





Ordito b.v.  
Postbus 94  
5126 ZH Gilze

E [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)  
T 0161 801 022  
I [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)  
KVK 54 811 554

# BESTEMMINGSPLAN TERNEUZEN MIDDEN, EERSTE HERZIENING

## Gemeente Terneuzen

Planstatus: vastgesteld  
Datum: 4 juni 2015  
Plan identificatie: NL.IMRO.0715.BPTMD07-VG99  
Auteur(s): Ordito

### **Historie**

Concept 6 mei 2014, 5 augustus 2014  
Voorontwerp  
Ontwerp 9 september 2014  
Vastgesteld 4 juni 2015

# TOELICHTING

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Bij het plan behorende stukken	4
1.5 Leeswijzer	5
<b>2. Bestaande situatie</b>	<b>6</b>
2.1. Plangebied en ligging in groter verband	6
2.3. Toekomstige situatie	7
<b>3. Beleidskader</b>	<b>9</b>
3.1 Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
<b>4. Randvoorwaarden</b>	<b>13</b>
4.1. Inleiding	13
4.2. Geluid	13
4.3 Bodemkwaliteit	13
4.4. Externe veiligheid	14
4.5. Kabels, leidingen en straalpaden	17
4.6 Luchtkwaliteit	17
4.7 Milieuzonering	18
4.8. Flora en Fauna	18
4.9 Archeologie	19
<b>5. Planbeschrijving en juridische aspecten</b>	<b>21</b>
5.1 Verbeelding	21
5.2 Planregels	21
5.3 Bestemmingsbepalingen	22
5.4 Algemene bepalingen	24
5.5. Overgangs- en slotregels	24
<b>6. Uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25



## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan 'Terneuzen Midden, eerste herziening' is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Terneuzen Midden van de gemeente Terneuzen, dat op 17 december 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld.

#### **Reparatie op onderdelen**

Het bestemmingsplan 'Terneuzen Midden' heeft gedeeltelijke aanpassing, om herstel van een aantal geconstateerde omissies in het vastgestelde bestemmingsplan mogelijk te maken. Dit is voor de gemeente aanleiding geweest om het bestemmingsplan op plandelen te repareren. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

#### **Actualisering**

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening in 2008, worden gemeenten gedwongen strikter beleid te voeren voor het actueel houden van bestemmingsplannen. Volgens de wet mag een bestemmingsplan niet ouder zijn dan tien jaar. Voor het woongebied Rietlanden I langs de Waterlelie en de voortuinen langs de Vrijheidslaan is nog geen nieuw actueel bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

#### **Nieuwe ontwikkelingen**

Tot slot dienen de geplande uitbreidingen van een speeltuin en een moskee aan de Leeuwenlaan vertaald te worden in een bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Op onderstaande figuur is globaal de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Het plangebied omvat:

- Woongebied Rietlanden I langs de Waterlelie in de wijk Othene Zuid.
- Voortuinen langs de Vrijheidslaan in de wijk Othene Zuid.
- Speeltuin Ons Nootje gelegen aan de Otheensedreef.
- Moskee gelegen aan de Leeuwenlaan.
- Woningbouw aan de Verbindingsstraat en op de hoek van de Hoofdstraat met Kreekzicht in de wijk Othene Zuid.
- Speeltuin Oranjekwartier gelegen aan de Leeuwenlaan.



Locatie plangebied, luchtfoto (bron: Google Earth)

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de volgende planologische regelingen van kracht:

- het bestemmingsplan Terneuzen Midden vastgesteld op 17 december 2009 en
- het bestemmingsplan Nieuw Othene, vastgesteld op 26 juli 1997.

## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen :

- Verbeelding:  
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:  
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.



- Toelichting:  
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

## 1.5 Leeswijzer

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. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de randvoorwaarden aan bod, zoals onder andere de bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk vijf geeft de juridische aspecten van het plangebied weer. Hoofdstuk zes bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk zeven de maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen, die zal blijken uit het gevoerde overleg en inspraak.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied.

