

Vastgesteld

Bestemmingsplan Terneuzen Centrum,
Vlooswijkstraat-Schoolweg

Gemeente Terneuzen

Datum: 6 juli 2021

Status: Vastgesteld

Plancode: NL.IMRO.0715.BPTCT15-VG01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	PLANGEBIED	7
1.3	DOEL.....	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER.....	9
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	NIEUWE ONTWIKKELING LOCATIE SCHOOLWEG.....	12
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING LOCATIE VLOOSWIJKSTRAAT.....	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	20
5.1	INLEIDING	20
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING.....	20
5.3	WATER.....	21
5.4	NATUUR.....	22
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	24
5.6	MILIEUZONERING.....	27
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	30
5.8	GELUID.....	31
5.9	LUCHTKWALITEIT	33
5.10	BODEMKWALITEIT	34
5.11	NIET-GESPRONGEN EXPLOSIEVEN (NGE)	35
5.12	EXTERNE VEILIGHEID.....	35
5.13	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	36
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	37
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	37
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	37
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING.....	37
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	40
8.1	VOOROVERLEG	40
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	40
BIJLAGEN		42

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een tweetal terreinen in het zuiden van het centrum van Terneuzen zijn plannen ontwikkeld voor de bouw van in totaal 46 appartementen. De eerste ontwikkeling aan de Schoolweg is gepland op de locatie van de Carpet Right. Voor de locatie is de bouw van 30 appartementen voorzien. Aan de Vlooswijkstraat is een ontwikkeling gepland voor de bouw van 16 appartementen verdeeld over twee gebouwtjes (12 en 4 appartementen). Om de herontwikkeling mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure gestart. Met deze herbestemming wordt een juridisch-planologisch kader geboden. Na vaststelling is het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de appartementen.

1.2 Plangebied

Het plangebied voor de ontwikkelingen bestaat uit twee locaties die beiden zijn gelegen aan de zuidzijde van het bestaande centrum van Terneuzen. Onderstaande luchtfoto duidt de ligging van het plangebied aan.



Luchtfoto 1 zuidelijk deel van het centrum van Terneuzen, bron: ruimtelijkeplannen.nl



Luchtfoto 2 ligging van de locaties in rood aangeduid, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om een juridisch-planologisch kader te bestemmen. Na vaststelling van dit bestemmingsplan is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de appartementen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor beide locaties is het bestemmingsplan “Terneuzen Centrum”. Daarnaast geldt het bestemmingsplan ‘Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen’.

De bestemming van het perceel aan de Vlooswijkstraat is “Maatschappelijk”. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen. Op het gehele perceel zijn de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 en deels de gebiedsaanduiding Geluidzone – industrie 1 opgenomen. Voor de locatie aan de Schoolweg geldt de bestemming “Detailhandel”. Ook hier is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” en is eveneens deels op het perceel de gebiedsaanduiding Geluidzone – Industrie 1 van toepassing. Op het oostelijk deel van deze locatie is de dubbelbestemming “Waterstaat-waterkering” gelegen.

Binnen de bestemming “Maatschappelijk” is wonen niet mogelijk. De dubbelbestemming Waarde- Archeologie 2 is bedoeld voor bescherming van eventueel in de bodem voortkomende archeologische waarden. De aanduiding Geluidzone – Industrie 1 is bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein ‘Terneuzen-West / Logistiek Park’ op geluidsgevoelige objecten. De dubbelbestemming “Waterstaat- waterkering” op het oostelijk deel van de locatie aan de Schoolweg regelt de bescherming van dijken en kaden. Binnen deze beschermingszone is voor het bouwen van gebouwen met een hoogte meer dan 10 meter en een oppervlakte van meer dan 25 m² een watervergunning nodig.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Terneuzen Centrum", bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Terneuzen Centrum, Vlooswijkstraat- Schoolweg" bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van de beoogde nieuwe ontwikkelingen.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Aan de locatie aan de Vlooswijkstraat was tot 2015 een kerkgebouw van de Gereformeerde Gemeente aanwezig. Het kerkgebouw was doordat het vanaf het begin van deze eeuw niet meer in gebruik was, vervallen. Het terrein ligt op dit moment braak. Aan weersijden zijn woningen gelegen. Het terrein is aan de zuidzijde ook vanaf de Schoolweg te bereiken.

De locatie aan de Schoolweg was tot voor kort in gebruik door Carpet-Right. De locatie kent een duidelijke voor-, en achterzijde. Aan de zuidzijde is vanaf de hoger gelegen Kennedylaan zicht op de locatie. De locatie is echter alleen, vooral door dit hoogteverschil vanaf de Schoolweg te bereiken.



Foto bestaande situatie aan de Schoolweg. Bron: google.nl



Foto bestaande situatie locatie aan de Schoolweg gezien vanaf de hoger gelegen Kennedylaan. Bron: google.nl



Foto bestaande situatie Vlooswijkstraat gezien vanaf de Nieuwdiepstraat. Nabij de rode pijl is het braakliggend terrein gelegen. Bron: google.nl

