

13120

BP TERNEUZEN CENTRUM, EERSTE HERZIENING





Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH Gilze

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

BESTEMMINGSPLAN TERNEUZEN CENTRUM, EERSTE HERZIENING

Gemeente Terneuzen

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	1 juli 2014
Plan identificatie:	NL.IMRO.0715.BPTCT02-VG99
Auteur(s):	Cristian van Kuijk

Historie

Concept	30 december 2013
Voorontwerp	
Ontwerp	5 maart 2014
Vastgesteld	1 juli 2014

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Bij het plan behorende stukken	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Bestaande situatie	6
2.1 Ligging in groter verband	6
2.3. Beschrijving plangebied	7
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
4. Planbeschrijving	25
4.1. Functiewijziging bestaande bebouwing	25
4.2. Parkeren	25
5. Randvoorwaarden	26
5.1. Inleiding	26
5.2. Geluid	26
5.3 Bodemkwaliteit	27
5.5. Externe veiligheid	29
5.6. Kabels, leidingen en straalpaden	34
5.7 Luchtkwaliteit	35
5.8. Geurhinder	36
5.9 Milieuzonering	36
5.10. Flora en Fauna	37
6. Planbeschrijving en juridische aspecten	39
6.1 Verbeelding	39
6.2 Planregels	39
6.3 Bestemmingsbepalingen	39
6.4 Algemene bepalingen	40
6.5. Overgangs- en slotregels	41
7. Uitvoerbaarheid	42
7.1 Economische uitvoerbaarheid	42
8. Overleg en inspraak	43
8.1 Inleiding	43
8.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	43
8.3. Zienswijzen en verdere ambtshalve aanpassingen	43

Bijlagen

1. Reactie provincie Zeeland
2. Reactie waterschap Scheldestromen
3. Reactie Veiligheidsregio Zeeland
4. Rapport Externe veiligheid
5. Antwoordnota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het plan voor het realiseren van een 30-tal logies voor arbeidsmigranten met een beheerderswoning aan de Vlooswijkstraat / Nieuwediepstraat in Terneuzen. Aan de aanvraag wil de gemeente Terneuzen meewerken door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het gaat om een initiatief op de locatie van de voormalige slagerij Ysebaert aan de Vlooswijkstraat 55/57, de hierbij behorende gebouwen bereikbaar vanaf de Donze Visserstraat en de voormalige kerk aan de Nieuwediepstraat 32a in het centrum van Terneuzen.



Locatie plangebied, luchtfoto (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

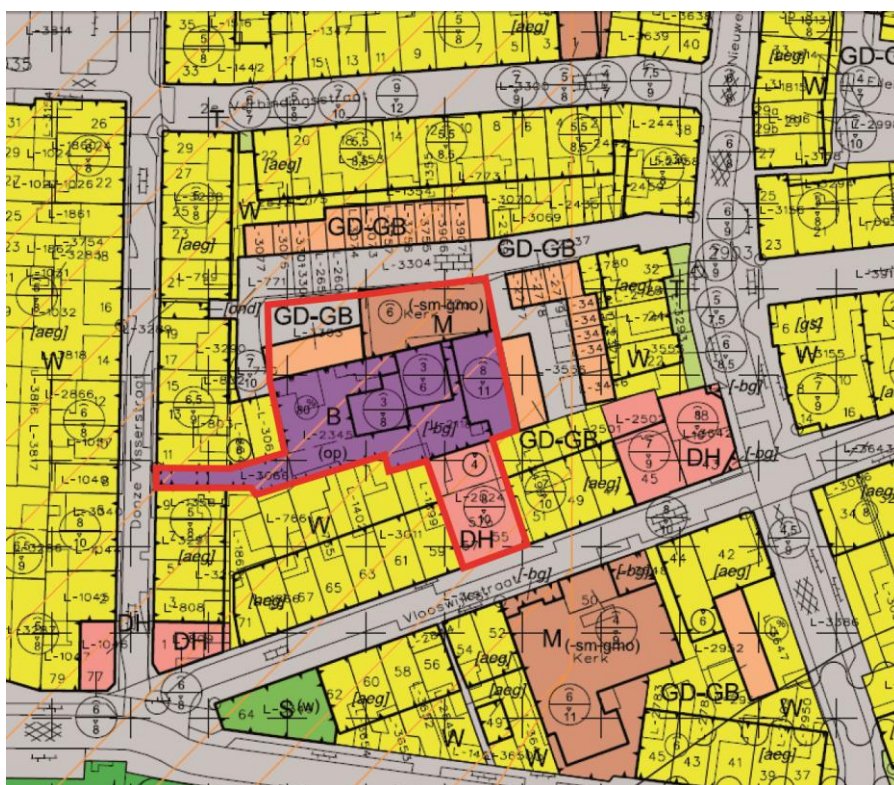
Het plangebied valt binnen de werking van het bestemmingsplan “Terneuzen Centrum”, dat op 25 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad en nadien in werking is getreden en onherroepelijk is geworden.

De locatie heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen “Maatschappelijk”, “Bedrijf” en “Detailhandel”, de dubbelbestemming “Waarde- Archeologie -2” en de gebiedsaanduiding “Geluidszone – industrie 1”.

De gronden met de bestemming “Maatschappelijk” zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, erven, tuinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De onderhavige gronden bevatten daarnaast een aanduiding dat geluidsgevoelige objecten zijn uitgesloten.

Voorts zijn de gronden met de bestemming “Bedrijf” bestemd voor gebouwen ten behoeve van lokale bedrijven voor zover deze voorkomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2. Daarnaast zijn de gronden aangeduid voor opslag, tuinen, erven, waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De gronden met de bestemming “Detailhandel” zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van detailhandel op de begane grond, dienstverlening op de begane grond en wonen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen, tuinen, erven, waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Terneuzen Centrum.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting is de bestaande situatie beschreven. Het derde hoofdstuk bevat een toelichting op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk vier bevat een beschrijving van het planvoornemen. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod, zoals onder andere de bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de juridische aspecten van het plangebied weer. Hoofdstuk zeven bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk acht de maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen, die blijkt uit het gevoerde overleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied. Eerst zal de ligging op grotere schaal worden toegelicht, vervolgens wordt ingegaan op het plangebied zelf.

2.1 Ligging in groter verband

Terneuzen Centrum

Terneuzen ligt in Zeeuws-Vlaanderen aan de Westerschelde, aan de oostzijde van het kanaal Gent-Terneuzen. Door haar belangrijke economische en industriële functie is Terneuzen de grootste kern van Zeeuws-Vlaanderen. Het centrum is het oudste gedeelte en ligt aan de noordzijde van de stad aan de Westerschelde. In de 20ste eeuw is vooral in zuid-oostelijke richting uitgebreid. De industrie en bedrijvigheid is relatief grootschalig en ligt direct langs het kanaal. De kern Terneuzen lijkt, met uitzondering van DOW en Nieuw-Otheene, opgespannen te liggen tussen het kanaal Gent-Terneuzen, de N61 en de Otheense Kreek. Vanaf het centrum wordt de bebouwing in zuidoostelijke richting steeds jonger. De woonwijken geven een goede weerspiegeling van hun bouwperiode, zowel in bouwstijl als ruimtelijke opzet.

Het centrum, zijnde het oudste gedeelte van de stad Terneuzen, ligt zeer excentrisch ten opzichte van de rest van de stad. In het noordwesten ligt de binnenstad ingeklemd tussen de Westerschelde en het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Tussen de Westerschelde en de binnenstad bevindt zich de Scheldeboulevard, die een belangrijke verkeersfunctie heeft. Ten noorden van de binnenstad ligt de jachthaven.

Historische binnenstad: Woongebied west

De westzijde van de binnenstad heeft voornamelijk een woonfunctie met een kleinschalige bebouwingsopzet van aangesloten individuele panden op kleine, ondiepe kavels. De bouwhoogte bedraagt veelal één laag met een kap en de woningen staan merendeels direct aan de straat.

Rondom de Lange Kerkstraat en Nieuwediepstraat ligt de buurt Nieuwe Diep met kronkelende smalle straatjes, stegen en kleine pleintjes. Door het gebogen verloop van de straten heeft het gebied een besloten sfeer met een geheel eigen karakter. In het kader van de stadsvernieuwing is in dit gebied veel vervangende nieuwbouw gerealiseerd. Daarbij is zoveel mogelijk aangesloten op het oorspronkelijke karakter van het gebied.

De buurten Vlooswijk en Westkant kennen een meer rechtlijnig stratenpatroon met de Tholenstraat en Donze Visserstraat als centrale as. De Grenulaan vormt de overgang tussen het woongebied en het groengebied langs de Binnenvaartweg ter plaatse van de voormalige westelijke kanaalarm. In het midden van het woongebied ligt de open, groene ruimte van het Pastersbos aan de Korte Kerkstraat met de losstaande kerktoren als opvallend element. In het noordelijke deel van het groengebied ligt een voormalig klooster waar nu appartementen in zijn gemaakt. In het zuidelijke deel staat het gebouw van het buurtcentrum de Triangel. Ook jongeren cultuurcentrum de PIT en een peuterspeelzaal zijn in het gebouw gevestigd.

