





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54 811 554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2.	Planbeschrijving	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	8
4.	Randvoorwaarden	10
4.1	Inleiding	10
4.2	Bodemkwaliteit	10
4.3	Water	10
4.4	Luchtkwaliteit	12
4.5	Geluid	13
4.6	Bedrijven en milieuzonering	13
4.7	Externe veiligheid	14
4.8	Flora en fauna	16
4.9	Kabels, leidingen en straalpaden	17
4.10	Archeologie	17
5.	Juridische aspecten	20
5.1	Planvorm	20
5.2	Toelichting op de bestemmingen	21
6.	Economische Uitvoerbaarheid	23
6.1	Economische uitvoerbaarheid	23
7.	Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	24
7.1	Procedure	24
7.2	Zienswijzen	24
7.3	Samenvatting en beoordeling zienswijze	24
7.4.	Ambtshalve wijzigingen	25

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 26 januari 2012 is door de gemeenteraad van Terneuzen het bestemmingsplan voor de kernen Koewacht, Overslag en Zuiddorpe vastgesteld. Vervolgens is gebleken dat voor het perceel Nieuwstraat 103 niet de juiste bestemming is opgenomen. Door middel van dit bestemmingsplan “Koewacht, Nieuwstraat 103” wordt alsnog de juiste bestemming voor dit gebied geregeld.

Op het perceel Nieuwstraat 103 staat een vrijstaande woning met een daarachter gelegen slachterij/slagerij. In het bestemmingsplan voor de kernen Koewacht, Overslag en Zuiddorpe heeft dit perceel de bestemming Wonen-1 gekregen. De slachterij/slagerij blijkt echter nog in bedrijf te zijn en te beschikken over de noodzakelijke vergunningen. Het handhaven van de bestemming Wonen-1 zou tot planschade leiden. De bestemming wordt daarom door middel van deze bestemmingsplanherziening weer in overeenstemming gebracht met het voorheen geldende bestemmingsplan ‘Koewacht’ en het hierin geregelde gebruik als slachterij/slagerij.



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

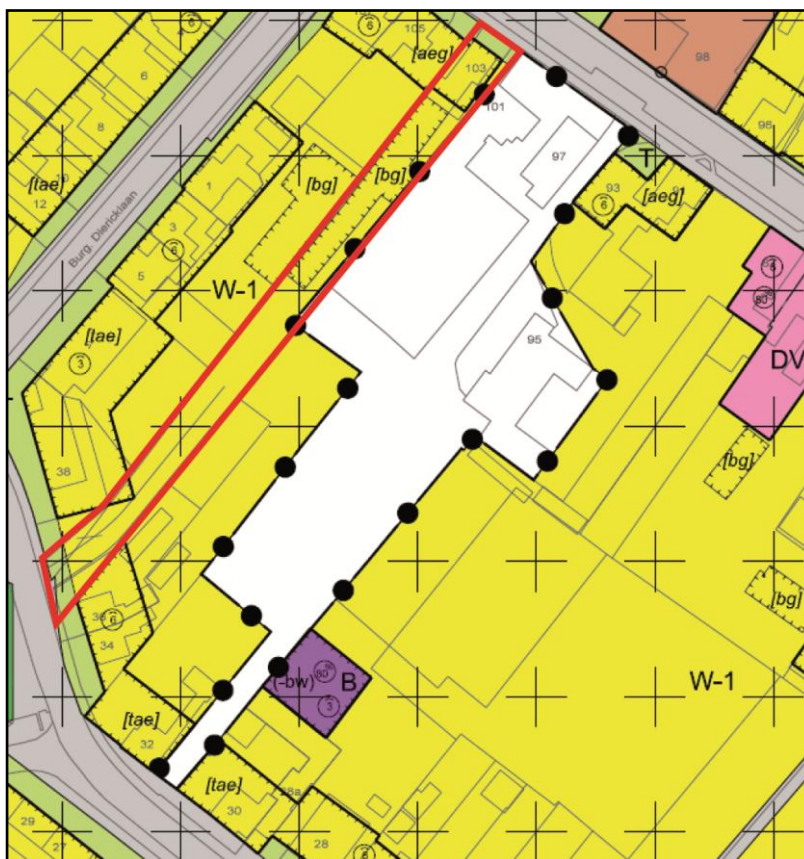
Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Koewacht in de gemeente Terneuzen. Koewacht is een kern met 2575 inwoners (1 januari 2012), liggend tegen de grens met België.