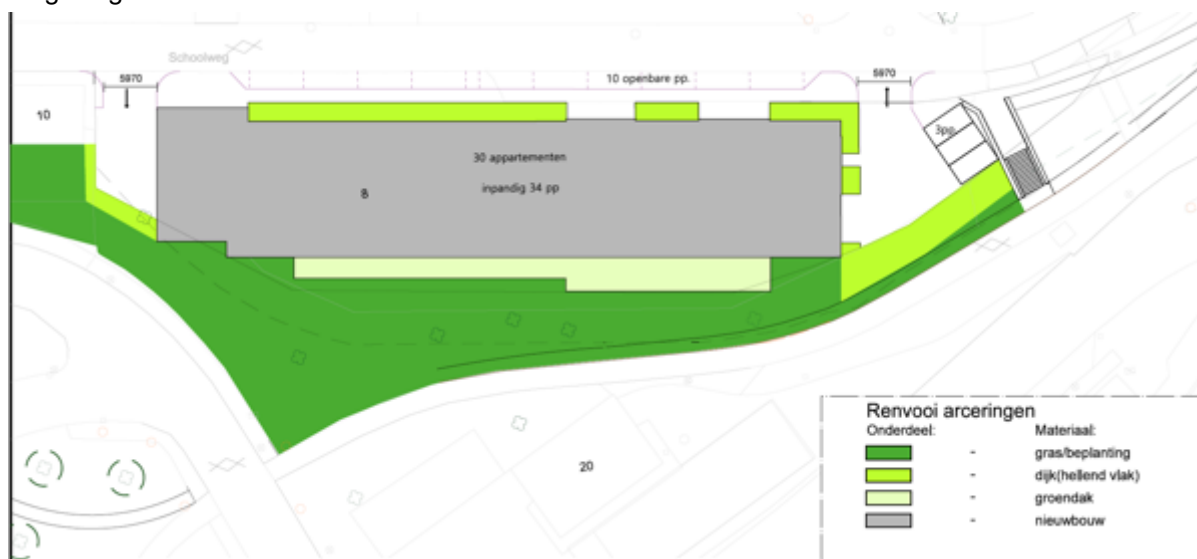


Foto bestaande situatie Vlooswijkstraat

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling locatie Schoolweg

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan de bouw van 30 huurappartementen op de locatie aan de Schoolweg mogelijk kan worden gemaakt. Het plan voorziet zowel aan de Schoolweg als aan de Kennedylaan van beeldbepalende gevels. Het gebouw is alzijdig gemaakt. Op die manier krijgt ook de zijde aan de Kennedylaan een gezicht en worden achterkanten voorkomen. Het hoogteverschil tussen de Kennedylaan en Schoolweg wordt opgevangen in het bouwplan. Op de begane grond, wordt tot aan het niveau van de Kennedylaan een inpandige parkeerruimte en bergingen gerealiseerd. Op de eerste, tweede en derde verdieping, dus vanaf het niveau van de Kennedylaan worden de appartementen gerealiseerd. De maximale bouwhoogte is gelegen op 16,0 meter, de goothoogte op maximaal 12,5 meter gemeten vanaf het straatniveau aan de Schoolweg. De gevels worden op een individuele basis vormgegeven maar zijn toch onderdeel van een gelijke architectuurstijl. Op die manier gaat het gebouw onderdeel worden van de architectonische diversiteit van panden in de omgeving.



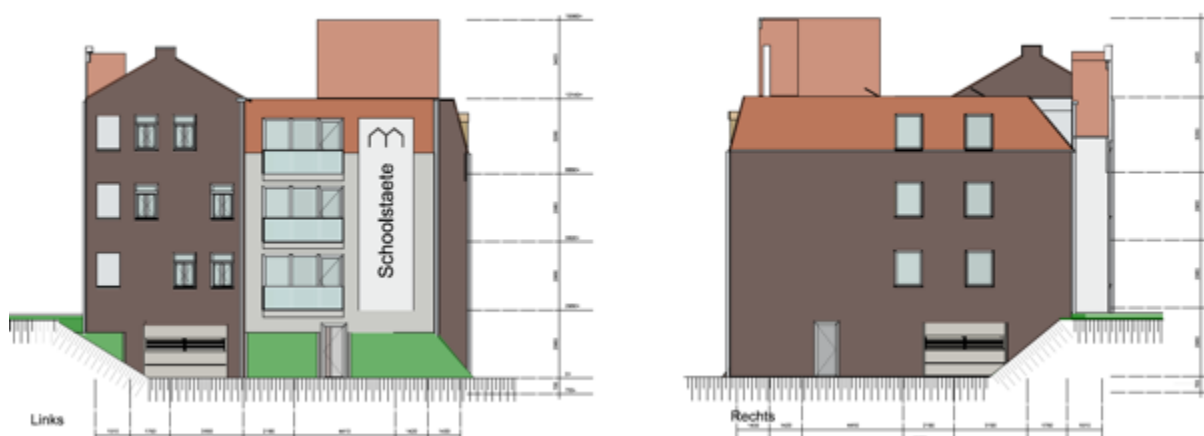
Illustratie van de situatie van het gebouw aan de schoolweg. Bron: FD Architecten



Illustratie van de nieuwe gevels aan de zijde van de Kennedylaan. Bron: FD Architecten



Illustratie van de nieuwe gevels aan de zijde van de Schoolweg. Bron: FD Architecten



Illustratie van de nieuwe gevels aan de dijk. Bron: FD Architecten

3.2 Nieuwe ontwikkeling locatie Vlooswijkstraat

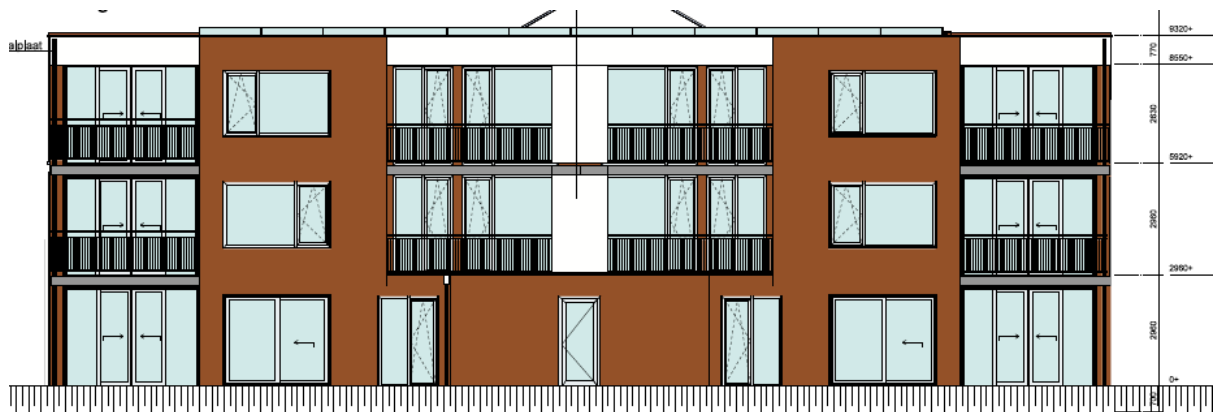
Voor de locatie aan de Vlooswijkstraat is een bouwplan ontwikkeld met 16 huurappartementen verdeeld over twee gebouwen. Aan deze zijde van de Schoolweg is een gebouw van 4 appartementen gepland. Aan de zijde van de Vlooswijkstraat is een gebouw van 12 appartementen gepland. Ook deze bouwplannen bestaan uit een aaneenschakeling van verschillende gevels die qua architectuur wel familie zijn van elkaar. De maximale bouwhoogte van de gebouwen is 11,5 meter. De maximale goothoogte is 9,5 meter. Het terrein wordt via de zuidzijde, via de Schoolweg ontsloten.



Illustratie van de situatie van de gebouwen aan de Vlooswijkstraat. Bron: FD Architecten



Illustratie van de nieuwe gevels van de 12 woningen aan de zijde van de Vlooswijkstraat. Bron: FD Architecten



Illustratie van de nieuwe zuidgevels van de 12 woningen. Bron: FD Architecten

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuur Netwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaagen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (NNN);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met de beoogde ontwikkelingen wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van het NNN. De beschermingszone van voor de bestaande waterkeringen blijft in het nieuwe bestemmingsplan van toepassing.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Belangrijk thema is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en

infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van 46 woningen. Het project is aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Vervolgens dient beoordeeld te worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op de locatie was bebouwing aanwezig die inmiddels gesloopt is. Wel is er sprake van een zodanige functiewijziging dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom is de behoefte in het kader van de ladder in navolgende alinea getoetst. De behoefte aan het plan is aangetoond en de locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Het plan voldoet daarmee aan de ladder.

Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025

De Zeeuws-Vlaamse gemeenten hebben met elkaar spelregels vastgesteld waarbinnen woningbouw kan plaatsvinden. Belangrijk thema daarin is te komen tot een realistische woningbouwproductie. Het is noodzakelijk de plancapaciteit terug te dringen omdat de bestaande harde plancapaciteit en de plannen in de pijplijn leiden tot een overschot. Via een provinciale planmonitor (dashboard ladderruimte) is inzichtelijk gemaakt wat de marktruimte per gemeente is. Dit is de basis voor de behoefteonderbouwing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladderruimte op het moment van schrijven van dit bestemmingsplan is voor de gemeente Terneuzen negatief. Dat wil zeggen dat puur gekeken naar woningaantallen er geen ruimte is om nieuwe woninginitiatieven toe te staan. Er is sprake van een overschot aan plancapaciteit. Omdat er in dit geval sprake is van een initiatief dat kwalitatief wel voldoet aan de behoefte kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die de onlangs verschenen notitie 'Ruimte voor Woonkwaliteit' biedt. Deze notitie is vastgesteld door Gedeputeerde Staten en ook door het college van B&W van de gemeente Terneuzen. Met dit beleid is het mogelijk om kwalitatief gewenste woningbouw, zoals dit plan, toe te staan ondanks plancapaciteitsoverschot. De gemeente Terneuzen heeft een plan van aanpak vastgesteld waarmee overtollige en ongewenste plancapaciteit wordt gesaneerd. De gemeente gaat dus actief aan de slag om harde en ongewenste plancapaciteit terug te dringen. Dit betreft maatwerk en het terugbrengen van de plancapaciteit kan niet op hele korte termijn worden gerealiseerd. Jaarlijks wordt de balans opgemaakt. De bedoeling is om binnen afzienbare tijd op '0' uit te komen zodat vraag en aanbod met elkaar in overeenstemming zijn. Omdat dit samenhangt met de kwaliteit van woningen is dit geen eenvoudige opgave. Uiteindelijk zal een balans ontstaan in de woningvoorraad, zowel kwalitatief als kwantitatief.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In de herziening van het omgevingsplan die op 11 maart 2016 is vastgesteld, worden geen beleidswijzigingen voorgesteld die betrekking hebben op de herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied.

Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening 2018.

Provinciale Omgevingsverordening 2018

Het Omgevingsplan 2018 bindt alleen de Provincie Zeeland zelf. Soms is doorwerking naar anderen gewenst. Waar nodig wordt het plan vertaald naar een verordening die juridisch doorwerkt op anderen. De omgevingsverordening bevat provinciale regels over de fysieke leefomgeving die voor iedereen gelden. Dit zijn drie soorten regels:

- voor burgers en bedrijven over vergunningplichten
- voor de overheid om vergunningaanvragen te beoordelen
- instructies over hoe gemeenten en waterschappen hun taken en bevoegdheden moeten uitoefenen

Deze regels zijn door Provinciale Staten vastgesteld en zijn een uitwerking van de omgevingswaarden die de Provincie Zeeland in de verordening kan opnemen. Tot nu toe stonden deze nog in afzonderlijke verordeningen zoals: de milieuverordening, de verordening ruimte, de ontgrondingenverordening, de landschapsverordening en de grondwaterverordening.

De bestuursfilosofie van de Provincie Zeeland komt neer op het feit dat zolang de nieuwe Omgevingswet nog niet in werking is, de Provincie zich moet houden aan de huidige wetgeving. Specifieke provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn eerder gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Relevante belangen zijn:

- Algemene regels voor verstedelijking: deze zijn behandeld in paragraaf 4.1 (ladder duurzame verstedelijking);
- Effecten op de bestaande natuur en landschap en waterkering. (deze worden behandeld in hoofdstuk 5).

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen 2025

In de Structuurvisie Terneuzen die is vastgesteld op 16 december 2010 wijst de gemeente de binnenstad van Terneuzen aan als het regionale centrum voor cultuur, detailhandel en horeca. Het plangebied is geschaard onder de strategie verbinden en versterken. Bedoeld is een verbinding te leggen met de Kanaalzone en versterking van de centrumfunctie. Het initiatief draagt bij aan een versterking van het stedelijke karakter van het gebied en geeft vorm aan de overgang van land naar kanaal. Daarmee past het initiatief in de structuurvisie Terneuzen.

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 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. Het plangebied is gelegen aan de zijde van het Binnenwater (kanaal, oostelijke kanaalarm) en de Westelijke groenstructuur. De herontwikkelingen zorgen voor een nieuwe impuls voor de levendigheid van het centrum. Met name de locatie aan de Schoolweg maakt aan de buitenrand van het centrum een nieuw, passend gezicht. De ontwikkelingen passen binnen de ambitie van de Structuurvisie binnenstad Terneuzen.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

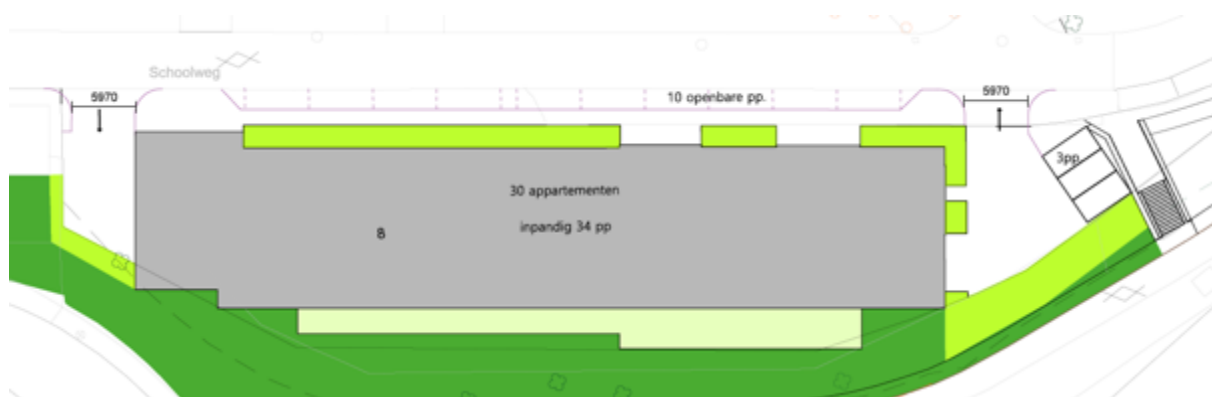
De gemeente Terneuzen streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Terneuzen de "Parkeernota 2015-2020" vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde ontwikkeling speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Op basis van de actuele norm geldt dat 1 parkeerplaats per woning met een afwikkeling van 0,3 parkeerplaats voor bezoekers in het openbaar gebied nodig is. Dit betekent dat er een parkeerbehoefte is van 46 parkeerplaatsen voor het gehele plangebied (46 woningen x 1). In het gebouw op de locatie aan de Schoolweg worden in pandig 34 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast worden ook nog eens 3 parkeerplaatsen op het eigen terrein, direct oostelijk van het gebouw gerealiseerd. Aan de straat worden 10 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. In totaal zijn er dus 47 plaatsen beschikbaar. Er kan voorzien worden in het benodigd aantal parkeerplaatsen. De volgende afbeelding toont de ligging van de parkeerplaatsen.