2.3. Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de voormalige slagerij Ysebaert aan de Vlooswijkstraat 55/57, de hierbij behorende gebouwen bereikbaar vanaf de Donze Visserstraat en de voormalige kerk aan de Nieuwediepstraat 32a in het centrum van Terneuzen. Het gaat om een aantal naast elkaar gelegen percelen op het binnenterrein tussen de wegen Vlooswijkstraat, Nieuwe Diepstraat, Donze Visserstraat en 2^e Verbindingsstraat.

Aan de Vlooswijkstraat 55/57 staat het pand van de voormalige slagerij. Het pand is onderdeel van het aaneengesloten bebouwingslint aan de noordzijde van deze straat. Het pand bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Aan de achterzijde is een lagere aanbouw.

Aan een doodlopende gedeelte van de Nieuwediepstraat (evenwijdig aan de 2^e Verbindingsstraat) staat een voormalig kerkgebouw. Rondom dit kerkgebouw staan garageboxen en bijgebouwen op de achterpercelen van de woningen aan de Nieuwediepstraat, 2^e Verbindingsstraat en Donze Visserstraat.

Tussen het voormalig kerkgebouw en de voormalige slagerij aan de Vlooswijkstraat ligt een voormalig bedrijvencomplex. Aan de oostzijde van het terrein staan een aantal gebouwen. Het perceel is toegankelijk vanaf de Donze Visserstraat.



Bestaande situatie

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante beleidsstukken op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau samengevat en teruggekoppeld naar onderhavig planvoornemen.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet.

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

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

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

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Om de samenhang tussen de verschillende nationale opgaven inzichtelijk te maken, worden de rijksopgaven per MIRT-regio beschreven.

De gemeente Terneuzen ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken.

Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;

- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- Zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant
- (Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III) en het buisleidingennetwerk;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

Bovenstaande opgaven hebben geen betrekking op plangebied. Deze ontwikkeling is dan ook mogelijk in het kader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 zijn aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Voor de gemeente Terneuzen zijn geen van deze onderdelen van toepassing. Een verdere doorwerking in dit bestemmingsplan is niet aan de orde.

3.2. *Provinciaal beleid*

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld, het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018'. Het nieuwe omgevingsplan is verdeeld in twee onderdelen: Hoofdpijnen beleid en de uitvoeringsagenda. Voortbordurend op het oude omgevingsplan neemt duurzaamheid een belangrijke plaats in bij de provinciale beleidsvorming. Daarbij steekt de provincie in op innovatie, sterke economische sectoren als basis en het optimaal benutten van het bijzondere karakter van Zeeland. De Provincie heeft een lange termijn perspectief van een evenwichtige en duurzame ontwikkeling van economie, vestigingsklimaat en ruimtelijke kwaliteit.

In het omgevingsplan is het volgende opgenomen over de huisvesting arbeidsmigranten: "Onze economie heeft een continue behoefte aan goedkope arbeid. Om hier in te voorzien is de laatste jaren sprake van een toename van arbeidskrachten uit Midden en Oost-Europa. De huisvesting van deze arbeidskrachten vergt de aandacht van werkgevers, gemeenten, woningcorporaties en arbeidsbemiddelingsbureaus. Het voorkomen van sociale problemen vormt bovendien een gezamenlijke opgave van genoemde partijen. Huisvesting van arbeidsmigranten die voor een langere periode in Zeeland werkzaam zijn, valt binnen de reguliere woningbehoefte. In de provinciale bevolkingsprognose is hiermee voor zover mogelijk rekening gehouden. Gemeenten stellen vast wanneer sprake is van een dusdanig lange periode, dat huisvesting in een reguliere woning wenselijk is. Voor arbeidsmigranten die voor een kortere periode in Zeeland verblijven is aanvullend beleid noodzakelijk.

Voor deze groep dient gezocht te worden naar huisvestingsmogelijkheden in het stedelijk gebied (bijv. hotels, pensions en kleinschalige huisvesting in woonhuizen). Aanvullend worden mogelijkheden geboden in het landelijk gebied, onder de randvoorwaarden zoals beschreven in de paragrafen over nieuwe economische dragers en kleinschalig kamperen."

Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2012)

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

Hoofddoelstellingen van provinciaal beleid zijn: zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering van bebouwde terreinen / gebieden en bundeling van functies. De hiervoor genoemde elementen worden van provinciaal belang geacht. In verband hiermee is in artikel 2.0 van de verordening een afwegingskader vastgelegd. Het gaat hier om de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Essentie van deze bepaling is dat bij een voorgenomen stedelijke ontwikkeling steeds sprake moet zijn van een aantoonbare regionale behoefte en dat er een voorkeursvolgorde geldt: eerst ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en bestaande infrastructuur benutten en pas als dat niet mogelijk is, voorzien in de behoefte op locaties die met verschillende middelen van vervoer zijn of worden ontsloten.

Er is geen specifiek beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten in de verordening Ruimte opgenomen.

Toetsing aan het provinciaal beleid

Het realiseren van een pension voor arbeidsmigranten past binnen het provinciale beleid voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het plan sluit goed aan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is namelijk sprake van hergebruik van voormalige (bedrijfs)gebouwen binnen het bestaande stedelijk gebied, waarbij de bestaande infrastructuur benut wordt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie binnenstad Terneuzen

De Structuurvisie binnenstad Terneuzen heeft tot doel sturing te geven aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het centrumgebied voor de komende 15 jaren. Zodanig dat wonen, werken, uitgaan, winkelen en verkeer optimaal op elkaar zijn afgestemd en tot hun recht komen, waardoor een vitale binnenstad ontstaat en behouden blijft. De structuurvisie omvat het centrumgebied van de kern Terneuzen en wordt begrensd door de Scheldeboulevard – de Binnenvaartweg – de Kennedylaan en de (Verlengde) Van Steenbergelaan. De gemeenteraad van Terneuzen heeft op 26 januari 2012 de Structuurvisie binnenstad Terneuzen vastgesteld.

De potentie van de binnenstad en de ligging aan de Westerschelde bieden ruimte voor een grote variatie aan activiteiten. Het imago werkt echter tegen. Het is belangrijk te werken aan een positieve beeldvorming. Dit wordt enerzijds bereikt door een sfeer in de binnenstad waarin samenwerking tussen bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties vanzelfsprekend is, bijvoorbeeld in de organisatie van evenementen. Anderzijds zien bewoners en bezoekers door de uitvoering van ruimtelijke verbeteringsprojecten in de binnenstad dat er aan de kwaliteit, dynamiek en diversiteit van de omgeving wordt gewerkt.

Doelstelling is dat de binnenstad aan het einde van de structuurvisieperiode een bruisende mix van wonen, werken, recreëren, winkelen, uitgaan, cultuurproeven, etc. is, waar investeerders zorgen voor een continue kwaliteitsverbetering en vernieuwing. De structuurdragers en de beoogde ingrepen daarin zijn in deze structuurvisie vastgelegd. Als structuurdragers zijn benoemd:

- Het buitenwater en de daarbij behorende zeewering;
- De auto-ontsluitingsstructuur rondom het centrum inclusief het westelijk stadspark;
- De driedeling: besloten binnenstad, binnenwater met blokstructuur en Java;
- De ruimtelijk-functionele zonering van de binnenstad;
- De drie koppen van het kernwinkelgebied;
- De markante bebouwing.

Om de bestaande structuurdragers beter te laten functioneren, de ontwikkelingsgebieden tot bloei te brengen en de verbindingen tot stand te brengen zijn negen projecten gedefinieerd. Het uitvoeringsprogramma voor de Structuurvisie binnenstad Terneuzen is te vertalen vanuit de projecten.

De negen projecten zijn:

1. Herontwikkeling van de Kop van de Noordstraat;
2. Herdefinitie van het ABC-complex met aandacht voor de verbinding tussen de Noordstraat en het Arsenaalplein;
3. Versterken van de Markt als “huiskamer” van de gemeente;

4. Herstructurering van de woningvoorraad in het westelijk deel van de binnenstad;
5. Herstructurering van de Vesteflats;
6. Ontwikkeling van de Veerhaven;
7. Ontwikkeling van de Beurtvaartkade;
8. Versterken van de band met het water;
9. Opwaardering van de openbare ruimte.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied “Westelijk woongebied (laag)”.

De focus in het lager gelegen deel van de binnenstad is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de woningvoorraad door herstructurering. De overgrote meerderheid van de raad en van de gebruikers geeft aan dat eigenaren meer aangesproken moeten worden op de kwaliteit van hun bebouwing. De woningvoorraad in dit uitwerkingsgebied leent zich gelet op de aard en samenstelling voor verbetering en differentiatie. Wanneer de herstructurering gepaard gaat met verdunning ontstaan er wellicht mogelijkheden om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren, zowel in functionele zin (ruimte voor parkeren) als in beleving (verblijfskwaliteit).

De gebieden voor eventuele herstructurering waar op basis van de huidige kennis nader onderzoek naar zou moeten worden verricht zijn weergegeven op een kaart in de Structuurvisie Binnenstad. De locatie Ysebaert is expliciet op deze kaart aangegeven. Daarmee zijn andere locaties niet uitgesloten. Er zal ondermeer gekeken moeten worden naar cultuurhistorische waarden, de staat van de panden, passend zijn in het straatbeeld etc. Herstructurering kan zowel op pandniveau als op deelgebiedniveau plaatsvinden. Gedacht kan worden aan herbouw van slechte panden, een facelift aan bestaande gebouwen, samenvoeging van woningen tot een grotere eenheid die geschikt is voor een andere doelgroep, het levensloopbestendig maken van woningen, etc. De binnenstad biedt een geschikte plek voor zorgbehoevenden in alle gradaties.