Het perceel van de slachterij/slagerij aan de Nieuwstraat 103 betreft een langgerekt perceel tussen de Nieuwstraat en Wouterij.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het perceel Nieuwstraat 103 geldt het bestemmingsplan “Koewacht-Overslag-Zuiddorpe” van de gemeente Terneuzen. Het plan is vastgesteld door de raad op 26 januari 2012 en onherroepelijk geworden door de uitspraak van de Raad van State van 19 december 2012.

Het perceel heeft de bestemming “Wonen – 1”. Toegestaan zijn gebouwen ten behoeve van het wonen binnen de bebouwde kommen van Koewacht, Overslag en Zuiddorpe, alsmede aan- en uitbouwen en bijgebouwen met bijbehorende tuinen en erven, waterlopen en waterpartijen, groenvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De bijgebouwen zijn positief bestemd met de aanduiding [bg]. De oppervlaktebepaling voor bijgebouwen is niet van toepassing.



1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 worden de historie, ruimtelijke structuur rond het plangebied, de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 3. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 6 beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Historie

Koewacht is een betrekkelijk jong dorp. De ligging op de grens geeft een heel eigen karakter aan het dorp. De 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.

Ruimtelijke structuur

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.

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- en bedrijfsfuncties. Tegenover het plangebied bevindt zich het gemeenschapscentrum De Vlasschaard.

2.2 Bestaande situatie

Aan de Nieuwstraat 103 staat een winkel/woonpand met daarachter een aantal lagere bijgebouwen op een langgerekt perceel tussen de Nieuwstraat en de Wouterij. Het achterste gedeelte van het perceel is niet bebouwd.

De vroegere winkel is verbouwd tot woonruimte en in de achter de woning gelegen bijgebouwen is een slagerij annex slachterij aanwezig. Voor de uitoefening van deze activiteiten is een milieuvergunning aanwezig. De detailhandel betreft hoofdzakelijk de verkoop van pakketten vlees voor directe consumptie door particulieren en het slachten van dieren in opdracht van particulieren. Tevens is er een vergunning voor het doen van noodslachtingen. Voor de verkoop aan huis van de vleespakketten is een compleet ingerichte winkel niet noodzakelijk.

2.3 Toekomstige situatie

Het perceel Nieuwstraat 103 heeft conform de bestaande situatie de bestemming Detailhandel gekregen. Er is een bouwvlak aangegeven rondom de bestaande bebouwing. Op het achterste gedeelte van het perceel is geen bebouwing toegestaan. Binnen de bestemming is één woning toegestaan.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn inhoudelijk in overeenstemming gebracht met de regeling uit het bestemmingsplan “Koewacht” uit 1972.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Conclusie

Het rijksbeleid bevat geen specifiek beleid voor het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

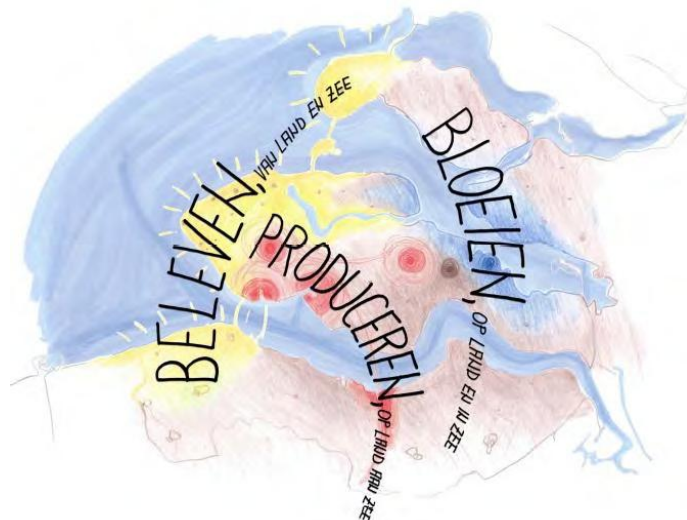
Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. De basis ligt in een aantal opgaven en ambities:

- Duurzame ontwikkeling als vertrekpunt;
- Vernieuwend samenwerken;

- Provincie als Stuwende Kracht.

