



**VLAMING
& DE ZEEUW**

'Buitengebied, Emmabaan 77A en 79 (Koewacht)'



Bestemmingsplan

Buitengebied, Emmabaan 77A en 79 (Koewacht)

Opsteller:

Vlaming & De Zeeuw



E: [redacted]@vlamingendezeeuw.nl

T: 0117-700550



**VLAMING
& DE ZEEUW**

Versie: 17 december 2023

Status: Ontwerp

IMRO: NL.IMRO.0715.BPBG64-ON01

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	4
1.3	Het plan.....	4
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planologisch beleidskader.....	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.1	Provinciaal beleid	7
2.2	Gemeentelijk beleid.....	8
3.	Sectorale aspecten.....	11
3.1	Natuur.....	11
3.2	Cultuurhistorie.....	13
3.3	Archeologie	15
3.4	Mobiliteit en parkeren	20
3.5	Technische infrastructuur	22
3.6	Bodem.....	22
3.7	Geluid.....	23
3.8	Luchtkwaliteit	24
3.9	Externe veiligheid.....	25
3.10	Niet gesprongen explosieven.....	26
3.11	Omliggende functies	27
3.12	Watertabel.....	27
4.	Juridisch	30
4.1	Algemeen.....	30
4.2	Verbeelding	30
4.3	Regels	31
5.	Economische uitvoerbaarheid	31
6.	Maatschappelijke haalbaarheid	31
6.1	Procedure.....	31
6.2	Conclusie	32

Bijlage 1. Landschappelijke Inpassing

Bijlage 2. Stikstofdepositieberekening

Bijlage 3. Stroomschema

Bijlage 4. Archeologisch onderzoek

Bijlage 5. Akoestisch onderzoek

Bijlage 6. Stofonderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer produceert plaatmateriaal uit vlaslemen. Dit gebeurt in de fabriek op het adres Emmabaan 79. Op het adres Emmabaan 77a heeft initiatiefnemer een loods van 1.200 m² waarin de werkvoorraad vlaslemen ligt opgeslagen. Deze voorraad moet elke dag bijgevuld worden vanuit een grote opslag elders. Initiatiefnemer huurt daarvoor in Sint Jansteen een grote loods. Deze loods is verkocht en de loods kan nu nog tijdelijk worden gehuurd. Initiatiefnemer zoekt daarom naar een andere oplossing voor de opslag van de grondstoffen. De meest ideale situatie is dat de opslag plaats kan vinden op het adres Emmabaan 77a. Dit perceel ligt direct naast Emmabaan 79.

Initiatiefnemer heeft het college van burgemeester en wethouders de volgende zaken verzocht:

- De huidige loods aan de Emmabaan 77a te Koewacht te verlengen en om een nieuwe loods bij te bouwen. Uitbreiding vindt dan plaats op basis van de verplaatsing van de (binnenplanse) uitbreidingsmogelijkheden op het adres Emmabaan 79 naar Emmabaan 77a.
- Naar aanleiding van gesprekken met de omgeving is verzocht om de nieuwe loods achter de bestaande loods te realiseren. Meer specifiek op het perceel Axel N 1524. Het bestemmingsvlak Bedrijf wordt dan verplaatst naar de noordzijde. Hierdoor vinden bouwwerkzaamheden en bedrijfsactiviteiten plaats op grotere afstand van omliggende woningen. Tevens is verzocht de locatie landschappelijk in te passen zodat zoveel mogelijk wordt ingespeeld op het beperken van enige vorm van overlast.

Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte van silo's verhoogd naar 16 meter. De reeds aanwezige en tijdelijk vergunde silo's hebben een functie in het voorkomen van stofoverlast en zijn daarmee noodzakelijk en van belang binnen het productieproces. Het verhogen van de bouwhoogte zorgt ervoor dat de silo's conform het nieuwe bestemmingsplan zijn toegestaan.

De percelen Axel N 635 (Emmabaan 77a) en 632 en 1373 (Emmabaan 79) hebben de enkelbestemming 'Bedrijf'. Perceel N 635 is uitsluitend voor bedrijven met milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op de percelen rusten verder de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie - 3'. Het perceel Axel N 1524 is bestemd met de enkelbestemming Agrarisch met Waarden - Dekzandgebied en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3.

Daarnaast hebben de percelen 632 en 1373 (Emmabaan 79) de functie aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vlasbedrijf' behorende tot categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor beide percelen is het ook het facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen van toepassing.

De bouw van de nieuwe loodsen past gezien onderstaande punten echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

- Het bestemmingsplan staat een uitbreiding tot 4.700 m² m² bedrijfsgebouwen op percelen Axel, sectie N nummers 635 en 1542(Emmabaan 77a) niet toe. De totale bebouwingsmogelijkheden bedragen op perceel N 635 met toepassing van een binnenplanse afwijking slechts 1.500 m² waarvan al 1.200 m² is benut.
- Het gebruik van de bestaande loods en de gevraagde uitbreiding valt volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 3.1. De fabriek valt binnen categorie 3.2.

- Verder staat het bestemmingsplan geen goot- en nokhoogte toe van bedrijfsgebouwen van respectievelijk 7,00 meter nokhoogte en 10,72 meter nokhoogte. De toelaatbare goot- en nokhoogte bedraagt slechts 6 en 10 meter.
- Het bestemmingsplan staat silo's met een hoogte van 16 meter niet toe. De toelaatbare hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt slechts 6 meter.

Het college van burgemeester en wethouders heeft positief gereageerd op het verzoek van initiatiefnemer. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt gedeeltelijk het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens dient het bestemmingsplan aantoonbaar te maken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige toelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijke relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit de toelichting zal blijken dat de ontwikkeling niet strijdig is met de te toetsen relevante ruimtelijke aspecten en dat er daardoor medewerking verleend kan worden aan het initiatief. De bestemmingsplanprocedure wordt gecoördineerd met de omgevingsvergunning bouw. Dit project leent zich voor coördinatie. Het voordeel voor alle belanghebbenden is dat de gevolgen van de (te nemen) besluiten in één oogopslag inzichtelijk worden (bestemmingsplan en bouwplan). Met de terinzagelegging van alle (ontwerp)besluiten wordt de procedure overzichtelijk en transparant. Wanneer beroep wordt ingesteld, dan worden alle besluiten in één keer voor behandeling van beroep bij de Raad van State gebracht waardoor snel duidelijkheid over de uitkomst van de procedure voor alle partijen ontstaat. Bovendien wordt hiermee een optimale doorlooptijd van de procedure bewerkstelligd.

1.2 Huidige situatie

Kadastraal is de locatie bekend gemeente Axel sectie N, Axel N 635, 632 en 1373. Op het perceel 635 is een opslagloods van 1.200 m² aanwezig. Op het perceel 632 en 1373 is de fabriek gevestigd. Beide locaties worden gescheiden door een weg met de bestemming 'Verkeer' (Axel, sectie N nummer 634). Aan de zuidzijde van Emmabaan 77A zijn vijf burgerwoningen gelegen.

1.3 Het plan

Het initiatief is erop gericht om de bestaande opslagloods aan de Emmabaan 77A uit te breiden met 3.500 m² zodat de opslag van lemen plaats vindt op korte afstand van de fabriek. De huidige opslag van de lemen vindt momenteel plaats in een opslagloods in Sint Jan Steen. Niet alleen wordt deze huurconstructie beëindigd, het beëindigen van de huidige huursituatie biedt ook voordelen voor de omgeving. Daarnaast wil initiatiefnemer de bestaande tijdelijke silo's permanent in overeenstemming brengen met het bestemmingsplan. Een aantal voordelen van deze ontwikkeling zijn:

- de volledige opslag van grondstof bij de fabriek uit oogpunt van bedrijfsvoering veel efficiënter is;
- de bevoorradingsroute wijzigt waardoor in de bebouwde kom de veiligheid toeneemt en overlast afneemt;
- er gedurende de maanden juli en augustus in het geheel geen aanvoer meer plaats vindt wat een voordeel biedt voor de direct omwonenden;
- de productiecapaciteit van de fabriek niet wijzigt;
- de initiatiefnemer alleen grondstoffen opslaat ten behoeve van het productieproces op Emmabaan 79;

- de toe te voegen silo een functie heeft in het voorkomen van stofoverlast.

Tevens wordt de locatie landschappelijk ingepast. Aan de noord-, west- en zuidzijde van de loodsen wordt een struweel van vijf meter breed voorzien. Dit struweel zorgt voor een groene buffer die het zicht vanuit de omgeving op de loodsen grotendeels zal ontnemen. Het struweel wordt ingevuld door streekeigen soorten aangevuld met enkele bomen. Deze bomen worden niet in rijen of op gelijke afstand geplant. De onregelmatigheid zorgt voor een meer spontane toets in de beplantingszone. Naast de ruimtelijke impact draagt het struweel bovendien bij aan de verhoging van de natuurwaarden, het biedt een verblijfsplek voor allerlei vogels en insecten. De omliggende ruimte wordt ingevuld als een weide met enkele solitaire bomen. Aan de zuidzijde wordt de weide begrensd door een aarden wal, 5 tot 9 meter breed, met struweel.

De bebouwing op het naastgelegen perceel, Emmabaan 79, blijft ongewijzigd. Het meest noordelijk deel blijft vrij van bebouwing, hier wordt een halfverharding voorzien, zie bijlage 1.