Afbeelding met de ligging van de parkeerplaatsen

Ontsluiting

Op basis van de Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van CROW is een inschatting gemaakt van de toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de vorige functie. Een 'woonwinkel'

met een Bedrijfsvloeroppervlak (BVO) van 1260 m² heeft op een gemiddelde openingsdag een verkeersgeneratie van 130 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Op een maatgevende openingsdag (zaterdag) is dat zelfs 234 mvt/etmaal.

Voor 42 appartementen (30 aan de Schoolweg en 12 aan de Vlooswijkstraat) is de gemiddelde verkeersgeneratie op een gemiddelde werkdag 259 mvt/etmaal. Voor de 4 woningen aan de Vlooswijkstraat is de verkeersgeneratie 30 mvt/etmaal voor een gemiddelde werkdag. De verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde situatie ligt hoger dan in de vorige situatie. Hoewel de verkeersgeneratie op een gemiddelde dag in de beoogde situatie hoger ligt dan bij de vorige situatie is de toekomstige verkeersgeneratie te vergelijken met de verkeersgeneratie van de vorige functie op een gemiddelde zaterdag. De toename is slechts 55 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie van de vorige functie heeft ook op zaterdagen nooit tot overlast geleid en de capaciteit van de Schoolweg en afwikkeling op de Kennedylaan is goed.

Zowel in de vorige als in de toekomstige situatie zal de ontsluiting plaatsvinden via de Schoolweg. De capaciteit van deze weg is voldoende om in de verkeersafwikkeling te voorzien.

Het aspect "parkeren en ontsluiting" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Het Waterschap Scheldestromen (WS) is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert WS het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap erop gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

Langs de Westerschelde en het Kanaal ligt een primaire waterkering met buitendijks een brede kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone. De beschermingszone is in het vigerend bestemmingsplan (dubbelbestemming waterstaat-waterkering) opgenomen en is deels over de locatie aan de Schoolweg gelegen. Een watervergunning is nodig.

De consequenties voor het plangebied

Het verhard oppervlak verandert niet door het onderhavig plan. Het plangebied was en blijft volledig verhard. De afkoppelingsmogelijkheden nemen toe door het gebruik van duurzame materialen. Het aanmeldformulier watertoets is doorlopen en als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Het verhard oppervlak neemt ten opzichte van de huidige situatie met 344 m² af. Gezien de hoge grondwaterstand op de locatie is infiltratie niet mogelijk. Gezien de hoge grondwaterstand zal het niet altijd mogelijk zijn

om deze geheel af te koppelen van het riool. Zodoende zal er worden afgewaterd op niet verharde stukken t.p.v. de Vlooswijkstraat. Voor de Schoolweg zal afwatering van water dat niet geïnfiltreerd kan worden plaatsvinden op het riool middels straatkolken.

Het plangebied ligt in de beschermingszone van de primaire waterkering. Net zoals in het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen die als waarborg dient. Bij de vergunningaanvraag voor het bouwen zal ook een watervergunning worden aangevraagd voor het bouwen in de waterkering.

Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Ook is advies gevraagd aan Rijkswaterstaat aangezien het een primaire waterkering betreft. Zowel Waterschap als Rijkswaterstaat heeft positief gereageerd op de plannen. Het aanmeldformulier is als bijlage 9 aan de toelichting toegevoegd. Op 13 april 2021 is van Waterschap Scheldestromen een positief wateradvies ontvangen.

Het aspect “water” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

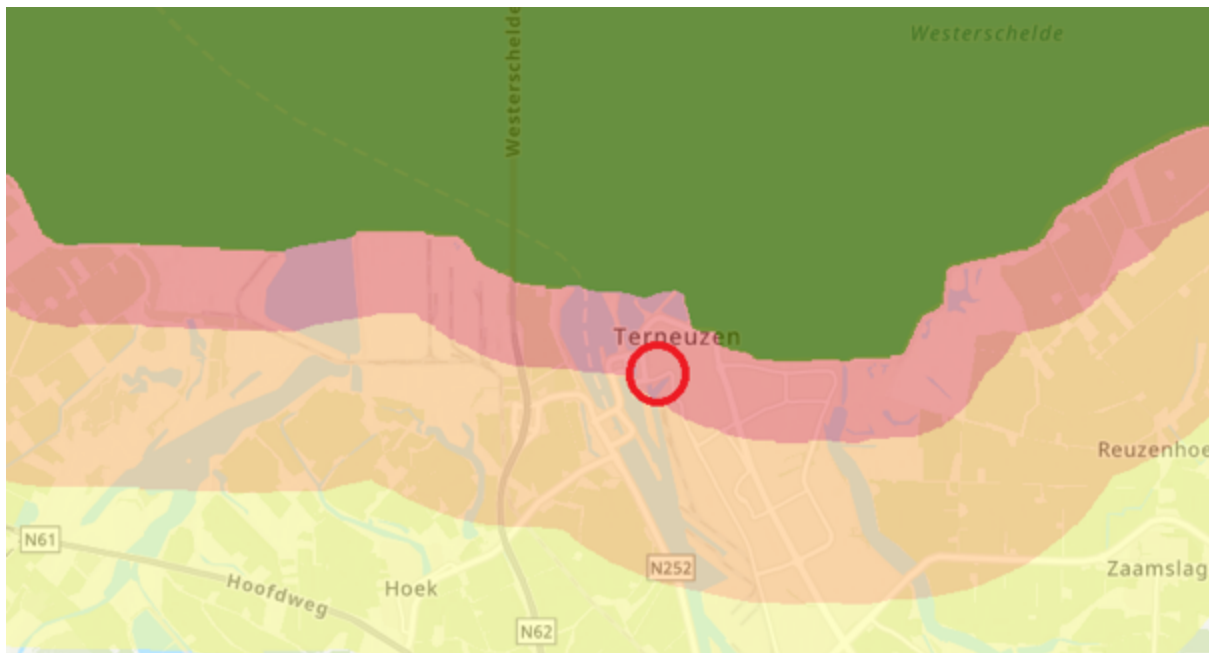
Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook de Westerschelde & Saeftingh). Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Zeeland heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Zeeland (NNZ).

