

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35
4811 GB Breda
076 – 5225262
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
email
internet
kvk Breda

Gemeente Terneuzen

Bestemmingsplan

“Koewacht, Emmabaan”

Projectnummer: 152335
Datum: 8 november 2018

Gemeente Terneuzen

Bestemmingsplan

“Koewacht, Emmabaan”

Inhoud

1. Toelichting
2. Planregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0715.BPKOZ10-VG01

d.d. : 24-09-2018

Projectleider: Dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders

Projectmedewerker: Dhr. drs. T. van Baast

Status: Vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1	Beschrijving omgeving	7
2.2	Beschrijving huidige situatie	7
2.3	Beschrijving beoogde situatie	8
2.4	Verkeer en parkeren	9
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Bodem	26
4.3	Waterhuishouding	27
4.4	Cultuurhistorie	29
4.5	Archeologie	30
4.6	Natuurgebieden	34
4.7	Flora en fauna	35
4.8	Akoestiek wegverkeerslawaaï	36
4.9	Bedrijven en milieuzonering	38
4.10	Externe veiligheid	42
4.11	Luchtkwaliteit	45
4.12	Kabels en leidingen	46
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	47
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	50
5.1	Inleiding	50
5.2	Opbouw van het bestemmingsplan	50
5.3	Opzet van de regels	50
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
6.1	Inleiding	54
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet en economische uitvoerbaarheid	54
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	56
7.1	Vooroverleg en inspraak	56
7.2	Zienswijzen	56

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Indicatief stedenbouwkundig verkavelingsplan
- Bijlage 2: Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Waterparagraaf
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Advies archeologie SCEZ
- Bijlage 7: Verkennend natuurwaardenonderzoek
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 10: Geuronderzoek rioalgemaal
- Bijlage 11: Vooroverlegreacties
- Bijlage 12: Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



Satellietfoto plangebied Emmabaan, Koewacht (rood omkaderd) en directe omgeving.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een uitbreiding van de kern Koewacht van de gemeente Terneuzen met een nieuw woongebied voor maximaal 68 woningen. Het plangebied is gelegen aan de Emmabaan in het noorden van Koewacht, grenzend aan de bebouwing van de bestaande woonkern.

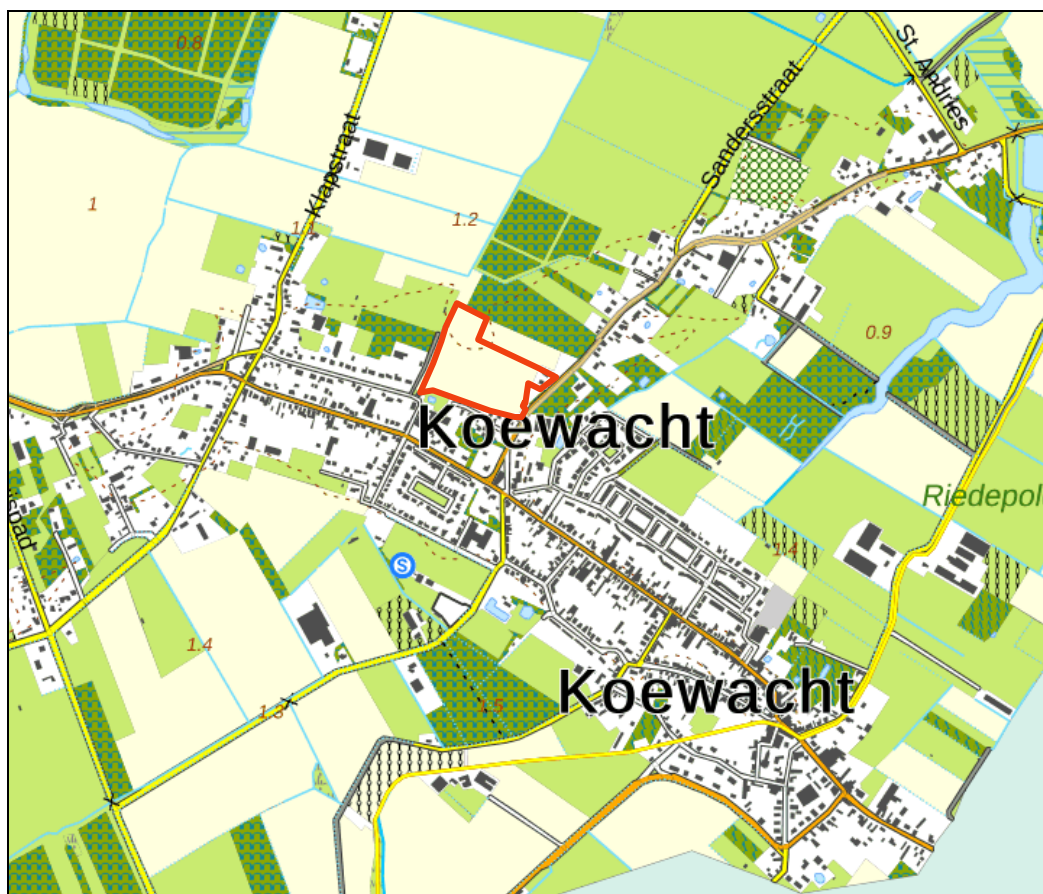
Doelstelling is om op de gronden van het plangebied een woningbouwontwikkeling te faciliteren. Er is een indicatief stedenbouwkundig plan opgesteld om richting te geven aan de toekomstige ontwikkeling van het woongebied. De wens is om hiervoor een flexibel planologisch regime te bieden, waardoor de woningbouwontwikkeling gefaseerd en naar behoefte per tijdspanne ingevuld kan worden.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet rechtstreeks passend binnen het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld d.d. 25 juni 2013. Om het plan te verwezenlijken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze juridisch-planologische regeling om het voornemen mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordelijke deel van Koewacht, in het buitengebied, maar direct grenzend aan de bebouwde kom. De woningbouwontwikkeling vindt hoofdzakelijk plaats op het perceel kadastraal bekend als gemeente Axel, sectie N, nummer 1490 met een oppervlakte van 37.935 m². De percelen met nummers 1466 en 1467 (deels) maken tevens deel uit van het plangebied. Dit betreft de kavel van een bestaand bedrijf aan de Emmabaan 5/7, waarvoor in het kader van de onderhavige ontwikkeling de toegestane milieucategorie wordt afgestemd op de feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten.

De gronden van de voorgenomen ontwikkeling worden aan oostelijke zijde begrensd door de Emmabaan. Aan zuidelijke zijde grenst het plangebied aan het woonwagencentrum van de Emmahof en gedeeltelijk aan de Molenweg. Aan noordelijke en noordwestelijke zijde grenst het plangebied aan landbouwgronden en solitaire bospercelen in het buitengebied.



Topografische kaart plangebied Emmabaan, Koewacht (rood omkaderd) en directe omgeving.
Bron: PDOK Viewer, 2017.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert ter plaatse van de woningbouwontwikkeling het bestemmingsplan “Buitengebied”, zoals vastgesteld d.d. 25 juni 2013. De gronden hebben in hoofdzaak een agrarische enkelbestemming, te weten ‘Agrarisch met waarden – Dekzandgebied’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bodemexploitatie ten behoeve van de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven en tevens voor behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden.

Tevens zijn de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie - 1’ en de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ toegekend. De archeologische dubbelbestemming maakt dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. De genoemde gebiedsaanduiding biedt verruimde mogelijkheden voor de realisatie van een landgoed.

Ter plaatse van de locatie van het bedrijf aan de Emmabaan 5/7 vigeert het bestemmingsplan “Koewacht Overslag Zuiddorpe”, zoals vastgesteld d.d. 26 januari 2012. Dit perceel heeft de bestemming ‘Bedrijf’ met de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3’. Feitelijk is een bedrijf van categorie 2 aanwezig, waarmee de toegestane bedrijfs categorie onnodig beperkingen oplegt aan de omgeving.

Het vigerend planologische regime biedt niet de kaders waarmee de voorgenomen woningbouwontwikkeling kan worden gefaciliteerd. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen i.c.m. een satellietfoto, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

1.4 Leeswijzer

Onderhavig hoofdstuk vormt een eerste inleiding op de voorgenomen woningbouwontwikkeling en het plangebied. Hoofdstuk 2 geeft een meer uitgebreide toelichting op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een toetsing van het voornemen aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse planologisch relevante onderzoeksaspecten. De juridische planaspecten komen in hoofdstuk 5 aan de orde. De toelichting wordt afgesloten met de uitvoerbaarheidsaspecten in respectievelijk de hoofdstukken 6 (economische uitvoerbaarheid) en 7 (maatschappelijke uitvoerbaarheid).

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving omgeving

Koewacht is een grensdorp dat verdeeld is over Nederland en België en drie gemeentes. Het grootste gedeelte van de kern maakt onderdeel uit van de Nederlandse gemeente Terneuzen, in de provincie Zeeland. Het overige deel is gelegen binnen de Belgische gemeenten Moerbeke en Stekene. Onderhavig plangebied is gelegen in het Nederlandse deel van Koewacht, in de gemeente Terneuzen. Koewacht bestaat uit een langgerekt lint dat loopt vanuit Axel in noordelijke richting naar de Belgische grens in zuidelijke richting. Naast het structuurbepalende lint wordt de structuur van de dorpskern tevens bepaald door de linten die haaks staan op het 'hoofdlint' richting het buitengebied. De Emmabaan is één van deze haaks aangesloten linten.

De Emmabaan zal de hoofdontsluiting van het nieuwe woongebied vormen. Deze weg vormt de verbinding tussen Koewacht en (via de dorpen Heikant en Sint Jansteen met) de kern Hulst.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied en grenst direct in zuidelijke richting aan de bebouwing van de kern Koewacht. Deze bebouwing is overwegend in gebruik voor reguliere woonfuncties, zijnde de burgerwoningen met bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven. Tevens kent de kern van Koewacht een aantal verspreid liggende bedrijfsfuncties. Ten zuidwesten van het plangebied zijn een nutsvoorziening (telefoniegebouw) en een bibliotheek en basisschool aanwezig. Aan de oostelijke zijde worden in de directe nabijheid twee niet-agrarische bedrijven geëxploiteerd aan de Emmabaan 5-7 en de Emmabaan 12, waarvan de eerstgenoemde deel uitmaakt van het plangebied. Tevens grenst de westelijke rand van het plangebied aan een rioolgemaal in beheer bij Waterschap Scheldestromen. De op dit gemaal aangesloten rioolleiding doorkruist bovendien het plangebied. In noordelijke en noordwestelijke richting grenst het plangebied aan het buitengebied. Dit buitengebied kent een agrarisch karakter, maar huisvest ook een aantal bospercelen.

