgebied aangeduid. Dit houdt tevens in dat de inventarisatie van aanwezigen rondom een tankstation voor groepsrisicoberekeningen kan worden beperkt tot dit gebied.

Deze afstand van 150 meter dient bepaald te worden vanaf het vulpunt voor LPG en vanaf het bovengrondse deel van de opslagtank.

3 Risicoanalyse

3.1 Het bedrijf

Het LPG-tankstation Martens Brandstoffen VOF is gevestigd aan de Nieuwstraat 99 te Koewacht gemeente Terneuzen, provincie Zeeland. In figuur 3.1 is de locatie van het LPG-tankstation met rood aangegeven. Risicoveroorzakende activiteiten betreffen:

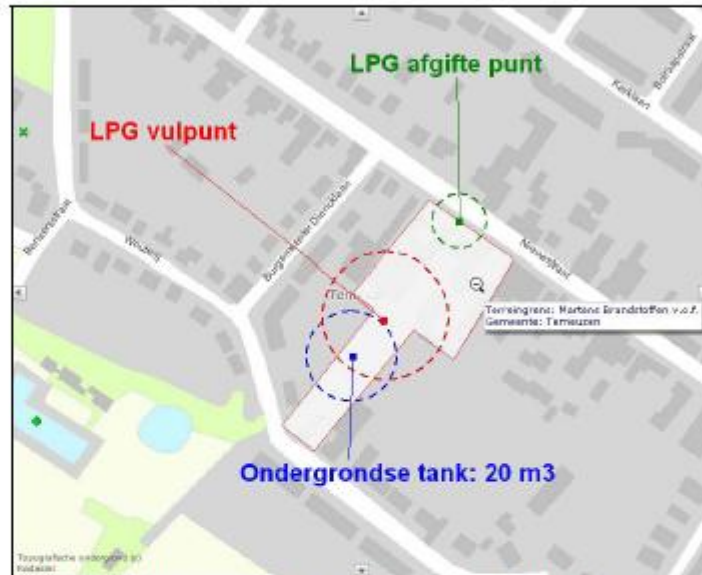
- opslag en verkoop van LPG;
- opslag en verkoop van flessengas (butaan en propaan).



Figuur 3.1 Locatie LPG-tankstation

3.2 Het LPG-tankstation

De plattegrond met daarop de verschillende onderdelen van het LPG-tankstation is in figuur 3.2 weergegeven.



Figuur 3.2 Tankstation met vulpunt LPG (rood), ingeterpte LPG-tank (blauw), LPG-afgiftepunt (groen).
(Figuur overgenomen van www.risicokaart.nl (bewerkt))

Voor het uitvoeren van de risicoberekeningen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In de milieuvergunning is een LPG-doorzet vastgelegd tot 1.000 m³/jaar.
- De opslag van LPG vindt plaats in een ondergrondse opslagtank met een inhoud van 20 m³.
- De aflevering van LPG vindt plaats met een tankwagen met 65 m³ inhoud.
- De LPG-tankauto die het LPG-tankstation bevoorraadt, rijdt het terrein op en lost daar. Dit betekent dat de opstelplaats wordt beoordeeld als geïsoleerde opstelplaats, aanrijding van opzij tegen leidingkast is niet aannemelijk.
- De afstand van de LPG-afleverzuil is meer dan 17,5 meter ten opzichte van het LPG-vulpunt.
- De afstand van de benzineafleverzuil is meer dan 5 meter ten opzichte van het LPG-vulpunt.
- De afstand van het benzinevulpunt is meer dan 25 meter ten opzichte van het LPG-vulpunt.
- Het meest nabijgelegen gebouw ligt op minder dan 10 meter afstand van het LPG-vulpunt.

- Het LPG tankstation heeft in de vergunningsvoorschriften een venstertijd opgelegd gekregen: na 19:00 mag er niet meer gelost worden. In overleg met de gemeente Terneuzen is dit opgevat als een periode lopend van 7:00 tot 19:00 waarin een tankwagen mag lossen. Tussen 19:00 en 7:00 mag niet gelost worden. Bovenstaande informatie zijn uitgangspunten voor het risicoberekeningsmodel. Een toelichting van dit model is opgenomen in bijlage 1.

3.3 Gasflessenhandel

Martens Brandstoffen VOF handelt in gasflessen. Volgens de milieuvergunning mogen aanwezig zijn:

- butaan: maximaal 12 flessen met een waterinhoud van 13 liter;
- propaan: maximaal 13 flessen met een waterinhoud van of 10,5 liter of 35 liter. In de risicoberekening is uitgegaan van 13 flessen met een waterinhoud van 35 liter.

De opslagplaats is inpandig. Het uitgangspunt is dat het stalen gascilinders betreft.

Volgens 'Modellering gascilinders uit Handleiding Risicoberekeningen BEVI, conceptversie 1.4' gelden voor gasflessen de volgende scenario's:

- instantaan vrijkomen van gehele inhoud gasfles (faalfrequentie: $5,0 \times 10^{-7}$ /jaar);
- continu vrijkomen uit een gat met een effectieve diameter van 3,3 mm (faalfrequentie: $5,0 \times 10^{-7}$ /jaar);
- BLEVE als gevolg van brand in de omgeving van de gascilinder.

Ook als de gascilinders inpandig staan opgesteld worden de effecten gemodelleerd als zijnde uitpandig (conform bovengenoemde 'Modellering gascilinders'). Uitgangspunt is verder dat brand in de omgeving van de opslagplaats van de gasflessen niet uitgesloten is. In dat geval is het laatstgenoemde scenario ook van toepassing. Bovengenoemd document stelt dat dan 50% van de gasflessen faalt.

De volgende scenario's (met nadere info) zijn gehanteerd voor butaan:

- instantaan vrijkomen;
butaan;
13 liter;
faalfrequentie: $12 \times 5 \cdot 10^{-7}/\text{jaar} = 6,0 \cdot 10^{-6}/\text{jaar}$;
massa: massa van de grootste fles: 7,7 kg.
- continue vrijkomen uit gat van 3,3 mm
butaan;
13 liter;
faalfrequentie: $12 \times 5 \cdot 10^{-7}/\text{jaar} = 6,0 \cdot 10^{-6}/\text{jaar}$
massa: massa van de grootste fles: 7,7 kg
- BLEVE van de grootste fles
butaan
13 liter
faalfrequentie: $50\% \times 12 \times 5 \cdot 10^{-7}/\text{jaar}$;
massa: massa van de grootste fles: 7,7 kg.