Recent zijn enkele kleinschalige woonzorgvoorzieningen in de binnenstad gerealiseerd. Deze kunnen gebruik maken van de eerstelijnszorg (huisarts, apotheek, e.d.) en van andere voorzieningen zoals winkels en banken in de binnenstad. Uit de sessie met de raad en de gebruikers van de binnenstad kwam naar voren dat dergelijke voorzieningen niet de overhand mogen krijgen, maar dat een gezonde mix van diverse doelgroepen van belang is.

Woonvisie gemeente Terneuzen 2005-2009 (2005)

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

De veranderende eisen van de woonconsument, die steeds intensiever woont en liefst een eigen stempel drukt op de woningen en de woonomgeving, vragen om continue monitoring en de samenwerking met burgers, woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars, gemeenten en andere deelnemers. Naar verwachting is de opgave tijdrovend, duur en gevoelig, omdat het vooral gaat om bestaand bebouwd gebied. Met marktpartijen is een gezamenlijke, strategische en doelgerichte aanpak nodig om te komen tot een bij de vraag passend aanbod. Met de burger zijn vroegtijdige informatie-uitwisseling en het instellen van keuren en certificering belangrijk om individuele wensen veilig te kunnen uitvoeren. Kwalitatief hoogwaardige woningen en aansprekende

woonconcepten zijn belangrijk. Aan de onderkant van de markt zijn sloop, herstructurering en transformatie van incurante woningen nodig.

De woonvisie bevat geen specifiek beleid gericht op het huisvesten van arbeidsmigranten.

Interim-beleid "Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, 1ste wijziging"

In hun vergadering van 12 november 2013 heeft het college besloten om het beleid 'toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven' te wijzigen. Met deze wijziging wenst het college, in aanvulling op hetgeen in de geactualiseerde bestemmingsplannen is opgenomen, meer ruimte te bieden voor het kunnen meewerken aan initiatieven gericht op het leefbaar houden van de kernen door de toevoeging van nieuwe woningen c.q. wooneenheden.

Voor de kernen zijn in de afgelopen jaren door de gemeenteraad voor iedere kern afzonderlijk één of enkele bestemmingsplannen vastgesteld. Door het tijdsverloop en voortschrijdend inzicht zijn de regels voor de burgers in deze bestemmingsplannen, hoewel niet ver uiteenlopend, niet geheel hetzelfde. In onderstaande regels is voor de kernen opgenomen wanneer het college bereid is tot afwijking van het bestemmingsplan. Deze regels blijven van kracht totdat een definitief Woonbeleid door de gemeenteraad is vastgesteld.

Medewerking kan worden verleend aan een initiatief tot het bouwen van één of meerdere nieuwe woningen dan wel het omzetten van (een) bestaand gebouw tot één of meerdere woningen, indien:

- deze worden gerealiseerd in een 'compensatie' situatie;
- deze benodigd zijn voor het kunnen behouden van karakteristieke beeldbepalende bebouwing;
- daarmee een bedrijfsbestemming kan worden gesaneerd;
- sprake is van een bijzondere woonvorm, zoals arbeidsmigranten of mantelzorg;
- sprake is van het kunnen oplossen van een ruimtelijk probleem.

Bij toepassing van het bovenstaande dient het plan te voldoen aan alle onderstaande kwalitatieve basisvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit blijkend uit een door de initiatiefnemer te overleggen deugdelijke onderbouwing:

- a. omgeving niet hinderen. De ruimtelijke impact van het initiatief is niet te groot. De omgeving mag geen overlast of verstoring ondervinden van het voorgenomen project. Aspecten zijn o.a. verkeersoverlast, bezonning/beschaduwning, inblik/privacy, welstandsexcessen;
- b. op eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Parkeren van auto's en fietsen alsmede het opstellen van vuilcontainers mag de openbare ruimte niet belasten;
- c. goed aansluiten op de omgeving. Het project dient een goede landschappelijke inpassing door middel van groene terreininrichting te krijgen indien de locatie dit vereist;
- d. voldaan dient te worden aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden (milieu, externe veiligheid, archeologie etc.).

Wanneer sprake is van huisvesting van arbeidsmigranten in niet-zelfstandige wooneenheden dient het aantal m² aan slaap- en verblijfsruimten exclusief de sanitaire ruimte en keuken tenminste 10 m² per persoon te bedragen.

Project KLUS

Aanpak verloederd bezit is één van de Rijksexperimenten in het kader van krimp en wonen. De pilot KLUS (KrottenLijstUitvoeringsStrategie) betreft een Zeeuws-Vlaamse aanpak waarbij de drie gemeenten nauw samenwerken om te bevorderen dat verpauperde panden en erven worden opgeknapt. Voor Terneuzen betreft het in eerste instantie panden in de binnenstad. Aan de hand van vastgestelde criteria (t.a.v. de bouwkundige kwaliteit, esthetische kwaliteit en toestand erven/tuinen) worden scores aan panden toegekend. De slechtste panden worden als eerste aangeschreven en aangepakt. Eigenaren worden door de gemeenten ondersteund/gefaciliteerd door gezamenlijk de problemen als ook de mogelijke oplossingen te bespreken. Juridische instrumenten worden pas dan ingezet als voorgaande acties niet blijken te werken.

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.

Parkeernota 2012-2016

Het parkeerbeleid is de afgelopen constant geëvalueerd en indien nodig aangepast en verscherpt. Daardoor is het een dynamisch beleidsterrein geworden waarin veel aandacht is besteed aan alle belanghebbenden.

Goed parkeerbeleid sluit aan bij de wensen van de omgeving en is afgestemd op wat de gebruikers van een bepaald gebied verwachten. Het gemeentelijk parkeerbeleid zal zo goed mogelijk moeten aansluiten op het gebruik om het betreffende gebied zo goed mogelijk te ondersteunen. De hoofddoelstelling van het parkeerbeleid wordt daarom geformuleerd als: een gebied met bijbehorende functie zo goed mogelijk laten functioneren.

Het hanteren van een parkeerreguleringsbeleid kan daarbij helpen. Dit is een geheel van regelingen en voorschriften die in een gebied gelden voor het gebruik van parkeerplaatsen. Verschillende vormen van parkeerregulering kunnen worden ingezet (vrij parkeren, parkeerschijfzone, betaald parkeren, vergunningsplichtig parkeren). Invoering van parkeerregulering is geen doel op zich, maar een instrument op de parkeeroverlast tegen te gaan. Bij de in te voeren vorm van regulering is het van belang dat die vorm aansluit bij reeds bestaande vormen van parkeerregulering in de nabije omgeving en dat er geen veelvoud van ad-hoc-oplossingen gecreëerd worden. Bij een onacceptabele parkeersituatie is ingrijpen gewenst. Een acceptabele parkeersituatie kan worden gedefinieerd aan de hand van de (gemeten) parkeerdruk. In

zijn algemeenheid is sprake van een acceptabele parkeersituatie als in een logisch begrensde gebied de parkeerdruk lager is dan 90%.

Voor parkeren in woonwijken is het uitgangspunt dat parkeren op het trottoir niet is toegestaan en men binnen een straal van 100 meter dient te kunnen parkeren. Bij nieuwbouw dient het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden, waarbij ook parkeren voor bezoekers wordt gefaciliteerd. Aan de hand van de beleidsuitgangspunten kunnen ontwikkelingen worden getoetst.

Interimbeleid archeologie

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interim beleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 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 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. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'.

Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de Archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) doorlopen te worden. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (*insitu*) of een opgraving (*ex-situ*) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

Procedure

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

De archeologische toets

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

- De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In onze gemeente zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg).

Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde.

- De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,2 m van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de geomorfologische en geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².
- Archis (Archeologische Informatie Systeem). Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
- Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde. In de praktijk wordt de toets op Archis en ZAA gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
- De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - Pleistoceen: vanaf de steentijd
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
 - Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd

Onderzoeksverplichting

Binnen het bestemmingsplangebied is de volgende waarde archeologie aanwezig.

- Waarde 2 archeologie is opgenomen voor die delen van de binnenstad waarvoor geldt dat er sprake is van een afzetting Fo.3b. Hier zijn onder de afzetting van Duinkerke III namelijk oudere afzettingen van Duinkerke (waaronder Duinkerke II) aanwezig. Hier dient onderzoek uitgevoerd te worden indien de verstoring groter is dan 500 m².

Behalve door nieuwbouwprojecten, kunnen ook bij civieltechnische bodemingrepen zoals rioleringswerken, archeologische resten worden aangetroffen en verstoord. Ondanks de kleinschaligheid van deze projecten is belangrijk ook bij deze werkzaamheden er bedachtzaam op te zijn dat waardevolle archeologische resten kunnen worden verstoord. Door gelegenheid te bieden waarnemingen te verrichten kan in de meeste gevallen zonder veel oponthoud of hoge kosten waardevolle informatie worden vastgelegd.

Cultuurhistorie

MIP-objecten

Het pand Vlooswijkstraat 55 is een MIP-object. Dit is een waardevol object, dat geen beschermde status heeft. In de plannen zijn geen wijzigingen aan de voorgevel van het pand Vlooswijkstraat 55-57 voorzien.