De omliggende woonbebouwing bestaat overwegend uit grondgebonden vrijstaande en half vrijstaande woningen in een rafelige bebouwings- en verkavelingsstructuur. De bestaande woningen zijn veelal opgebouwd uit twee bouwlagen met kap en er is sprake van verspringende rooilijnen. De voorgenomen woningbouwontwikkeling is gelegen op het overgangsgebied tussen de kern Koewacht en het buitengebied. De omliggende woonwijken kennen hierdoor een groene en open inrichting.

2.2 Beschrijving huidige situatie

De gronden op de woningbouwlocatie zijn in gebruik als akkerbouwgrond. Er is ter plaatse geen sprake van bebouwing, verharding of opgaande groenstructuren. Op de locatie van het bedrijf is wel sprake van bebouwing en verharding.

2.3 Beschrijving beoogde situatie

Doelstelling is om op de gronden van het plangebied een woningbouwontwikkeling te faciliteren voor maximaal 68 grondgebonden woningen op het agrarische perceel. Hiertoe is een stedenbouwkundig plan opgesteld, waarvan navolgend een uitsnede is bijgevoegd. Dit plan is bovendien volledig en op schaal bijgevoegd in Bijlage 1. Met het bestemmingsplan wordt een flexibele regeling beoogd, zodanig dat de gronden gefaseerd en naar behoefte per tijdsbestek in ontwikkeling kunnen worden gebracht. Het stedenbouwkundig plan is derhalve indicatief en uitsluitend richtinggevend geweest voor de voorgenomen planregeling. Het indicatieve stedenbouwkundig plan bevat 68 grondgebonden woningen, waarvan 12 vrijstaande woningen, 18 twee-aaneen gebouwde / geschakelde woningen en 38 rijwoningen.

Een van de uitgangspunten voor het stedenbouwkundige plan is de gewenste hoofdontsluiting via de Emmabaan. Daarnaast zijn ook de ligging van de rioolleiding en de benodigde waterbergingsopgave ter compensatie van de toename aan bebouwd en verhard oppervlak bepalend voor de mogelijkheden. Op basis van voornoemde uitgangspunten is een verkaveling ontworpen die ruimte biedt aan het gewenste aantal woningen en de hiertoe benodigde voorzieningen (zoals parkeren). Dit heeft geleid tot een centrale groenblauwe kern in het plangebied. Rondom deze kern worden de woningen gesitueerd die vervolgens worden aangesloten op de hier rond gelegen hoofdontsluiting richting de Emmabaan. Dit groenblauwe hart zorgt bovendien voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en maakt dat de inrichting passend is bij het open en groene karakter van omliggende woonwijken en de overgang richting het buitengebied. Bovendien kan ter plaatse worden voorzien in de benodigde waterbergingsopgave. In de beoogde situatie wordt derhalve deze hoofdontsluiting en het groenblauwe hart planologisch geborgd en wordt voor het overige gekozen voor een flexibele woongebied-bestemming. Met een bouwvlak worden de uiterste randen aangegeven waarbinnen woningen (hoofdgebouwen) zijn toegestaan. Dit om de randen richting het buitengebied en zones tot omliggende functies te vrijwaren van deze hoofdgebouwen. Ter calamiteitenontsluiting wordt bovendien een (langzaam)verkeersroute gecreëerd aan de zuidzijde richting de Molenweg. Ook deze route wordt planologisch vastgelegd. Op deze wijze zijn de hoofdelementen van het stedenbouwkundig plan geborgd en wordt voor het overige voorzien in de benodigde flexibiliteit.



Weergave indicatief stedenbouwkundig verkavelingsplan, december 2017.

2.4 Verkeer en parkeren

Verkeersstructuur

De Emmabaan zal de hoofdonsluiting van het nieuwe woongebied vormen. Deze weg vormt de verbinding tussen Koewacht en (via de dorpen Heikant en Sint Jansteen met) de kern Hulst. Deze weg beschikt, zoals navolgend toegelicht, over voldoende capaciteit om de toename van verkeersbewegingen ten gevolge van het nieuwe woongebied te kunnen ontsluiten.

De verkeersstructuur binnen het plangebied is die van een erf- en verblijfsfunctie, namelijk verkeer in het woongebied ('woonerf'). Het betreft hier wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur, zonder doorgaande structuur. Bovendien wordt een calamiteitenroute aangelegd aan zuidwestelijke zijde, zodat het plangebied bij noodzaak ook ontsloten kan worden via de Molenweg. Deze route zal tevens dienst doen voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

Verkeersgeneratie

Het planvoornemen gaat uit van de realisatie van maximaal 68 woningen, flexibel in diverse woningbouwtypologieën. Indien de verkeersgeneratie 'worst case' wordt berekend, wordt dus uitgegaan van de woningbouwtypologie 'koop vrijstaand'. Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de maximale planologische ruimte dienen de kengetallen uit de 'Parkeernota 2015-2020' te worden

geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in rest bebouwde kom en is te typeren als weinig stedelijk. Uitgaande van de woningtypologie 'koop vrijstaand' betekent dit een verkeersgeneratie van 7,8 – 8,6 voertuigbewegingen per woning, per etmaal. Het gemeentelijk beleid, o.a. in de Parkeernota 2015-2020 hanteert de gemiddelde waarde, wat in onderhavig geval zou uitkomen op 8,2 voertuigbewegingen per etmaal (vpe) per woning.

Het plan zou maximaal kunnen voorzien in 68 vrijstaande woningen (theoretische 'worst case' situatie), welke derhalve $68 \times 8,2 (= 557,6) = 558$ motorvoertuigbewegingen per etmaal genereert. Deze motorvoertuigbewegingen betreffen hoofdzakelijk personenauto's.

De Emmabaan betreft een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom. De wegcapaciteit voor een dergelijke weg met 2 rijstroken bedraagt 1.400 – 1.600 personenautoequivalenten/uur (pae/uur). De huidige etmaalintensiteit voor de Emmabaan (met geprognostiseerde toenames tot en met 2028) bedragen 1.331 mvt/etmaal (bron: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Bijlage 8). Na 'worst case' realisatie van het plan, neemt de verkeersintensiteit toe van $1.331 + 558 = 1.889$ mvt/etmaal. Gelet op de wegcapaciteit van 1.400 – 1.600 pae/uur beschikt de Emmabaan over ruimschoots voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie ten gevolge van het plan eenvoudig te kunnen verwerken. De verkeersgeneratie die gepaard gaat met het planvoornemen heeft geen nadelig effect op de bestaande infrastructuur en verkeerssituatie.

Parkeren

Het beleid van de gemeente Terneuzen ten aanzien van parkeren is vastgelegd in de Parkeernota 2015-2020. Voor nieuwe ontwikkelingen dient de ontwikkeling te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Door toename van het aantal woningen ten gevolge van onderhavig bestemmingsplan zal de vraag naar parkeerplaatsen toenemen. Gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van parkeren zijn zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein, inventariseren huidige parkeersituatie, parkeren faciliteren voor bezoekers en rekening houden met de maximale loopafstand uit het CROW. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de parkeercijfers uit de 'Parkeernota 2015-2020'. Blijkens de gemeentelijke parkeernota wordt gerekend met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Bovendien stelt de gemeente voor gebruik te maken van de gemiddelde normering ((minimaal + maximaal)/2). Het plangebied aan de Emmabaan te Koewacht is gelegen binnen 'rest bebouwde kom'. In het plangebied zijn enkel woonfuncties voorzien, hiervoor geldt de volgende parkeernormering:

- Woningen duur: 2,1 parkeerplaats per woning
- Woningen midden: 1,85 parkeerplaats per woning
- Woningen goedkoop: 1,55 parkeerplaats per woning

Voor de nieuw te bouwen woningen op basis van het indicatieve stedenbouwkundige plan betekent dit een parkeerbehoefte van:

- 12 vrijstaande woningen x 2,1 = 25,2 parkeerplaatsen
- 18 half vrijstaande woningen x 1,85 = 33,3 parkeerplaatsen
- 38 rijwoningen x 1,55 = 58,9 parkeerplaatsen

- Totaal = 117,7 parkeerplaatsen (= 118 parkeerplaatsen)

Het concept stedenbouwkundige plan toont aan dat in de openbare ruimte en op eigen erf (garages en inritten) kan worden voorzien in deze parkeerbehoefte. Ongeveer de helft van de parkeerbehoefte kan hierbij op eigen terrein worden opgevangen. Mocht bij de uitvoering en fasering van de woningbouwontwikkeling de woningbouwtypologieën wijzigen (planmatig worden immers 68 nieuwe woningen, flexibel in diverse typologieën mogelijk gemaakt), dient te allen tijde voldaan te worden aan de parkeerbehoefte zoals die is vastgelegd in de Parkeernota 2015-2020. In de regels zal worden geborgd dat bij de vergunningverlening voldaan moet worden aan de normen uit de gemeentelijke parkeernota. Indien dit gemeentelijk beleid bovendien gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dient met dit gewijzigde beleid rekening te worden gehouden. Hierdoor wordt juridisch verankerd dat binnen het plangebied in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en dat deze vervolgens aldus in stand wordt gehouden.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Terneuzen heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Navolgend zijn de voor dit bestemmingsplan relevante beleidsinstrumenten per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bijv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bijv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bijv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling van maximaal 68 nieuwe woningen. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken gelet op de Rijksdoelen; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13 (zorgvuldig ruimtegebruik), welke onder meer invloed heeft op de inhoud en toetsingsverplichting bij bestemmingsplannen, komt in navolgende paragrafen aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk 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 door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) biedt de juridische kaders die nodig zijn om het vigerende ruimtelijke rijksbeleid te borgen. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie, waterveiligheid, hoofdwegen en energievoorziening, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel

mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied enkel gelegen binnen het radarverstoringgebied van radarstation Woensdrecht. In een gebied rondom een radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig radarverstoringgebied is de maximale bouwhoogte (van windturbines) gesteld op 113 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt ten eerste geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven deze geldende maximale hoogtemaat en ten tweede wordt er ook geen planologisch kader geboden voor bijvoorbeeld het oprichten van windturbines. Dergelijke bouwhoogtes zijn in onderhavig plan niet aan de orde, waardoor het plan geen invloed heeft voor dit radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit de radarverstoringgebieden vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling

mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder verduidelijkt. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Door Rho is in januari 2017 een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd, teneinde een antwoord te geven op de gestelde rechtsvragen. Deze rapportage is in september 2018 geactualiseerd en bijgevoegd in Bijlage 2. Het planvoornemen maakt de oprichting van 68 grondgebonden woningen mogelijk en is daarmee een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening en de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit de rapportage volgt dat met voorgenomen ontwikkeling op de uitbreidingslocatie aan de Emmabaan te Koewacht sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Gelet op de ligging aan de Belgische grens geeft dit project mede invulling aan de bovenregionale behoefte aan (voornamelijk grondgebonden) woningen. De behoefte hieraan blijkt uit de praktijk van de afgelopen jaren (vooral instroom van Belgen sinds 2011). Er is sprake van een actuele kwantitatieve behoefte, zowel voor het faciliteren van de gezinsverdunding in Zeeuws-Vlaanderen als de instroom van Belgen. De provinciale prognose gaat uit van 80 woningen per jaar, inclusief instroom van Belgen en vluchtelingen. In de praktijk kopen jaarlijks ongeveer 16 Vlaamse huishoudens een (grondgebonden) woning in Koewacht. Het is aannemelijk dat Vlaamse woningzoekenden in de aangrenzende kernen in Zeeuws-Vlaanderen gaan wonen, omdat het gebied ruimtelijk gezien één gebied is. Gent en Antwerpen liggen binnen 45 minuten reisafstand van Koewacht en de locatie is daardoor aantrekkelijk voor forensen. Het is aannemelijk dat het prijsverschil in koopwoningen, de fiscale verschillen (waaronder successierecht) en de demografische trends in België zullen

zorgen voor een aanhoudende migratiestroom naar Zeeuws Vlaanderen. Een blijvende jaarlijkse instroom van ruim 16 huishoudens in Koewacht is een voorzichtige inschatting. De verwachting is echter dat de instroom toeneemt. Het woningaanbod in Koewacht is nu beperkt. Het initiatief is inmiddels opgenomen in de regionale planning en bevordert de doorstroming vanuit de bestaande kern, zowel vanuit het Nederlandse als Belgische Koewacht, en geeft vooral ook invulling aan de blijvende vraag naar woningen voor Vlamingen/Belgen. Het gaat bij de Vlaamse vraag veelal om gezinnen die uit kostenoverwegingen in de Zeeuws-Vlaamse grensstreek willen wonen, in een kern die goed vanuit Vlaanderen bereikbaar is en waarin ook voorzieningen aanwezig zijn. Uit de tellingen blijkt dat de Vlamingen overwegend grondgebonden woningen in de grensstreek kopen. Het programma aan de Emmabaan voorziet in deze kwalitatieve vraag.

De vraag vanuit Vlaanderen is een vooralsnog blijvende vraag die in de gehele grensstreek speelt. De jaarlijkse vraag in Koewacht vanuit Vlaanderen is berekend op ongeveer 16 woningen. In andere kernen in de grensstreek die goed vanuit Vlaanderen bereikbaar zijn en die voorzieningen hebben, is ook vraag naar grondgebonden woningen vanuit Vlaanderen. Het niet inspelen op deze vraag binnen de kern Koewacht betekent dat deze vraag bovenop de al aanwezige vraag in andere grenskernen komt. In deze kernen zullen ongetwijfeld kleinere, binnenstedelijke inbreidingslocaties aanwezig zijn maar deze voldoen niet aan de specifieke locatie-eisen die Vlamingen stellen (veelal grondgebonden woningen in goed bereikbare grenskernen, bij voorkeur met voorzieningen). Daarnaast zijn juist de binnenstedelijke locaties veelal meer geschikt om in te spelen op de veranderende vraag vanuit demografische ontwikkelingen (éénpersoonshuishoudens en vergrijzing). Het beoogde aantal grondgebonden woningen is niet binnenstedelijk te realiseren in de kern Koewacht. Wellicht dat op enkele kleine inbreidingslocaties in de toekomst ruimte gevonden kan worden voor een beperkt aantal woningen, maar zeker niet voor het geplande aantal. Daarom is gekozen voor een locatie direct aansluitend aan de bestaande kern. De fasering gaat bovendien uit van een toevoeging van ongeveer 10 woningen per jaar, zodat de vraag hoogstwaarschijnlijk het aanbod overstijgt.

De locatie dient voorts passend multimodaal (met verschillende vormen van vervoer) ontsloten te zijn voor de beoogde woonfunctie. Voor de woningmarkt is van belang dat de locatie goed bereikbaar is met de auto en dat de basisvoorzieningen op acceptabele afstand liggen. De ontsluiting is geschikt voor de woonfunctie. In het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Verder liggen de basisvoorzieningen in Koewacht binnen 800 meter afstand. De locatie ligt naast de basisschool en een bushalte met regionale verbindingen. Hierbij speelt tevens mee dat Vlamingen specifieke locatie-eisen hebben, waar de locatie goed op aansluit. De locatie ligt op forensenafstand van zowel Middelburg en Terneuzen als Gent en Antwerpen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het vereiste van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018

Toetsingskader

Op 28 september 2012 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 vastgesteld. Dit hernieuwde Omgevingsplan, is de vervanger van het Omgevingsplan 2006 – 2012 en heeft de status van structuurvisie. Tevens wordt in dit hernieuwde Omgevingsplan een nieuwe taakverdeling geïntroduceerd tussen Rijk, provincie, waterschap en gemeenten. In de nieuwe verdeling, gebaseerd op de beginselen van de Wet ruimtelijke ordening en het meest recente Rijksbeleid, beperkt de provincie zich tot de kerntaken. De provincie schept de kaders, gemeenten maken met elkaar afspraken over hoe deze kaders regionaal kunnen worden ingevuld. Op 11 maart 2016 is bovendien een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012 - 2018 vastgesteld ter verbetering en aanvulling van het provinciale omgevingsbeleid.

In het Omgevingsplan komt naar voren dat Zeeland een onderscheidende karakteristiek heeft binnen Nederland. Zeeland is door de schaal, lage bevolkingsdichtheid en (eilanden)structuur in geografisch en bestuurlijk opzicht anders dan andere gebieden. De bijzondere positie en potenties van Zeeland, kenmerken en onderscheidende landelijke karakteristiek, geven een sterk concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat op het gebied van wonen, bedrijvigheid en recreatie. Voor een blijvend krachtig Zeeland zijn in toekomst economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig.

Bij het landelijke karakter van Zeeland hoort ook het wonen in het landelijke gebied. In Zeeland woont bijna de helft van de bevolking in het landelijke gebied in dorpen tot 5.000 inwoners. Slechts een derde van de bevolking woont in de vier grotere steden. Op de meeste plaatsen is de kwaliteit van de woonomgeving hoog. Geconstateerd wordt dat bijzondere aandacht nodig is voor veranderingen in de bevolking door minder groei, vergrijzing, ontgroening en de toenemende trek naar de steden. Van belang hierbij zijn de sterke afname van het aantal mensen in de leeftijdsgroep 30 – 65 jaar en de sterke toename van het aantal ouderen. Hierdoor ontstaan flinke verschuivingen in vraag en aanbod op onder andere het gebied van woningvoorraad en voorzieningen. De provincie constateert in dezen dat de woonomgeving minstens zo belangrijk is voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van de woningen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving; de provincie ziet toe op een optimale scheiding tussen woningen en hindergevende bedrijvigheid.

De provincie Zeeland ziet het als provinciaal belang dat de regionale woningmarkten goed zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda zetten. Deze doelen gaan boven exacte woningbouwpercentages. Dit houdt niet in dat woningbouw zonder meer kan plaatsvinden. De provincie ziet het toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking', geïntroduceerd door het Rijk, als een provinciaal belang. Er worden daartoe regionale kaders opgesteld die ingaan op het woonbeeld van de regio, de huidige woningvoorraad en de bevolkings- en huishoudenssamenstelling en de te

verwachten ontwikkelingen daarin. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de kwalitatieve woningbehoefte.



Uitsnede ruimtelijke functiekaart Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.

Beoordeling

Aan het perceel aan de Emmabaan te Koewacht is een woningbouwontwikkeling voorzien voor de realisatie van maximaal 68 grondgebonden woningen. Een toetsing van de ontwikkeling aan het provinciale omgevingsplan is tevens bijgevoegd in de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking door Rho, zoals opgenomen in Bijlage 2. Uit toetsing aan het omgevingsplan, en de bijlage, volgt dat voor woningbouw de volgende beleidslijnen relevant zijn:

- Een goed woonklimaat en een goede werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.
- De provincie Zeeland stelt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren; dynamisch zijn, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering van de bestaande woningvoorraad.
- Als gevolg van financieel-economische en demografische veranderingen zijn regionale woningmarktafspraken nodig op basis van nieuw realisme, regionale samenwerking, afstemming en sturing.
- Woningbouw vindt voornamelijk plaats in het bestaand bebouwd gebied, zoals dat op kaarten is begrensd.
- Gemeenten hebben ook een opgave in verbetering van de bestaande woningvoorraad. Verbeteren, veranderen, vernieuwen, vervangen en verminderen (5 V's) zijn daarbij de sleutelwoorden.

De planlocatie ligt op de ruimtelijke functiekaart binnen het landelijk gebied, maar direct grenzend aan het gebied dat beleidsmatig is aangeduid als bestaand bebouwd gebied. Onderhavig project is inmiddels opgenomen in de regionale planning. De woningbouwontwikkeling is zowel gericht op de lokale markt, als op de Vlamingen. Doordat onderhavig plan is opgenomen op de regionale woningmarktplaning wordt voldaan aan de beginselen van het Omgevingsplan 2012 – 2018 van de provincie Zeeland.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig plan passend is binnen het beleid uit het Omgevingsplan 2012 – 2018 van de provincie Zeeland.