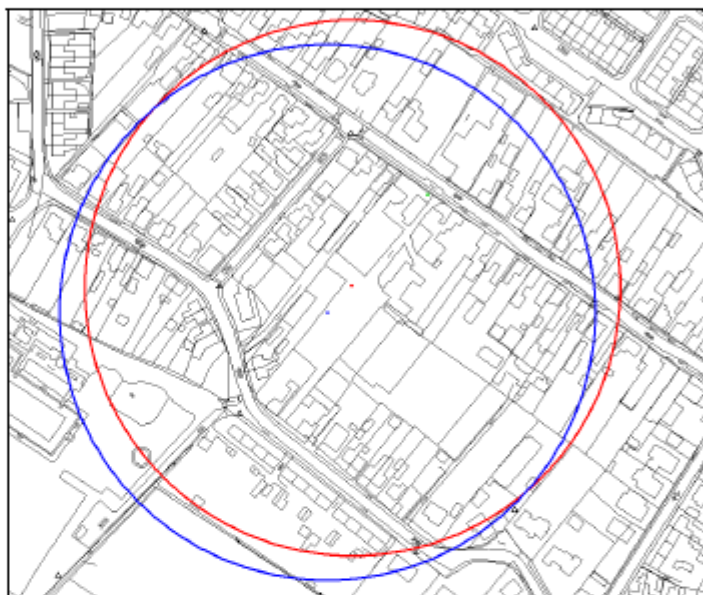
De volgende scenario's (met nadere info) zijn gehanteerd voor propaan:

- instantaan vrijkomen;
propaan;
35 liter;
faalfrequentie: $13 \times 5 \cdot 10^{-7} / \text{jaar} = 6,5 \cdot 10^{-6} / \text{jaar}$;
massa: massa van de grootste fles: 18 kg.
- continue vrijkomen uit gat van 3,3 mm
propaan;
35 liter;
faalfrequentie: $13 \times 5 \cdot 10^{-7} / \text{jaar} = 6,5 \cdot 10^{-6} / \text{jaar}$
massa: massa van de grootste fles: 18 kg
- BLEVE van de grootste fles
propaan
35 liter
faalfrequentie: $50\% \times 13 \times 5 \cdot 10^{-7} / \text{jaar} = 3,25 \cdot 10^{-6} / \text{jaar}$.
massa: massa van de grootste fles: 18kg.

Volgens het al genoemde document '*Modelleringscilinders uit Handleiding Risicoberekeningen BEVI, conceptversie 1.4*' is het invloedsgebied voor het berekenen van het groepsrisico in de orde grootte van 10 tot 30 meter. Dat is aanzienlijk kleiner dan het invloedsgebied voor het berekenen van het groepsrisico van de activiteiten met LPG: dit betekent dat er geen extra bevolking behoeft te worden geïnventariseerd.

3.4 Bevolking volgens bestemmingsplan capaciteit

Het invloedsgebied, waarbinnen de aanwezigheid van personen moet worden bepaald, is in figuur 3.3 gegeven.



Figuur 3.3 Het invloedsgebied
(blauw: invloedsgebied van de tank, rood invloedsgebied van het vulpunt)

De aanwezigheidsgegevens worden bepaald door personen die in de nabijheid van het LPG-tankstation werken, wonen en recreëren. Conform de Rekenmethodiek Bevi is voor het vaststellen van de bevolkingsdichtheden de "Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" (VROM, versie 1 november 2007) en PGS 1 deel 6 (Aanwezigheidsgegevens) gehanteerd. In de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico wordt aangegeven dat de inventarisatie van de aanwezigheidsgegevens primair dient plaats te vinden aan de hand van het (vigerende) bestemmingsplan. De nauwkeurigheid van de inventarisatie van de bevolking dient aan te sluiten bij de relatieve bijdrage aan het groepsrisico. Ten behoeve van de groepsrisicoberekening is door Oranjewoud/Save de omgevingsituatie geïnventariseerd binnen een cirkel met een straal van 150 meter rond het vulpunt voor LPG en binnen een 150 meter cirkel rondom de ondergrondse tank (fig. 3.3).

Binnen dit invloedsgebied is het volgende bestemmingsplan vigerend:

- Bestemmingsplan Koewacht (1972) en bijbehorend Wijzigingsplannen van diverse data.

Bestemmingsplan Koewacht

Volgens het Bestemmingsplan Koewacht zijn de volgende (relevante) bestemmingen aanwezig binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation Martens Brandstoffen VOF:

- wonen;
- detailhandel;
- openbare en bijzondere doelen.

Wonen

De percelen met de bestemming wonen zijn geteld en worden overeenkomstig het gestelde in de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' met het kentel 2,4 omgerekend naar een aantal personen. Volgens dezelfde handreiking is van toepassing een aanwezigheidspercentage van 50% in de dag en 100% in de nacht.

Detailhandel

De percelen met de bestemming detailhandel bestaan volgens het bestemmingsplan uit woningen met detailhandel. Deze percelen zijn geteld en worden met een tweetal kentallen omgerekend naar een aantal aanwezigen.

Het eerste kentel betreft wonen: dit is identiek aan het vermelde in de paragraaf hiervoor (aanwezigheid 50% dag en 100% nacht).

Het tweede kentel is een aangenomen kentel: 4 personen aanwezig als gevolg van de bestemming detailhandel (aanwezigheid 100% dag en 0% nacht).

Beide kentallen gecombineerd geeft het volgende in de berekening gebruikte getal: 6,4 mensen met een aanwezigheid van 81% in de dag en 38% in de nacht. Dit leidt per perceel tot 5,2 mensen in de dag en 2,4 mensen in de nacht.

Openbare en bijzondere doelen

Er zijn drie percelen met de bestemming openbare en bijzondere doelen.

Twee percelen daarvan (Burgemeester Diericlaan 7, Wouterij 38) zijn opgevat als woningen en als zodanig in de berekeningen opgenomen. Het derde perceel dat een openbare en bijzondere bestemming heeft is De Vlaschaard. Dit is een gemeenschapscentrum en is op geringe afstand van Martens Brandstoffen VOF gelegen. In overleg met gemeente Terneuzen is een gedetailleerde opsomming gemaakt van wanneer er welke hoeveelheden mensen kunnen worden aangetroffen. Zie hiervoor bijlage 3.

Samengevat komt het er op neer dat de aanwezigheid van mensen in De Vlaschaard is opgesplitst in:

- werkdagen
- weekenddagen

En per werkdag of weekenddag in een zestal periodes.