De provincie heeft voor Zeeland een integrale visie opgesteld waarin zij de kernkwaliteiten verder wil benutten, (h)erkennen en versterken: "Land in Zee". Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. Deze basis is uitgewerkt voor economie, inwoners en omgeving. Dit geeft een logische indeling op de kaart van Zeeland. Zeeland kan daarmee in drie deelgebieden worden gezien:

- Produceren op Land aan Zee;
- Belevan van Land en Zee;
- Bloeien op Land en in Zee.



drie deelgebieden in visie 'Land in Zee'

De Provincie wil vanuit de kwaliteiten van Zeeland, meebewegend op de golven van maatschappelijke ontwikkelingen, opgaven oppakken en kansen grijpen. Daar zal het de komende jaren om gaan. Door de kwaliteiten en kansen van Zeeland te benutten en in de drie gebieden uit te lichten en te versterken wil de Provincie de ontwikkeling van Zeeland op het gebied van economie, mens en omgeving versterken. De hoofdlijnen van het beleid richten zich daarom ook op:

- Een sterke economie;
- Een goed woon- en leefklimaat;
- Water en landelijk gebied met kwaliteit.

Samenvattend gaat het om werken aan:

- versterken, benutten en faciliteren van de zeehavens en de daarin aanwezige economische sectoren en daarvoor benodigde achterlandverbindingen;
- stimuleren van versterking - en differentiatie binnen - het stedennetwerk Z4 (waaronder Terneuzen);
- optimaal benutten van de recreatieve en toeristische potentie die het kustgebied biedt (inclusief (water) sport, cultuur en zorg);
- voortbouwen op de Zeeuwse traditionele sectoren (landbouw en visserij) door het bevorderen van innovatie;
- aandacht besteden en inzet leveren aan bovenlokale ontwikkelingen op gebied van wonen, voorzieningen en arbeidsmarkt in Zeeland;
- regisseren en uitwerken van ontwikkelingen op en in de Zeeuwse Deltawateren.

Binnen de visie ligt Terneuzen binnen het gebied 'Produceren op Land aan Zee'. Dit is het gebied van de zeehavens met bijbehorende industriegebieden en de vier grootste Zeeuwse steden. De zeehavens en industriegebieden hebben een rol in verwerking en doorvoer van producten uit het

deelgebied 'Bloeien op Land en in Zee'. Elk van de vier steden heeft een functie als regiostad. Samen hebben deze steden de kans om als stuwend en dragend netwerk voor de provincie te gaan functioneren. Daarvoor zullen de steden elkaar moeten gaan aanvullen en versterken.

Detailhandel

De duurzaamheidsladder voor stedelijke ontwikkeling is ook van toepassing op detailhandel. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. Kernwinkelgebieden vervullen een belangrijke economische functie voor bewoners en toeristen en verdienen bescherming. In kernen zonder kernwinkelgebied is ruimte voor lokale detailhandel en buiten bestaand bebouwd gebied zijn kleinschalige en aan het buitengebied gebonden vormen van detailhandel mogelijk.

Externe veiligheid

De Provincie Zeeland richt zich op voorkomen van ongevallen door het zoveel mogelijk beperken van risico's waaraan burgers worden blootgesteld die verbonden zijn aan productie en verwerking van gevaarlijke stoffen.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2012)

De verordening is vastgesteld op 28 september 2012. Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het streven naar duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. De hiervoor genoemde elementen worden van provinciaal belang geacht. In verband hiermee is in artikel 2.1 van de verordening een afwegingskader vastgelegd. Het gaat hier om de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Essentie van deze bepaling is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten.

Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft als doel het vastleggen van de bestaande situatie. Het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie voor de gemeente Terneuzen vastgesteld.

Algemeen

De structuurvisie fungeert voor het gemeentebestuur als (ruimtelijk) afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. In de structuurvisie Terneuzen wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Terneuzen op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2025. Hierbij is het van belang dat de structuurvisie voldoende ruimte biedt om nadere afwegingen te maken, zonder dat alles is dichtgespijkerd.