Figuur 1: Uitbreiding locatie Emmabaan 77A



Figuur 2. Landschappelijke inpassing OMNA Ontwerpers van de buitenruimte

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Terneuzen uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, archeologie de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de economische uitvoerbaarheid en de procedure.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI bevat de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren beleid. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en

onder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving wordt opgenomen in de NOVI.

De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (Wro) en heeft als ondertitel Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De Omgevingswet geeft aan de NOVI mee dat deze 'met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht is op het in onderlinge samenhang:

- (a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en
- (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werken we aan onze prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van bedrijfsgebouwen op aangrenzend agrarisch bestemde gronden. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds aanwezig en de bouwmogelijkheden zijn reeds planologisch (inclusief binnenplanse vrijstelling) aanwezig. Het plan is er op gericht om de bestaande bouwmogelijkheden bedrijfstechnisch zo in te richten dat de loodsen op de juiste locatie worden gerealiseerd. De aanwezige bouwmogelijkheden en het bijbehorende bestemmingsvlak worden zodanig verlegd dat er geen sprake is van een uitbreiding. De ontwikkeling zelf is gericht op de versterking van het platteland en het leefbaar houden van het buitengebied. De ontwikkeling heeft geen invloed op de doelstellingen van de Omgevingsvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. Van deze onderwerpen is geen onderwerp van toepassing op deze ruimtelijke procedure.

2.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland 2021

Op 12 november 2021 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Zeeland 2021 vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is een van de onderwerpen binnen de Omgevingsvisie.

Voor wat betreft bedrijvigheid is het uitgangspunt dat bedrijven zijn gevestigd op een bedrijventerrein. Solitaire bedrijfslocaties in het buitengebied hebben geen of beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Het initiatief omvat de uitbreiding van bebouwing op de locatie aan de Emmabaan 77A, echter betreft dit geen op zichzelf staande uitbreiding. De uitbreidingsmogelijkheden van het naastgelegen bedrijf Emmabaan 79 worden namelijk verplaatst naar deze locatie. Met andere woorden de bestaande planologische bebouwingsmogelijkheden (huidig en afwijkingsbevoegdheid) neemt niet toe. Tevens neemt de oppervlakte aan bedrijfsbestemming niet toe en vindt er ook geen uitbreiding plaats van buitenplanse bebouwingsmogelijkheden. De bestaande planologische mogelijkheden inclusief afwijkingsmogelijkheid wordt benut en de locatie wordt in zijn geheel landschappelijk ingepast, waarmee de ruimtelijke uitstraling en kwaliteit verbetert.

Omgevingsverordening Zeeland

Bij het bepalen van de locaties en bij het opstellen van dit bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de Omgevingsverordening van de provincie Zeeland. De Verordening duidt gebieden met een bijzondere verwachtingswaarde aan. Bij het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de kaarten behorend bij de Verordening geraadpleegd. De locatie is niet gelegen in gebieden welke zijn benoemd dan wel aangeduid in de artikelen 2.23 tot en met 2.27 en daarbij behorende kaartmaterialen.

2.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de Structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De Structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

In de structuurvisie wordt ook ingegaan op kleinschalige bedrijvigheid. 'Naast de bedrijventerreinen komt in de kernen kleinschalige bedrijvigheid voor. Zo komt van oudsher langs de oude bebouwingslinten bedrijvigheid voor. Kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening in de kernen wordt vanuit het oogpunt van levendigheid wenselijk geacht, mits zij zich qua maat, schaal, uitstraling, verkeersaantrekkende werking en milieubelasting voegt naar de woonfunctie. Een actieve houding om, binnen de marges van de milieuwetgeving en de sociale dynamiek, kleinschalige bedrijfsactiviteiten (publieksgericht, dienstverlenend of ambachtelijk) toe te laten in de centrumgebieden van de kernen of aan de oude linten, wordt voorgestaan. Daarin past ook het streven om bedrijven te stimuleren op eigen wijze invulling te geven aan "maatschappelijk verantwoord ondernemen". Indien een bedrijf niet (meer) past binnen de kern, is een collectief bedrijventerrein de volgende stap. De vestigingsplaatskeuze is daarbij afhankelijk van de mate van directe binding aan de kern en de vestigingsmogelijkheden in de directe omgeving. De bestaande bedrijventerreinen kunnen hierin een rol vervullen.

De gewenste uitbreiding betreft een uitbreiding die planologisch wat betreft bebouwingsmogelijkheden al mogelijk was. Het benutten van deze mogelijkheden betekent in principe ook dat een verdere uitbreiding nagenoeg niet meer mogelijk is. Bovendien betreft de uitbreiding geen uitbreiding in productieproces, maar een bedrijfseconomische verbetering en een verbetering van de transportbewegingen van en naar Sint Jansteen. De ontwikkeling draagt bij aan een efficiëntere bedrijfsvoering en door middel van de landschappelijk inpassing wordt ook tegemoetgekomen aan de omgeving.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

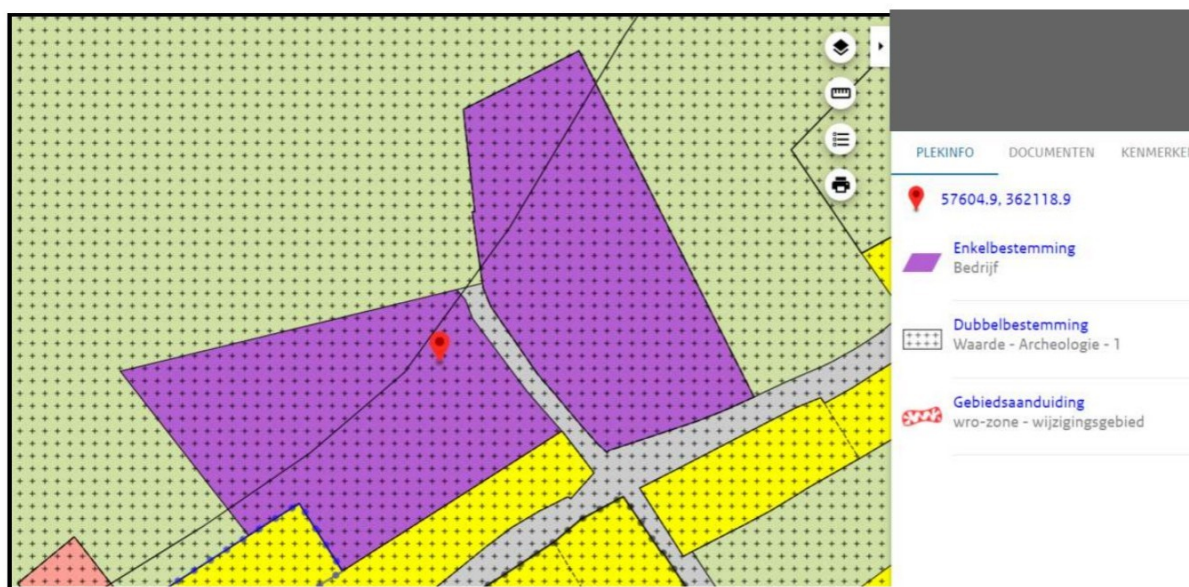
De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de Welstandsc commissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

Het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen gaat uit van de gedachte, dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit. De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de beleidsnota welstand.

Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal welstandstoezicht vooraf blijven bestaan. Voor de voorgenomen ontwikkeling is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

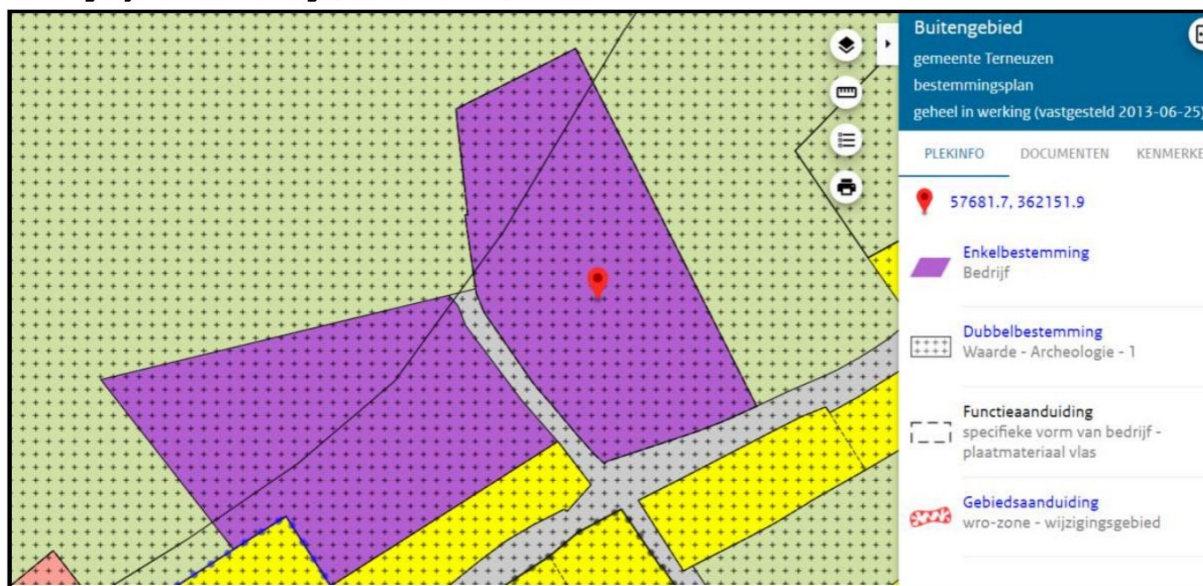
Bestemmingsplan Buitengebied

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen van kracht (vastgesteld door de Raad d.d. 25-06-2013). In dit bestemmingsplan is de locatie Emmabaan 77A gelegen binnen de bestemming Bedrijf met aan de zuidzijde de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 en aan de noordzijde Waarde-Archeologie 3.