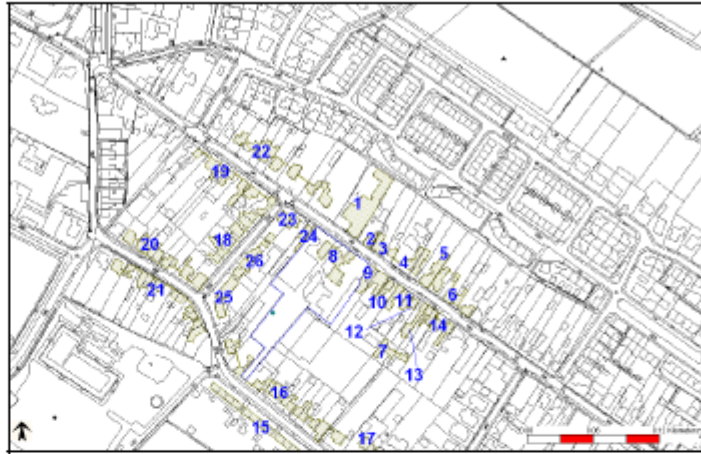
Maximaal kunnen aanwezig zijn 150 mensen.

De periodes zijn zo gekozen dat ze aansluiten op de venstertijd voor de belading van het LPG-tankstation (lopend van 7:00 tot aan 19:00 uur). Op deze wijze is gemeenschapscentrum De Vlaschaard op een nauwkeurige wijze in het rekenmodel gebracht.

Opgemerkt wordt dat op het terrein van de inrichting een drietal woningen zijn gelegen: Nieuwstraat 91, 93 en 97. Volgens opgave van de gemeente behoren ze expliciet tot de inrichting. In het Bevi is genoemd de categorie 'bedrijfswoningen van derden'. Deze woningen voldoen daar niet aan: het zijn 'bedrijfswoningen niet van derden'. Voor het groepsrisico doen ze niet mee aan de berekening: de mensen die eventueel wonen in deze woningen behoren tot de inrichting. Deze woningen kunnen ook niet worden ingedeeld in een categorie kwetsbaar of beperkt kwetsbaar: onderdelen van een inrichting zijn uitgesloten van deze omschrijvingen.

Tabel 3.1 Bevolking zoals gebruikt in het rekenmodel exclusief De Vlaschaard

nr	Omschrijving	Bestem-ming	Opgevat als	Aant een-heden	Ken. wo-ning	Ken. win-ikel	Max Aantal	Aan-wezig heid dag	Aan-wezig heid nacht	Aantal mens dag	Aantal mens nacht
1	Gemeenschapscentrum De Vlaschaard	Openbare /bijz	Specifiek	1			150,0			zie specificatie	
2	Nieuwstraat 96: 1 woning	Woning	Woning	1	2,4		2,4	50%	100%	1,2	2,4
3	Nieuwstraat 94: 1 detailhandel	Detail	Woning+ Winkel	1	2,4	4,0	6,4	81%	38%	5,2	2,4
4	Nieuwstraat 88,90,92: 3 woningen	Woning	Woning	3	2,4		7,2	50%	100%	3,6	7,2
5	Nieuwstraat 86: 1 detailhandel	Detail	Woning+ Winkel	1	2,4	4,0	6,4	81%	38%	5,2	2,4
6	Nieuwstraat 78,80,82,84: 4 woningen	Woning	Woning	4	2,4		9,6	50%	100%	4,8	9,6
7	Wouterij 12,14: 2 woningen	Woning	Woning	2	2,4		4,8	50%	100%	2,4	4,8
8	Nieuwstraat 91,93,97: 3 woning (inrichting)	Woning	Woning	0	2,4		0	50%	100%	0	0
9	Nieuwstraat 87/85: 2x Detailhandel	Detail	Woning+ Winkel	2	2,4	4,0	12,8	81%	38%	10,4	4,8
10	Nieuwstraat 81: 1 woning	Woning	Woning	1	2,4		2,4	50%	100%	1,2	2,4
11	Nieuwstraat 77/79: 2 x detailhandel	Detail	Woning+ Winkel	2	2,4	4,0	12,8	81%	38%	10,4	4,8
12	Nieuwstraat 75: 1 woning	Woning	Woning	1	2,4		2,4	50%	100%	1,2	2,4
13	Nieuwstraat 73: 1 x detailhandel	Detail	Woning+ Winkel	1	2,4	4,0	6,4	81%	38%	5,2	2,4
14	Nieuwstraat 65,67,69,71: 4 x woning	Woning	Woning	4	2,4		9,6	50%	100%	4,8	9,6
15	Wouterij: 7 tm 29: 12 woningen	Woning	Woning	12	2,4		28,8	50%	100%	14,4	28,8
16	Wouterij: 13 tm 36: 13 woningen	Woning	Woning	13	2,4		31,2	50%	100%	15,6	31,2
17	Wouterij 12: 1 woning	Woning	Woning	1	2,4		2,4	50%	100%	1,2	2,4
18	Diericlaan 2 tm 12: 6 woningen	Woning	Woning	6	2,4		14,4	50%	100%	7,2	14,4
19	Nieuwstraat 109 tm 123: 7 woningen	Woning	Woning	7	2,4		16,8	50%	100%	8,4	16,8
20	Wouterij: 40 tm 54: 8 woningen	Woning	Woning	8	2,4		19,2	50%	100%	9,6	19,2
21	Wouterij: 31 tm 51: 11 woningen	Woning	Woning	11	2,4		26,4	50%	100%	13,2	26,4
22	Nieuwstraat: 100 tm 114: 8 woningen	Woning	Woning	8	2,4		19,2	50%	100%	9,6	19,2
23	Nieuwstraat: 105/107: 2 woningen	Woning	Woning	2	2,4		4,8	50%	100%	2,4	4,8
24	Nieuwstraat: 103 detailhandel	Detail	Woning+ Winkel	1	2,4	4,0	6,4	81%	38%	5,2	2,4
25	Diericlaan 7/Wouterij 38: 2 woning (openbare doelen)	Openbare/bijz	Woning	2	2,4		4,8	50%	100%	2,4	4,8
26	Diericlaan 1,3,5: 3 woningen	Woning	Woning	3	2,4		7,2	50%	100%	3,6	7,2
	Aantal aanwezigen									148,3	232,8



Figuur:3.4 Bevolkingsvlakken (nummers corresponderen met nummers van tabel 3.1)

Op de inrichting is een drietal woningen gelegen: deze zijn opgevat als bedrijfswoningen (Nieuwstraat 91, 93 en 97) en daardoor beperkt kwetsbaar.