Naast de bedrijventerreinen komt in de kernen kleinschalige bedrijvigheid voor. Zo komt van oudsher langs de oude bebouwingslinten bedrijvigheid voor. Kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening in de kernen wordt vanuit het oogpunt van levendigheid wenselijk geacht, mits zij

zich qua maat, schaal, uitstraling, verkeersaantrekkende werking en milieubelasting voegt naar de woonfunctie. Een actieve houding om, binnen de marges van de milieuwetgeving en de sociale dynamiek, kleinschalige bedrijfsactiviteiten (publieksgericht, dienstverlenend of ambachtelijk) toe te laten in de centrumgebieden van de kernen of aan de oude linten, wordt voorgestaan. Daarin past ook het streven om bedrijven te stimuleren op eigen wijze invulling te geven aan “maatschappelijk verantwoord ondernemen”.

Strategie van behoud

Voor het gebied wordt ingezet op de strategie ‘behouden’. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijke beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding is om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, snelle veroudering en verrommeling op de loer liggen. Een voorbeeld daarvan betreffen de bedrijventerreinen; in het bedrijventerreinenprogramma wordt aandacht gevraagd voor beheer en onderhoud om veroudering tegen te gaan. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat. Binnen de te behouden gebieden is een aantal soorten gebieden te onderscheiden.

Binnen de gemeente zijn de centrumgebieden van Hoek, Koewacht, Westdorpe, Zaamslag en Zuiddorpe aangemerkt als gebieden die goed functioneren en waarvan men tevreden is over de huidige kwaliteit en uitstraling. Binnen deze centrumgebieden zijn kleine en gebiedsversterkende ontwikkelingen mogelijk.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Beleid

Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functiewijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Onderzoek

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Er vindt geen wijziging van het gebruik of de bouwmogelijkheden plaats. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Watertoets

Voor ruimtelijke plannen is de watertoets verplicht. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Deze instantie is daarmee formeel de waterbeheerder. In het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg zal overleg met het waterschap plaatsvinden.

Voor het uitvoeren van de watertoets dient te worden aangesloten bij de Zeeuwse Handreiking Watertoets. Deze is op initiatief van de Zeeuwse waterbeheerders, de beide waterschappen, de provincie en Rijkswaterstaat tot stand gekomen als aanvulling op de landelijke regelgeving. Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan per waterthema, conform de Zeeuwse Handreiking Watertoets.

<i>Veiligheid</i>	Het plangebied ligt buiten de keur- en beschermingszones van de primaire waterkeringen en derhalve zijn er geen gevolgen voor de stabiliteit van de waterkeringen. Het plangebied is op voldoende afstand gelegen van scheepvaartroutes.
<i>Wateroverlast</i>	Het bestemmingsplan is conserverend van aard en legt de bestaande situatie vast. Er zijn geen nieuwe bouwmogelijkheden gekoppeld aan dit plan. In de huidige situatie is geen sprake van wateroverlast.
<i>Riolering</i>	Bij verbouw ten aanzien van dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer of straatmeubilair dient de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen. Indien in de toekomst verbouwingen plaatsvinden, wordt hiermee rekening gehouden.
<i>Watervoorziening</i>	Onderhavig plan voorziet niet in uitbreiding van het bebouwd gebied. Aanvullende watercompensatie is in dit geval dan ook niet aan de orde.
<i>Volksgezondheid</i>	In onderhavige ontwikkeling is geen sprake van de aanleg van nieuw oppervlaktewater, waardoor op het gebied van volksgezondheid geen negatieve consequenties zijn te verwachten.
<i>Bodemdaling</i>	Het peilregime is afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen hierin geen veranderingen plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
<i>Grondwateroverlast</i>	Aangezien het gaat om het planologisch vastleggen van de bestaande situatie op het perceel, heeft onderhavig plan geen negatieve consequenties op grondwaterstromingen en grondwateroverlast valt niet te verwachten.
<i>Oppervlaktewaterkwaliteit</i>	Bij verbouw ten aanzien van dakbedekking, gevelbekleding, regenwaterafvoer of straatmeubilair dient de toepassing van uitloogbare bouwmaterialen te worden voorkomen, zodat minder verontreinigende stoffen in het watersysteem terechtkomen.
<i>Grondwaterkwaliteit</i>	Vervuiling van grondwater dient op de dezelfde manier te worden voorkomen als vervuiling van oppervlaktewater (zie boven).
<i>Verdroging/natte natuur</i>	Onderhavige ontwikkeling heeft geen negatieve consequenties op het punt van verdroging/natte natuur.