Beleidsvisie externe veiligheid Terneuzen 2005

De gemeente wil enerzijds de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren en anderzijds de (economische) vitaliteit versterken. Omdat bij veel activiteiten gevaarlijke stoffen worden gebruikt, is de combinatie van wonen en werken alleen mogelijk als een bepaald

risiconiveau wordt geaccepteerd. Welk risiconiveau aanvaardbaar is verschilt per situatie en vraagt om een zorgvuldige afweging.

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

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

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

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

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

Met betrekking tot het plangebied van Terneuzen Centrum, eerste herziening wordt de Beleidsvisie externe veiligheid in de gemeente Terneuzen, verder uitgewerkt in paragraaf 5.5 Externe veiligheid.

Waterbeleid

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

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan (2009-2015)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Provinciaal beleid

Het provinciale Omgevingsplan bepleiten meer integraal waterbeheer met meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden.

In de visie van het rijk en provincie zijn voor de ontwikkeling van nieuw stedelijk

gebied de volgende aandachtspunten van belang:

- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- het herstellen/versterken van natuurwaarden;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem;
- het voorkomen van verdroging en wateroverlast;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- uitgaan van minimaal een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

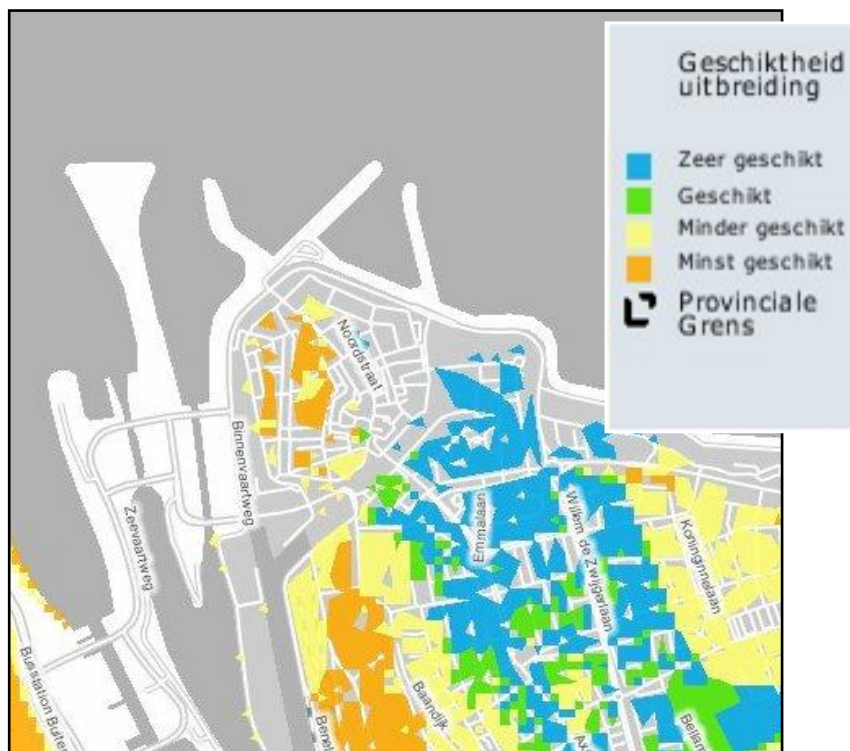
Omgaan met water in en om de woning maakt onderdeel uit van het Nationaal Pakket Woningbouw (Duurzaam Bouwen) en het Nationaal Pakket Stedenbouw. Gemeenten en waterschappen dienen in samenhang met provincie en waterleidingmaatschappijen de mogelijkheden voor het omgaan met water in de stad te optimaliseren.

Provinciale Waterkansenkaart

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

Tabel 3: Waterkansenkaart Terneuzen Centrum

Soort gegevens	Situatie Terneuzen Centrum
relatieve hoogteligging t.o.v. omgeving	gemiddeld
aandachtsgebied waterhuishouding	niet
geschiktheid stedelijke uitbreiding	Deels minder geschikt



Geschiktheid stedelijke uitbreiding

Watertoets

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw' getekend door het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Sindsdien moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. In het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is het uitvoeren van een watertoets juridisch verplicht bij bestemmingsplannen en inpassingsplannen. Het overleg is verankerd in artikel 3.1.6 Bro. In de Wabo is in artikel 5.20 bepaald dat dit artikel tevens van toepassing is op het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (zoals bepaald in art. 12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo). Voor het invullen van de Watertoets is gebruik gemaakt van de Zeeuwse Handreiking Watertoets (Rijkswaterstaat, Provincie Zeeland en de waterschappen, 2005).

Beleidskader

Behalve de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Nationaal Waterplan zijn de volgende beleidsplannen ook van toepassing:

- Rijksniveau: Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (BPRW) 2010-2015;
- Provinciaal: Omgevingsplan Zeeland 2012-2018;
- Waterschap: Waterbeheersplan, Keur, Nota rioleringen;
- Gemeentelijk: Stedelijk Waterplan en Rioleringsplan.

Gemeentelijk beleid

Stedelijk Waterplan

Het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen (nu het Waterschap Scheldestromen) heeft in samenwerking met de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis voor het Stedelijk Waterplan een verkenningnota vastgesteld in 2005. In 2006 is de visienota vastgesteld, waarna de

gemeenteraad op 6 maart 2008 het maatregelenplan 2007-2010 (onderdeel van Stedelijk Waterplan Zeeuws-Vlaanderen) vaststelde. Het Stedelijk Waterplan borduurt voort op de doelstellingen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en bevat de uitwerking van rijks-, provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk beleid. Behalve de hieronder vermelde aspecten, gaat de visienota in op de verantwoordelijkheden, zowel de wettelijke als die van de taken in beheer en onderhoud, het wegwerken van achterstallig onderhoud en de verdeling van de kosten daarvan.

Doelstellingen verkenningennota

In de verkenningennota is voor Terneuzen het volgende geconstateerd:

Waterkwantiteit:

- wateropgave (nieuw te maken wateroppervlak) 27 ha;
- geen inundatie;
- water op straat bij de Transportstraat (wordt in 2006 aangepakt);
- Otheense Kreek natuurgebied met verdroging aan oostzijde van kern (mogelijk invullen van wateropgave).

Waterkwaliteit en ecologie:

- diverse overstorten (Mr. F.J. Haarmanweg, 2x Hoofdweg) hebben negatief effect op waterkwaliteit, andere hebben geen of beperkt negatief effect;
- waterkwaliteit kreek redelijk;
- waterbodem zeer licht tot matig verontreinigd;
- inrichting kreek nog niet overal passend;
- ecologische verbindingszone ten zuiden van de kern, aansluitend op kreek;
- diverse locaties in de stad kennen waardevolle ecologie.

Water en ruimtelijke ordening:

- woningbouw gepland aan oostzijde van de Otheense Kreek;
- grote ontwikkeling bedrijventerrein gepland langs westzijde kanaal;
- gebruik van het water gericht op kreek;
- gevaarlijke oever alleen aan Westerschelde (wordt meegenomen in ontwikkeling Scheldeboulevard);
- geen bijzonderheden vanuit cultuurhistorie en/of archeologie.

Grondwater:

- hoog grondwater langs kanaal door kwel;
- geen overmatige lozing van grondwater op riolering.

Riolering:

- basisinspanning bereikt;
- diverse overstorten aan te pakken in waterkwaliteitsspoor;
- kansen voor afkoppelen.

In de visienota is voor Terneuzen het volgende opgenomen:

- Aanleg watergangen bedrijventerrein (langs het spoor – Industrieweg)
- Herstellen Oude Vaart – noordelijk deel
- Herstellen Oude Vaart – zuidelijk deel
- Herinrichten vijver Boterbloem
- Aanleg watergangen langs Rooseveltlaan - Mr. F.J. Haarmanweg - Hoofdweg
- Aanleg waterpartij Landdijk in combinatie met tunneltracé

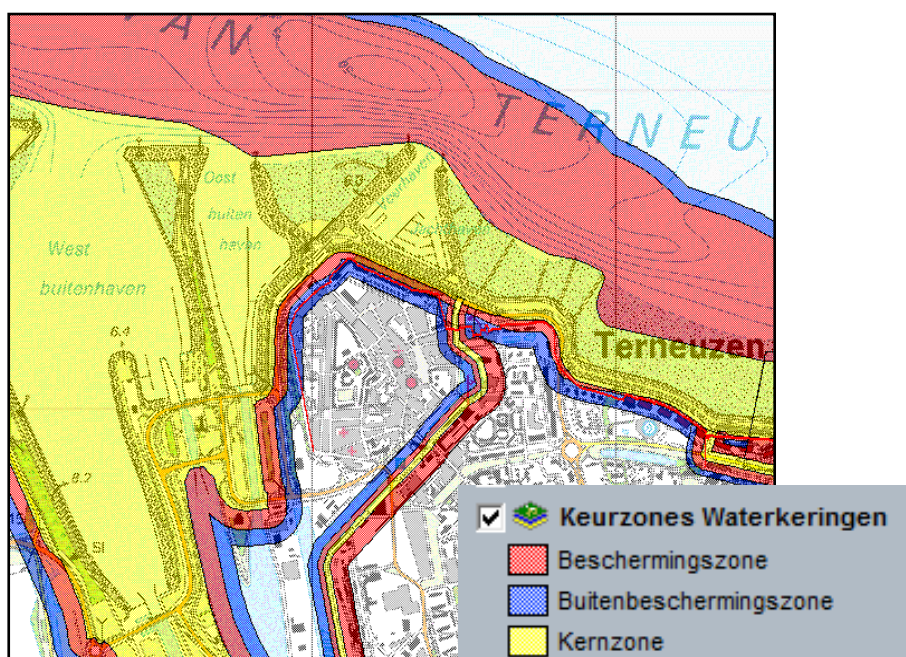
- Verruimen watergang langs Hoofdweg (oostelijk deel)
- Herinrichten vijver Prinsessestraat
- Herinrichten vijver F. van Eedenstraat
- Verbeteren oeverinrichting Otheense Kreek
- Baggeren
- Afkoppelen 54,6 ha (20% van 273,1 ha)
- Onderzoek grondwaterproblematiek langs kanaal

Ten zuidoosten van de binnenstad ligt een zoekgebied voor afkoppelen, dat grenst aan de gracht en het kanaal. Een gebied tussen de Binnenvaartweg en de Grenulaan en een gebied tussen de Vlooswijkstraat en Schoolweg hebben te maken met hoog grondwater. In de vijver bij De Blokken is sprake van vissterfte.