3.3.2 Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Toetsingskader

Op 28 september 2012 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland, gelijktijdig met het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018, de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. In de verordening zijn, 'indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken', regels opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Bij de vaststelling van het Omgevingsplan is besloten dat slechts een select aantal provinciale belangen (onderdelen uit het Omgevingsplan) worden geregeld in de verordening. Het betreft een aantal concreet geformuleerde provinciale beleidsdoelen waarvoor, met het oog op het gewicht dat vanuit het provinciaal belang daaraan wordt toegekend en met het oog op een goede ruimtelijke ordening, regeling bij verordening noodzakelijk wordt geacht (en niet de inzet van lichtere instrumenten). Tevens wordt beoogd ten aanzien van de in de verordening geregelde onderwerpen een bepaalde mate van rechtszekerheid te bieden. Bij het 'vertalen' van de beleidsdoelen uit het Omgevingsplan in de verordening is getracht zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' te werken; in de verordening staan derhalve geen onderwerpen die niet ook in het Omgevingsplan staan. Op 11 maart 2016 is de eerste wijziging van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Deze wijziging had als doel om het omgevingsbeleid te verbeteren en aan te vullen. De belangrijkste inhoudelijke besluiten van deze wijziging gaan over zonneparken, kustbebouwing en bedrijventerreinen.

Beoordeling

Op het kaartmateriaal van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland zijn aan het plangebied geen specifieke functies toegekend, zoals bestaande of nieuwe natuur, agrarische gebieden met ecologische betekenis of een functie voor landschap en erfgoed. Ook is het plangebied buiten de invloedssfeer van deze gebieden gelegen, waardoor voorkomen wordt dat het voornemen negatieve invloed hierop uitoefent. De relevante bepalingen omtrent de bescherming van deze natuur- en landschapsfuncties zijn derhalve niet van toepassing. In de provinciale verordening zijn echter wel diverse algemene regels opgenomen voor het planvoornemen, waaronder de toetsing ten aanzien van duurzame verstedelijking (artikel 2.1), woningbouw (artikel 2.3) en bufferzones (artikel 2.7).

Zoals genoemd zijn in artikel 2.1 de algemene regels voor duurzame verstedelijking opgenomen. Dit artikel houdt in dat in de toelichting bij een bestemmingsplan voor o.a. woningbouwlocaties aannemelijk wordt gemaakt dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte, waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Eerst indien in die behoefte aantoonbaar niet kan worden voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing wordt een locatie benut die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld. Voor onderhavig planvoornemen heeft een uitgebreide toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaatsgevonden door Rho. Deze rapportage is in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 2 en een korte samenvatting hiervan is opgenomen in paragraaf 3.2.3. Uit deze toetsing volgt dat het planvoornemen voldoet aan dit toetsingsvereiste en daarmee tevens aan de bepalingen uit artikel 2.1 van de provinciale verordening.

Artikel 2.3 bevat enkel bepalingen over kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan bijlage 3 van de bij de verordening horende regels. In deze bijlage is tevens uitgewerkt wat wordt verstaan onder kleinschalige woningbouwlocaties. Het betreft:

- Het benutten van bestaande bebouwing; 'rood voor rood';
- Ruimte voor ruimte;
- Nieuwe bebouwing; 'rood voor groen', zoals nieuwe landgoederen en buitenplaatsen.

Onderhavig initiatief wordt niet aangemerkt als 'kleinschalige woningbouwlocatie' als bedoeld in de Verordening Ruimte. Het plangebied is wel gelegen in het landelijk gebied, te weten het gebied gelegen buiten de grens van het bestaand bebouwd gebied zoals beschreven in het Omgevingsplan Zeeland. In dit gebied zijn nieuwe burgerwoningen in beginsel niet toegestaan. Nieuwe uitbreidingslocaties of woonwijken die onderdeel uitmaken van een regionaal woningbouwprogramma, veelal aansluitend aan het bebouwd gebied, na toepassing van de algemene regels voor duurzame verstedelijking worden door de provincie Zeeland wel toegestaan. Onderhavig plan maakt een nieuwe uitbreidingslocatie / woonwijk mogelijk voor maximaal 68 grondgebonden woningen. Zoals voornoemd beschreven voldoet het planvoornemen aan de ladder voor duurzame verstedelijking en tevens grenst het plangebied direct aan het bestaand bebouwd gebied. De woningbouwontwikkeling aan de Emmabaan te Koewacht is opgenomen in de regionale planning. Het project is gericht op de lokale markt inclusief Vlamingen. Hierdoor is de woningbouwontwikkeling passend binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

Het laatste relevante artikel uit de verordening betreft 2.7 inzake de bufferzones. Dit artikel beoogt een adequate ruimtelijke functiescheiding. In het eerste lid is opgenomen dat woon- en verblijfsrecreatieve bestemmingen in beginsel niet toegelaten zijn binnen een afstand van 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen zijn toegelaten. Voor kassen en fruitteeltpercelen geldt een minimale bufferzone van 50 meter. Binnen de genoemde

bufferafstanden rondom het plangebied aan de Emmabaan te Koewacht zijn deze agrarische functies niet aanwezig. Het plan respecteert derhalve een voldoende ruimtelijke functiescheiding tot de agrarische bedrijvigheid.

Conclusie

Het plan voldoet, na opname in de regionale woningbouwafspraken, aan de regels uit de Verordening Ruimte Provincie Zeeland.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Terneuzen 2025

Toetsingskader

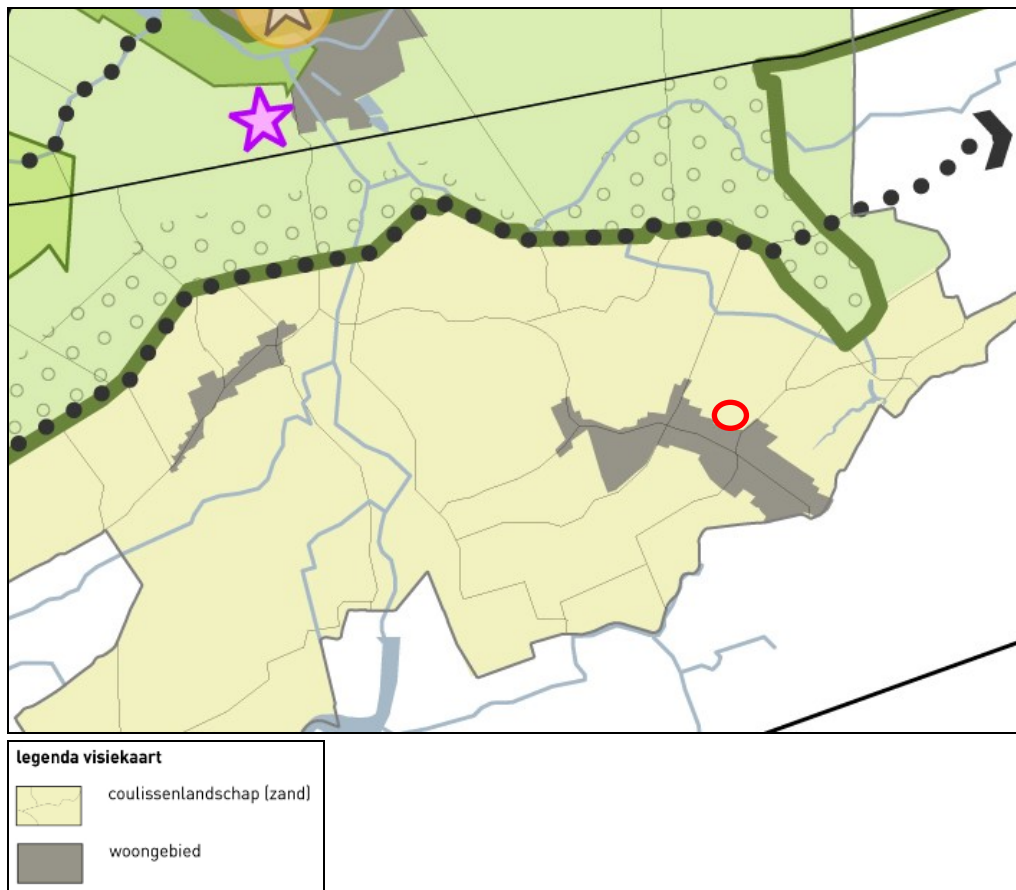
Op 16 december 2010 heeft de gemeenteraad van Terneuzen de “Structuurvisie Terneuzen 2025” vastgesteld. In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2025. Hierbij is het van belang dat de structuurvisie voldoende ruimte biedt om nadere afwegingen te maken, zonder dat alles is dichtgespijkerd. De structuurvisie fungeert voor het gemeentebestuur als (ruimtelijk) afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven.

In de visie wordt geconstateerd dat Terneuzen een gemeente is met vele contrasten, met name in maat en schaal. Kleinschalige woongemeenschappen en recreatievoorzieningen bestaan zichtbaar naast grootschalige industrieën en infrastructuur. De contrasten vormen voor de Zeeuws-Vlaming een kwaliteit omdat het geassocieerd wordt met een ‘boterham verdienen’ in een landschappelijk aantrekkelijke omgeving.

De woningvoorraad in Terneuzen is verdeeld over de stad Terneuzen, de kernen en de dorpsgemeenschappen. De stad Terneuzen herbergt circa 40% van het aantal woningen binnen de gemeente. De woningmarkt in de gemeente wordt gekenmerkt door een zeer laag percentage woningen dat in bezit is bij een woningcorporatie en een aanzienlijk deel van de woningvoorraad dat bestaat uit gedateerde bebouwing. De prijzen zijn laag en de omvang van de woningvoorraad stijgt uit boven het aantal huishoudens. Als gevolg van de afname van de huishoudensgroei of zelfs daling zal de woningmarkt verder ontspannen, er is minder vraag dan aanbod. Dit leidt tot een waardedaling van het vastgoed, waardoor de dynamiek (doorstroming en verbetering) op de woningmarkt afneemt en kan stagneren. Om deze trend tegen te gaan wordt ingezet op het behouden van de vastgoedwaarde van woningen door in te zetten op herstructurering, slopen en slimmer plannen van nieuwe woningen. Voor de gemeente Terneuzen blijft een duurzame versterking van de woonbeleving het centrale uitgangspunt. De focus daarbij ligt op de verbetering van het bestaand bebouwd gebied.

Het in de structuurvisie opgenomen herstructureringsbeleid houdt in dat er minder gebouwd, meer gesloopt en dat er andere woningen gebouwd moeten worden. Nieuwbouw zal zich nog meer toe moeten spitsen op de vragen uit de markt (levensloopbestendigheid). Knelpunt hierbij is dat door de lage woningwaarde in Zeeuws-Vlaanderen het ‘opbrengend vermogen’ van woningen sterk vermindert of afwezig is. De forse herstructureringsopgave trekt een zware wissel op de

verdieneffecten van woningbouw. Geconstateerd wordt dat opbrengend vermogen juist nodig is, niet alleen om het bestaande vastgoed op te knappen maar ook om de woonomgeving te verbeteren. Juist de kwaliteit van de woonomgeving is sterk bepalend voor de woonbeleving.