Conclusie

Gezien het bovenstaande en het feit dat er niet direct bouwontwikkelingen plaatsvinden, kan worden geconcludeerd dat onderhavige bestemmingsplan geen consequenties heeft voor het watersysteem. Daarnaast staat dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen toe die van negatieve invloed zijn op de waterkwaliteit.

4.4 Luchtkwaliteit

Kader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet Milieubeheer (Ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk genoemd). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen in de buitenlucht. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) relevant. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij is tevens weergegeven wanneer deze grenswaarden in werking treden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient aannemelijk gemaakt te worden dat:

- door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het bestemmingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Op 19 december 2008 is een wijziging van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (RBL) in werking getreden. Met deze wijziging wordt het 'toepasbaarheidbeginsel' geïntroduceerd. Dit beginsel geeft aan op welke plaatsen de luchtkwaliteitseisen toegepast moeten worden: de werkingssfeer en de beoordelingssystematiek. Dit is een uitwerking van bijlage III uit de nieuwe Europese Richtlijn luchtkwaliteit (2008). De belangrijkste gevolgen van de gewijzigde RBL zijn:

- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op plaatsen waar het publiek geen toegang heeft en waar geen bewoning is;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op bedrijfsterreinen of terreinen van industriële inrichtingen (hier gelden de ARBO regels). Dit omvat mede de (eigen) bedrijfswoning.
- Uitzondering: publiek toegankelijke plaatsen zoals voetpaden, fietspaden en groenvoorzieningen; deze worden wél beoordeeld (hierbij speelt het zogenaamde blootstellingscriterium een rol). Toetsing vindt plaats vanaf de grens van de inrichting of bedrijfsterrein;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op de rijbaan van wegen, en op de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang hebben tot de middenberm.

Conclusie

Dit bestemmingsplan conserveert de bestaande situatie. Er vindt geen uitbreiding van activiteiten plaats die mogelijk van invloed kunnen zijn op de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.5 Geluid

Kader

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder.

Conclusie

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. Het plan is conserverend van aard. De bestaande bedrijfsactiviteiten zijn als zodanig afgestemd op de omgeving en vergund.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en instellingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of vallen onder het Activiteitenbesluit en hebben een meldingsplicht.

In aanvulling op eventuele milieuvergunningen worden er voor bedrijven die hinder veroorzaken afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten (woningen). Bedrijven zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering 2009" ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. Ten behoeve van de milieuzonering rond bedrijven is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst. Daarin worden op basis van de SBI-code indicatieve afstanden bepaald voor allerlei vormen van bedrijfsactiviteiten. De afstandcriteria hebben betrekking op de milieu aspecten geluid, stank, stof en gevaar.

Onderzoek

In bestaande wijken ligt de situatie en daarmee de afstand tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen vast. Op bedrijfslocaties tussen de woonbebouwing zijn maximaal milieucategorie 2 bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het gaat hierbij om bedrijven die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing. Het bestaande detailhandelsbedrijf is op basis van de milieuvergunning passend in de woonomgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Kader

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

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Beleidsvisie externe veiligheid Terneuzen

De gemeente Terneuzen heeft een Beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld (besluit van 23 februari 2006). 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.

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.

Besluit en Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi en Revi)

De risicoveroorzakende activiteiten in de directe omgeving van het plangebied betreffen de opslag en verkoop van LPG en de opslag en verkoop van flessengas (butaan en propaan).

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. 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 situaties zijn in onderstaande tabel weergegeven.

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 2.1 Toetsingsafstanden in meters tot kwetsbare objecten voor bestaande situaties

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.

Onderzoek

Aangrenzend aan het plangebied Nieuwstraat 103 ligt het LPG-tankstation op het perceel Nieuwstraat 95-101.

Plaatsgebonden risico

Met de uitspraak van de Raad van State d.d. 14 december 2011 is duidelijkheid gekregen over welke afstanden gebruikt moeten worden bij het planologisch 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.