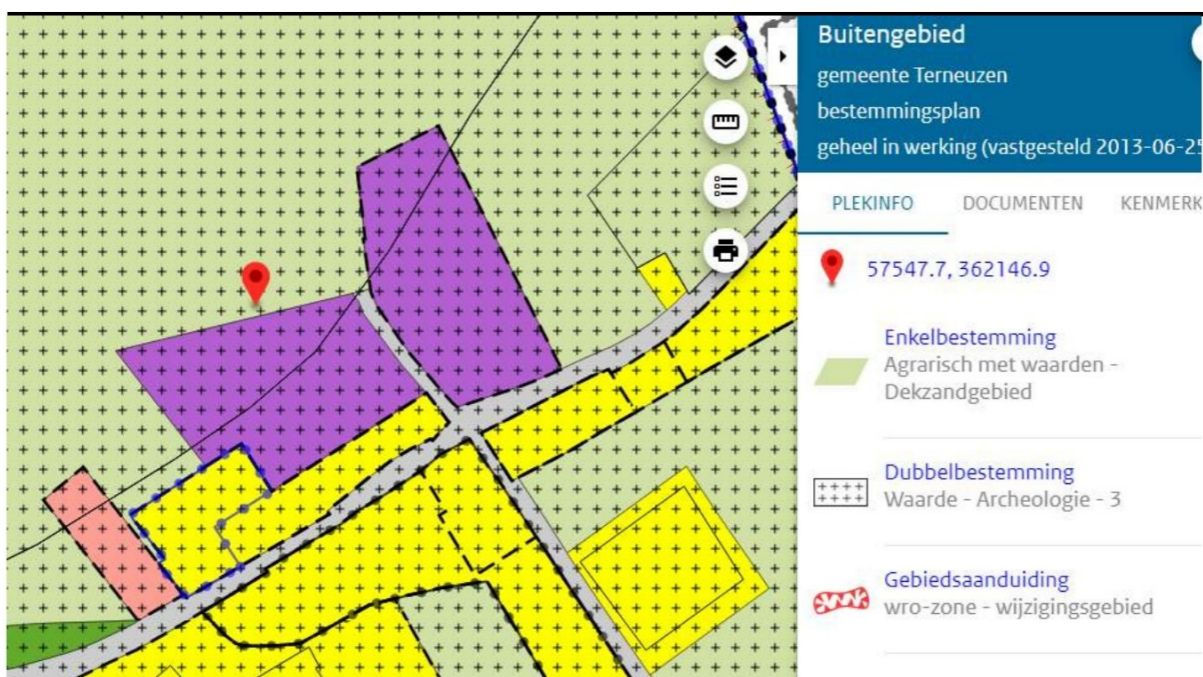


Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied locatie Emmabaan 77A

In het bestemmingsplan Buitengebied is de locatie Emmabaan 79 gelegen binnen de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – plaatmateriaal vlas. Tevens is op het zuidelijke gedeelte de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 en op het noordelijke gedeelte de Waarde-Archeologie 3 opgenomen. De aanduiding wro-zone – wijzigingsgebied is opgenomen voor de mogelijkheid om landgoederen te ontwikkelen.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied locatie Emmabaan 79



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied locatie nieuwe noordelijk gelegen loods

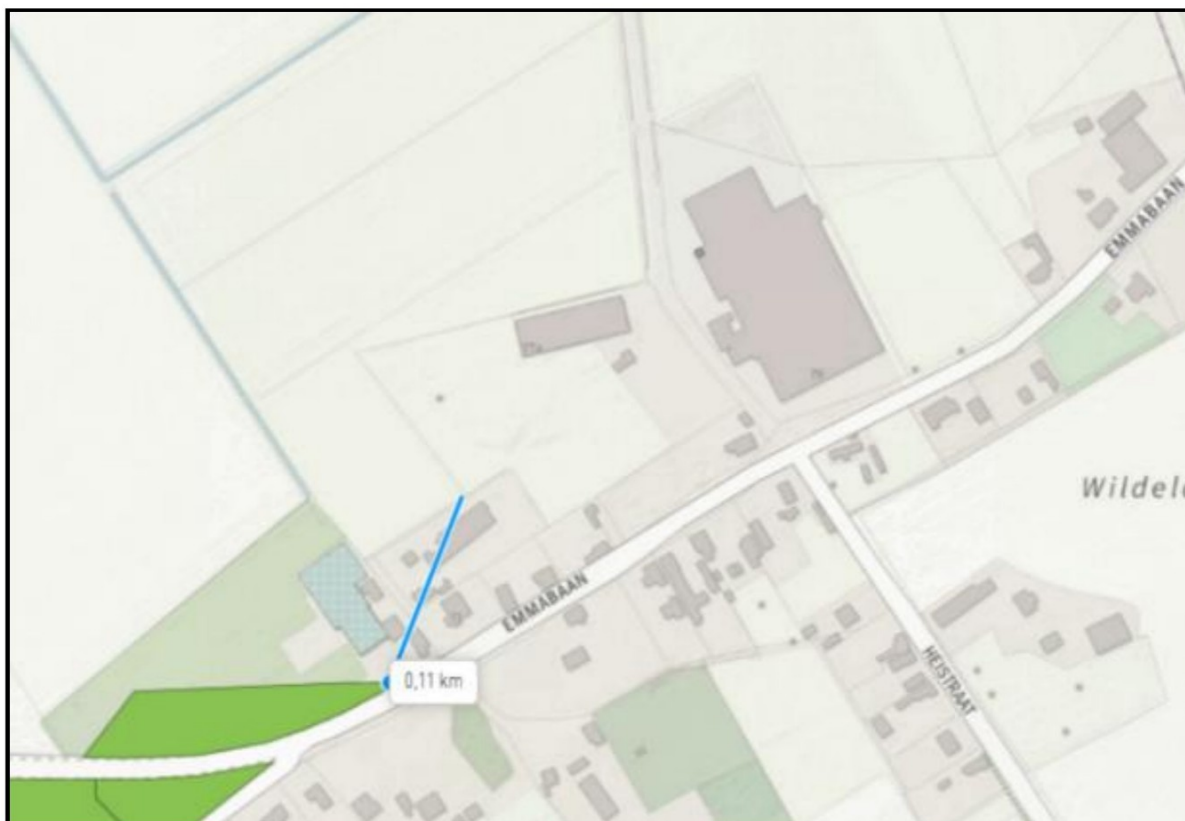
De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is niet rechtstreeks toegestaan op de locatie Emmabaan 77A als op de noordelijk gelegen agrarisch bestemde gronden. Om het initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Tevens zal een overeenkomst worden opgesteld waarin de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer worden vastgelegd.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

Beschermde natuurwaarden dienen op basis van de Wet natuurbescherming te worden gerespecteerd. De reikwijdte van de tijdelijke verstoring blijft beperkt tot het plangebied en enkele tientallen meters hierbuiten. Beschermde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Er is geen ruimtebeslag op deze gebieden. Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot een Natura 2000 gebied bedraagt circa 12,2 kilometer. Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat bij de bouwfase het projecteffect van de stikstofdepositie op omliggende Natura2000 gebieden in binnen- en buitenland nihil is en daarmee ook geen effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende gebieden. Bij het beoogde gebruik is de depositie als projecteffect eveneens nihil op alle omliggende gebieden. Bij de gebruiksfase neemt het projecteffect bij het beoogde gebruik in de verschilberekening niet toe ten opzichte van het vergunde en feitelijk aanwezige gebruik van de stikstofdepositie op omliggende gebieden en heeft daarmee ook geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende gebieden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten en daarom bestaat op basis van artikel 2.7, lid 2 van de Wet natuurbescherming geen vergunningplicht voor deze wijziging en uitbreiding, zie bijlage 2.

Naast de Natura2000 gebieden waarborgt de Wet natuurbescherming de belangen van de aanwezige flora en fauna. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aangewezen die zijn gelegen in het Natuurnetwerk Zeeland. Dichtstbijzijnde gebied de Boschkreek is gelegen op circa 110 meter ten zuidwesten van het plangebied, zie figuur 6. Gezien de aard van de functieverandering en de afstand tot het terrein zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan.



Figuur 6: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Zeeland (Geoweb 2021)

Soortenbescherming

De uitbreiding van de opslagloodsen op Emmabaan 77 en de aanwezige silo's op Emmabaan 79 leveren geen verstoring van de aanwezige waarden. In de loodsen is geen verlichting aanwezig en op de locatie van de nieuwe bebouwing is geen beplanting aanwezig. Het betreft enkel zelf ingezaaid grasland. Mogelijk komen er in de nabijheid van de initiatieflocatie algemene soorten voor als veldmuis, egel, mol voor. Deze soorten vallen onder de algemene vrijstellingsregeling. Positieve ontwikkeling op het grasland is de realisatie van de landschappelijke inpassing. Deze heeft een positieve invloed hebben op de te vestigen soorten in het gebied.

Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Wnb. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan.

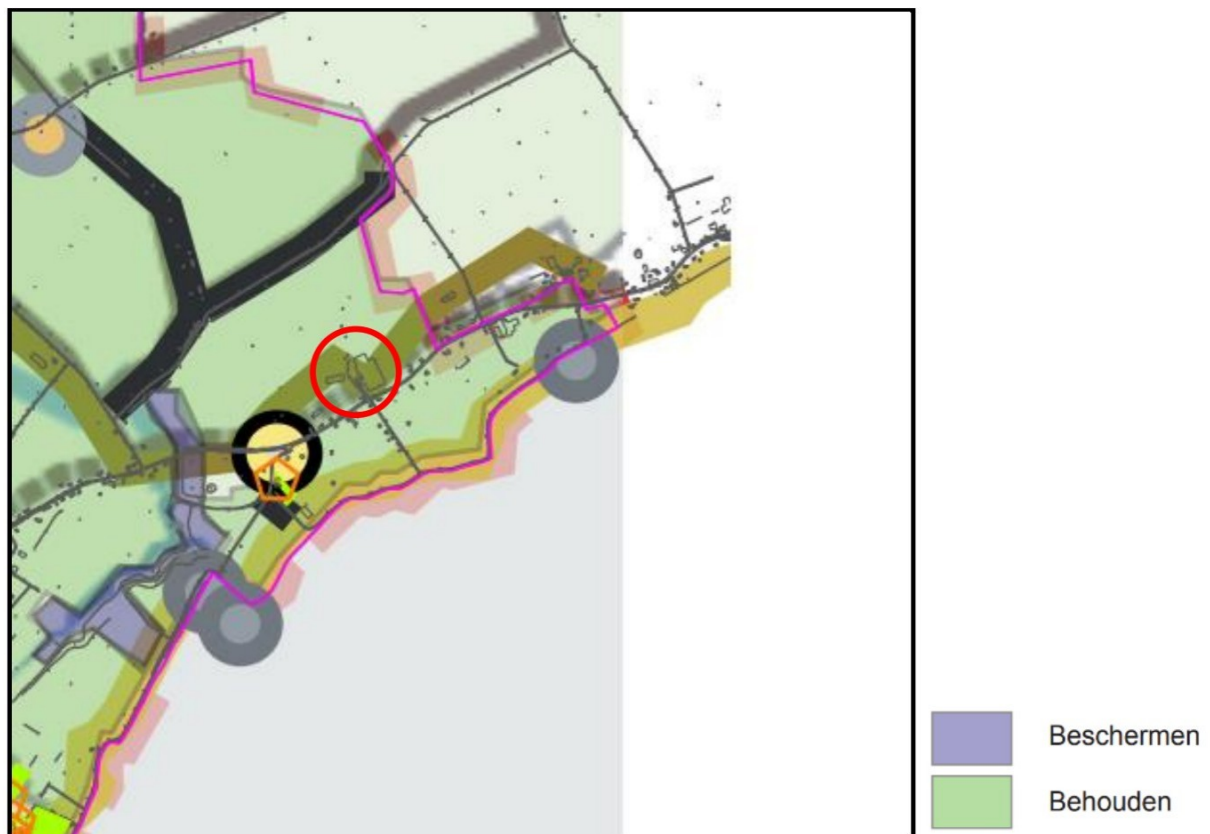
Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode 15 maart tot 15 juli kan aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden.

Gezien de aard van het plan en met name aangaande het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op de aanwezige vogelsoorten te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Hoewel de gronden worden gebruikt zal voor aanvang van de werkzaamheden het terrein worden gecontroleerd op eventueel aanwezige broedvogels.

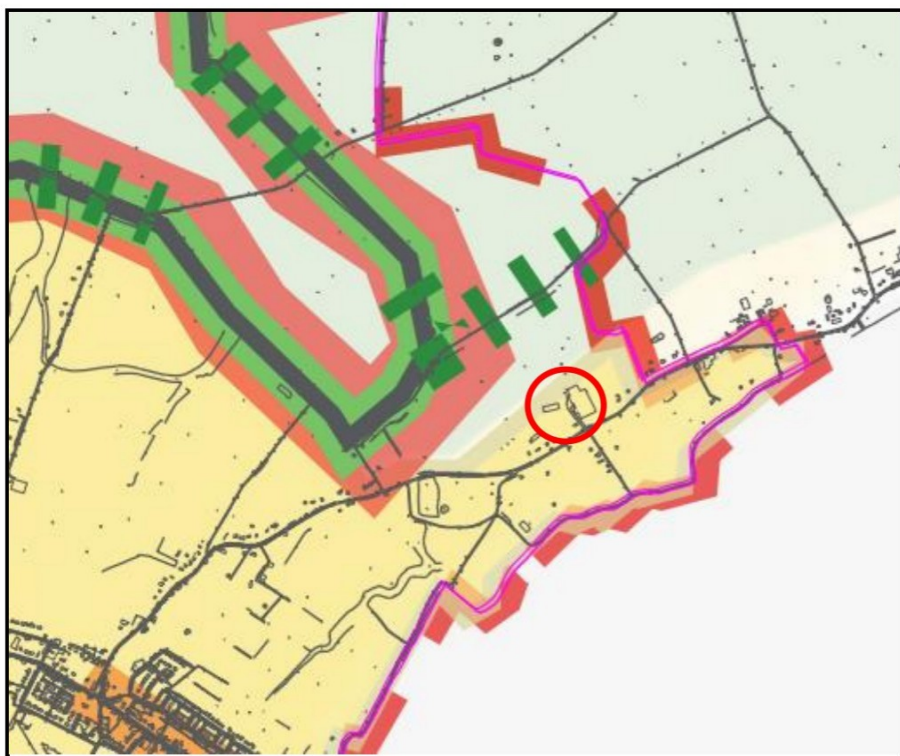
3.2 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

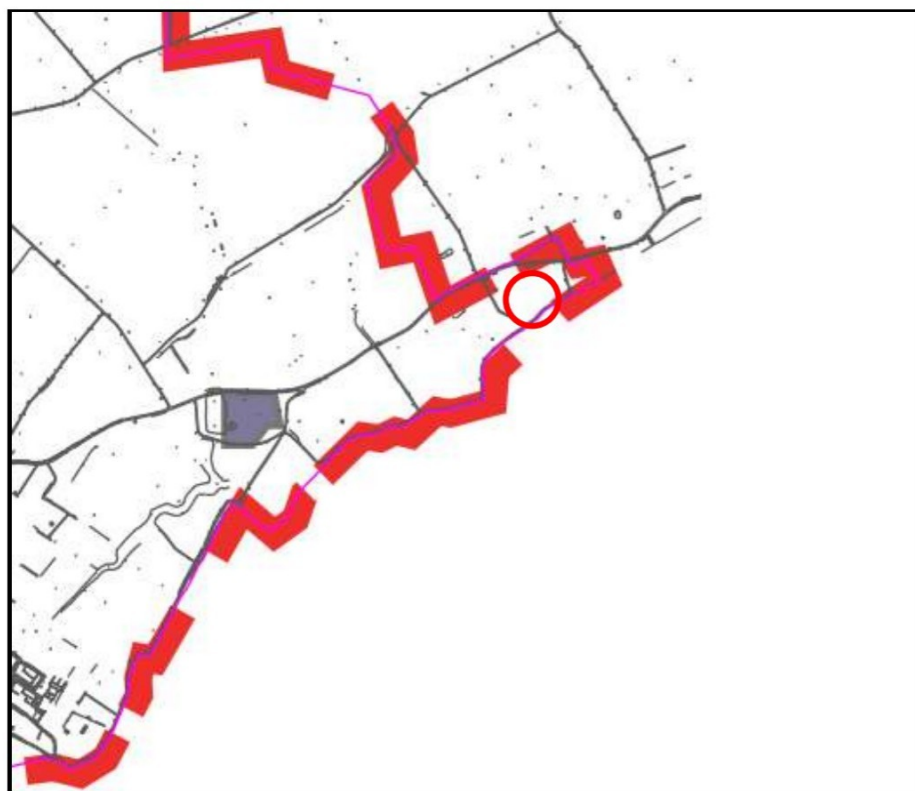
Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noordoosten van Koewacht. De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarische landschap en de aangrenzende lintbebouwing.



Figuur 7: Uitsnede CHW kaart Terneuzen (Behoud)



Figuur 8: Uitsnede CHW kaart Terneuzen (Behoud voor ontwikkeling)



Figuur 9: Uitsnede CHW kaart Terneuzen (Vernieuwing mogelijk)

- Herstructureren
- Transformeren
- Ontwikkelen



Figuur 10: Uitsnede CHS provincie Zeeland

Binnen het plangebied zijn geen Rijksmonumenten aanwezig. De locatie is op de CHS kaart van de provincie Zeeland aangeduid als MIP object. Dit betreft de fabriek op nummer 79. De uitbreiding van bebouwing wordt uitgevoerd bij nummer 77 en er worden aan de bestaande fabriek geen bouwwerkzaamheden verricht. Rondom het plangebied zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Dichtstbijzijnde objecten met cultuurhistorische waarden zijn de historische boerderijen aan de Emmabaan 83 (op circa 140 meter, categorie C) en aan de Heistraat 1 (op circa 160 meter, categorie B) aanwezig. De Emmabaan is opgenomen als afgegraven dijk. Kaartbladeren historische stedenbouw, Staats-Spaanse linies en waterstaat gaven een aanduiding. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op provinciaal cultuurhistorisch beleid.