Gemeente Terneuzen heeft een notitie opgesteld (d.d. 19-11-2009 opgesteld door Rutger Schonis gericht aan Daniël Bloppoel en Marien van der Ploeg) waarin De Vlaschaard als een beperkt kwetsbaar object wordt beschouwd. Zie voor een onderbouwing van deze conclusie genoemde notitie.

4 Toetsing aan het Bevi

Er worden een tweetal scenario's behandeld:

- een scenario (scenario 1) met faalkansen volgens het Revi 2004. Dit betekent dat de verlaagde kansen van de hittewerende coating niet worden gebruikt;
- een scenario (scenario 2) met faalkansen volgens het Revi 2007. Dit betekent dat de verlaagde kansen van de hittewerende coating wel worden gebruikt.

Formeel gezien is op dit moment voor nieuwe situaties (ook een conserverend bestemmingsplan is een nieuw bestemmingsplan) Revi 2004 van toepassing (scenario 1). De verwachting is dat binnen afzienbare termijn Revi 2007 algemeen van toepassing wordt verklaard. In dat geval is scenario 2 van toepassing.

Aangezien er naast het LPG-deel van de inrichting ook nog gasflessen aanwezig zijn is de vraag op welke manier een toetsing aan de PR-contouren moet plaats vinden, aangezien voor de categoriale LPG-inrichtingen PR-contouren niet berekend mogen worden. Het Bevi is niet duidelijk op dit punt. Daarom wordt de volgende toetsing uitgevoerd:

- toetsing aan de in Bevi/Revi vastgelegde afstanden voor LPG-inrichtingen;
- toetsing aan de berekende PR contouren voor de gehele inrichting.

4.1 Plaatsgebonden risico: toetsing volgens Revi-afstanden

Zoals in hoofdstuk 2 beschreven staat, zijn voor een LPG-tankstation met een in de milieuvergunning toegestane doorzet van maximaal 1.000 m³ /jaar voor nieuwe situaties van toepassing de volgende plaatsgebonden toetsafstanden (scenario 1):

- 45 meter rondom het vulpunt;
- 25 meter rondom de ondergrondse tank;
- 15 meter rondom het afgifte punt.

In onderstaande figuur zijn de afstanden ingetekend:



Figuur 4.1 Plaatsgebonden risicocontouren van het LPG-tankstation:
lichtblauw: 45 meter rondom LPG-vulpunt
bruin: 25 meter rondom ondergrondse tank
paars: 15 meter rondom afgiftepunt

Zoals in hoofdstuk 2 staat beschreven, zijn voor een LPG-tankstation met een in de milieuvergunning toegestane doorzet van maximaal 1.000 m³ /jaar volgens het Revi 2007 de volgende plaatsgebonden toetsafstanden van toepassing (scenario 2):

- 35 meter rondom het vulpunt;
- 25 meter rondom de ondergrondse tank;
- 15 meter rondom het afgifte punt.

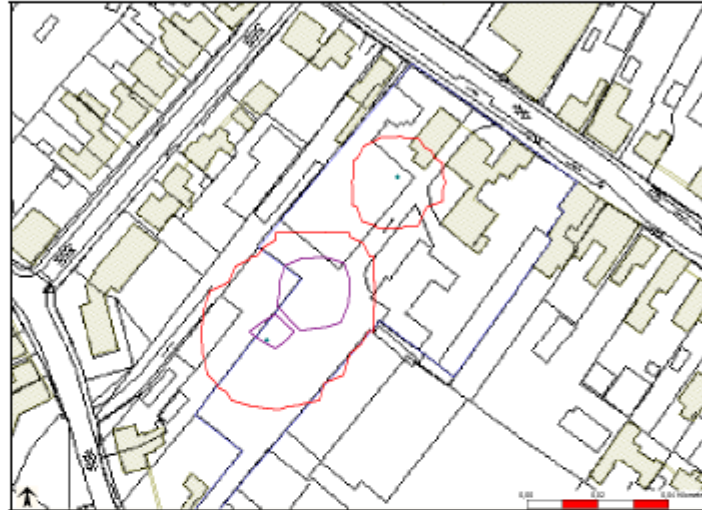
In onderstaande figuur zijn de afstanden ingetekend:



Figuur 4.2 Plaatsgebondenrisicocontouren van het LPG-tankstation:
lichtblauw: 35 meter rondom LPG vulpunt
bruin: 25 meter rondom ondergrondse tank
paars: 15 meter rondom afgifepunt

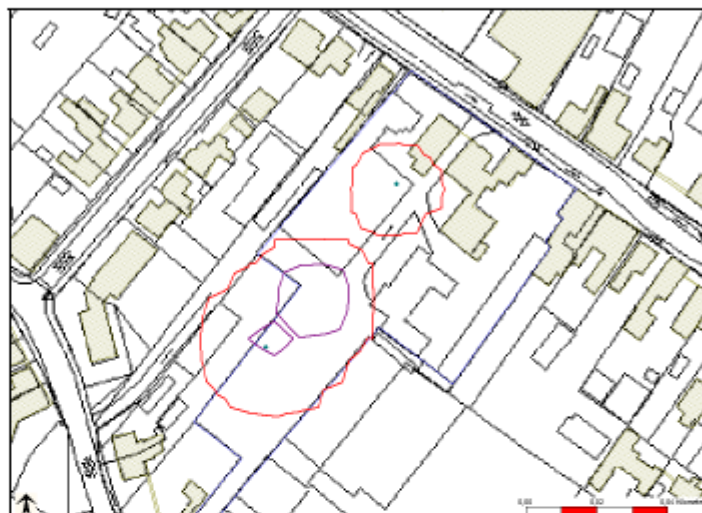
4.2 Plaatsgebonden risico: toetsing volgens berekende afstanden

In onderstaande figuur is getoond het plaatsgebonden risico (10^{-4} /jaar en 10^{-5} /jaar) zoals berekend voor het Revi 2004.



Figuur 4.3 Plaatsgebonden risico (berekend): rood: 10^{-4} /jaar, paars: 10^{-5} /jaar

In onderstaande figuur is getoond het plaatsgebonden risico (10^{-4} /jaar en 10^{-5} /jaar) zoals berekend voor het Revi 2007.