De plaatsgebonden risicocontouren van 25 meter vanaf het vulpunt en 25 meter vanaf de opslagtank overlappen voor een gedeelte met het plangebied Nieuwstraat 103 en zijn op de verbeelding opgenomen als "Vrijwaringszone – veiligheidszone – LPG". Binnen deze zones is de bouw van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan.

Groepsrisico

In opdracht van de gemeente Terneuzen is door Oranjewoud/SAVE een kwantitatieve risicoanalyse (QRA)¹ uitgevoerd waarin het groepsrisico volgens de huidige inzichten is berekend. Deze QRA is in de bijlagen opgenomen.

Er is een tweetal scenario's behandeld. Dit komt voor uit het feit dat formeel op dat moment nog Revi 2004 van toepassing was (scenario 1). De verwachting was echter dat binnen afzienbare termijn Revi 2007 algemeen van toepassing wordt verklaard (scenario 2). Dit is inmiddels gebeurt.

In beide gevallen gaat het om een berekening volgens Revi 2004 met de huidige bevolking, een doorzet van 1000 m³/jaar, LPG en gasflessen. Echter in het ene geval wordt er gerekend zonder de aanwezigheid van een hittewerende coating en in scenario 2 juist met een hittewerende coating. Het scenario dat de huidige situatie beschrijft (scenario 1) leidt tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Het is aan de gemeente om hieraan wel of geen gevolgen te verbinden: beleid met betrekking tot het groepsrisico kan de gemeente zelf invullen.

¹ SAVE, Kwantitatieve risicoanalyse LPG-tankstation Martens Brandstoffen VOF, 3 juni 2010

Het eventueel algemeen van kracht worden van het Revi 2007 voor de huidige situatie verbetert de situatie: er is dan geen overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico meer.

Advies veiligheidsregio

In het kader van vooroverleg is de veiligheidsregio om advies gevraagd.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

4.8 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe "nee, tenzij". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt. Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
3. *De strikt beschermde soorten;*
Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor

ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Conclusie

Dit bestemmingsplan conserveert de bestaande situatie. Eventuele potentiële ontwikkelingen zullen bijzonder kleinschalig van aard zijn, waardoor het aannemelijk is dat eventueel aanwezige diersoorten niet bedreigd worden. Nader onderzoek naar flora en fauna is niet nodig.

4.9 Kabels, leidingen en straalpaden

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

In Koewacht liggen planologisch relevante leidingen. Het betreft hier uitsluitend AWL's (Afvalwaterleidingen) van het waterschap met een diameter van meer dan 400 mm. Deze leidingen liggen echter niet ter hoogte van onderhavig plangebied.

4.10 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

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.

Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen (2011)

De insteek van het voorliggende beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. Naast het archeologiebeleid wordt ook de Erfgoedverordening Terneuzen geactualiseerd en opnieuw vastgesteld.

De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig. Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) doorlopen te worden.

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

1. Archeologische monumentenkaart (AMK).
2. Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).
3. ARCHIS.
4. Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA).
5. De bodemopbouw.

Onderzoek

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 voor een aantal waarnemingen in de directe omgeving een aparte status. Het gebied aan de Nieuwstraat 103 valt binnen het gebied met een archeologische waarde 1. In dit gebied 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. Voor het gebied met een Waarde Archeologie - 1 geldt een onderzoekspllicht bij een te verstoren oppervlak dat groter is dan honderd vierkante meter, mits de bodemingrepen dieper reiken dan een halve meter onder het maaiveld.

Conclusie

De archeologische verwachtingswaarde is in het onderhavige bestemmingsplan veiliggesteld door voor het plangebied op de verbeelding Waarde-Archeologie 1 op te nemen en daarin in de planregels de juiste regels te stellen.