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente blijkt dat het plangebied valt binnen het gebied Behouden. De gemeente is tevreden over de huidige functie en kwaliteit, kleine aanpassingen zijn mogelijk. De ontwikkeling betreft een uitbreiding bij een bestaand bedrijf, waarbij de bestaande loods wordt verlengd en de nieuwe loods, vanaf de Emmabaan gezien, achter de bestaande loods wordt gerealiseerd. De gewenste ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de bestaande cultuurhistorische waarden.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch

erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen dat ernaar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is uiteindelijk doorvertaald en geïntegreerd in de Erfgoedwet.

Archeologiebeleid gemeente Terneuzen

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interim beleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m² en een diepte van 0,5 meter voor de zogenaamde kruimelgevallen.

De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig.

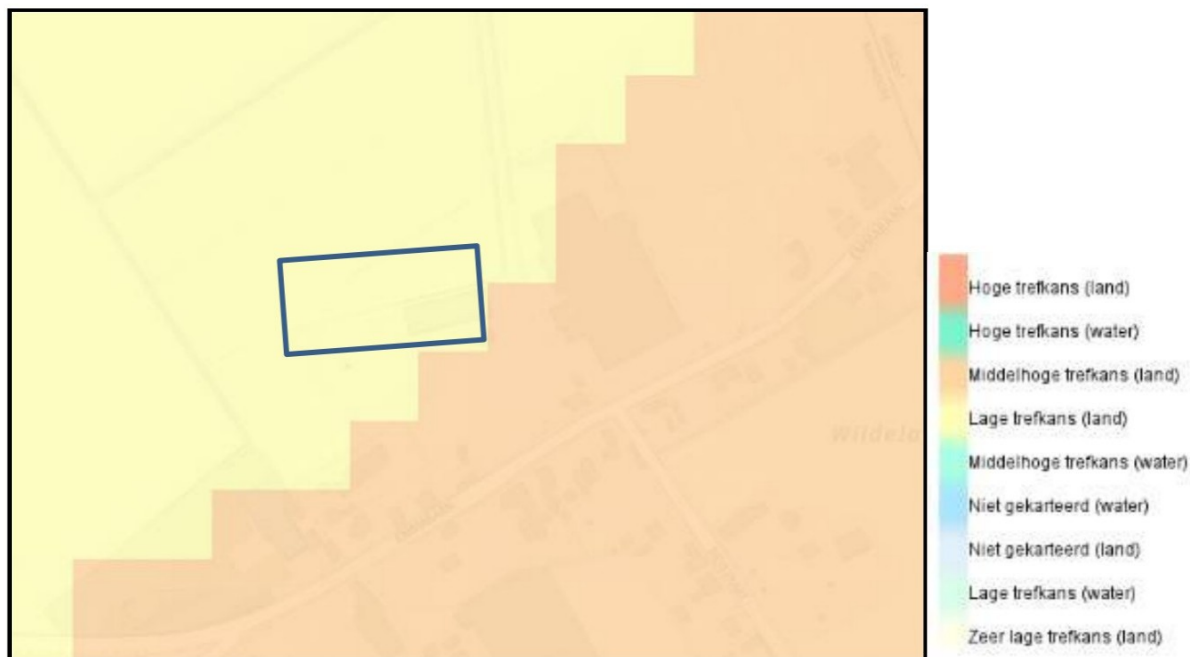
Conform de Archeologietoets Onderzoeksplicht Archeologie (stroomschema) worden de volgende zaken nader onderbouwd:

1. Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding AMK.



Figuur 11: Uitsnede AMK kaart

2. Het gebied waar de uitbreiding van de loodsen wordt gerealiseerd is gelegen op een lage verwachtingswaarde volgens de IKAW kaart.



Figuur 12: Uitsnede IKAW kaart

3. Toetsing aan Archis 3.0.

* Het plangebied is niet gelegen binnen of grenzend aan een terrein van hoge archeologische waarde.

* Binnen het plangebied is één onderzoeksmelding bekend:

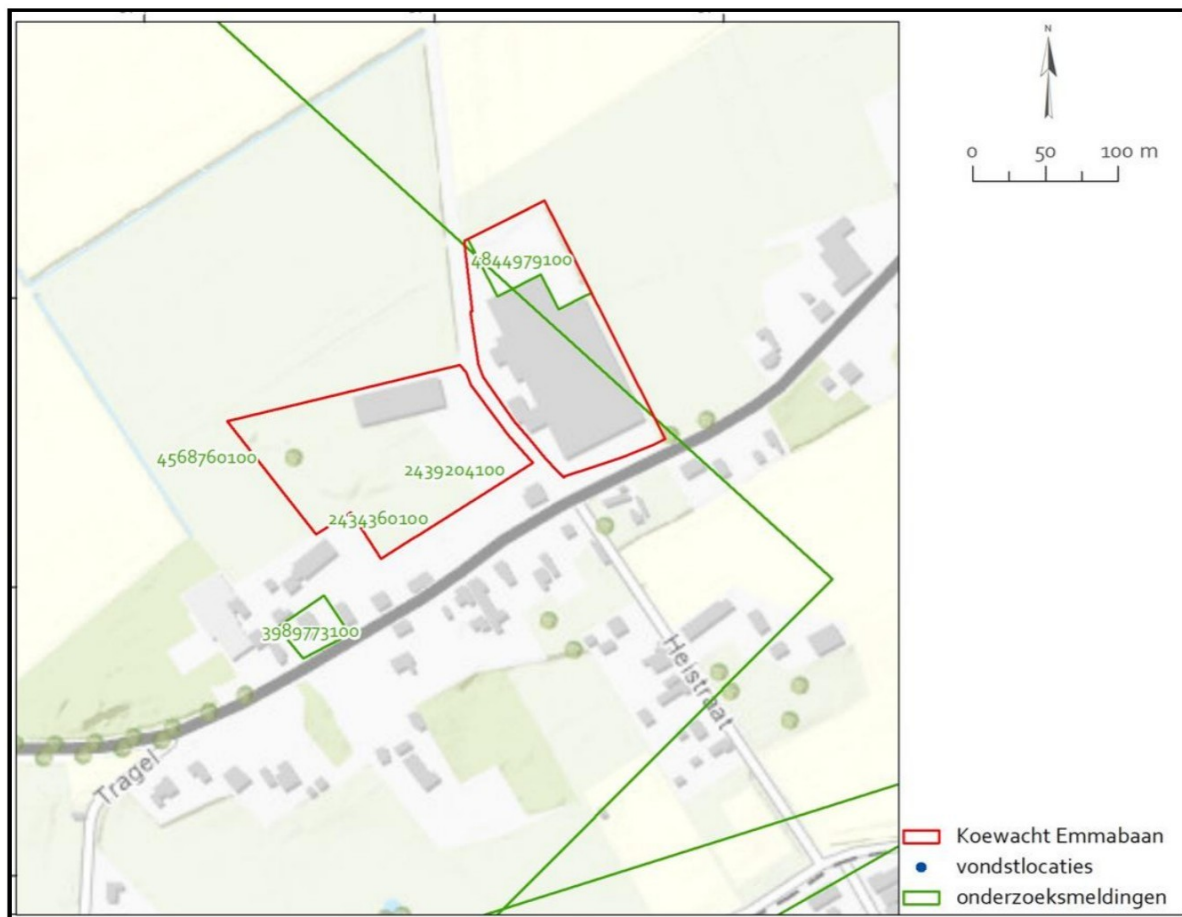
- 4844979100: betreft een recent uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen. Binnen het plangebied is de top van het dekzand verstoord. Er geldt enkel een middelhoge verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit het laat-paleolithicum in eventueel aanwezige paleosols in het dekzand. (rapport in voorbereiding).