Figuur 4.4 Plaatsgebonden risico (berekend): rood: 10^{-4} /jaar, paars: 10^{-5} /jaar

4.3 Toetsing PR aan het Bevi

Toetsing aan de in het Revi gegeven afstanden

Toetsing van de normafstanden met aanwezige woningen en andere objecten binnen de plaatsgebonden risico contouren:

Tabel 4.1a Overzicht aanwezig objecten binnen contouren 10^{-4} /jaar: scenario 1

Scenario 1	Punt	Norm 10^{-4} /jaar	Beperkt Kwetsbare objecten [stuks]	Kwetsbare objecten [stuks]
	Vulpunt	45 m	0	3: Burg. Dierclaan 1,3,5
	Ondergrondse tank	25 m	0	0
	Afleverzuil	15 m	1: De Vlaschaard	0

Tabel 4.1b Overzicht aanwezig objecten binnen contouren 10^{-4} /jaar: scenario 2

Scenario 2	Punt	Norm 10^{-4} /jaar	Beperkt Kwetsbare objecten [stuks]	Kwetsbare objecten [stuks]
	Vulpunt	35 m	0	0
	Ondergrondse tank	25 m	0	0
	Afleverzuil	15 m	3: De Vlaschaard	0

Uit bovenstaande tabellen 4.1a, en 4.1b blijkt dat voor scenario 1 de plaatsgebonden-risicocontour van het vulpunt kwetsbare objecten bevat : 3 woningen. Dit is volgens het Bevi niet toegestaan. Er wordt dus niet voldaan aan het Bevi.

Uit bovenstaande tabellen 4.1a en 4.1b blijkt dat er door de PR-contouren tevens een beperkt kwetsbare object (gedeeltelijk) wordt omvat. Het betreft De Vlaschaard. Daarmee wordt een richtwaarde van het Bevi overschreden: dit is niet gewenst.

Zoals al eerder genoemd behoren de woningen Nieuwstraat 97, 93 en 91 tot de inrichting en doen dus niet mee in de berekening en de toetsing.

Tevens blijkt dat door het gebruik van Revi 2007 (hittewerende coating: scenario 2) het plaatsgebonden risico probleem iets minder urgent wordt: er worden nu geen kwetsbare objecten meer omvat. Wel blijft er een beperkt kwetsbaar object (gedeeltelijk) omvat. Dit betekent dat ook met toepassing van de hittewerende coating er een richtwaarde van het Bevi overschreden blijft worden. Dit is een niet gewenste situatie.

Toetsing aan de berekende afstanden

Toetsing van de berekende contouren met aanwezige woningen en andere objecten binnen de plaatsgebonden risico contouren:

Tabel 4.1c Overzicht aanwezig objecten binnen contouren 10^{-4} /jaar: scenario 1

Scenario 1	Norm	Wijze	Beperkt Kwetsbare objecten [stuks]	Kwetsbare objecten [stuks]
Contour	10^{-4} /jaar	Berekend	0	0

Tabel 4.1d Overzicht aanwezig objecten binnen contouren 10^{-4} /jaar: scenario 2

Scenario 2	Norm	Wijze	Beperkt Kwetsbare objecten [stuks]	Kwetsbare objecten [stuks]
Contour	10^{-4} /jaar	Berekend	0	0

Uit bovenstaande tabellen 4.1c en 4.1b blijkt dat voor beide scenario's de plaatsgebondenrisicocontour van de gehele inrichting geen beperkt kwetsbaar object of kwetsbare objecten bevat. Daarmee wordt voldaan aan het Bevi.

Overall conclusie plaatsgebonden risico contouren

Zie onderstaande grafiek voor een overzicht van de bevindingen:

Scenario	Methode	Revi	Richtwaarde Bevi	Normwaarde Bevi
1	PR afstanden volgens Revi	2004	overschreden	overschreden
2	PR afstanden volgens Revi	2007	overschreden	
3	Berekend	2004		
4	Berekend	2007		

We bevelen aan de toetsing uit te voeren aan de hand van:

- Revi 2004;
- zowel de vermelde afstanden als de berekende.

Dit betekent dat er dus een richtwaarde en een normwaarde worden overschreden: er is niet voldaan aan het Bevi.

Opgemerkt wordt nog dat bij toetsing aan het Bevi met behulp van de afstanden genoemd in het Revi 2004 nu een probleem is geconstateerd met betrekking tot het plaatsgebonden risico. Om te bepalen of er daadwerkelijk saneringsmaatregelen moeten worden gerealiseerd dient eerst nog getoetst te worden aan het Bevi met behulp van de afstanden genoemd in het Revi 2007. Dan blijkt dat de ernst van de overschrijding (overschrijding normwaarde) is afgenomen (overschrijding richtwaarde).

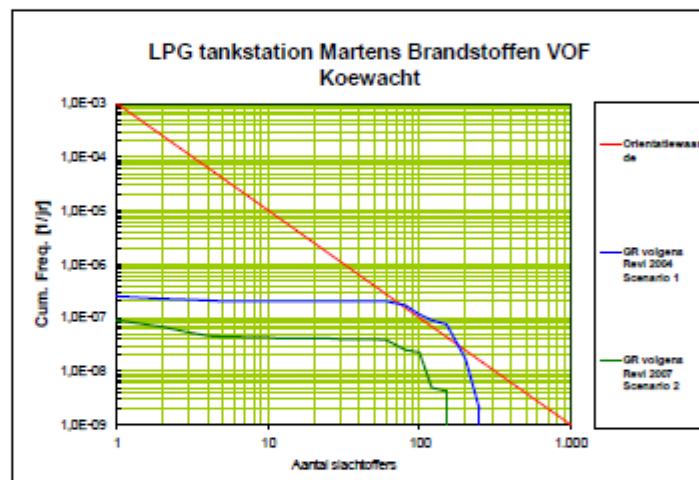
4.4 Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend met SAFETI-NL 6.54. In bijlage 1 wordt de berekeningsmethode uitgelegd. De scenario's zijn qua frequentie bepaald door de feitelijke omgeving (zie bijlage 2).

In figuur 4.2 zijn de groepsrisicocurven gegeven.

Scenario 1: Berekening volgens Revi 2004 (zonder hittewerende coating), huidige bevolking, doorzet 1.000 m³/jaar, LPG en gasflessen.

Scenario 2: Idem aan scenario 1 maar nu wel een hittewerende coating.



Figuur 4.2 Groepsrisico van scenario 1 en scenario 2

In bovenstaande grafiek is af te lezen dat het scenario dat geen gebruik maakt van de hittewerende coating boven de oriëntatiewaarde uit komt. Wanneer de hittewerende coating wel wordt aangebracht komt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde uit. Aangezien scenario 1 het juridisch juiste scenario is, en er dus een overschrijding van de oriëntatiewaarde is, is de verantwoordingsplicht van toepassing.

5 Conclusie

Plaatsgebonden risico

Behalve risico's als gevolg van LPG-activiteiten zijn er ook risico's met betrekking tot de gasflessenhandel. Dientengevolge zijn er twee situaties waaraan getoetst wordt:

- categoriale afstanden van het LPG-deel van de inrichting;
- berekende plaatsgebonden risico van de gehele inrichting.