Keurzones waterkeringen

Regionale waterkeringen

Langs de Westerschelde ligt een primaire waterkering met buitendijks een brede kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone. Binnendijks bedraagt de beschermingszone tussen de 20 en 50 meter en de buitenbeschermingszone heeft een breedte van ca. 50 meter. Ook langs de oostelijke kanaaloever en aan de zuidzijde van de grachten onder de binnenstad loopt een regionale waterkering die ter hoogte van het stadhuis aansluit op de Westerscheldekering. Deze waterkering heeft een kernzone van 22,5 meter en een beschermingszone van 57 meter aan de zuidkant en 17,5 meter aan de noordzijde. De buitenbeschermingszone aan de noordzijde bedraagt 32,5 meter.



Inhoud: maatregelen stedelijk waterplan

Veiligheid	Langs de Westerschelde ligt een primaire waterkering. Ook ten zuidoosten van de binnenstad ligt langs de gracht en het kanaal een regionale waterkering. Geen risicocontouren van vaarwegen.
Wateroverlast	Geen inundatie. Wel water op straat bij de Transportstraat.

Riolering	Gestreefd wordt naar afkoppeling. De basisinspanning is bereikt. Overstorten moeten aangepakt.
Watervoorziening	Er wordt ruimte gezocht voor verbinden, vasthouden en bergen van water, bijv. de aanleg van watergangen, herstellen Oude Vaart, noordelijk en zuidelijk deel, herinrichten meerdere vijvers, aanleg waterpartij Landdijk, verbeteren oeverinrichting Otheense Kreek.
Volksgezondheid	De aanleg van nieuwe verbindingen, natuurvriendelijke oevers, het baggeren en het afkoppelen zullen leiden tot een betere kwaliteit van het water. Ook het reduceren van de overstorten dragen hieraan bij.
Bodemdaling	Het peilregime is afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwateroverlast	Het afkoppelen draagt mogelijk bij aan het reduceren van water op straat. Het verbreden van watergangen en de aanleg van nieuwe watergangen kunnen mogelijk bijdragen aan beperking van het water op straat.
Grondwaterkwaliteit	Geen wijzigingen op handen zijnde.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Vrijwel alle genoemde punten uit de visienota Stedelijk Waterplan hebben een positieve bijdrage op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Verdroging/natte natuur	Otheense Kreek natuurgebied met verdroging aan oostzijde van de kern.

Dit bestemmingsplan “Terneuzen, Centrum, eerste herziening” betreft voornamelijk een functiewijziging en beoogt zo veel mogelijk de bestaande situatie qua bebouwingsmogelijkheden te behouden.

Overleg Waterschap Scheldestromen

Op grond van artikel 3.1.1 Bro heeft overleg plaats gevonden met het Waterschap Scheldestromen. Het advies van het waterschap is opgenomen in bijlage 2.



nieuwe situatie

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. functiewijziging bestaande bebouwing

In de voormalige bedrijfsgebouwen en de voormalige kerk wordt huisvesting gerealiseerd voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het betreft voornamelijk een interne verbouwing van de huidige gebouwen en een beperkte uitbreiding van de bebouwing op het binnenterrein. De huisvesting voor arbeidsmigranten wordt gedefinieerd als een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend éénpersoonskamers. Het betreffen hier dus geen volwaardige woningen. Er wordt enkel slaapgelegenheid geboden met gebruikmaking van gezamenlijke keukens, sanitair en ontspanningsruimten. Het realiseren van de huisvesting voor arbeidsmigranten voegt geen woningen toe aan de woningvoorraad.

In totaal komen er 30 logiesruimten in de gebouwen. In de voormalige kerk aan de Nieuwediepstraat is ruimte voor 11 logiesruimten. In het gebouw aan de Vlooswijkstraat 55 zullen 10 logiesruimten gemaakt worden. In de gebouwen in de tuin van de voormalige slagerij komen 9 logiesruimten. Naast de bedruimtes komen er diverse sanitaire ruimten, gemeenschappelijke keukens en ontspanningsruimten.

Conform de eis uit het Interim-beleid “Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, 1ste wijziging” zal bij de huisvesting van arbeidsmigranten in niet-zelfstandige wooneenheden het aantal m² aan slaap- en verblijfsruimten exclusief de sanitaire ruimte en keukens tenminste 10 m² per persoon bedragen.

Naast de voorgenomen slaapruidten en bijbehorende voorzieningen, is het de bedoeling om een ruimte op de begane grond van het pand Vlooswijkstraat 55 in te richten als beheerdersruimte. Deze beheerder zal toezicht houden op de bewoners van het pand, daarnaast zal hij erop toezien dat de bewoners geen overlast in de omgeving veroorzaken.

4.2. Parkeren

Op basis van de parkeerkencijfers uit het ASVV 2012 (CROW) dient rekening gehouden te worden met 0,4 parkeerplaats per kamer (kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)). Voor de beheerder is een norm van toepassing van 1,55 parkeerplaats per woning. De parkeerbehoefte in de nieuwe situatie komt neer op 14 parkeerplaatsen.

Op het onbebouwde terreindeel aan de westzijde van het plangebied zullen 15 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf het doodlopende gedeelte van de Nieuwediepstraat. De entree zal direct ten westen van het kerkgebouw komen.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1. Inleiding

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

5.2. Geluid

Regelgeving

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maakt binnen zones van industrieterreinen, wegen en spoorwegen én voor deze objecten niet eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, een projectbesluit is genomen of een vrijstelling is verleend ingevolge artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening, dan dient voor deze objecten een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Ook dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd indien een bestemmingsplan de aanleg van nieuwe of het wijzigen van bestaande wegen, spoorwegen of industrieterreinen mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek mag ook na de vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd in het geval de bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten, de aanleg of wijziging van bestaande wegen, spoorwegen of industrieterreinen pas mogelijk is nadat een wijzigings- of uitwerkingsplan is vastgesteld.

Onder geluidsgevoelige objecten worden verstaan: (bedrijfs)woningen, woonwagendstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorg-gebouwen alsmede terreinen behorende bij verpleeghuizen of andere gezondheidszorg-gebouwen. Voorts heeft de Provincie Zeeland in het Omgevingsplan Zeeland ook verblijfsrecreatie, zoals campings en bungalowparken, niet zijnde minicampings, als geluidsgevoelig objecten aangemerkt.

Een gebouw voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten komt niet voor in bovenstaande lijst en valt daardoor niet onder de bepalingen van de wet Geluidhinder. De beheerderswoning is reeds toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en wordt daarom niet gezien als een nieuwe woning.

Geluidszones

Wegverkeerslawaaï

De grootte van zones langs wegen en spoorwegen is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is niet voorzien in de aanleg of wijziging van gezoneerde wegen of spoorwegen. Daarnaast worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de zones voorzien. Derhalve hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Industrielawaaï

Op het industrieterrein Terneuzen-West / Logistiek Park zijn ingevolge de vigerende bestemmingsplannen inrichtingen toelaatbaar (en aanwezig) die in belangrijke mate geluidshinder veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Op grond van de Wet geluidhinder is rond dit

industrieterrein een geluidszone vastgesteld. De zone is met een gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen.

Met een geluidszone wordt de cumulatieve geluidsemissie van alle op het terrein gevestigde bedrijven bewaakt. Een geluidszone moet enerzijds de akoestische situatie voor de omgeving waarborgen en anderzijds bedrijven zo ruim mogelijke ontwikkelingsmogelijkheden bieden.

Op de zonegrens en daarbuiten mag de geluidsbelasting ten gevolge van alle op het terrein gevestigde bedrijven niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Binnen de geluidszone geldt voor nieuw te bouwen woningen een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) en voor bestaande woningen 55 dB(A). De zonegrens (geluidszone) en de grens van een gezoneerd industrie- of bedrijventerrein moeten in een bestemmingsplan worden vastgelegd.