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.



Uitsnede kaart stikstofgevoelige gebieden. Bron: www.geodienst/stikstof.nl

Voor het project is een AERIUS berekening opgesteld. De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening is als bijlage aan deze toelichting gevoegd (bijlage 8). De conclusie luidt als volgt:

De aanlegfase heeft geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Gelet op de afstand van ca. 0,7 km tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe en het eenmalige karakter van de aanlegfase, heeft de depositie van de aanlegfase geen meetbaar of merkbaar effect op de kwaliteit van de stikstofgevoelige habitattypen van het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Van significant negatieve effecten als gevolg van de aanlegfase is dan ook geen sprake. Omdat voor het bouwverkeer zelfs is uitgegaan van een permanent karakter kan gesteld worden dat de aanlegfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie boven de drempelwaarde.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat in de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger uitkomen dan 0,00 mol/ha/jr. Gelet op de afstand van ca. 0,7 km tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe heeft de aanlegfase geen significant negatief effect op het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe.

De stikstofdepositie ter plaatse van het Natura-2000 gebied Westerschelde & Saeftinghe bedraagt 0,00 mol/ha/jr in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling doordat de woningen gasloos worden gebouwd een positieve bijdrage op de verduurzaming van de woningvoorraad.

Soortenbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan (bijlage 1). De conclusie luidt als volgt;

Diverse beschermde soorten komen voor in het plangebied.

Zoogdieren

De omgeving is waardevol foerageergebied voor vleermuizen. In de bebouwing zijn potentiële dagverblijven (zomerverblijf/paarverblijf). Ook in de aangrenzende bomen zijn mogelijkheden voor vleermuizen. Dit betreft holtes en klimop. Om te bepalen of de bomen en het gebouw een functie hebben voor vleermuizen wordt aanbevolen dit te onderzoeken conform het vleermuisprotocol. Bij aanwezigheid van vleermuizen dienen mitigerende en compenseren maatregelen uitgevoerd te worden. Tevens dient dan een ontheffing in het kader van de wet Natuurbescherming aangevraagd te worden.

Broedvogels

In de nabijgelegen beplanting broeden vogels. Het wordt daarom aanbevolen om de werkzaamheden nabij de beplanting te starten buiten de broedperiode (voor 1 maart, of na 15 juli).

Het wordt aanbevolen om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om voorzieningen voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen te integreren in de nieuwbouw. Voor een eventuele ontheffingsaanvraag is dit noodzakelijk voor de compensatie. Bovendien kan hiervoor op termijn de gunstige staat van instandhouding voor deze soorten behouden blijven.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied. Er is geen negatief effect te verwachten op gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland.

Er is vervolgens nader onderzoek gedaan naar vleermuizen en broedvogels. Dit rapport is als bijlage (bijlage 2) aan de toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Vleermuizen

Er zijn drie soorten foeragerende vleermuizen aangetroffen. Dit betreft de ruige dwergvleermuis, gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Er is niet vastgesteld dat er vleermuizen gebruik maken van de te slopen bebouwing. De sloop van het gebouw heeft geen effect op de kwaliteit van het foeragegebied.

Vogels

Er zijn geen broedvogels vastgesteld die gebruik maken van te slopen bebouwing. Wel is vastgesteld dat huismussen gebruik maken van de dichte klimopbeplanting aan de westzijde van het te slopen gebouw.

Er zijn alternatieve locaties in de directe omgeving (park Grenulaan) en bebouwing ten noorden van het plangebied. Er wordt geadviseerd om bij de groeninrichting van de omgeving van het nieuw te bouwen gebouw klimopstruweel of haagbeplanting aan te planten voor dekking en slaappleats. De goten en eerste rij dakpannen van het nieuw te bouwen appartementencomplex zijn geschikt als broedlocatie voor huismussen.

Onderdeel van de bouwwerkzaamheden is het plaatsen van nestkasten voor zwaluwen en mussen en vleermuizen. Op deze manier wordt voorzien in maatregelen om de locatie geschikt te laten zijn als dekking en slaappleats. Omdat niet is aangetoond dat de vleermuizen gebruik maken van de te slopen gebouwen is het aanvragen van een ontheffing niet nodig.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Terneuzen heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 500 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 50 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Voor de projectlocatie is een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden in het gebied (Aeres Milieu, d.d. 15 april 2020). Het rapport is in zijn geheel als bijlage (bijlage 3) toegevoegd aan deze toelichting. De conclusie luidt als volgt;

De resultaten onderschrijven de kaart van Van Rummelen ten dele en dan alleen in deelgebied 1. De verwachte afzettingen van de Duinkerke II transgressie zijn niet aangetroffen en op de aanwezige veenpakketten is alleen een gereduceerde afzetting van Duinkerke III aanwezig. Hierbij dient wel vermeld te worden dat de afzetting kleiiger is dan verwacht. De veenpakketten zijn in drie van de vier gevallen geoxideerd wat duidt op een mogelijke toegankelijkheid van het terrein voormenselijke activiteiten vanaf de Romeinse periode.

Het opgestelde verwachtingsmodel kan voor deelgebied 1 worden genuanceerd. De aanwezigheid van het geoxideerde veen zorgt voor het handhaven van de middelhoge verwachting vanaf de Romeinse tijd tot circa 900 na Chr. de consensus is dat vanaf deze periode de afzettingen van Duinkerke III ontstaan. De overige perioden kunnen worden bijgesteld naar laag.

In deelgebied 2 is op de Westerscheldeafzettingen een opgebracht pakket aangetroffen dat vermoedelijk samenhangt met de historische verdedigingswerken. De nabijheid van de op historische kaarten aangeduide hoogteverschillen kunnen mogelijk een aanleiding hiervoor zijn. Het terrein hoeft in het verleden geen onderdeel geweest te zijn van deze verdedigingswerken, maar door afvlakking kan er ter plaatse wel een ophoging worden aangetroffen. Het verwachtingsmodel voor deelgebied 2 kan worden bijgesteld als gevolg van het aantreffen van de Westerscheldeafzettingen, deze afzettingen hebben zich grofweg in de laatste 1000 jaar gevormd en zullen erosief hebben afgezet op de onderliggende pakketten. De middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd blijft hierdoor middelhoog, maar oudere perioden worden bijgesteld naar laag. De middelhoge verwachting wordt verder onderbouwd door de aanwezigheid van de aangetroffen antropogene laag die mogelijk verband houdt met de ouder vestingwerken. Aangezien hier niet geduid kan worden of het gaat om een afschuiving van nabij opgebrachte grond of bewust opgebrachte grond ten behoeve van de vestingwerken dient deze nader te worden bekeken.