Uitsnede visiekaart Structuurvisie Terneuzen 2025, ligging plangebied globaal aangeduid met rood kader.

Beoordeling

Het plangebied aan de Emmabaan te Koewacht is op de visiekaart gelegen in een coulissenlandschap op zandgronden, direct aangrenzend aan het woongebied van Koewacht. De kern is organisch ontwikkeld op de zandrug en heeft een lintkarakter. De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water). Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve nog geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied.

De toekomstige woningbehoefte hangt samen met demografische ontwikkelingen. In kwantitatieve zin zal de vraag naar woningen beperkt zijn, omdat het aantal huishoudens in de structuurvisieperiode nauwelijks meer groeit. In kwalitatieve zin is er sprake van een enorme discrepantie tussen de bestaande voorraad (vooral grondgebonden rijwoningen) en de te verwachten vraag vanuit kleinere huishoudens

als gevolg van de vergrijzing en ontgroening. Dit betekent dat er een stevige herstructurering van de bestaande woningvoorraad nodig is, met name op die plekken die voor kleine huishoudens interessant zijn. Nieuwe woonconcepten, zoals nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen, verdienen steeds meer aandacht als gevolg van de toenemende vergrijzing. In de structuurvisie is nog geen rekening gehouden met de forse instroom van Vlamingen en statushouders. De beoogde woningen bevorderen de doorstroming, waardoor goedkope woningen vrij komen, die aantrekkelijk zijn voor Vlamingen. Het project draagt bij aan het verminderen van scheef wonen.

Binnen de kern zijn geen transformatielocaties beschikbaar waar ruimte is voor 68 grondgebonden woningen. In dat geval ligt een locatie aansluitend aan de bestaande bebouwing voor de hand. Onderhavig project is inmiddels opgenomen in de regionale planning, welke nog wel dient te worden vastgesteld.

Conclusie

De Structuurvisie Terneuzen 2025 houdt gelet op haar leeftijd geen rekening met de meest recente demografische ontwikkelingen, met name de forse instroom van Vlamingen. In de onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgesteld door Rho en bijgevoegd als Bijlage 2 volgt dat er sprake is van een behoefte aan de voorgestelde woningbouw. Tevens is onderbouwd dat er elders binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locaties voor de geplande omvang voor handen zijn. Gelet op de ligging direct grenzend aan het bestaande woongebied, is het derhalve aanvaardbaar om af te wijken van de uitgangspunten zoals genoemd in de gemeentelijke structuurvisie.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuurgebieden;
- flora en fauna;
- geluid;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling heeft d.d. februari 2017 een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden, uitgevoerd door Aveco de Bondt. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 3. Het doel van dit onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en te verifiëren of deze vanuit het oogpunt van de Wet bodembescherming geen belemmering vormt voor het voorgenomen nieuwbouwplan. Onderdeel van het verkennend bodemonderzoek vormt een vooronderzoek. Ten behoeve van eerdere planvorming is in september 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Oranjewoud B.V. Ook deze rapportage is bijgevoegd in Bijlage 3. Uit dit onderzoek volgt dat in de bovengrond van de onderzoekslocatie slechts licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie aanwezig waren. In het grondwater is plaatselijk een licht verhoogde concentratie aan chroom gemeten. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner waren dan de betreffende tussen- en interventiewaarde.

Het terrein is de laatste decennia als akkerland gebruikt, waardoor de toen bepaalde bodemkwaliteit, en daarmee het rapport uit 2007 niet meer (geheel) als representatief mag worden beschouwd. In relatie tot deze activiteiten zal sindsdien alleen de bovengrond mogelijk zijn beïnvloed. Daarom is in aanvulling op het eerdere onderzoek enkel een verkennend bodemonderzoek van de bovengrond uitgevoerd conform NEN 5740. Met deze aanvulling wordt het bodemonderzoek uit 2007 geactualiseerd.

Uit de actualisatie van het verkennend bodemonderzoek uit februari 2017 volgt dat gezien de vastgestelde bodemkwaliteit er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu zijn. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de in het rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en voorgenomen ontwikkeling voor nieuwbouw.

Conclusie

De bodemkwaliteit is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een

zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beoordeling

Door Aveco de Bondt is in maart 2017 een waterparagraaf opgesteld, welke bijgevoegd is in Bijlage 4. In deze waterparagraaf is o.a. het relevante beleid ten aanzien van water en het watersysteem van het plangebied uiteengezet. Door de ontwikkeling (de realisatie van een woonwijk op landbouwgronden) vindt er een toename van het bebouwd, dan wel verhard oppervlak plaats. Deze toename zal gecompenseerd moeten worden door de aanleg van een retentievoorziening. De planologische regeling voor het voorgenomen woongebied is flexibel, waardoor geen exacte beschouwing van het toekomstige verhard oppervlak kan worden gemaakt. De inschatting is dat in de toekomstige situatie circa 24.980 m² zal worden verhard, wat conform de rekenregels van het waterschap leidt tot een bergingsopgave van 1873 m³. De aanleg van een berging in de vorm van een wadi met beperkte infiltratiecapaciteit en een (volgens een landelijke afvoernorm vertraagde) uitstroomvoorziening naar het omliggende watersysteem lijkt in de basis een realistische en haalbare oplossing. In het plangebied is centraal een ruim oppervlak voor groen en water voorzien, waar de gevraagde compensatieopgave kan worden aangelegd.

De planlocatie biedt voldoende ruimte om de berekende watercompensatie te realiseren en ligt hoog genoeg om bij een T=100 scenario geen overstromingsgevaar te lopen. In een nadere technische uitwerking zal invulling moeten worden gegeven aan de exacte vorm en detaillering van de watercompensatievoorziening (bijvoorbeeld middels een wadi in het centrale groenblauwe hart van het plangebied) en de wijze waarop het water vanaf de verharde oppervlakken in de waterberging terecht komt, en hoe deze in verband met de afvoer in verbinding komt te staan met het omringende watersysteem. Daarbij verdient het de aanbeveling rekening te houden met materiaalgebruik die geen negatieve invloed heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit.

Op de perceelsgrens van woningen dient vuil- en regenwater gescheiden te worden aangeleverd, zodat deze waterstromen tevens gescheiden kunnen worden afgevoerd.

In de bijlage is de volledige waterparagraaf, evenals het aanmeldformulier van het waterschap bijgevoegd. Volledigheidshalve wordt naar deze bijlage verwezen.

Conclusie

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen voor het planvoornemen. Wegens de toename van het bebouwd en verhard oppervlak is een retentievoorziening vereist met een bergingsopgave van circa 1.873 m³. Deze waterbergingsopgave kan binnen het plangebied worden geborgen, door bijvoorbeeld de aanleg van een wadi.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland.

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zeeland blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van het dekzandgebied St. Jansteen - Koewacht - Zuiddorpe. De Emmabaan is aangeduid als een afgegraven dijk. Binnen het plangebied zijn geen monumentale objecten aanwezig. Het woningbouwplan is een kleinschalige ontwikkeling direct aansluitend aan de bestaande kern van Koewacht. De invloed van het plan op de structuur van het dekzandgebied is verwaarloosbaar klein. Aan de structuur van Emmabaan worden geen wijzigingen aangebracht. De door de provincie onderscheiden cultuurhistorische waarden in en om het plangebied komen niet in het geding.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Zeeland, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart gemeente Terneuzen, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Terneuzen is te zien dat voor het plangebied de strategie ‘behouden’ geldt. Binnen deze gebieden zijn geen grootschalige ingrepen voorzien. 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. Het planvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling aan de rand van de bestaande kern, die geen afbreuk doet aan de in de omgeving van het plangebied onderscheiden cultuurhistorische elementen, ter plaatse bestaande uit een ‘historische spoorlijn’ over het tracé van de Emmabaan. Het leefklimaat van Koewacht krijgt een kwaliteitsimpuls door de toevoeging van nieuwe woningen in een groene setting.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

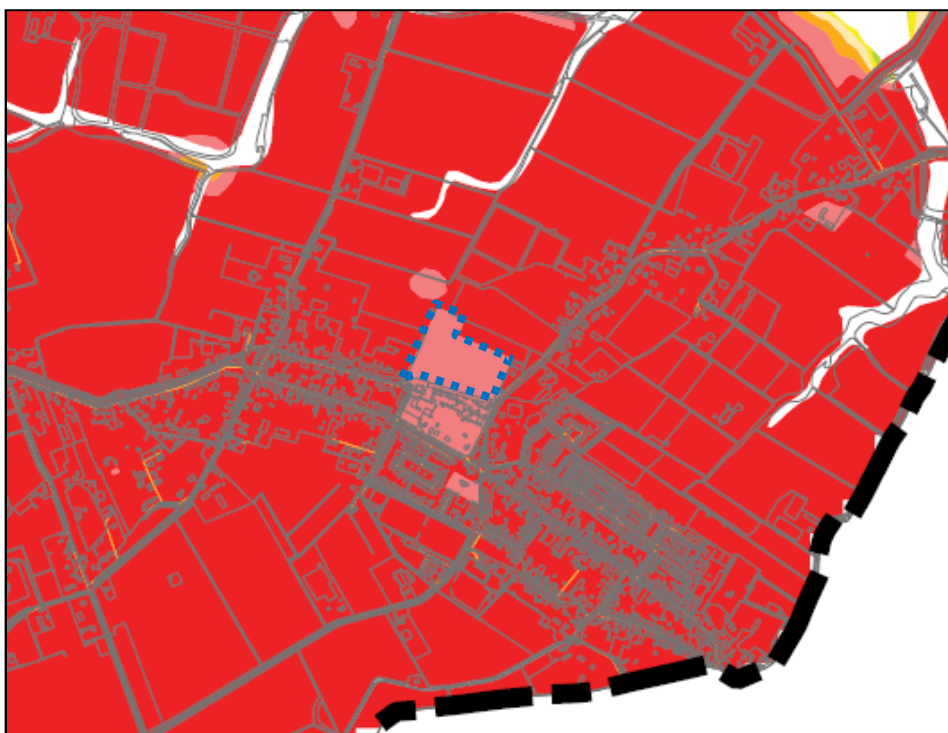
In Europees verband is het zogenaamde ‘Verdrag van Malta’ tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ is in art. 9.1, lid 1











van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid gemeente

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het Interim beleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden, waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m² en een diepte van 0,5 m 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 archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Deze vrijstellingen worden verwerkt op de vrijstellingenkaart die tussentijds op basis van nieuwe kennis of nieuwe onderzoeksresultaten wordt geactualiseerd. De meest recente versie van de vrijstellingenkaart dateert van oktober 2017.