* Het plangebied maakt verder deel uit van drie grote bureauonderzoeken:

- 2439204100: Leemten in Kennis
- 2434360100: archeologisch bureauonderzoek: verruiming vrijstellingsdiepte gemeente Terneuzen
- 4568760100: archeologisch bureauonderzoek: update vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen

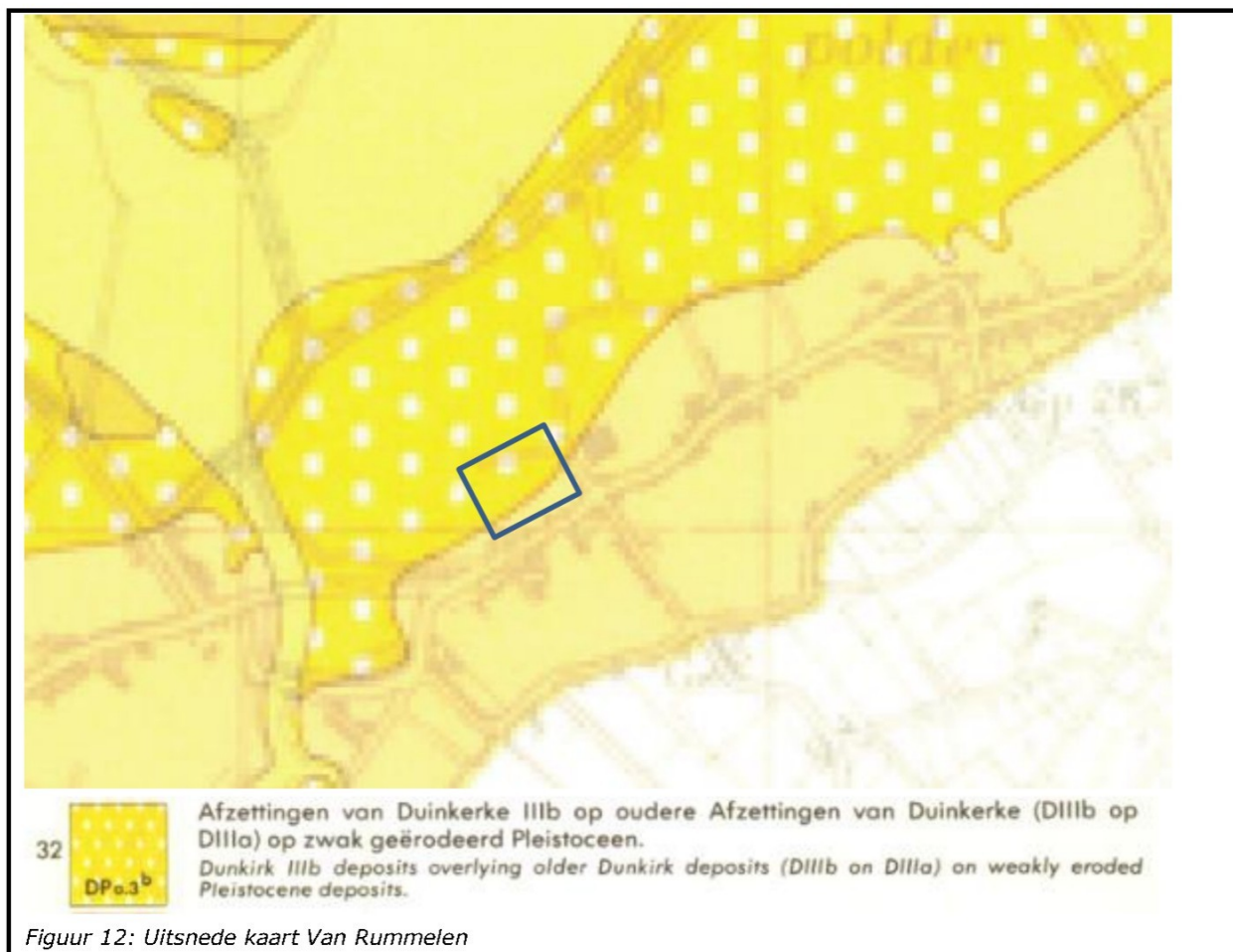
* Ten zuidwesten van het plangebied is één onderzoeksmelding bekend:

- 3989773100: archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd in 2016. Binnen het plangebied is een intacte bodem vastgesteld, waardoor voor het plangebied een hoge verwachting geldt op het aantreffen van vindplaatsen vanaf het laat – paleolithicum tot en met het mesolithicum en een middelhoge verwachting voor de perioden neolithicum tot en met de late middeleeuwen.



Figuur 13: Archis kaart

4. Toetsing aan het archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) en informatie bij de gemeente. Op 7 juni 2021 heeft het ZAD aangegeven dat er geen vindplaatsen bekend zijn.
5. Toetsing aan de geologische kaart van Van Rummelen

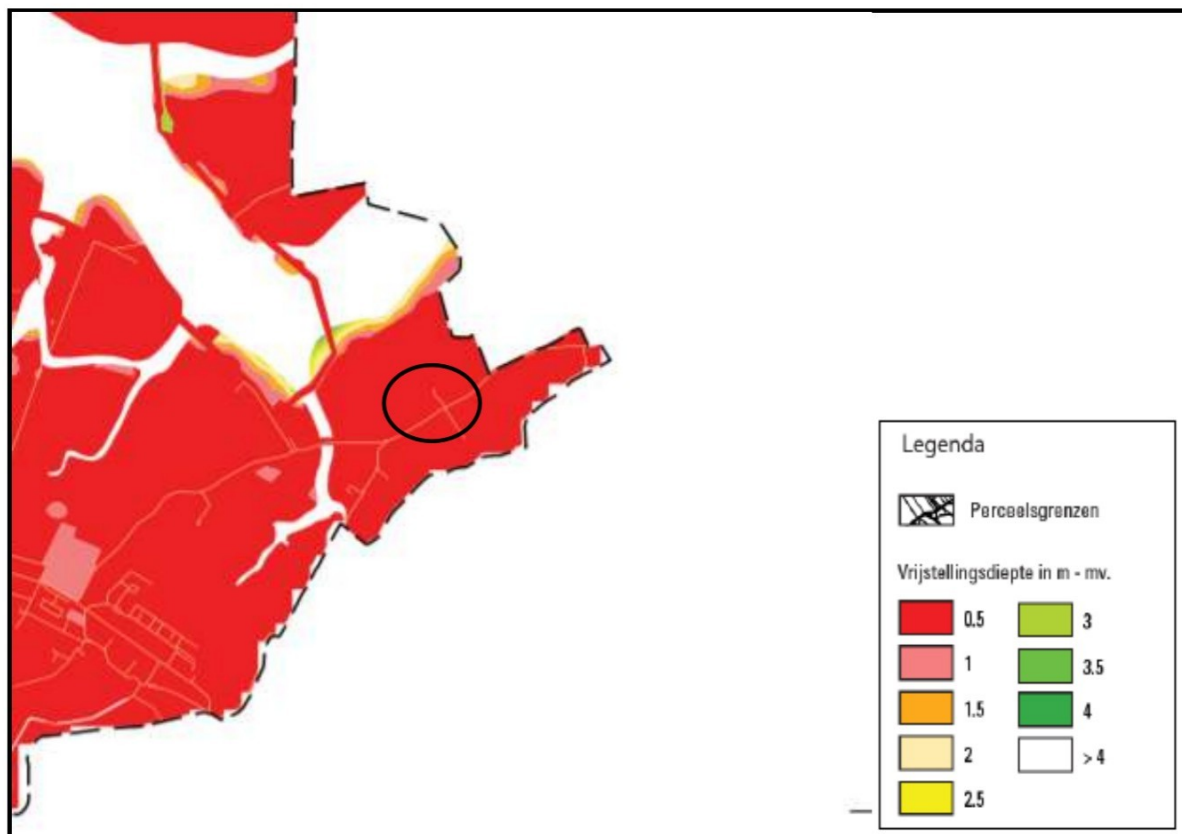


Figuur 12: Uitsnede kaart Van Rummelen

Op de locatie zijn afzettingen van Duinkerke IIIb op Duinkerke IIIa op zwak geërodeerd Pleistoceen. Vermoedelijke diepteligging van het pleistoceen zand is gelegen op een diepte meer dan 2 meter.

6. Toetsing aan de huidige geldende gemeentelijke Vrijstellingenkaart (2017).

De meest recente versie van de vrijstellingenkaart dateert van oktober 2017. Op deze vrijstellingenkaart is de locatie aangeduid met een vrijstellingsdiepte van 0,5 meter, zie figuur 13.



Figuur 13: Uitsnede vrijstellingenkaart Archeologie gemeente Terneuzen

Op basis van het 'stroomschema interimbeleid 'De onderste steen boven' geldt er een onderzoeksplicht. Op basis van het stroomschema, zie bijlage 3, wordt voor het grootste gedeelte van het plangebied het volgende geconcludeerd:

- Duinkerke II niet aanwezig
- Hollandveen niet aanwezig
- Pleistoceen aanwezig en dieper dan 2 meter – maaiveld dan leidt dit tot onderzoeksplicht vanaf 1.000 m² (WA-3)

Initiatiefnemer heeft gezien de uitbreidingsplannen een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek laten uitvoeren, zie bijlage 4. Geconcludeerd wordt dat archeologisch vervolgonderzoek is niet noodzakelijk is. Het advies luidt de voorgenomen werkzaamheden zonder verdere voorwaarden (met betrekking tot archeologie) te vergunnen. De wettelijke meldingsplicht voor toevalsvondsten blijft echter onverminderd van kracht.

Toetsing en opnemen dubbelbestemming. PM.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Emmabaan in oostelijke richting naar Heikant en Sint Jansteen en in westelijke richting naar Koewacht. De weg beschikt niet over een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer en heeft een maximum rijsnelheid van 60 km/uur.