Geluidszone Industrieterrein Terneuzen-West / Logistiek Park

De geluidszone rond het industrieterrein Terneuzen-West / Logistiek Park is op 12 augustus 1986 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en op 16 december 1987 bij Koninklijk Besluit goedgekeurd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Logistiek Park" door de gemeenteraad op 29 juni 2000 is de omvang van het gezoneerde terrein uitgebreid. De zonegrens is hiervoor niet gewijzigd.

Binnen de geluidszone zullen nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder uitgesloten worden. De geluidzone is op de verbeelding en in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Een gebouw voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten komt niet voor in bovenstaande lijst en valt daardoor niet onder de bepalingen van de wet Geluidhinder. De beheerderswoning is reeds toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan en wordt daarom niet gezien als een nieuwe woning.

5.3 Bodemkwaliteit

Algemeen

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

Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

Onderzoek

De **bodemkwaliteitskaart** van Zeeuws-Vlaanderen is geraadpleegd. Deze kaart is op basis van het zogenoemde generieke (= landelijke) beleid vastgesteld. De betreffende locatie is milieuhygiënisch in principe ingedeeld voor de kwaliteit 'wonen'. Door de historisch verdachte locatie op basis van terreingebruik (slagerij) en (oud)binnenstedelijk gebied is **bodemonderzoek** verricht.

Voor de interpretatie van de bodemkwaliteit zijn, naast onderzoeksrapporten van EMN BV (2000), GGMZ (2006) en Oranjewoud BV (2007), twee rapporten leidend:

- rapport 'Verkennd bodemonderzoek Donze Visserstraat 9 en omgeving te Terneuzen', door AGEL-Adviseurs, projectnr. 20090017 van 30 januari 2009;
- rapport 'Verkennd bodemonderzoek Nieuwediepstraat 32A en Vlooswijkstraat 55-57 te Terneuzen', door AGEL-Adviseurs, projectnr. 20130508 van 20 januari 2014.

Buitenom de bebouwing is de locatie volledig verhard met beton, klinkers en tegels. Zware metalen komen door het aanwezige steenpuin tot 1 m minus maaiveld licht verhoogd voor. Alleen ter plaatse van het verharde parkeerterrein ten westen van het kerkgebouw aan de Nieuwediepstraat 32a zijn zware metalen in het traject 0,3 a 0,5 tot 1 m minus maaiveld licht tot sterk verhoogd aanwezig. Dieper is duidelijk een reductie waarneembaar (max. 2 m –mv).

Aanvankelijk werden op het achterterrein van de Vlooswijkstraat 55-57 en ter plaatse van de voorziene parkeeruitbreiding matige hoeveelheden polycyclische aromatische koolwater-stoffen (pak's) aangetoond (2009). Door vervolgonderzoek (2014) bleek sprake van een heterogeen verdeelde verontreiniging, variërend van lichte tot sterke hoeveelheden pak's, tot maximaal 1,5x de interventiewaarde. Dit in de bovengrond tot maximaal 0,5 m minus maaiveld. Daaronder komen tot 1m minus maaiveld lichte verontreinigingen voor. De herkomst naar vroegere kachels en de voormalige slagerij is aannemelijk (koolresten door roken/branden).

Asbesthoudend materiaal en asbest in grond zijn met name aan de zuidzijde van het kerkgebouw aan de Nieuwediepstraat 32a aangetoond. Op een met klinkers verharde locatie is een hoeveelheid asbest boven de toegestane normwaarde (100 mg/kg) aangetoond.

Arseen is herhaaldelijk in het grondwater aangetoond (instabiele waarden).

Bij de overweging voor de nodige bodemkwaliteit versus de ruimtelijke ontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de beperkte wijzigingen (nauwelijks ver-/nieuwbouw) en de moeilijke bereikbaarheid van het verontreinigd bodemoppervlak. Ook een aannemelijke restverontreiniging voor een of meerdere (immobiele) stoffen onder de opstallen belemmert een doeltreffende sanering.

Ten aanzien van de aangetoonde verontreinigingen wordt als volgt geredeneerd:

1. Zware metalen zijn alleen ter plaatse van het actuele parkeerterrein ten westen van het kerkgebouw aan de Nieuwediepstraat 32a een aandachtspunt. Door de aanwezige bestrating, het heterogeen vóórkomen en de niet-mobiele aard van de zware metalen is verwijderen voor het behouden van het parkeerterrein niet noodzakelijk.
2. Analyseresultaten voor pak's duiden op het achterterrein van de Vlooswijkstraat 55-57 en ter plaatse van de voorziene parkeeruitbreiding op een heterogeen vóórkomen. Het gedeeltelijk verwijderen van de bovengrond (namelijk 15 m³, zie rapport 2014) wordt weinig effectief geacht. Door de aanwezigheid c.q. het behouden van bestrating is bovendien humaan contact uitgesloten. Voor zover er nieuwbouw plaatsvindt, vervallen de primaire argumenten 'nauwelijks ver-/nieuwbouw' en 'moeilijke bereikbaarheid van het verontreinigd bodemoppervlak' en wordt beleidsmatig alsnog aangestuurd op een grondsanering met een nader te bepalen omvang.
3. Door de oppervlakteverharding vormt de incidenteel aangetoonde aanwezigheid van asbest geen humaan risico, waardoor nader onderzoek aan de zuidzijde van het kerkgebouw aan de Nieuwediepstraat 32a door de ruimtelijke beperkingen nu weinig zinvol is en derhalve niet wordt verlangd.

4. Verhoogd aangetroffen hoeveelheden arseen in het grondwater worden gerelateerd aan van nature verhoogde achtergrondwaarden en hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkelingen.

Conclusie

Door de aangetoonde bodemverontreinigingen en de beperkte ruimtelijke wijzigingen levert de aanwezige bodemkwaliteit geen beperkingen voor de ruimtelijke invulling, mits:

- een vorm van verharding t.p.v. het volledig onbebouwde inrichtingsgebied voor onbepaalde tijd in stand wordt gehouden en bij wijziging de gemeente om goedkeuring wordt gevraagd. 'Open' tuingrond is door de aanwezige verontreinigingen niet toelaatbaar, omdat deze niet aan de bodemgebruiksfunctie 'wonen' voldoet en sanerende maatregelen gelden (verwijderen, afdekken, ...). De huidige bestrating, met name het achterterrein, valt mogelijk niet onder 'schoon puin'. Een puinbreekinstallatie mag alleen 'schoon puin' ontvangen. Met het vervangen/afvoeren van bestratingsmaterialen kunnen daardoor hoge kosten zijn gemoeid;
- in afwijking op voorstaande conclusie kunnen enkele bomen worden ingepast, mits vloerroosters worden gebruikt, zodat direct contact met de (verontreinigde) bodem wordt vermeden. De bomen zijn ondergeschikt aan een eventuele latere grondsanering;
- er voor het realiseren van nieuwbouw voor de gemeenschappelijke 'woonruimte' op een overeenkomstig grondoppervlak een aantoonbaar duurzaam geschikte bodemkwaliteit is. Dit kan door beperkt grondonderzoek of door een partijkeuring nadat de bovengrond is uitgeplaatst;
- voor het realiseren van de parkeeruitbreiding d.m.v. waterdoorlatende folie een visuele scheiding (zogenoemde signaleringslaag) tussen de bestaande bodemlaag en een eventueel op te brengen zandcunet wordt aangebracht. Dit om vermenging tussen beiden te voorkomen (Niet vereist bij aanbrengen granulaat op bestaande bodemlaag.). Dit geldt ook bij het eventueel reviseren van het reeds bestaande parkeerterrein. Overtollige grond van het achterterrein en t.p.v. de parkeeruitbreiding mag door de aard van de verontreiniging (pak's) niet voor het ophogen/egaliseren van het bestaande parkeerterrein (zware metalen) worden gebruikt, ook niet omgekeerd;
- alle vrijkomende grond d.m.v. keuring op basis van het Besluit bodemkwaliteit wordt herbestemd. Daarbij moet ook aandacht voor asbest zijn;
- alle niet voorziene grondverzet i.v.m. de aangetoonde verontreinigingen in overleg met de gemeente wordt uitgevoerd. Voornoemde conclusies wijzigen mogelijk daardoor.
- door de initiatiefnemers bij de provincie Zeeland melding van de aanwezigheid van asbest wordt gedaan, en zij de omgang onderschrijft zoals door de gemeente hierover in voorgaande onder punt 3 is gesteld.

De bovengenoemde zaken zullen als voorwaarden worden opgenomen in de ten behoeve van dit bouwplan op te stellen omgevingsvergunning.

5.5. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Vooruitlopend op de vaststelling van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid is de circulaire RVGS per 1 januari 2010 gewijzigd. Met deze wijziging zijn de veiligheidsafstanden uit het Basisnet Weg en het Basisnet Water opgenomen in de circulaire. In het BTEV worden tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Vooruitlopend op de vaststelling van het BTEV wordt, aan de hand van de Basisnetten, al geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van

buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

In de nabije omgeving van het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen aanwezig en rondom het plangebied vindt tevens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of door buisleidingen is niet relevant voor de ontwikkeling gezien de grote afstand tot het plangebied.

Door AGEL adviseurs is onderzoek gedaan naar externe veiligheid in relatie tot de ontwikkelingen in het nabij gelegen plangebied Kennedylaan. De resultaten van dit onderzoek zijn verwoord in de rapportage 'Onderzoek Externe Veiligheid Plangebied Kennedylaan te Terneuzen' d.d. 10 april 2014 met kenmerk 20110758-02. Deze rapportage is als de bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De resultaten van dit onderzoek kunnen ook gebruikt worden voor de onderbouwing van de externe veiligheidssituatie van het plangebied Terneuzen Centrum, eerste herziening.