Legenda	
	Perceelsgrenzen
Vrijstellingsdiepte in m - mv.	
	0.5
	1
	1.5
	2
	2.5
	3
	3.5
	4
	>4

Uitsnede vrijstellingenkaart archeologie gemeente Terneuzen, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.

Beoordeling

Uit een uitsnede van de gemeentelijke vrijstellingenkaart volgt dat voor het plangebied aan de Emmabaan te Koewacht in beginsel een vrijstellingsdiepte van 1 m – mv geldt. De archeologische bescherming, zoals opgenomen in het gemeentelijk archeologiebeleid, is bovendien doorvertaald in het vigerende planologische regime (het bestemmingsplan “Buitengebied” d.d. 25 juni 2013) door het toekennen van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 1’. Hierbij is nog uitgegaan van de oude vrijstellingenkaart waarbij ter plaatse een vrijstellingsdiepte gold van 0,5 – mv. Aangezien deze archeologische dubbelbestemming nog niet is herzien, is hierdoor archeologisch onderzoek benodigd bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m – mv. De woningbouwontwikkeling behelst een omvang van circa 4 hectare en hiervoor zijn diverse bodemingrepen benodigd, zoals funderingen, aanleg infrastructuur en nutsvoorzieningen. De vrijgestelde omvang van 100 m² wordt derhalve ruimschoots overschreden. Bovendien zullen ook bodemingrepen dieper dan 0,5 m benodigd zijn. Ter inventarisatie en bescherming van eventueel aanwezige

archeologische waarden heeft derhalve uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit archeologisch onderzoek is ook getoetst door de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ). De onderzoeksrapportage van GATE en het advies van de SCEZ zijn toegevoegd in respectievelijk Bijlage 5 en Bijlage 6.

Voorgenomen ontwikkeling gaat mogelijk gepaard met het verstoren van eventueel aanwezige archeologisch waardevolle resten. Ten behoeve van eerdere planvorming op het perceel is reeds in 2002 gestart met het doorlopen van de AMZ-cyclus. De eerste onderzoeken gaven aan dat binnen het onderzoeksgebied archeologische resten aanwezig waren. Het grote discussiepunt bleef echter de omvang en de intactheid van deze resten. Aangezien het hier sporen en vondsten uit de vroege prehistorie betreft, is vooral de intactheid van de bodem van belang voor het aantreffen van in situ bewaarde archeologische resten. Vaak gaat het hier namelijk om vondstspredingen van vuursteen die zich bevinden in de top van het dekzand en ontbreekt het aan ingegraven sporen. Dientengevolge is een Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen en proefsleuven uitgevoerd door GATE Archeologie uit Gent (Bijlage 5). De doelstelling van dit onderzoek was het toetsen van het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel dat op basis van de voorgaande onderzoeken was opgesteld. Als onderzoeksmethode is gekozen voor het uitvoeren van een intensief en systematisch booronderzoek en een proefsleuvenonderzoek. Op deze manier kon namelijk een beeld gekregen worden van zowel de intactheid en aanwezigheid van archeologische indicatoren in de top van het pleistoceen als die in de dieper gelegen bodemlagen. In totaal zijn hierbij 24 proefsleuven aangelegd en ca. 400 boringen gezet.

Uit het advies van SCEZ volgt dat zij het advies en de waardering uit het archeologisch onderzoeksrapport van GATE overnemen. Dit advies houdt in dat de bovenste lagen worden vrijgesteld van nader onderzoek en dat bouwactiviteiten hierin kunnen plaatsvinden. Voor wat betreft de paleosols, oftewel oude bodems, is het duidelijk dat hier een bron aan informatie goed opgeborgen ligt vanaf 1 meter onder het dekzand. Gezien de diepe ligging wordt geen directe bedreiging gezien door de nieuwe ontwikkelingen voor deze paleosols. Indien het noodzakelijk is ergens diep te funderen verdient het de aanbeveling om nader onderzoek te verrichten of om te onderzoeken of de plannen dusdanig kunnen worden aangepast dat de paleosols niet worden verstoord.

Conform de gemeentelijke systematiek zal de standaardregeling inzake de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' aan het volledige plangebied worden toegevoegd, met dien verstande dat de verstoringsdiepte wordt aangepast naar 1 meter. Echter, gelet op voornoemd archeologisch onderzoek worden eventueel aanwezige archeologische waarden enkel mogelijk verstoord bij bodemingrepen dieper dan 1 meter beneden het huidige maaiveld. Mochten de voorgenomen bodemroerende activiteiten dieper gaan dan deze diepte, dan dient voor vergunningverlening nader archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Conclusie

Het planvoornemen heeft geen negatieve invloed op de archeologische waarden. Dit wordt bovendien planologisch geborgd door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'.

4.6 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Belgische gebied 'Zandig Vlaanderen-Oost' op een afstand van ruim 4,6 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie wordt een woongebied mogelijk gemaakt voor maximaal 68 grondgebonden woningen op een locatie die nu landbouwkundig in gebruik is. Het initiatief gaat dus samen met de beëindiging van het agrarische grondgebruik, welke o.a. bestaat uit de aanwending van meststoffen ter plaatse. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies dan wel een toename hiervan. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Ten behoeve van het planvoornemen tot woningbouw op het perceel aan de Emmabaan te Koewacht is in november 2017 een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door Tuitert Natuuronderzoek, is bijgevoegd in Bijlage 7. Dit onderzoek had als doel om te beschouwen of het perceel geschikt is voor de aanwezigheid van beschermde soorten (de ecologische potentie) en of deze soorten tevens ter plaatse daadwerkelijk aanwezig zijn.

Uit het onderzoek komt het volgende naar voren:

- Wet natuurbescherming; Natura 2000
Het voorgenomen plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Verdere toetsing in de vorm van een verslechteringsstoets of een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

- Natuurnetwerk Nederland
Het voorgenomen plan leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Zeeland ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een “Nee, tenzij-toets” is niet aan de orde.
- Wet natuurbescherming; soortenbescherming
Het plangebied vormt in beperkte mate geschikt leefgebied voor enkele algemeen voorkomende soorten zoals algemeen voorkomende muizensoorten, egel, ree, vos, bunzing en wezel. Het betreft andere beschermde soorten (art. 3.10 Wn) waarvoor een provinciale vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming geldt. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Voor de meeste zwaarder beschermde soorten planten of dieren geldt dat ze tijdens het verkennend veldbezoek niet zijn aangetroffen en ook niet in het plangebied worden verwacht vanwege het ontbreken van geschikte biotoop voor deze soorten. Uitzondering hierop vormen vleermuizen en broedvogels. Het plangebied kan door vleermuizen worden gebruikt als foerageergebied. Van een essentieel foerageergebied is evenwel geen sprake. Nader veldonderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is derhalve geen sprake. In de begroeiing in en langs de randen van het plangebied kunnen ook diverse algemeen voorkomende (zang)vogels broeden. Verstoring van broedende vogels dient voorkomen te worden, bijvoorbeeld door te werken buiten het broedseizoen van vogels dat globaal loopt van half maart tot begin augustus. Nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats zijn niet aanwezig in en rond het plangebied. Het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Conclusie

Het planvoornemen heeft geen nadelige gevolgen inzake de soortenbescherming van flora en fauna.

4.8 Akoestiek wegverkeerslawaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Navolgende tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

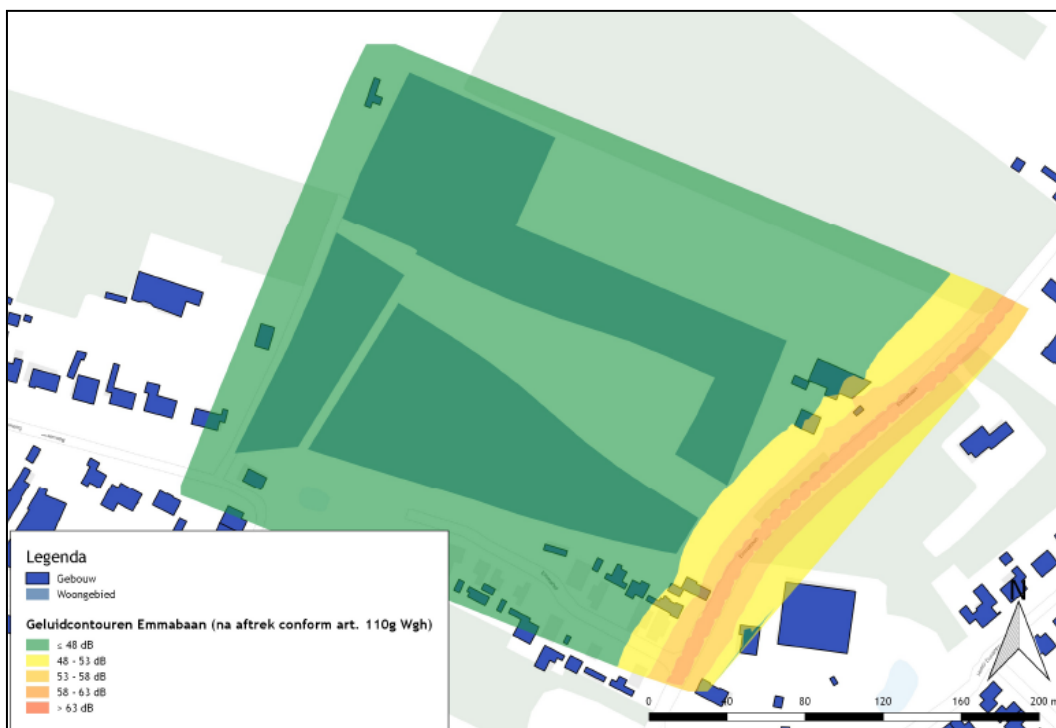
Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; burgemeester en wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Door Aveco de Bondt is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Deze rapportage is volledig bijgevoegd in Bijlage 8. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen de geluidszone van de Emmabaan (waar een 50 km/uur-regime geldt). Deze weg is in directe nabijheid van het plangebied gelegen en binnen de bebouwde kom, waarbij voor binnenstedelijk gelegen wegen met 1 of 2 rijstroken een zonebreedte van 200 meter geldt. De wegen gelegen binnen de 30 km/uur-zone zijn niet voorzien van een zone conform de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting als gevolg van deze wegen, zijnde de Molenweg en een deel van de Emmabaan en Eikenlaan, is echter wel in beschouwing genomen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Uit het akoestisch onderzoek is het volgende gebleken:

- De geluidbelasting ten gevolge van de Emmabaan bedraagt op de randen van het plangebied ten hoogste 56 dB na aftrek van de correctie conform artikel 110g Wgh. Aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB is overal voldaan. Tot een afstand van circa 25 meter van de rand van de weg dient rekening gehouden te worden met hogere geluidniveaus dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.;
- Het treffen van bronmaatregelen of een geluidsscherf of -wal is geen reële optie;
- De berekende geluidniveaus binnen het plangebied vanwege de Eikenlaan en Molenweg zijn lager dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op het deel van het plangebied waar sprake is van een hogere geluidbelasting dan de voorkeursgrenswaarde, worden geen geluidgevoelige bestemmingen gerealiseerd. Hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder zijn niet nodig.