Aanbevelingen

Zowel deelgebied 1 als 2 hebben een kenmerkend potentieel. Deelgebied 1 heeft de potentie om archeologische resten te herbergen uit de periode Romeinse tijd tot en met circa 900, wanneer de locatie te maken krijgt met de Duinkerke III transgressie. De intacte top van het veen resulteert in het behouden van de opgestelde verwachting voor deze periode (middelhoog).

De aanbeveling voor deze zone is dat bij verstoringen dieper dan 130 cm –mv (vanaf 150 cm is het veen aangetroffen met een bufferzone van 20 cm) er een potentie is voor het verstoren van mogelijk aanwezige resten. Derhalve dient bij diepere verstoringen een archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.

Voor deelgebied 2 geldt dat vanaf de aangetroffen Westerscheldeafzettingen er mogelijk een inrichting van het terrein is geweest die betrekking had op de historische verdedigingswerken. De aangetroffen ophooglaag lijkt hier ook op te wijzen. Resten kunnen direct onder of in deze laag worden aangetroffen. Derhalve geldt voor deelgebied 2 dat bij verstoringen dieper dan 15 cm -mv archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Het doen van nader onderzoek zal als verplichting aan de omgevingsvergunning worden gekoppeld. Op die manier kan de omgevingsvergunning voor activiteiten slopen en bouwen worden verleend maar zal het archeologisch bodemarchief voldoende worden beschermd. Ter bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden wordt de bestaande dubbelbestemming in dit bestemmingsplan overgenomen.

Bovendien geldt dat als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen worden aangetroffen, hiervan terstond melding moet worden gemaakt bij het bevoegd gezag. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Om een inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. In het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsregeling opgenomen voor de bescherming van de belangrijkste cultuurhistorische waarden afkomstig uit de CHS. Deze is niet van toepassing op het plangebied.

De gemeente Terneuzen heeft een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Deze is gebaseerd op de handreiking Landschap van de Provincie Zeeland en de structuurvisie Terneuzen 2025. Daarin zijn ruimtelijke strategieën voor het grondgebied van Terneuzen aangegeven. In de cultuurhistorische waardenkaart wordt uitgegaan van 3 strategieën: Behoud (behoud en bescherming), Behoud door ontwikkeling (versterken, verbreden, verbinden) en Vernieuwing mogelijk (transformeren, ontwikkelen, herstructureren). De locatie ligt binnen het stedelijk vestingwerk van het centrum van Terneuzen. Op het kaartbeeld “behoud” is het plangebied niet aangeduid.



Kaartblad “Behoud” met in rood het plangebied aangeduid.

Op het kaartblad “Behoud door ontwikkeling” is de locatie opgenomen in de zone “Verbinden”. Voor deze zone wordt verwezen naar de Structuurvisie 2025 van de gemeente. Met deze zone wordt in de Structuurvisie 2025 bedoeld dat een verbinding wordt gelegd met de Kanaalzone en de centrumfunctie wordt versterkt. Het initiatief draagt bij aan een versterking van het stedelijke karakter van het gebied en geeft vorm aan de overgang van land naar kanaal.



Kaartblad "Behoud door ontwikkeling" met in rood het plangebied aangeduid

Op het kaartblad "Vernieuwing mogelijk" is voor het plangebied de aanduiding "Herstructureren" opgenomen. De ontwikkeling betreft een herstructurering en past daarmee binnen de kaders van de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente.



Kaartblad "Vernieuwing mogelijk" met in rood het plangebied aangeduid

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande

bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van nieuwe woningen (gevoelig object) verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging. De projectlocatie is niet gelegen in een omgeving waar functiemenging wordt nagestreefd. Een beoordeling op basis van zonering is nodig.

Zonering

In de nabijheid van het de projectlocatie is een aantal bedrijven/ bedrijfsactiviteiten aanwezig. In onderstaande afbeelding zijn deze aangegeven. In de tabel daaronder zijn de afstanden op basis van de VNG-brochure voor een rustige woonwijk en gemengd gebied opgenomen. Ook zijn de werkelijke, kleinste afstanden tussen de bedrijfsbestemmingen en de gevels van de nieuwe appartementen opgenomen. Dit is gedaan voor de locatie aan de Schoolweg (SW) en de locatie aan de Vlooswijkstraat (VWS).



Uitsnede bestemmingsplan met aangeduid de bestaande bedrijven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

bedrijf	categorie VNG	type	richtafstand in meters			
			rustige woonwijk	gemengd gebied	werkelijke afstand SW	werkelijke afstand VWS
1. Texaco	2	benzinstation	30	10	10	45
1. Texaco	2	autowasserij	30	10	10	45
2. winkel	1	detailhandel	10	0	65	15
3. winkel	1	detailhandel	10	0	50	10
4. winkel	1	detailhandel	10	0	47	32
5. haven	3.1	jachthaven	50	30	52	95
6. makelaar	1	kantoren	10	0	27	75

Tabel richtafstanden tot bestaande bedrijven in de omgeving

Gemengd gebied

Zoals beschreven kent de VNG-brochure verschillende omgevingstypen. Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: “Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingsgebied gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Het gebied is te beschouwen als een “gemengd gebied”. De bepalende milieubelastende factor van de in de omgeving aanwezige bedrijven is het aspect geluid. De afstand mag met één afstandsmaat worden verlaagd.

Voor alle aanwezige bedrijven en bedrijfsactiviteiten geldt dat, uitgaande van het omgevingstype “gemengd gebied” voldaan kan worden aan de richtafstanden. Dit geldt ook voor het benzinestation, omdat de LPG-activiteiten bij het benzinestation zijn beëindigd.

Onderzoek Texaco

Gezien de ligging van het tankstation in de nabijheid van het plangebied en om te voorkomen dat het tankstation voorzieningen dient te treffen om voor de nieuwe woningen te kunnen voldoen aan de geluidsnormen is een onderzoek gedaan naar de geluidsuitstraling van het bedrijf en de effecten hiervan op de nieuwe woningen.

Dit onderzoek (K+ Adviesgroep, dd 12-01-2021) is in zijn geheel als bijlage (bijlage 4) toegevoegd aan de toelichting. De conclusie luidt als volgt:

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen zonder scherm

Ter plaatse van waarneempunt 14 en 15 zijn gevelbelastingen bepaald die hoger zijn dan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit. De overschrijding bedraagt ten hoogste 2 dB. De gevelbelasting is plaatselijk hoger dan vergund/vereist in het Activiteitenbesluit. Om de bedrijfsvoering van het tankstation niet te belemmeren moeten maatregelen aan het gebouw worden getroffen die ervoor zorgen dat de geluidbelasting ter plaatse van de appartementen wordt teruggebracht tot de geluideisen als vergund/Activiteitenbesluit. Een mogelijke maatregel is een gebouw gebonden voorhangscherm (afscherming aan het gebouw) of het ontwerp moet zodanig worden aangepast dat ter plaatse een dove-gevel wordt opgericht. Een dove gevel is een dichte gevel zonder te openen delen (ramen en/of deuren), bijvoorbeeld gemetselde spouwmuur met een pui die bestaat uit vast glas. Bij de overige waarneempunten, te weten waarneempunt 1 t/m 13 en 16, wordt voldaan aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit.