Dit leidt tot de volgende conclusie met betrekking tot het plaatsgebonden risico:

Het scenario dat de huidige situatie beschrijft (scenario 1: geen gebruik van hittewerende coating) leidt tot het niet-voldoen aan het Bevi:

- (op basis van categoriale afstanden) zijn er een drietal kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} /jaar-plaatsgebondenrisicocontour van het LPG-tankstation aanwezig. Dit is niet toegestaan.
- (op basis van categoriale afstanden) is er een beperkt kwetsbaar object aanwezig binnen de 10^{-6} /jaar-plaatsgebondenrisicocontour van het LPG-tankstation. Daarmee wordt een richtwaarde van het Bevi overschreden: dit is niet gewenst.
- (op basis van de berekende plaatsgebondenrisicocontour): zijn er geen beperkt kwetsbare objecten of kwetsbare objecten binnen de risicocontour. Daarmee wordt voldaan aan het Bevi.

Overall gezien wordt er niet voldaan aan het Bevi.

Het eventueel algemeen van kracht worden van het Revi 2007 voor de huidige situatie verbetert de situatie enigszins:

- (op basis van categoriale afstanden) zijn er nu geen kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risico contouren meer aanwezig.
- (op basis van categoriale afstanden) blijft er een beperkt kwetsbaar object aanwezig binnen de 10^{-6} /jaar-plaatsgebondenrisicocontour. Daarmee wordt een richtwaarde van het Bevi overschreden. Dit is niet gewenst.
- (op basis van de berekende plaatsgebondenrisicocontour) is er geen beperkt kwetsbaar object of kwetsbaar object binnen de risicocontour. Daarmee wordt voldaan aan het Bevi.

Kortom: Ook na het van kracht worden van het Revi 2007 voor de huidige situatie wordt niet voldaan aan het Bevi. De richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten wordt voor de Vlasschaard nog steeds overschreden. Omdat sprake is van een richtwaarde, waar gemotiveerd van afgeweken kan worden, kan het gemeentebestuur in het nieuwe bestemmingsplan onderbouwen waarom afwijken van de richtwaarde in dit geval desondanks toch acceptabel is.

Groepsrisico

Het scenario dat de huidige situatie beschrijft (scenario 1: geen gebruik van hittewerende coating) leidt tot een overschrijding van de orientatiewaarde. Het is aan de gemeente om hieraan wel of geen gevolgen te verbinden: beleid met betrekking tot het groepsrisico kan de gemeente zelf invullen.

Het eventueel algemeen van kracht worden van het Revi 2007 voor de huidige situatie verbetert de situatie: er is dan geen overschrijding van de orientatiewaarde van het groepsrisico meer.

Aangezien het groepsrisico voor de huidige situatie de orientatiewaarde overschrijdt, is de verantwoordingsplicht van toepassing.

Bijlage 1: Berekeningsmethodiek GR voor LPG-tankstations

Inleiding

In deze bijlage is ter illustratie een uitleg van de methode opgenomen die gebruikt is om voor het LPG deel van de inrichting tot een QRA te komen. De getallen die hier genoemd zijn behoren bij een categoriale inrichting met een doorzet van 1.000 m³/jaar en zijn niet noodzakelijkerwijs de getallen die gebruikt zijn in de berekening. Zie voor deze getallen bijlage 2.

De methode

Het groepsrisico (GR) wordt berekend door het uitvoeren van een risicoanalyse. Dit is een analyse van de bedrijfsactiviteiten leidend tot de definitie van een groep representatieve ongevalscenario's. De wijze waarop in Nederland kwantitatieve risicoanalyses worden uitgevoerd is beschreven in de Handleiding Risicoberekeningen Bevi. Bij een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) wordt uitgegaan van het plaatsvinden van ongewenste gebeurtenissen tijdens de normale bedrijfsituatie. Ongewenste gebeurtenissen zijn gebeurtenissen, die direct leiden tot het vrijkomen van gevaarlijke stoffen. De achterliggende gebeurtenissen zijn breuk en lekkage. Oorzaken daar weer van worden niet in beschouwing genomen.

Voor risicoberekeningen ten aanzien van LPG-tankstations is een aantal afspraken gemaakt over de wijze van berekenen. Deze berekeningsmethodiek met de PGS 3 als basis, heeft het RIVM vastgelegd in het document "QRA berekeningen LPG-tankstations", van 20 december 2007. De groepsrisicoberekeningen in dit onderzoek zijn hierop gebaseerd. De gehanteerde scenario's en frequenties worden toegelicht in de volgende paragrafen. In het voorbeeld is een doorzet limitering van <1.000 m³/jaar gehanteerd.

Nr.	Scenario	Frequentie (1/jr)
<i>Opslagvat onder druk</i>		
O.1	instantaan falen	5,00.10 ⁻⁷
O.2	10 -minutenuitstroming	5,00.10 ⁻⁷
O.3	lekkage	1,00.10 ⁻⁵
O.4	vloeistofleiding - breuk (10 m)	5,00.10 ⁻⁷
O.5	vloeistofleiding - lek (10 m)	1,50.10 ⁻⁶
O.6	afleverleiding - breuk (75 m)	5,00.10 ⁻⁷
O.7	afleverleiding - lek (75 m)	1,50.10 ⁻⁶
<i>Tankauto</i>		
T.1	instantaan falen (vulgraad 100%)	5,0.10 ⁻⁷ x AF
T.2	grootste aansluiting (vulgraad 100%)	5,0.10 ⁻⁷ x AF
<i>Overslag</i>		
L.1	slangbreuk d.s.b. sluit	0,88 x 0,1 ⁻¹ x 70 x 0,5 x 4,0.10 ⁻⁶
L.2	slangbreuk d.s.b. sluit niet	0,12 x 0,1 x 70 x 0,5 x 4,0.10 ⁻⁶
L.3	slanglekkage	70 x 0,5 x 4,0.10 ⁻⁵

Nr.	Scenario	Frequentie (1/jr)
<i>Pomp</i>		
P.1	breuk pomp d.s.b. sluit	$0,94 \times 70 \times 0,5/8766 \times 1,0 \cdot 10^{-4}$
P.2	breuk pomp d.s.b. sluit niet	$0,06 \times 70 \times 0,5/8766 \times 1,0 \cdot 10^{-4}$
P.3	lekkage pomp	$70 \times 0,5/8766 \times 4,4 \cdot 10^{-3}$

AF = aanwezigheidsfractie (het aantal uren aanwezigheid gedeeld door het aantal uren per jaar)

*) = de breukfrequentie voor LPG-tankstations is een factor 10 lager dan de standaard faalfrequentie voor Brzo-inrichtingen.

d.s.b. = doorstroombegrenzer

Berekening aanwezigheidsfractie

Een verlading van LPG duurt gemiddeld 0,5 uur. Bij een doorzet van 1.000 m^3 per jaar vinden er max. 70 verladingen plaats. Op basis hiervan is het aantal losuren en de aanwezigheidsfractie AF:

Doorzet (m^3/jaar)	Losuren/jaar	Aanwezigheidsfractie
1.000	35	0,00399

BLEVE LPG-tankauto door brand ten gevolg van verlading

Het scenario BLEVE van de LPG-tankauto kan ontstaan door brand in de omgeving tijdens het verladen van LPG.