Rekenresultaten geluidcontouren Emmabaan. Bron: Rapportage akoestiek wegverkeerslawaai Aveco de Bondt, december 2017 (Bijlage 8).

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai volgt dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van wegverkeerslawaai. Binnen het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden op de plaats waar geluidgevoelige bestemmingen zijn toegestaan.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing 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. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Het planvoornemen aan de Emmabaan te Koewacht betreft een woningbouwontwikkeling. Dit betreft geen milieubelastende functie en verenigt zich daardoor op dit aspect met de bestaande functies. Wel dient er onderzocht te worden of er sprake is van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen omliggende milieubelastende functies en de woningbouw in onderhavig plangebied. Bij een voldoende afstand is er ten aanzien van dit aspect sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en worden deze functies niet (in hun ontwikkelingsmogelijkheden) beperkt. Op navolgende afbeelding is het plangebied weergegeven, evenals de bedrijfs-/milieubelastende functies in de directe omgeving.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen i.c.m. een satellietfoto, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven en met aanduiding nabijgelegen milieubelastende functies.

In de invloedssfeer van de ontwikkeling zijn de volgende relevante functies aanwezig, tevens is per functie benoemd hoe de aanwezigheid zich verhoudt tot het planvoornemen.

- **Telefoniegebouw Molenweg 2**
De afstand tussen de voorgenomen woningbouw en het telefoniegebouw aan de Molenweg 2 bedraagt circa 25 meter. Telecommunicatiebedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorie 1, waardoor een richtafstand van 10 meter geldt. Er is sprake van een zeer geringe milieubelasting en er wordt een voldoende ruimtelijke scheiding gerespecteerd tussen het gebouw en de woningbouwontwikkeling.

- *Bibliotheek / basisschool*
De bibliotheek en basisschool zijn maatschappelijke voorzieningen en gelegen op een afstand van circa 50 meter vanaf de geplande woningbouw. Scholen voor basisonderwijs worden aangemerkt als milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter. Bibliotheken worden aangemerkt als milieucategorie 1, met een richtafstand van 10 meter. Gelet op het voorgaande is derhalve sprake van een ruim voldoende afstand tot deze functies.

- *Niet-agrarische bedrijvigheid Eikenlaan 36*
Aan Eikenlaan 36 wordt een niet-agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Blijkens het bestemmingsplan is ter plaatse maximaal milieucategorie 1 of 2 toegestaan, met derhalve een maximale richtafstand van 30 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 80 meter waardoor hinder is uit te sluiten.

- *Niet-agrarische bedrijvigheid Emmabaan 5/7*
Aan Emmabaan 5/7 is, gelegen binnen het plangebied, tevens een niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Het vigerende planologische regime staat maximaal milieucategorie 3.1 toe, waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter voor het aspect geluid. Daar het plangebied voor de beoogde woningbouwontwikkeling in de directe nabijheid van het bedrijf is gelegen, wordt niet voldaan aan de gestelde richtafstand. Derhalve is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, teneinde te bepalen of, en zo ja onder welke voorwaarden van de richtafstand kan worden afgeweken, dan wel welke maatregelen mogelijk zijn om aan geluidhinder te voorkomen. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 9. Navolgend zijn de conclusies uit dit onderzoek samengevat weergegeven. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de desbetreffende bijlage.

Uit overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente Terneuzen is gebleken dat aanpassing van het woningbouwplan om aan de richtafstand te voldoen niet gewenst is. Daarnaast is overeenstemming bereikt dat Emmabaan 5/7, gelet op de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten, afgewaardeerd kan worden tot milieucategorie 2 (richtafstand 30 meter). Onderbouwd is tevens dat de richtafstanden met één afstandsstep verkleind kunnen worden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' (richtafstand 10 meter). Tenslotte is het woningbouwplan aangepast, zodat binnen 10 meter van het bedrijfsperceel Emmabaan 5/7 geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk zijn.

Ten behoeve van het plan is vervolgens akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de invloed van geluid op het woongebied in het plan als gevolg van daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten.

Als gevolg van de representatieve bedrijfssituatie, waarbij rekening is gehouden met de maximale planologische invulling van het bedrijfsperceel:

- Zijn langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus berekend op de grens van het woongebied van 50 dB(A) etmaalwaarde;
- De berekende maximale geluidniveaus zijn ten hoogste 65 dB(A). Omdat ter plaatse van de bestaande woning Emmabaan 12a maximale geluidniveaus

van 66 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode zijn berekend, wordt het bedrijf aan de Emmabaan 5/7 niet onevenredig geschaad in de bedrijfsvoering door de nabijheid van het woningbouwplan;

- De berekende equivalente geluidniveaus als gevolg van indirecte bedragen ten hoogste 48 dB(A) etmaalwaarde, op de grens van het woongebied. Hiermee is aan het beoordelingskader voldaan.

In het akoestisch onderzoek is hiermee aangetoond dat in de toekomstige situatie, inclusief het woningbouwplan, de bedrijfsactiviteiten van Emmabaan 5/7 kunnen worden uitgevoerd voor wat betreft de dag- en avondperiode. In de nachtperiode is de bedrijfsvoering beperkt vanwege de nabijheid van geluidgevoelige bestemmingen in het plan en de maximale geluidniveaus die op kunnen treden ter plaatse van de bestaande woning Emmabaan 12a. Hiermee is aangetoond dat het woon- en leefklimaat in het plangebied geborgd is en dat de bedrijfsvoering van Emmabaan 5/7 niet onevenredig wordt geschaad.

- *Niet-agrarische bedrijvigheid Emmabaan 12*

Op de locatie Emmabaan 12 is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig met een maximale milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter. Daar het plangebied voor de beoogde woningbouwontwikkeling in de directe nabijheid van het bedrijf is gelegen, wordt niet voldaan aan de gestelde richtafstand. Derhalve is door Aveco de Bondt een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, teneinde te bepalen of, en zo ja onder welke voorwaarden van de richtafstand kan worden afgeweken, dan wel welke maatregelen mogelijk zijn om aan geluidhinder te voorkomen. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 9. Navolgend zijn de conclusies uit dit onderzoek samengevat weergegeven. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de desbetreffende bijlage.

Onderbouwd is dat de richtafstanden met één afstandsstap verkleind kunnen worden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' (richtafstand 10 meter). Door deze stap is gebleken dat het woningbouwplan geen overlap heeft met de richtafstand van Emmabaan 12. Daarom is dit bedrijfsperceel niet verder akoestisch onderzocht.

- *Rioolgemaal*

Direct aangrenzend aan het plangebied, ten zuidoosten, is een rioolgemaal van Waterschap Scheldestromen aanwezig. Volgens de VNG-handreiking geldt voor rioolgemaal een richtafstand van 30 meter wegens mogelijke geurhinder. Een kleinere afstand is aanvaardbaar, indien aangetoond wordt dat mogelijke geurhinder valt uit te sluiten. Hiervoor dient o.a. de feitelijke en technische situatie beschouwd te worden. Derhalve is door Peutz in april 2017 een geuronderzoek naar dit rioolgemaal uitgevoerd, welke bijgevoegd is in Bijlage 10. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat met het voorgenomen woningbouwplan in relatie tot het aanwezige rioolgemaal (met geurreducerend filter) naar verwachting geen geurhinder zal plaatsvinden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat en een voldoende ruimtelijke scheiding wordt gerespecteerd ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

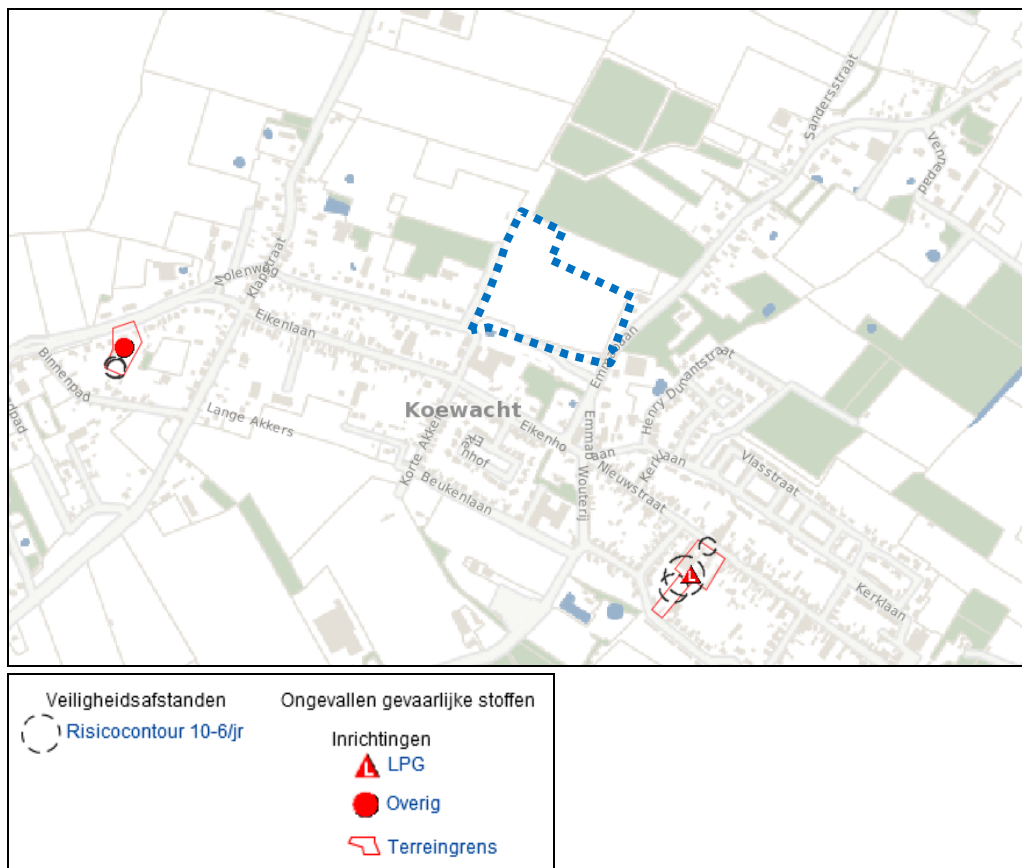
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit volgt dat in de directe omgeving van het plangebied aan de Emmabaan te Koewacht geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ten zuidwesten is op een afstand van circa 600 meter aan Het Zand 21 te Koewacht een inrichting met de opslag van gevaarlijke stoffen aanwezig. Het betreft een propaan- en butaanvulstation, waarbij de grootste risicoafstand van het PR 10^{-6} 18 meter bedraagt. Wegens de ruime afstand is het plangebied buiten de invloedssfeer van deze inrichting gelegen. Ten zuidoosten is aan de Nieuwstraat 101 te Koewacht een inrichting met een LPG-installatie aanwezig. De eventuele risico's worden veroorzaakt door het reservoir, het vulpunt en de afleverinstallatie. De risicoafstanden voor de PR 10^{-6} contour bedragen hierbij respectievelijk 25, 35 en 15 meter. De afstand tot de grens invloedsgedebied verantwoordings groepsrisico (GR) bedraagt voor deze inrichting 150 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 370 meter en derhalve ruimschoots buiten de invloedssfeer van de desbetreffende inrichting. Het plan ondervindt geen nadelige gevolgen ten aanzien van het aspect inrichtingen en externe veiligheid.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van inrichtingen met een mogelijk externe veiligheidsrisico.