Maximale geluidniveaus

De piekgeluiden bedragen in de dagperiode ten hoogste 69 dB(A), voor de avond/nachtperiode bedragen de piekgeluiden maximaal 59 dB(A). Er wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit.

Bij de uitwerking van de bouwplannen zal rekening worden gehouden met deze conclusie en zullen aan de gevel ter plaatse van de waarneempunten 14 en 15 maatregelen worden getroffen (dove gevel) zodat aan de normen voldaan kan worden. Hierdoor is een goed woon-, en leefklimaat verzekerd en is het voor het bedrijf niet nodig om maatregelen te treffen. In de regels is de verplichting opgenomen voor het toepassen van een dove gevel op deze waarneempunten.

Hiermee is gemotiveerd dat de beoogde bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de conclusie van het geluidsonderzoek geen nadelige gevolgen hebben voor het woon-, en leefklimaat van de in de omgeving aanwezige woningen van derden. Het aspect “Milieuzonering” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is bovendien op ruime afstand gelegen van het plangebied.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling nieuw geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaï

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï worden thans in Nederland gebaseerd op de "regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder" (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

Het bouwplan ligt geheel binnen de geluidszone van de Schependijk/Kennedylaan, Binnenvaartweg en Schuttershofweg. Er dient dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen of voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De berekeningen hiervoor dienen uitgevoerd te worden volgens Standaardrekenmethode II. Mocht de voorkeurswaarde worden overschreden, dan dient tevens onderzoek gedaan te worden naar mogelijke maatregelen. Als maatregelen om bepaalde redenen niet kunnen, dan bestaat nog de mogelijkheid om hogere waarden aan te vragen.

Er is een onderzoek uitgevoerd (rapportnummer: M18 303.401, K+ Adviesgroep, 19 februari 2020). Dit rapport is in zijn geheel als bijlage (bijlage 5) aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

De gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Schependijk/ Kennedylaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Schependijk/Kennedylaan is maximaal 60 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). De gevelbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Binnenvaartweg en Schuttershofweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €140.000,- (350 m * 8m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard, praktische uitvoerbaarheid, esthetica, beheer en onderhoud niet wenselijk. Omdat op dit deel ook meerder bochten zijn gelegen, is het toepassen van stil wegdek niet duurzaam, omdat dit asfalt lijdt onder het afremmende en optrekkende verkeer en de frictiekrachten in bochten. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Schependijk/Kennedylaan terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud om deze reden niet wenselijk.

Het plaatsen van een overdrachtsmaatregel zoals een scherm om de geluidbelasting ten gevolge van het Schependijk/Kennedylaan op de gevel te verlagen stuit op bewaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Een dergelijk scherm zou geplaatst dienen te worden tussen de nieuwbouw en de weg. Op dit terrein zijn een tankstation en parkomgeving gesitueerd. Een scherm zou achter het tankstation en door het park dienen te lopen om voldoende wering te bieden tegen het geluid van de weg. De hoogte van het scherm is afhankelijk van de plaatsing. Gezien de belasting op 10,5 meter hoogte bij de waarneempunten grenzend aan de weg overschreden worden kan worden gesteld dat, door de mogelijke plaatsing, een dergelijk scherm een hoogte krijgt die niet past in de stedenbouwkundige omgeving.

Gezien de bebouwingen een open plek opvullen in een verder bebouwde omgeving is het niet mogelijk om de nieuwbouw op een grotere afstand van de weg te situeren.

Bij de gemeente Terneuzen kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. De geluidsbelasting als gevolg van de Binnenvaartweg bedraagt maximaal 41 dB, die van de Schuttershofweg maximaal 43 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. Het besluit hoger waarde zal hiervoor worden verleend.

Het onderzoek heeft ook de geluidssituatie berekend als gevolg van niet gezonde wegen (Grenulaan, Schoolweg, Vlooswijkstraat en Nieuwediepstraat). Hiervoor geldt dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van deze wegen niet wordt overschreden. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

Spoorweglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaai

Voor het industrieterrein Terneuzen-West/Logistiek Park is op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone vastgesteld. Het bouwplan ligt op de rand van de zone van het industrieterrein Terneuzen-

West. Voor woningen binnen de zone geldt dat de geluidsbelasting niet hoger mag zijn dan 50 dB(A). Deze waarde wordt niet overschreden. Dat komt omdat de woningen worden afgeschermd door de omliggende bestaande bebouwing.

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft het toestaan van 46 nieuwe woningen en het saneren van een detailhandelsonderneming. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD.

Daarom is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager 20 µg/m³. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden) kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2016 (pm2,5) met in rood de ligging van het plangebied; bron: atlasleefomgeving.nl

Het aspect "Luchtkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan. Het onderzoek is in zijn geheel (bijlage 6) aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Deellocatie 1 (Vlooswijkstraat 46-50)

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met lood. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. In het freatisch grondwater zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de streefwaarde. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Het aangetroffen licht verhoogde gehalte aan lood in de grond kan wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Deellocatie 2 (Schoolweg 8)

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bodem ter plaatse van het buitenterrein licht verhoogd is met diverse zware metalen, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM) en minerale olie. De bodem ter plaatse van de voormalige revisie werkplaats en autostalling is licht verhoogd met PAK en minerale olie.

In de bodem ter plaatse van de voormalige smeerkuilen zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. De bodem ter plaatse van de voormalige wasplaats is licht verhoogd met koper en nikkel en matig verhoogd met kobalt. De bodem ter plaatse van de voormalige werkplaats machines/kolenbergplaats is licht verhoogd met lood, zink en minerale olie.

Het matig verhoogde gehalte aan kobalt is mogelijk veroorzaakt door inspoelen van koelwater dat is gebruikt tijdens de uitvoering van de betonboring. Kobalt wordt namelijk verwerkt in kernboren ten behoeve van een hogere warmtevastheid. Het grondwater is plaatselijk licht verhoogd met benzeen, xylenen, naftaleen en minerale olie.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven, rekening houdend met de mogelijke verklaring van het matig verhoogde kobalt gehalte geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

De huidige puinlaag op het terrein aan de Vlooswijkstraat 50 dient in zijn geheel te worden verwijderd. Het betreft namelijk niet-gekeurd slooppuin van het voormalige kerkgebouw. Dit is volgens het Besluit bodemkwaliteit verboden. Ter verzekering van deze sanering is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Het aspect "Bodemkwaliteit" is na verwijdering van de puinlaag geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Niet-gesprongen explosieven (NGE)

Tijdens de Tweede Wereldoorlog heeft ter plaatse van het plangebied een militair kruitmagazijn gestaan. Tevens zijn er gegevens rondom afwerpmunitie/brisantbommen en een bombardement op een nabijgelegen trambrug (even in zuidoostelijke richting). Het deel van het plangebied dat is gelegen op de locatie aan de Schoolweg 8 is aangemerkt als risicogebied. Voor de locatie aan de Vlooswijkstraat 50 is dat niet het geval.