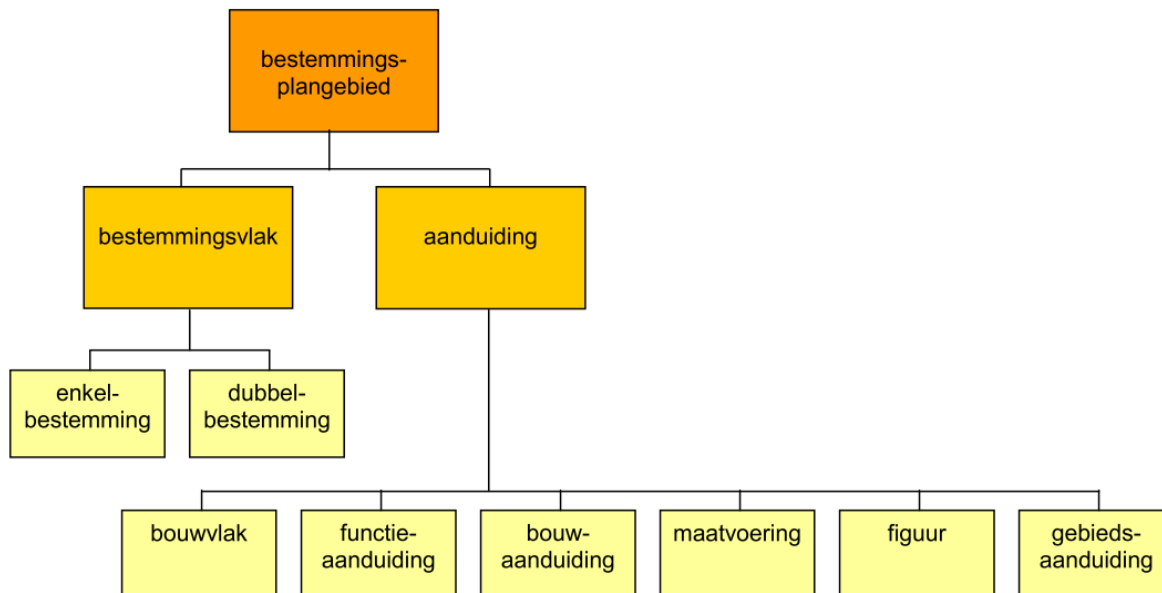
5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Om de beeldkwaliteit te bewaken kent dit bestemmingsplan een gedetailleerd karakter. In de beschrijving in hoofdlijnen is aangegeven hoe het gemeentebestuur het gewenste ruimtelijke beleid wilt realiseren. Bij toekomstige ontwikkeling vormt de beschrijving in hoofdlijnen in belangrijke mate het toetsingskader.

5.1 Planvorm

Het bestemmingsplan “Nieuwstraat 103” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)” De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2012 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel (DH)

De winkels in het plangebied zijn bestemd als „Detailhandel“ (DH). 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. Per wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen naar Wonen.

Artikel 4 Waarde-Archeologie 1

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Veiligheidszone - lpg

Binnen het plangebied is een Veiligheidszone-lpg opgenomen vanwege de naast het plangebied gelegen vulpunt en de opslagtank bij het tankstation. Hiermee zijn de risicocontouren vastgelegd. Binnen de Veiligheidszone-lpg mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de Veiligheidszone te verwijderen of te verkleinen als de bedrijfsvoering wijzigt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot ontheffing.

Artikel 10 Algemene Procedureregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen welke procedures wanneer gevolgd moeten worden.

Artikel 11 Overige regels

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.

*Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 12 Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan “Koewacht, Nieuwstraat 103”.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Het bestemmingsplan wordt betaald uit het budget voor de actualisatie van bestemmingsplannen.

7. ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

7.1 Procedure

Op 26 januari 2012 is door de gemeenteraad van Terneuzen het bestemmingsplan voor de kernen Koewacht, Overslag en Zuiddorpe vastgesteld. Vervolgens is gebleken dat voor het perceel Nieuwstraat 103 niet de juiste bestemming is opgenomen. Op het perceel Nieuwstraat 103 staat een vrijstaande woning met een daarachter gelegen slachterij/slagerij. In het bestemmingsplan voor de kernen Koewacht, Overslag en Zuiddorpe heeft het perceel de bestemming Wonen-1 gekregen. De slachterij/slagerij blijkt echter nog in bedrijf te zijn en te beschikken over de noodzakelijke vergunningen. Het handhaven van de bestemming zou tot planschade leiden. De bestemming wordt daarom door middel van deze bestemmingsplanherziening weer in overeenstemming gebracht met het voorheen geldende bestemmingsplan 'Koewacht'.

Op 21 augustus 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 januari 2014 tot en met 5 maart 2014 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (ter inzage legging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze ter inzage legging is 1 schriftelijke zienswijze kenbaar gemaakt.

7.2 Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Nieuwstraat 103, Koewacht is binnen de termijn (23 januari 2014 tot en met 5 maart 2014) de volgende zienswijze kenbaar gemaakt.