Uitsnede risicokaart, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven. Bron: nederland.risicokaart.nl, 2017.

4.10.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens het Bevt gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse voor het groepsrisico te worden

beschouwd, maar ook de effectafstand die wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd. Zodoende kan het invloedsgebied verder reiken dan 200 meter. Indien dat het geval is en het invloedsgebied reikt tot over het plangebied, moeten maatregelen worden overwogen in het kader van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Het Bevt is ook van toepassing op transportassen die niet onder het Basisnet vallen. Het plaatsgebonden risico kan worden berekend of worden bepaald met toepassing van de vuistregels uit de Handleiding risicoanalyse transport (Hart). Ook hier gelden geen beperkingen voor ruimtegebruik voor het (plan)gebied dat verder ligt dan 200 meter van de transportas.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit deze kaart volgt dat het plangebied is gelegen op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage I, II en III van de Regeling). De meest nabij relevante transportas betreft de N62 op ruim 7,2 km afstand. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen, waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de

jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Beoordeling

Onderhavig bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de nieuwbouw van maximaal 68 grondgebonden woningen met één ontsluitingsweg. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, met zekerheid niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant:

- a. hoogspanningsleidingen en -verbindingen van 50 kV en hoger die geen deel uitmaken van een inrichting als bedoeld in artikel 1 van de Wet milieubeheer;
- b. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied is één planologisch relevante leiding aanwezig, zijnde een rioolleiding in beheer bij Waterschap Scheldestromen. De huidige ligging van deze leiding doorkruist het plangebied van noordwest tot zuidoost. In het stedenbouwkundige plan (Bijlage 1) is rekening gehouden met deze ligging, door deze zone te vrijwaren van bebouwing. De ontwikkelaar en het Waterschap zijn echter in overleg over de eventuele verlegging van de rioolleiding. Hierdoor zal deze leiding technisch adequaat worden ingepast binnen de nieuwe woningbouwontwikkeling. Deze leiding zorgt derhalve niet voor belemmeringen inzake de inrichting van het plangebied.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen. De aanwezige rioolleiding zal, in overleg met het waterschap, technisch worden ingepast binnen de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of

uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan ziet op de toevoeging van maximaal 68 nieuwe woningen en heeft een omvang van circa 4 hectare. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op deze natuurgebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale Milieuverordening Zeeland.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale Milieuverordening Zeeland. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die een flexibele ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat enerzijds voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere omliggende functies en dat anderzijds toch voldoende flexibiliteit wordt geboden om de woningbouwontwikkeling gefaseerd en naar behoefte mogelijk te maken.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Opzet van de regels

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In het eerste hoofdstuk staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (Artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen

worden gerekend. De wijze van meten (Artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, afstanden, inhoud, oppervlaktes, etc.

Bestemmingsregels

De regels inzake de enkel- en dubbelbestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden mogen worden gebruikt. De opvolgende artikelen bevatten volgens meer concreet de bouwmogelijkheden, afwijkingmogelijkheden en overige voorwaarden. Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheden.

Duidelijk zal zijn dat een artikel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen, afhankelijk wat er voor het gebruik van de betreffende gronden geregeld moet worden. In onderhavig plan zijn 5 bestemmingen opgenomen.

Artikel 3 Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan het bedrijf aan de Emmabaan 5/7. De regeling is afgestemd op de feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten, hetgeen inhoudt dat maximaal bedrijvigheid van milieucategorie 2 is toegestaan. Voor het overige zijn de vigerende rechten overgenomen.

Artikel 4 Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer (zoals voet- en fietspaden), water en waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Gebouwen en bouwwerken, evenals parkeren, worden op deze gronden slechts beperkt en onder voorwaarden toegestaan.

Artikel 5 Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn hoofdzakelijk bedoeld ten behoeve van voorzieningen voor verkeer en verblijf en parkeren. Bovendien zijn op deze gronden ook groen-, speel-, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 6 Woongebied

De gronden binnen het plangebied hebben overwegend de enkelbestemming 'Woongebied' toegekend gekregen. Door het opnemen van een flexibele regeling kunnen de gronden gefaseerd en naar behoefte per tijdsbestek in ontwikkeling worden

gebracht. Gelet op deze gewenste fasering van de totale woningbouwontwikkeling van maximaal 68 grondgebonden woningen wordt er nadrukkelijk niet voor gekozen om het stedenbouwkundig plan planologisch te verankeren. Hierdoor kan worden ingespeeld op voortschrijdende inzichten en de marktvraag door het tijdsbestek heen. Binnen deze bestemming is daardoor een ruim aantal functies toegestaan, zoals wonen (inclusief bijbehorende tuinen, erven en verhardingen), voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstwerken. Met de bouwvlakken binnen deze enkelbestemming worden de uiterste randen aangegeven waarbinnen woningen (hoofdgebouwen) zijn toegestaan. Dit om de randen richting het buitengebied en zones tot omliggende functies te vrijwaren van deze hoofdgebouwen. Door het opnemen van passende bouwregels en bouwvlakken wordt, ondanks de flexibele bestemming, de ruimtelijke kwaliteit van het woongebied en de situering van woningen ten opzichte van elkaar en de omgeving gewaarborgd.

Artikel 7 Waarde – Archeologie – 1

De voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Hierdoor worden restricties en onderzoeksverplichtingen aan bodemingrepen (bouwen, uitvoeren werken en/of werkzaamheden, slopen) gesteld. Indien met archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of dat de archeologische waarden in voldoende mate worden veiliggesteld, kunnen de bodemingrepen door het bevoegd gezag worden toegestaan.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat 5 artikelen inzake algemene regels.

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd en welk gebruik specifiek niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om, onder voorwaarden, af te wijken van de (bouw)regels op het gebied van onder andere afwijkingen in maatvoering en overschrijding van bebouwingsgrenzen door meetverschillen.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Met behulp van de algemene wijzigingsregels kan het bevoegd gezag het plan wijzigen door geringe veranderingen aan te brengen in bestemmingsgrenzen tot een maximale verschuiving van 5 meter.

Artikel 12 Overige regels

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen waarmee geborgd wordt dat binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat deze vervolgens aldus in stand wordt gehouden. Hiervoor moet bij het verlenen van een omgevingsvergunning worden voldaan aan de parkeernormen uit de gemeentelijke 'Parkeernota 2015-2020'. Bovendien is geregeld dat indien het gemeentelijk beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, dat rekening moet worden gehouden met dit nieuwe beleid.

Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht (Artikel 13) vastgelegd, zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste (Artikel 14) is de slotregel opgenomen, welke de aanhaaltitel van de planregels betreft.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet en economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in o.a. een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst. De afspraken welke worden vastgesteld gaan onder andere over bouwrijp maken, kabels en leidingen, bouwschade aan de openbare ruimte, planschade en het kostenverhaal. Deze zaken zullen privaatrechtelijk worden vastgelegd. Gelet hierop geldt geen verplichting tot het maken van een exploitatieplan en zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

Het project wordt op initiatief van een ontwikkelaar gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het project zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. De

gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. De gemeentelijke kosten voor het volgen van de procedure van het bestemmingsplan zullen met het sluiten van een anterieure overeenkomst worden doorberekend.

Conclusie

Het verhaal van de grondexploitatiekosten is anderszins geregeld, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Bovendien is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de 'formele' procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op het voorontwerp bestemmingsplan zijn vooroverlegreacties ontvangen van de volgende instanties:

- Provincie Zeeland: de onderbouwing van de woningbehoefte is onvoldoende en er dient een actuele quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd.
- Waterschap Scheldestromen: geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.
- Veiligheidsregio Zeeland: geen belemmeringen voor wat betreft externe veiligheid.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is een nieuwe quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is verwerkt in paragraaf 4.7 van deze toelichting. Tevens heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Terneuzen en de provincie Zeeland met betrekking tot de opmerking over de woningmarktafspraken. Hieruit is naar voren gekomen dat de woningen zoals die mogelijk worden gemaakt door middel van onderhavig bestemmingsplan in het herijkte woningbouwprogramma zijn opgenomen. Hoewel dit programma nog dient te worden vastgesteld is uit het overleg gebleken dat dit als voldoende maatregel op de reactie wordt geacht.

De volledige reacties zijn als Bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken, van 1 februari 2018 tot en met 14 maart 2018, ter visie gelegen voor de vaststellingsprocedure. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Tijdens deze tervisielegging zijn 6 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. De resultaten van de tervisielegging zijn verwerkt in de 'Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', die als Bijlage 12 bij de toelichting is opgenomen.

Bijlagen