BLEVE door brand tijdens verlading	Basisfrequentie	Factor	Faalfrequentie (jaar^{-1})
B.1 BLEVE tankauto 100% vulgraad	$5,8 \cdot 10^{-10}$	35 uur	$2,03 \cdot 10^{-8}$

BLEVE LPG-tankauto ten gevolg van brand in de omgeving

Het scenario BLEVE van de LPG-tankauto kan ontstaan door brand in de omgeving tijdens het verladen van LPG. De frequentie voor dit scenario is afhankelijk van een aantal toetsingsafstanden. Voor omgevingsbranden zijn er 6 categorieën bepaald door de afstand tussen de opstelplaats van de LPG-tankauto (= vulpunt) tot de LPG-afleverzuil, de benzineafleverzuil, opstelplaats van de benzinetankauto en een tot de inrichting behorend gebouw. Hiervoor gelden toetsingsafstanden zoals weergegeven in de hierna volgende tabellen.

Object	Toetsingsafstand (m)
LPG-afleverzuil	17,5
Benzine afleverzuil	5
Opstelplaats benzinetankauto	25
Gebouw zonder brandbescherming	
hoogte < 5 m	10
5 m < hoogte < 10 m	15
hoogte > 10 m	20
Gebouw met brandwerende voorzieningen (en maximaal 50% gevelopeningen)	
hoogte < 5 m	5
5 m < hoogte < 10 m	10
hoogte > 10 m	15

Afstand van vulpunt tot object is GROTER dan de toetsingsafstand voor dat object?				Brandcategorie en frequentie
LPG-afleverzuil	Benzine-afleverzuil	benzine-vulpunt	Gebouwen	
Ja of Nee	Nee	Ja of Nee	Nee	1
Ja of Nee	Ja	Nee	Nee	2,0 . 10 ⁻⁴ jr ⁻¹
Nee	Ja	Ja	Nee	
Nee	Nee	Nee	Ja	2
Nee	Ja	Nee	Ja	1,0 . 10 ⁻⁴ jr ⁻¹
Ja	Ja	Ja	Nee	
Nee	Nee	Ja	Ja	3
Ja	Nee	Nee	Ja	8,0 . 10 ⁻⁷ jr ⁻¹
Nee	Ja	Ja	Ja	4
Ja	Ja	Nee	Ja	6,0 . 10 ⁻⁷ jr ⁻¹
Ja	Nee	Ja	Ja	5
				4,0 . 10 ⁻⁷ jr ⁻¹
Ja	Ja	Ja	Ja	6
				2,0 . 10 ⁻⁷ jr ⁻¹

Aldus volgt uit de bovenstaande tabel dat de brandcategorie die geldt voor dit tankstation, 2,0 . 10⁻⁷ jr⁻¹ is. De vermelde frequenties zijn op basis van 100 afleveringen vastgesteld.

In de Revi-benadering is tevens nog gehanteerd, dat de tankauto bij het plaatsvinden van dit scenario niet altijd vol is, onderstaande verdeling is verondersteld.

Vullingsgraad tankauto	Kans	Hoeveelheid in tankauto
100%	0,19	26.700 kg
67%	0,46	17.800 kg
33%	0,73	8.900 kg

De uiteindelijke BLEVE-frequentie door brand is weergegeven voor brandcategorie 2 in onderstaande tabel:

Brand onder auto en omgevingsbrand		
B.2	BLEVE tankauto 100% vulgraad	$0,33 \times 0,19 \times 70/100 \times 1,00 \cdot 10^{-6}$
B.3	BLEVE tankauto 67% vulgraad	$0,33 \times 0,46 \times 70/100 \times 1,00 \cdot 10^{-6}$
B.4	BLEVE tankauto 33% vulgraad	$0,33 \times 0,73 \times 70/100 \times 1,00 \cdot 10^{-6}$

BLEVE LPG-tankauto ten gevolg van externe beschadiging

Voor de aanrijding worden drie mogelijkheden beschouwd. De frequenties hebben betrekking op 100 verladings per jaar.

Typering opstelplaats tankauto	Aanrijding categorie	Frequentie (1/jaar)
Geïsoleerde opstelplaats, waarbij een aanrijding van opzij tegen de leidingkast niet aannemelijk is, ook niet met lage snelheid	1	$2,5 \cdot 10^{-9}$
Opstelplaats op een wegrijstrook naast een weg, waar de toegestane snelheid 70 km/uur of minder is	2	$4,8 \cdot 10^{-6}$
Alle overige situaties	3	$2,3 \cdot 10^{-7}$

Voor de berekening van deze frequentie is rekening gehouden met de vulgraad van de tankauto. In alle varianten is gerekend met aanrijdingscategorie 2, omdat de opstelplaats geïsoleerd op eigen terrein ligt en aanrijding van de vrachtwagen met aanzienlijke snelheid niet aannemelijk is.