Door de bouw van de opslagloodsen neemt het aantal verkeersbewegingen op de locatie beperkt toe. De extra verkeersbewegingen zijn inpasbaar in het straatbeeld. Voor de huidige verkeersbewegingen

wordt verwezen naar bijlage 5. De extra verkeersbewegingen vinden met name plaats rondom de locatie vanuit de leeg rijden van de loods door de verrijker. De twee extra (worst case) vrachtwagens zijn een beperkte toename. In het geluidonderzoek wordt het aantal extra verkeersbewegingen als volgt omschreven:

Een representatieve dag geeft 8 vrachtwagens die rechtsreeks lossen in de stortput. Zeer incidenteel kan het zijn dat er een of twee vrachten meer komen. In onderhavig onderzoek wordt uitgegaan van maximaal 10 vrachtwagens (worst case) extra in de dagperiode. Indien er meer dan 8 komen, dan worden die gelost in de twee loodsen. Deze loodsen worden daarmee langzaam vol gereden (maximaal 2 vrachtwagens per dag). De vrachtwagens lossen zelf en de verrijker staat er bij om aan te duwen. Bovenop de hiervoor genoemde inzet van de verrijker wordt deze maximaal extra 4 uur ingezet t.p.v. de stortput en maximaal 1 uur t.p.v. de loodsen. In de zomer, als er geen vlas meer is, worden de loodsen leeg gereden door de verrijker. In de dagperiode pendelt deze maximaal 100 keer op en neer.

Door de uitbreiding van extra opslagcapaciteit neemt het aantal werknemers of bezoekers van de locatie niet toe. Een toename van het aantal parkeerplaatsen is in dat geval feitelijk niet noodzakelijk. Wel is het van belang, ook in combinatie met de huidige activiteiten, om voor de locatie helder te maken hoeveel en waar geparkeerd kan worden. Binnen het plangebied is voldoende gelegenheid om auto's en vrachtwagens te parkeren waardoor er geen sprake is van parkeren op openbaar terrein. Het bedrijf heeft 25 werknemers die in theorie allemaal met de auto de locatie kunnen bezoeken. Daarnaast wordt de locatie bezocht door klanten en leveranciers. In totaliteit zijn 35 parkeerplaatsen noodzakelijk indien iedereen op hetzelfde moment aanwezig zou zijn. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om personenauto's en vrachtwagens te parkeren. Op het zuidelijke gebied is er theoretisch reeds de mogelijkheid om 108 auto's te parkeren. Het terrein heeft daar een oppervlakte van 60x50, waardoor er 24 auto's in rij een en 21 auto's in de andere vier rijen kunnen parkeren. Daarnaast biedt het half verharde terrein aan de noordzijde eveneens nog ruimte om auto's en vrachtauto's te parkeren. De gebieden zijn aangegeven op figuur 14. Op de locatie zelf zijn voldoende voldoende parkeervoorzieningen aanwezig en er is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

Ter aanvulling wordt nog opgemerkt dat in overleg met waterschap Scheldestromen gekeken wordt naar een optimalisatie van de aanrijdroutes.



Figuur 14: Verharde parkeerterreinen

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (water, elektra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een bestemmingsplan eisen dat er onderzoek is uitgevoerd naar bodemverontreiniging. Vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek is mogelijk als de bouwlocatie onverdacht is voor aanwezige bodemverontreiniging en als de bouwlocatie valt onder de werking van een bodemkwaliteitskaart.

Planlocatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. De locatie is nooit bebouwd geweest en volgens de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in de zone "Buitengebied en naoorlogse woonwijken (<Achtergrondwaarde)", zie figuur 15. De locatie van de nieuwbouw is niet in gebruik geweest voor bedrijfsactiviteiten. Tevens is de locatie niet in gebruik geweest als

boomgaard of zijn watergangen gedempt. Er is geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is als locatie voor de bouw van de loodsen. Bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Grondafvoer moet uitgevoerd worden conform het Besluit bodemkwaliteit.



Figuur 15: Uitsnede bodemkwaliteitskaart

3.7 Geluid

De mate waarin geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het voorliggend initiatief is gelegen in de nabijheid van de Emmabaan en binnen de daarvoor gestelde 250 meter afwegingszone. Zowel de opslagloodsen als de silo's zijn niet aan te merken als geluidsgevoelig object. De bedrijfsactiviteiten zijn wel nader onderzocht. De conclusie in het rapport is als volgt:

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit onderhavig onderzoek blijkt dat in de dagperiode de geluidbelasting maximaal 50 dB(A) bedraagt. In de avond- en nachtperiode bedraagt deze respectievelijk maximaal 54 dB(A) en 52 dB(A) op de zijgevel van Emmabaan 77.

Vanuit de deelbijdragen blijkt dat dit in alle perioden voornamelijk veroorzaakt wordt door dakbronnen op de bestaande bebouwing, te weten: de cycloon, de openingen in de zijwand van gebouw B1 en de 4 uitlaten van de afzuighal B2.

Taakstellend bronvermogen In de gebouwen B1 en B2 is continue geluid aanwezig, derhalve bij de ingevoerde bronnen ook. In onderhavig onderzoek is gekeken naar taakstellende bronvermogens dusdanig dat voldaan kan worden aan de gestelde wettelijke eis van 50 dB(A) etmaalwaarde. Dit komt overeen met de grenswaarde gesteld in stap 2 van de VNG-publicatie behorende bij gemengd gebied. Om te kunnen voldoen zijn de volgende taakstellende bronvermogens noodzakelijk:

- De cycloon (B2d V01): 74,6 dB(A) (deze dient met 21 dB verlaagd te worden);*
- 3x Colt E5 (Bd V02a t/m c): 74,7 dB(A) (deze dienen met 12 dB verlaagd te worden);*
- 1x Colt M18 (Bd V03): 76,6 dB(A) (deze dient met 10 dB verlaagd te worden); z*
- 2x 4-talopeningen (Bw 2.4a en b): 73,4 dB(A) (deze dienen met 23 dB verlaagd te worden).*

Uitgaande van deze taakstellende bronvermogens wordt met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau de normstelling alsmede stap 2 van de VNGpublicatie voor de dag-, avond- en avondperiode overal gerespecteerd (zie paragraaf 5.1.1).

Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau kan uitgaande van de taakstellende bronvermogens de normstelling alsmede stap 2 van de VNG-publicatie voor de dag-, avond- en avondperiode overal gerespecteerd worden (zie paragraaf 5.1.1).

Maximaal geluiddrukkniveau

Met betrekking tot het maximale geluidsniveau wordt in de dagperiode en avondperiode overal voldaan aan stap 2 vanuit de VNG behorende bij gemengd gebied. In de nachtperiode wordt de grenswaarde van stap 3 vanuit de VNG overal overschreden. De overschrijdingen vinden enkel plaats door het vol optrekken van vrachtwagens t.p.v. de opstelplaats van opleggers.

Door middel van het toepassen van een organisatorische maatregel op het voorterrein, zijnde rustig rijgedrag van de vrachtwagenchauffeurs. Hierdoor zal conform de C.R.O.W.-publicatie 171 een bronvermogen ontstaan van maximaal 104 dB(A).

Uitgaande van deze organisatorische maatregel zal met betrekking tot het maximaal geluiddrukkniveau de normstelling voor de dag-, avond- en avondperiode overal gerespecteerd worden (zie paragraaf 5.2.1).

Akoestisch onderzoek is bijgevoegd in bijlage 5. Geconcludeerd wordt dat het onderdeel geluid geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet

luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijnstof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De bouw van de opslagloodsen betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling welke op basis van bovenstaande gegevens niet leidt tot een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een verkeerstoename van meer dan 1.200 motorvoertuigen per etmaal. Deze ontwikkeling valt hierdoor onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de 'Besluit externe veiligheid transportroutes' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

1. Plaatsgebonden risico en groepsrisico

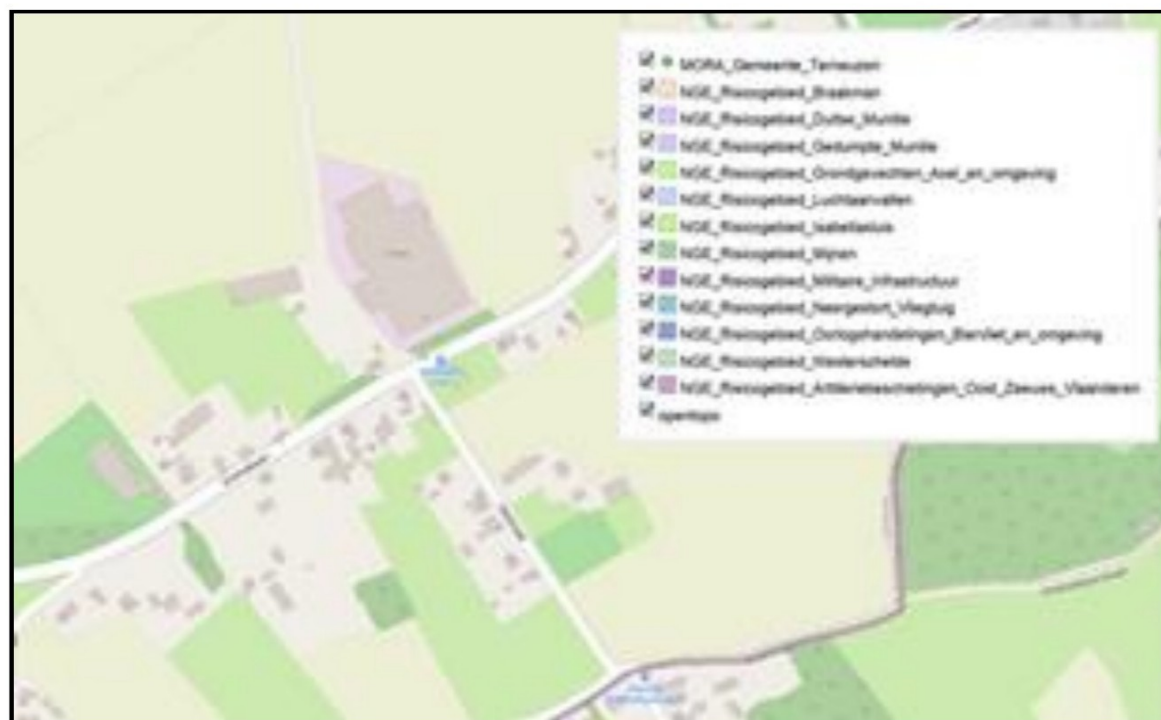
Conform de risicokaart blijkt dat er geen sprake is van een PR10-6 tot het plangebied. Tevens is er geen sprake van een invloedsgebied voor het groepsrisico. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen met brandbare, explosieve of giftige stoffen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Ten westen van het plangebied, het kanaal van Gent naar Terneuzen, vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. De vaarweg is opgenomen in het Basisnet Water, dit maakt onderdeel uit van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In dit besluit is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast ligt het plangebied buiten de 200 m-zone vanaf rijkswegen en spoorwegen in het kader van de basisnetroute voor gevaarlijke stoffen. Hierdoor is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen overige planologische relevante kabels en leidingen gelegen.