Inrichtingen

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de volgende inrichtingen:

- Emplacement Terneuzen (Bevi);
- LPG Tankstation Kennedylaan (Bevi);
- DOW Benelux B.V. (BRZO);
- Katoennatie Westerschelde Containerterminal (Bevi);
- Kerncentrale Borssele.

Conform de rapportage van AGEL blijkt dat alleen de Bevi-inrichtingen Emplacement Terneuzen en LPG Tankstation Kennedylaan relevant zijn voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Emplacement Terneuzen

De grens van het emplacement aan de Stationsweg 66 te Terneuzen ligt op circa 350 meter vanaf het plangebied. Voor het emplacement geldt dat er geen sprake is van een $PR 10^{-6}$ -contour ten gevolge van de inrichting.

Op basis van het huidige gebruik van het emplacement Terneuzen en de aangehouden personendichtheid van 100 personen per hectare is er in de bestaande situatie geen sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde en wordt deze met een factor 0,01 x OW ruim onderschreden. Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal binnen het plangebied van de ruimtelijke ontwikkeling sprake zijn van een personendichtheid hoger dan 100 personen per hectare. Deze toename wordt echter gecompenseerd door andere bestemmingen binnen het invloedsgebied, zoals bedrijfsdoeleinden, verkeer en water. Voor deze bestemmingen is sprake van een veel lagere personendichtheid dan 100 personen per hectare. Uitgaande van de Emp2 rapportage over het jaar 2010 genoemde personendichtheid van 100 personen binnen een straal van 500 meter is er sprake van de aanwezigheid van 7.850 personen. Bij een worstcase benadering op basis van de kengetallen uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico en het populatiebestand binnen het plangebied is binnen een straal van 500 meter sprake van de aanwezigheid van 5.395 personen. Deze populatieomvang is ruim gelegen onder het populatiebestand dat door Prorail wordt gebruikt bij haar registratieverplichting in het

kader van de Wet milieubeheer. Op basis hiervan kan gesteld worden dat het groepsrisico ruim wordt onderschreden en met een hoogte van circa 0,01 x OW als verwaarloosbaar aangemerkt kan worden.

LPG tankstation Kennedylaan 20

Voor het lpg-tankstation aan de Kennedylaan 20 te Terneuzen geldt dat de vergunning beperkt wordt tot maximaal 500 m³ per jaar. Verder geldt dat er geen enkele PR-contour over het plangebied loopt ten gevolge van het tankstation. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkelingen. Het GR zal ten gevolge van de ontwikkelingen in het plangebied Kennedylaan echter wel toenemen. Dit betreft een marginale toename van 0,01 maal de oriëntatiewaarde. Daarmee komt de hoogte van het GR totaal op 0,45 maal de oriëntatiewaarde, waarmee het GR alsnog ruim onder de oriëntatiewaarde blijft. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied "Terneuzen Centrum, eerste herziening" is veel minder grootschalig dan de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied Kennedylaan. Bij die ontwikkeling wordt uitgegaan van de ontwikkeling van 42 woningen, 1.575 m² horeca en 8.945 m² detailhandel. Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico door de ontwikkelingen van de Kennedylaan slecht marginaal toeneemt. Aangenomen kan worden dat door de ontwikkeling in het plangebied "Terneuzen Centrum, eerste herziening" het groepsrisico niet verder significant zal toenemen.

In verband met de toename van het GR is een verantwoording van het GR noodzakelijk. Deze is later in deze paragraaf opgenomen.

Transport

Rondom het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. Het gaat hierbij om de waterwegen; Westerschelde en het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde is een actualisatiestudie opgesteld. Hieruit blijkt de PR 10⁻⁶-contour volledig op het water is gelegen. Aangezien het plangebied niet op het water ligt vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied. De toename in personen is niet significant voor de hoogte van het GR, echter is er sprake van een toename en dient daarom het GR verantwoord te worden. Deze is later in deze paragraaf opgenomen.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het Kanaal van Gent naar Terneuzen is uitgegaan van de rapportage van AGEL. Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risico volledig gelegen is binnen de vaarweg. Gesteld kan worden dat het plaatsgebonden risico geen beperking vormt voor de ontwikkelingen in het plangebied. Op basis van de recent uitgevoerde kwantitatieve risicoanalyse voor de binnenvaart en de kwalitatieve analyse voor de zeevaart op basis van de lokale omstandigheden en in het verleden uitgevoerde risicoanalyses kan gesteld worden dat het GR de oriëntatiewaarde met een factor 0,00004 onderschrijdt.

Verantwoording GR

De verantwoordingsplicht van het GR houdt in dat inzicht moet worden gegeven in de hoogte van het GR en dat ook rekening moet worden gehouden met een aantal kwalitatieve aspecten. Hiertoe behoren met name de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'. In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt de Veiligheidsregio Zeeland (VRZ) om advies gevraagd. Het advies van de Veiligheidsregio Zeeland is verwerkt in deze verantwoording voor dit project.

Op grond van het provinciale en gemeentelijke externe veiligheidsbeleid is, vanwege de geringe toename van het GR (minder dan 10% of minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde) geen uitgebreide verantwoording opgesteld.

Omvang GR in huidige situatie

In de voorgaande paragraaf is ingegaan op de hoogte van het GR binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan.

Gevolgen bestemmingsplan voor het GR

Het plan voorziet in tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten met één beheerderswoning. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit reeds aanwezige detailhandel, woningen, bedrijfsgebouwen en een kerk met een maatschappelijke bestemming.

Uit de GR-berekening uit het rapport van AGEL blijkt dat het GR ten gevolge van de relevante bronnen niet significant toeneemt. Ten gevolge van het emplacement is het GR maximaal 0,01 maal de oriëntatiewaarde. Het GR ten gevolge van het lpg-tankstation neemt toe met maximaal 0,01 maal de oriëntatiewaarde tot maximaal 0,45 maal de oriëntatiewaarde en het GR ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde en het kanaal van Gent naar Terneuzen is tevens niet significant. In alle gevallen is het GR vele malen kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het GR vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor het lpg-tankstation is het maatgevende ongevalsscenario het BLEVE-scenario en voor het emplacement en de Westerschelde is dit het toxische scenario. De invloed van een eventuele plasbrand is vanwege de afstand tot de risicobronnen niet relevant.

Met betrekking tot de op- en overslag van brandbare gassen (GF3) als lpg is een incident mogelijk met als gevolg het voltrekken van een BLEVE. In dit BLEVE scenario scheurt de tank door externe impact waardoor het tot vloeistof verdichte gas (lpg) expandeert en een overdrukscenario veroorzaakt. Dit kan worden gevolgd door een wolkbrand of een explosiescenario. Dit zogenaamde koude-BLEVE scenario wordt gezien als het maatgevend ongevalsscenario voor de op- en overslag van lpg.

Het toxisch scenario treedt op wanneer een tank(er) of leiding lek raakt door externe impact. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uitwaait. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. De effecten reiken tot op grote afstand van de bron.

Maatregelen ter beperking van het GR

Bronmaatregelen om het GR rondom de bovengenoemde risicobronnen te beperken zijn niet te treffen in het kader van onderhavige ruimtelijke procedure. De bedrijven beschikken reeds over vergunde rechten die in het kader van dit bestemmingsplan niet gereduceerd kunnen worden. De ontwikkelingen vinden niet plaats binnen de PR 10^{-6} -contouren of plasbrandaandachtsgebieden van de hiervoor genoemde bronnen.

Op advies van de Veiligheidsregio heeft de Regionale Uitvoeringsdienst toegezegd de vergunning van het lpg-tankstation aan de passen. Er wordt opgenomen dat uitsluitend levering met LPG-tankwagens voorzien van hittewerende bekleding mag plaatsvinden (of andere gelijkwaardige maatregelen) en de doorzet te beperken tot 500 m3.

De oriëntatie van de gebouwen is dusdanig gesitueerd dat er de gebouwen van meerdere zijden bereikbaar zijn en er voldoende vluchtmogelijkheden van de bron af zijn. De logiesruimten worden tevens voorzien van een individueel afsluitsysteem waardoor deze ieder apart van de buitenlucht zijn af te sluiten bij een incident met een toxische wolk.

Bestrijdbaarheid

De bereikbaarheid van het gebied is over het algemeen goed. Het plangebied is goed te ontvluchten in drie richtingen via de Nieuwediepstraat, de Donze Vissestraat en de Vlooswijkstraat. In het advies geeft de Veiligheidsregio aan dat de bereikbaarheid van het plangebied goed is en dat in de omgeving hiervan voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is.

Zelfredzaamheid

In het bestemmingsplan worden functies waar kwetsbare groepen mensen verblijven niet toegestaan. De zelfredzaamheid bij tijdelijke arbeidsmigranten is in het algemeen redelijk hoog. De mensen die daar verblijven, zijn in het algemeen bekend met de risico's, of worden hier door de beheerder goed over geïnstrueerd. Aangenomen mag worden dat tijdelijke bewoners daarom goed voorbereid zijn op een eventuele ramp en daarnaar kunnen handelen.