Brand onder auto door externe beschadiging		
B.5	BLEVE tankauto 100% vulgraad	$0,33 \times 70/100 \times 2,50 \cdot 10^{-9}$
B.6	BLEVE tankauto 67% vulgraad	$0,33 \times 70/100 \times 2,50 \cdot 10^{-9}$
B.7	BLEVE tankauto 33% vulgraad	$0,33 \times 70/100 \times 2,50 \cdot 10^{-9}$

Bijlage 2: Berekening van de gebruikte faalfrequenties

1 Scenario aanduiding	Scenario huidige situatie
2 Naam tankstation	Martens Brandstoffen VOF
3 Adres tankstation	Nieuwstraat te Kowacht
4 Vergande doorzet LPG per jaar in m3	1.000
5 Benkende verledingsfactor	0,70
6 Duur van een verleding	0,50 uur (standaard 0,5 uur)
7 Afstand tussen opslagvat en LPG vulpunt	21 meter (standaard 10 meter)
8 Afstand tussen opslagvat en LPG afleverpunt	88 meter (standaard 75 meter)
9 Inhoud opslagvat	20 m3 (standaard is 20 m3)
10 Inhoud tankauto	51,76 m3 (standaard is 51,76 m3)
11 Afstand LPG afleverzuil - LPG vulpunt is kleiner dan 17,5 meter	<input checked="" type="radio"/> Afstand groter dan 17,5 meter <input type="radio"/> Afstand kleiner dan 17,5 meter
12 Afstand Benzine afleverzuil - LPG vulpunt is kleiner dan 5 meter	<input checked="" type="radio"/> Afstand groter dan 5 meter <input type="radio"/> Afstand kleiner dan 5 meter
13 Afstand benzine tankauto - LPG vulpunt is kleiner dan 25 meter	<input checked="" type="radio"/> Afstand groter dan 25 meter <input type="radio"/> Afstand kleiner dan 25 meter
14 Wel is de gebouw hoogte	<input checked="" type="radio"/> Gebouwhoogte tot 5 meter <input type="radio"/> Gebouwhoogte tussen 5 en 10 meter <input type="radio"/> Gebouwhoogte meer dan 10 meter
15 Is het een gebouw zonder brandbescherming (10 minuten brandwerend) of met brandwerende voorzieningen (en maximaal 50% gevelopeningen)	<input checked="" type="radio"/> Geen brandbescherming of meer dan 50% gevelopeningen <input type="radio"/> Wel brandbescherming en maximaal 50% gevelopeningen
16 Is de afstand tussen LPG vulpunt en gebouw kleiner dan 10 m	<input type="radio"/> Afstand is groter <input checked="" type="radio"/> Afstand is kleiner
17 Geselecteerde frequentie brand nabij een LPG tankauto (100 verledingen)	1,00E-06
18 Frequentie langdurige brand als gevolg van lekkage tijdens verleding	5,80E-08
20 Kies de uitdrukking die hier van toepassing is	<input checked="" type="radio"/> Geselecteerde optieplaats, aanrijding van optj (begeleiding wordt niet samenwikk) <input type="radio"/> Optieplaats op een (weg)strook, toegestane snelheid 70 km/h of minder <input type="radio"/> Overige situatie
21 Benkende aanrijdingkans	2,50E-09
22 Verlaagde BLEVE kanssen als gevolg van verbeterde coating gebruiken ?	<input checked="" type="radio"/> Verlaagde frequenties niet gebruiken <input type="radio"/> Verlaagde frequenties wel gebruiken
23 Verlaagde kanssen als gevolg van verbeterde vulaleng gebruiken ?	<input type="radio"/> Verlaagde frequenties niet gebruiken <input checked="" type="radio"/> Verlaagde frequenties wel gebruiken
24 Coördinaten van het opslagvat	X,Y 56.015 360.809
25 Coördinaten van het vulpunt	X,Y 56.029 360.823
26 Coördinaten van de Safety.ML ondergrond	

Frequenties en andere grootheden tlv Safeti-NL berekening

LPG station: Maria Brandsema VOF

Scenario: Huidige Situatie

Scenario's	Ondergrondse voormaligheid	Basis frequentie	Totale frequentie	X-coord.	Y-coord.	Ingore fireball risks	Mass [kg]
Q.1	Opstaprek-instalatie in fliet	5.00E-07	5.00E-07	56.015	360.809	Yes	9.200
Q.2	Opstaprek -10 minuten	5.00E-07	5.00E-07	56.015	360.809	Yes	9.200
Q.3	Opstaprek -10 mm gat	1.00E-05	1.00E-05	56.015	360.809	Yes	9.200
Q.4	Viceafleiding (vulleiding) Breuk	5.00E-07 /m	5.00E-07 /m	56.015	360.809	No	9.200
Q.5	Viceafleiding (vulleiding) Lek	1.50E-06 /m	3.15E-05	56.015	360.809	No	9.200
Q.6	Afvoerleiding-Breuk	5.00E-07 /m	4.40E-05	56.015	360.809	No	9.200
Q.7	Afvoerleiding-Lek	1.50E-06 /m	1.32E-04	56.015	360.809	No	9.200
Scenario's inbraak fliet tankauto							
T.1	Tankauto-instalatie in fliet, vulgraag 100% (incl warme bleve)	5.00E-07	2.0E-09	56.029	360.823	No	26.700
T.2	Grootste aansluiting, vulgraad 100% (incl warme bleve)	5.00E-07	2.0E-09	56.029	360.823	No	26.700
BLEVE scenario's tankauto							
B.1	Breuk Tankauto (brand/tijds vulliding) vulgraad 100%	5.00E-10 /uur	2.03E-08	56.029	360.823	No	26.700
B.2	Breuk tankauto (omgevingbrand) vulgraad 100%	1.00E-06	4.39E-08	56.029	360.823	No	26.700
B.3	Breuk tankauto (omgevingbrand) vulgraad 67%	1.00E-06	1.06E-07	56.029	360.823	No	17.889
B.4	Breuk tankauto (omgevingbrand) vulgraad 33%	1.00E-06	1.69E-07	56.029	360.823	No	8.811
Scenario's tankauto ten gevolge van externe beschadiging							
B.5	Breuk tankauto - vulgraad 100%	2.50E-09	5.78E-10	56.029	360.823	No	26.700
B.6	Breuk tankauto - vulgraad 67%	2.50E-09	5.78E-10	56.029	360.823	No	17.889
B.7	Breuk tankauto - vulgraad 33%	2.50E-09	5.78E-10	56.029	360.823	No	8.811
Scenario's fliet pomp (pomp op tankwaggen)							
P.1	Breuk pomp, doortroombegrenzer sluit	1.00E-04 /jaar	3.75E-07	56.029	360.823	No	104
P.2	Breuk pomp, doortroombegrenzer sluit niet	1.00E-04 /jaar	2.40E-08	56.029	360.823	No	26.700
P.3	Lek pomp	4.40E-03 /jaar	1.76E-05	56.029	360.823	No	26.700
Scenario's fliet kosting (besliding van tankwaggen)							
L.1	Breuk kosting, doortroombegrenzer sluit	4.00E-06	1.23E-03 Verbaag!!	56.029	360.823	No	65
L.2	Breuk kosting, doortroombegrenzer sluit niet	4.00E-06	1.69E-06 Verbaag!!	56.029	360.823	No	26.700
L.3	Lek kosting	4.00E-05	1.40E-03	56.029	360.823	No	26.700

Bijlage 3: Aantal aanwezigen De Vlaschaard