Het detectieonderzoek conventionele explosieven (WSCS-OCE) zal als uit een vooronderzoek NGE blijkt dat dat nodig is in de fase van de aanvraag voor de omgevingsvergunning 'activiteit bouwen' worden uitgevoerd. In de regels behorend bij voorliggend bestemmingsplan is in dit kader een voorwaarde opgenomen (een zogenaamde voorwaardelijke verplichting) dat er voorafgaand aan verstoring van de grond nagegaan wordt of er niet gesprengen explosieven in de grond aanwezig zijn.

5.12 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op

een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Voor de ontwikkeling is onderzoek gedaan naar de veiligheidsaspecten van in de nabijheid gelegen risicobronnen. Dit onderzoek (Quick scan Externe veiligheid, K+ adviesgroep dd 3 mei 2021) is in zijn geheel aan als bijlage (bijlage 7) de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

“Het plangebied ligt op grote afstand tot de risicobronnen als opgenomen in de nationale risicokaart. Daarmee zal ter plaatse van het plangebied voldaan worden aan de grenswaarde van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico.

Voor wat betreft het groepsrisico blijkt dat er in de dagperiode de personendichtheid afneemt en in de nachtperiode er een kleine toename is te verwachten. Gezien de afstand tot de betreffende risicobronnen mag worden aangenomen dat het bouwplan een te verwaarlozen bijdrage zal leveren op het groepsrisico. Omdat voor het groepsrisico geen harde norm geldt maar een oriëntatiewaarde en een verantwoordingsplicht, zal het groepsrisico geen belemmering vormen.

Vanuit externe veiligheid vormt de voorgenomen ontwikkeling van in totaal 46 appartementen geen belemmering”.

5.13 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. In de gemeente Terneuzen zijn Bevb leidingen en hoogspanningsleidingen van 50 Kv of meer aangeduid in bestemmingsplannen. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan Terneuzen Centrum, vastgesteld op 25 juni 2013. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemming 'Wonen'. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Wonen

De bestemming Wonen (W) heeft betrekking op de te realiseren woningen in het plangebied op twee verschillende locaties. Het gaat in totaal om 46 appartementen. Naast deze hoofdfunctie zijn aanduidingen opgenomen waarmee het maximaal aantal woningen per locatie wordt aangeduid. Gebouwen kunnen worden opgericht binnen het daarvoor aangeduid bouwvlak. In dit artikel staan voor woningen en bijbehorende bouwwerken ook bouwbepalingen over de maximale goot- en bouwhoogte. Maximale goothoogte is aangeduid op de verbeelding.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2

Ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming uit het vigerend bestemmingsplan opgenomen. Het doen van onderzoek is een voorwaarde voor ene omgevingsvergunning.

Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkerende werking van gronden is de dubbelbestemming waterstaat-waterkering uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene aanduidingsregels

De algemene aanduiding ter verzekering van de geluidszone van het industrieterrein Terneuzen West/logistiek park is de gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie 1' in het plan overgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het conceptbestemmingsplan voorgelegd aan en besproken met de Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat. De reacties en opmerkingen van genoemde instanties zijn in het ontwerpbestemmingsplan onverkort verwerkt.

Informatiebijeenkomst omwonenden

Op zaterdag 20 juni 2020 is door de initiatiefnemer en zijn architect een uitvoerige presentatie van het plan gegeven voor (direct) omwonenden. Tevens konden de omwonenden de schetsontwerpen van het plan bekijken en hier vragen over stellen. Door een vertegenwoordiging vanuit de gemeente Terneuzen werd de te volgen procedure toegelicht.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Vlooswijkstraat-Schoolweg is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Naast het in voorbereiding nemen van dit bestemmingsplan is ook een omgevingsvergunning (W-AOV200210) in voorbereiding genomen voor het bouwen van in totaal 46 appartementen aan de Vlooswijkstraat en Schoolweg. Op grond van de zogenaamde coördinatieregeling (artikel 3.31 Wet ruimtelijke ordening) worden de procedures van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gezamenlijk (gelijktijdig) doorlopen.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zijn met ingang van 11 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan en/of ontwerp omgevingsvergunning in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel zijn er twee adviezen ontvangen, te weten:

1. de reactie van het Waterschap Scheldestromen d.d. 13 april 2021 dat zij geen opmerkingen hebben op het plan en de vergunning (positief wateradvies)
2. het advies van de Veiligheidsregio Zeeland d.d. 31 maart 2021.

De reactie van het waterschap is in de paragraaf 5.3 Water van de toelichting van dit bestemmingsplan nader benoemd. Tegemoetkomend aan het advies van de Veiligheidsregio Zeeland zijn er in de paragraaf 5.12 Externe veiligheid en de daarbij behorende bijlage 7 enkele risicobronnen nader benoemd bij het verantwoorden van het groepsrisico. De in dit advies voorgestelde maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid en beheersbaarheid zullen door de gemeente nader besproken worden met de initiatiefnemer van de te bouwen appartementen.

Ook is er ambtshalve nog een tekstuele aanpassing in de toelichting verwerkt in paragraaf 4.1 Rijksbeleid (Ladder duurzame verstedelijking) en is ook de zogenaamde Aeriusberekening (paragraaf 5.4 Natuur) geactualiseerd.

Vaststelling bestemmingsplan

Het verwerken/opnemen van voornoemde adviezen als ook de ambtshalve aanpassingen leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de

werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Bijlagen

1. Ecologische QuickScan, uitgevoerd door Adviesbureau Wieland, d.d. 27 januari 2019;
2. Nader Onderzoek beschermde natuurwaarden sloop pand Schoolweg 8 Terneuzen, uitgevoerd door Adviesbureau Wieland, d.d. 24 november 2019
3. Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, uitgevoerd door Aeres Milieu, d.d. 15 april 2020;
4. Akoestisch onderzoek tankstation en wasstraat, uitgevoerd door K+Adviesgroep, dd 12-01-2021;
5. Akoestisch onderzoek, uitgevoerd door K+Adviesgroep, dd. 19 februari 2020;
6. Verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Aeres Milieu, d.d. 5 juli 2018;
7. Onderzoek EV, uitgevoerd door K+Adviesgroep, dd. 3 mei 2021;
8. AERIUS berekening, uitgevoerd door BuroGKracht, d.d. 29 april 2021;
9. Aanmeldformulier watertoets