Afweging

De ontwikkelingen in dit bestemmingsplan leiden niet tot knelpunten op het gebied van externe veiligheid of de verslechtering van bestaande knelpunten. De ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, hebben niet tot nauwelijks gevolgen voor de hoogte van het GR rondom de verschillende risicobronnen. De zelfredzaamheid van de personen binnen het plangebied is over het algemeen ruim voldoende. De meeste maatregelen om de zelfredzaamheid te vergroten dienen op gebouwniveau te worden getroffen en kunnen niet worden geborgd in het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient hieraan aandacht te worden besteed.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.6. Kabels, leidingen en straalpaden

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

1. Hoogspanningsleidingen van 50 kV en hoger;
2. Buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
3. Buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
4. Buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
5. Buisleidingen voor het transport van afvalwater tussen de afvalwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap aan de Frankrijkweg en het lozingspunt in de Westerschelde;

6. Buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

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

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

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

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

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

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Met de inwerkingtreding van de NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit) is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van vijftienhonderd nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en drieduizend nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een pension voor de huisvesting van arbeidsmigranten met 30 kamers en één beheerderswoning. Deze ontwikkeling kan aangemerkt worden als zijnde NIBM, aangezien deze ontwikkeling ver onder de grens van 1.500 nieuwe woningen blijft.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.8. Geurhinder

De landelijke doelstellingen voor stank zijn voor het eerst opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan uit 1989 (NMP) en zijn vervolgens bij de volgende NMP's aangevuld – en bevestigd in de brief van de minister van VROM van 30 juni 1995.

Volgens het laatste NMP4 geldt als geurdoelstelling dat ernstige geurhinder in 2010 niet meer dient voor te komen. Uitgangspunt van het – via de genoemde brief – door het Ministerie van VROM vastgelegde geurbeleid is dat (nieuwe) geurhinder zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Indien geurhinder niet kan worden voorkomen dient deze hinder zich in ieder geval te beperken tot het voor de concrete situatie acceptabele geurhinderniveau. Dit acceptabele niveau dient door de lokale overheid te worden vastgesteld. Bij het vaststellen van het acceptabele hinderniveau kan rekening worden gehouden met lokale en economische factoren en de aard van de geur (die wordt uitgedrukt als de 'hedonische waarde' (H1). Dit laatste aspect (de hedonische waarde) wordt eveneens centraal gesteld in het provinciale geurbeleid in het Omgevingsplan, zoals dat 28 september 2012 in werking is getreden. Dat stelt dat acceptabele geurhinder overeenkomt met een geurconcentratie (als 98-percentiel) die hoort bij een hedonische waarde van $H = -1$ en dat $H = -2$ de grens is voor ernstige hinder.

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

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

5.9 Milieuzonering

Algemeen

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken, moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunning worden er in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woonbuurten. De benodigde afstand tussen bedrijven en woonbuurten is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige

woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebieden. Het plangebied is een gemengd gebied dat grenst aan een rustige woonwijk.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven, maar uitsluitend woningen en enkele detailhandelsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. In het plangebied is het derhalve niet nodig rekening te houden met milieuzonering ten aanzien van bedrijfsbestemmingen. Door het verwijderen van de huidige bedrijfsbestemming verbetert de situatie juist voor de omliggende woningen.

Conclusie

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

5.10. Flora en Fauna

Regelgeving

In deze paragraaf wordt de ontwikkeling – wat ecologie betreft – getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortbescherming). Voor zover de beoogde ontwikkelingen en het toetsingskader ecologisch onderzoek noodzakelijk maken, zijn de uitkomsten en de conclusies in deze paragraaf weergegeven.

Gebiedsbescherming

Toetsing Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Terneuzen en vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. De planlocatie maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Soortenbescherming

Regelgeving

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De Flora- en faunawet is in zoverre voor het initiatief van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het initiatief niet in de weg staat.

Onderzoek

De werkzaamheden voorzien in de interne verbouwing en beperkte uitbreiding van bestaande (bedrijfs)gebouwen. Het terrein is geheel verhard en omheind met een hekwerk.

Toetsing

Het perceel zelf is ongeschikt als nestplaats. Het gebied vervult geen functie als leefgebied voor algemene soorten zoogdieren (mol, huisspitsmuis en veldmuis). Het gebied is ongeschikt als landbiotoop van amfibieën. Het gebied is als gevolg van ligging, inrichting en beheer ongeschikt als verblijfplaats van overig beschermde soorten en van de zwaar beschermde soorten, die staan vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Wat de gebiedsbescherming betreft wordt geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als de Ecologische hoofdstructuur geen beletsel vormen voor de ontwikkeling. Er is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet worden verstoord.

6. PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan ‘Terneuzen Centrum, eerste herziening’ is een bestemmingsplan gericht op de functieverandering van een voormalige bedrijfslocatie, waardoor er een pension voor arbeidsmigranten mogelijk wordt. Een passende benaming voor een dergelijk plan is een ‘partiële herziening’. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘begripsbepalingen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsbepalingen*. De bestemmingen op de verbeelding bevatten regels over gebruik en over bouwen. In dit hoofdstuk staat een toelichting hierop in paragraaf 6.3.
3. *Algemene bepalingen*. Dit hoofdstuk bevat regelingen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. In paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk zijn deze toegelicht.
4. *Overgangs- en slotbepalingen*. De overgangsbepalingen regelen dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen die bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel staat de officiële naam van het bestemmingplan, die moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Bestemmingsbepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel is een aantal in het plan gebruikte begrippen omschreven voor een eenduidige interpretatie. Dit komt de rechtszekerheid van het plan ten goede.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is gedefinieerd op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden gemeten.

Verkeer (artikel 3)

De gronden aan de westzijde van het plangebied zijn bestemd als Verkeer.

Wonen – uitsluitend voor wonen in een logiesgebouw (artikel 4)

De gronden bestemd voor Wonen – uitsluitend voor wonen in een logiesgebouw zijn bedoeld voor een pension voor arbeidsmigranten. Tevens is één dienstwoning toegestaan.

Waarde – Archeologie- 2 (artikel 5)

Voor het gedeelte van de kern dat is aangewezen als archeologisch waardevol gebied-2, gelden deze regels in aanvulling op de perceelsbestemmingen (dubbelbestemming). Dit artikel heeft tot doel de hier aanwezige of verwachte archeologische waarden te beschermen, waartoe in bepaalde omstandigheden een bouwverbod en een omgevingsvergunningstelsel worden gehanteerd. Na onderzoek kan een vergunning worden verleend indien aangetoond is dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld. Voor dit gebied geldt een onderzoeksplicht bij een te verstoren oppervlak van > 500 m² en de bodemingrepen verder reiken dan 0,5 m beneden maaiveld.

6.4 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Deze regel strekt ertoe te voorkomen, dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, dat het opengebleven terrein niet nog een keer meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 7)

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

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In de gebruiksregels is in overeenstemming met jurisprudentie aangegeven welk gebruik verboden is en welke gebruiksvormen van dit verbod zijn uitgezonderd. De afwijkmogelijkheid voor het meest doelmatige gebruik is ook in dit artikel ondergebracht. De planregels zijn afgestemd op het gemeentelijk prostitutiebeleid en softdrugbeleid.

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

De regeling voor de geluidzone – Industrie 1 is opgenomen onder de algemene aanduidingsregels.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 3.6.1c van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. Deze betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten, antennes en kleine windturbines en de daarbij behorende voorwaarden. Veranderingen in gebruik hebben gevolgen voor de directe omgeving. Bij

onthefingen vindt een toetsing aan voorwaarden plaats en een nadere belangenafweging met inspraakmogelijkheid. In dit artikel wordt hiernaar verwezen.

Algemene procedureregels (artikel 11)

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

Overige regels (artikel 12)

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

6.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

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

Slotregel (artikel 14)

In dit artikel is vastgelegd hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een zakelijk initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Terneuzen geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als de kosten via het exploitatieplan in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen.

In onderhavige situatie is een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Terneuzen gesloten. Tevens komen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inleiding

Het concept ontwerp bestemmingsplan “Terneuzen Centrum, eerste herziening” is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan een aantal instanties en organisaties. In dit hoofdstuk wordt het resultaat van de overlegprocedure beschreven. Deze reacties zijn afzonderlijk samengevat en beantwoord.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het concept ontwerp bestemmingsplan “Terneuzen Centrum, eerste herziening” toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland;

Alle drie de genoemde instanties hebben gereageerd. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op dit plan. Met de opmerkingen van de Provincie en de Veiligheidsregio Zeeland is in het nu ter inzage liggende ontwerpplan zoveel als mogelijk rekening gehouden. Zo is er aandacht besteed aan cultuurhistorie. Daarnaast zal er door aanpassingen van de vergunde situatie sprake zijn van een verantwoord Groepsrisico m.b.t. het projectgebied.

In het kader van burgerparticipatie hebben de direct omwonenden van het plangebied begin februari 2014 een brief met informatie ontvangen.

8.3 Zienswijzen en verdere ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp-bestemmingsplan “Terneuzen Centrum, eerste herziening” lag van 6 maart tot en met 17 april 2014 als ontwerp ter inzage. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. De antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen van burgemeester en wethouders, waarmee zij het bestemmingsplan ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad, staat in bijlage 5. De zienswijze heeft niet geleid tot gewijzigde vaststelling van het plan.