1. Slagerij Huiskes, Nieuwstraat 103, 4576 AK Koewacht

Ontvankelijkheid

De zienswijze genoemd onder 1. is tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

Gegronnd of ongegrond

Op basis van de beoordeling van de zienswijze in paragraaf 7.3. wordt het volgende voorgesteld:

- de zienswijze genoemd onder 1 is ongegrond.

7.3 Samenvatting en beoordeling zienswijze

Slagerij Huiskes, Nieuwstraat 103, 4576 AK Koewacht

Zienswijze

- a. de omschrijving van het begrip 'detailhandel' in het bestemmingsplan is veel beperkter dan bij het oorspronkelijke bestemmingsplan;
- b. in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aan het bedrijf de milieucategorie 1 toegekend. Aan het bedrijf dient echter conform de in het bestemmingsplan Koewacht-Overslag-Zuiddorpe opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' de milieucategorie 3.1 te worden opgenomen, behorend bij een 'loonslachterij'.

Overwegingen

- a. in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Koewacht' was binnen de bestemming 'detailhandel' de vestiging van detailhandelsbedrijven, horecabedrijven en kantoren mogelijk. In de thans aan de orde zijnde reparatie is onder de bestemming 'detailhandel' enkel de vestiging van detailhandelsbedrijven mogelijk. De vestiging van horecabedrijven c.q. kantoorbedrijven wordt gelet op de omgeving op deze locatie niet (meer) wenselijk geacht. Deze beperking van de gebruiksmogelijkheden is ter advisering voorgelegd aan onze

onafhankelijke planschadedeskundige. De deskundige komt bij planvergelijking van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Koewacht' en de nu aan de orde zijnde reparatie tot de volgende conclusie:

'Gezien de functionaliteit van de aanwezige bebouwing ontleent het object zijn hoogste waarde aan de detailhandelsfunctie. Door de verruiming van het bebouwingspercentage van de bijgebouwen van 75% naar 100% zijn de uitbreidingsmogelijkheden onder de nieuwe bestemming 'Detailhandel' ruimer dan voorheen. Gezien het huidige gebruik kan geconcludeerd worden dat er door de verruiming van de bouwmogelijkheden sprake is van een planologisch voordeliger situatie'.

- b. in de plantoelichting staat vermeld dat het bedrijf behoort tot bedrijven behorend in categorie 1 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Dit is niet correct en niet relevant. Een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is gekoppeld aan een artikel dat de bestemming 'Bedrijf' regelt. In de nu aan de orde zijnde reparatie is de bestemming 'Detailhandel' aan de orde. Een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' is niet aan de bestemming 'Detailhandel' gekoppeld en dus ook niet als bijlage bij c.q. onderdeel van de juridische planregels van het bestemmingsplan 'Nieuwstraat 103, Koewacht' opgenomen. Wat in deze situatie van belang is, is dat de slachterij/slagerij beschikt over een vergunning op basis van de Wet milieubeheer (revisievergunning d.d. 27 augustus 1996). Onder het voorheen geldende bestemmingsplan 'Koewacht' diende de slachterij/slagerij aan deze regelgeving te voldoen. Dit zal na de nu aan de orde zijnde reparatie niet anders zijn. Er worden geen aanvullende regels, extra investeringen of anderszins verzwarende eisen aan de slachterij/slagerij opgelegd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond maar leidt tot aanpassing van de (niet juridisch bindende) toelichting van het bestemmingsplan.

7.4. Ambtshalve wijzigingen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

Plantoelichting

1. blz. 15: 5de alinea: van 25 meter vanaf het vulpunt en 25 meter vanaf de opslagtank overlappen voor een gedeelte
2. blz. 16: Advies veiligheidsregio: 2^{de} zin verwijderen. Advies wordt niet in bijlage opgenomen.
3. blz. 20: artikel 8: vanwege het naast het plangebied gelegen vulpunt en de opslagtank bij het tankstation.

Planregels

1. blz. 17: artikel 8.1.4: gaat om contouren rond vulpunt en opslagtank.
2. blz. 20: artikel 13: Regels van het bestemmingplan "Nieuwstraat 103, Koewacht". (Ook titelblad etc.)