3.10 Niet gesprongen explosieven

De gemeente Terneuzen hanteert voor Niet-gesprongen explosieven (NGE) het Historisch Vooronderzoek en NGE-Risicokaart van RESSuro, kenmerk RO180093 van 24 oktober 2018. Het aangeduide gebied aan de Emmabaan valt in relatie tot NGE door oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog niet in een aangemerkt risicogebied.



Figuur 16: Uitsnede NGE-risicokaart

Overweging

De NGE-risicokaart gaat in beginsel niet uit van een risicogebied. De trefkans van munitie is klein. Er is geen vervolgonderzoek naar NGE nodig.

3.11 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies, dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs-)activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie, blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Op de locatie aan de Emmabaan 77A wordt agrarisch product opgeslagen. Bij opslag van product zijn de aspecten geluid (50 meter), stof (30 meter) en geur van belang. De afstand tot dichtstbijzijnde burgerwoningen bedraagt 14 meter. De nieuwe opslagloodsen worden niet gerealiseerd binnen 50 meter afstand van de woningen. Voor wat betreft geluid is akoestisch onderzoek uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 5 en de nadere toelichting in hoofdstuk 3.7.

In het verleden bleek er sprake te zijn van stofoverlast bij de fabriek. Het betrof hier de op- en overslag van grondstoffen en het laden van de vrachtwagens.

Uit het onderzoek blijkt dat de stofoverlast met name in het proces plaatsvindt (storten) en niet in de gewenste opslaghal. Er zijn reeds voorzieningen getroffen die blijkens het bedrijfsbezoek de grootste overlast al doen voorkomen. De afdichting van de damwandschuur waar het mot in de walkingfloor wordt geladen heeft hierin bijgedragen. Proactief reageren door de deuren consequent te sluiten direct na het lossen, maar ook tijdens in het in werking zijn van het proces kan hierbij helpen. De indruk bestaat dat bij het lossen van de vrachtwagens in de stortput het kan bijdragen als de deuren gesloten zijn. In hoeverre de aandacht voor de stofoverlast hier een rol bij speelt is niet duidelijk. De meeste stofoverlast wordt gerapporteerd bij de afvoer van mot. Hier is ook over geklaagd. De nieuwe opslaghal achter op het erf zal niet wezenlijk bijdragen aan de stofoverlast. Het rustig onder toezicht lossen en zo veel mogelijk de deuren dichthouden is qua goodhousekeeping waarschijnlijk voldoende om overlast te voorkomen. Ook het regelmatig vegen van het buitenerf draagt bij. In hoeverre dit voldoet aan de best beschikbare technieken (BBT) ligt bij het vergunningverlenend bevoegde gezag. Het stellen van strengere eisen dan die gelden op basis van de toepassing van verdergaande BBT dan nu wordt toegepast zal daarbij gepaard moeten gaan met een kostenbatenanalyse. Het stofonderzoek is bijgevoegd als bijlage 6.

3.12 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
------------------------------------	------------

Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>1200</td><td>4700</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>0</td><td>630</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>170</td><td>170</td><td>4</td></tr></table> Het plan bestaat uit de bouw van 3.500 m² opslagloods aan de Emmabaan 77A. Tevens wordt er 630 m² verharding toegevoegd. Binnen de huidige planologische bebouwingsmogelijkheden (77A en 79) is het reeds mogelijk 11.100 m² te bebouwen. In de nieuwe situatie wordt ook de oppervlakte van de afwijkingsbevoegdheid benut zijnde 13.300 m². Er is een toename van 4.130 m² daken en 630 m² verharding waarvoor compensatie wordt opgenomen van 4.130x0,147=607 m³. De extra voorziening waterberging is voorzien in de wadi gelegen achter de nieuwe loods. Ten noorden van de bestaande loods is een secundaire waterloop gelegen. Deze waterloop wordt gedempt, eveneens de sloot welke voor de nieuwe loods is gelegen. Ter compensatie wordt aan de noordzijde van de nieuwe loods een nieuwe watergang met dezelfde oppervlakte aangelegd. Het geheel is ingetekend op het plan voor landschappelijke inpassing.		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	1200	4700	1	dichte bodemver harding	0	630	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	170	170	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	1200	4700	1																		
dichte bodemver harding	0	630	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	170	170	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische	Hemelwater wordt in de huidige situatie afgevoerd naar de sloot. Hemelwater van zowel de bestaande loods als de nieuwe loods vindt plaats op de nieuw aan te leggen watergang en de aangrenzende wadi. In de nieuwe situatie wordt schoon hemelwater aan het grondwater toegevoegd. Vuilwater van de locatie blijft aangesloten op de riolering.																				

belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken, schoon hemelwater wordt toegevoegd aan het grondwater. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door goede infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De wadi is niet diep <50 centimeter en zal zeker in de zomerperiode gezien de aanwezige zandgronden geen hemelwater bevatten.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als weinig zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In de planvorming is rekening gehouden met behoud van voldoende afstand tot de sloot. Voor beplanting welke binnen de 5 meter insteek is een watervergunning noodzakelijk.</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder. De naastgelegen weg is in beheer bij het Waterschap. De secundaire waterloop wordt verlegd. De nadere uitwerking vindt plaats in overleg met het Waterschap.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Ja, ten tijde van de bouw van de opslagloods zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Emmabaan en de naastgelegen Polderweg. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>De nieuwe bijgebouwen resulteren niet in een beperkte toename van verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden.</i> <i>De gebouwen worden bereikt via de Emmabaan. Er worden geen uitwegen gewijzigd.</i> <i>Ja, er wordt op eigen terrein geparkeerd.</i> <i>De gebouwen worden niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>

4. Juridisch

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is aansluiting gezocht bij de vigerende bebouwingsregels voor wonen in het buitengebied van de gemeente Terneuzen. De regels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

4.2 Verbeelding

Beide locaties behouden de huidige bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen Archeologie - 1 en Archeologie - 3. De maximale bebouwingsmogelijkheden worden per plangebied opgenomen op de verbeelding. Aan de locatie Emmabaan 77A wordt de bestemming Groen toegevoegd.

Voor de Emmabaan 79 blijft de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – plaatmateriaal vlas' van toepassing.

Voor de locatie Emmabaan 77A wordt de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag grondstof plaatmateriaal vlas'.

4.3 Regels

De regels zijn gebaseerd op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen. De regels van het bestemmingsplan bevatten de regels met betrekking tot de te hanteren definities, en het bouwen en gebruiken van de grond en de gebouwen.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

Grondexploitatie

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publieksrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1. Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan met vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buiten toepassingsverklaring van een beheersverordening zijn. Bij de uitbreiding van gebouwen met tenminste 1000 m² is een exploitatieplan verplicht. Derhalve geldt dit ook voor het planvoornemen. Echter voor onderhavige situatie is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hierdoor hoeft voor het planvoornemen geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6. Maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Procedure

Naar aanleiding van een bewonersbijeenkomst op 14 juli 2021 is het plan aangepast. De uitbreiding was eerst voorzien aan de zuidzijde van de bestaande loods. De plannen zijn nu aangepast waardoor de nieuwbouw verder van de omliggende woningen is afgelegen. Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegezonden aan de provincie en het waterschap. De reacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de wettelijke procedure in de Wet ruimtelijke ordening, zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn is het mogelijk zienswijzen in te dienen. Waar nodig wordt naar aanleiding van de zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Het ontwerpbestemmingsplan zal vervolgens worden voorgelegd en vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sluis. De omgevingsvergunning bouw en milieu wordt verleend door het college van burgemeester en wethouders. Zowel het vastgestelde bestemmingsplan als de verleende omgevingsvergunningen worden wederom gezamenlijk ter inzage gelegd voor de beroepsprocedure. De termijn van beroep bedraagt 6 weken en binnen deze zes weken kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan of verleende omgevingsvergunning of beide beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

6.2 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.