### 2.1. Plangebied en ligging in groter verband

#### *Ligging Terneuzen*

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 zuidoostelijke 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-Othene, 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.

#### *Omgeving plangebied*

Het plangebied "Terneuzen Midden, eerste herziening " ligt in het noordelijk deel van de kern Terneuzen, ten zuidoosten van het centrum van Terneuzen.

Het noordelijk deel van de kern Terneuzen is voornamelijk opgebouwd met woningen, zowel grondgebonden als gestapeld, een aantal maatschappelijke functies en groot- en kleinschalige detailhandel.

Het gebied langs de Westerschelde is te kenmerken als de groene Boulevard. De dijk met langzaamverkeerroutes vormt een groene promenade die de solitaire woongebouwen met elkaar verbindt. Ten zuiden van de boulevard zijn een drietal grootschalige woonwijken gelegen. De wijken Lievenspolder, Serlippenspolder en Othene zijn exponenten van de tijd waarin ze zijn opgebouwd met bijbehorende woningbouw.

Verspreid tussen deze woonwijken liggen een aantal afwijkende gebieden. Langs de Kennedylaan is grootschalige detailhandel gevestigd in panden met een industriële uitstraling. De Axelsestraat doorkruist de wijk Lievenspolder en is qua functie een uitloper van het centrum van de stad waar detailhandel en dienstverlening het straatbeeld nog domineren. Aan weerszijden van de Willem de Zwijgerlaan is ten zuiden van de rotonde een aantal kantoorpanden gesitueerd. De omgeving van de kruising van de Leeuwenlaan met de Koninginnelaan wordt gekarakteriseerd door een open straatbeeld. Hier zijn solitaire bebouwingselementen met maatschappelijke functies, zoals scholen, het bejaardenhuis 'BachtenDieke' en een kerk, in een groene setting gepositioneerd. Langs de Zeemanstraat staat een cluster van grootschalige bebouwing waarin een winkelcentrum, ouderenhuisvesting, een school en sporthal zijn gevestigd. Tussen de Rooseveltlaan en de Otheense Kreek staat de gereformeerde kerk als het ware op een eiland en vormt een oriëntatiepunt voor de omgeving.

De Otheense Kreek is een belangrijk natuurgebied en vormt de scheiding tussen de kern van Terneuzen en de nieuwe wijk Othene. Het voormalige zelfstandige dorp Othene (Noten) geeft door de organisch gegroeide kleinschalige bebouwing een rommelig beeld. Voorheen was er een veelheid aan functies gevestigd. Het dorp vormt hiermee een groot contrast met de omliggende 'geplande' nieuwbouwwijk Othene

#### *Plangebied*

##### **Rietlanden**

In de nieuwbouwwijk Othene ligt het woongebied Rietlanden. Rietlanden behoort tot het plangebied. Rietlanden betreft 17 grote kavels dat wordt gekenmerkt door exclusiviteit en vergaand vrijgestelde architectuur in een water- en groenrijke omgeving.

#### Vrijheidslaan

In de nieuwbouwwijk Othene ligt ook de Vrijheidslaan. Langs de Vrijheidslaan staan vrijstaande woningen. De voortuinen van deze woningen en een deel van de openbare ruimte behoren tot het plangebied.

#### Verbindingsstraat / Kreekzicht

De vrijstaande woningen Kreekzicht 2 en 4 en de vrijstaande en aaneengesloten woningen Verbindingsstraat 30 t/m 36 maken onderdeel uit van het plangebied.

#### Speeltuin Ons Nootje.

Aan de Otheensedreef ligt de speeltuin Ons Nootje. De speeltuin bestaat uit buitenspeeltoestellen en een gebouw ter plaatse van de ingang.

#### Speeltuin Oranjekwartier gelegen aan de Leeuwenlaan.

Aan de Leeuwenlaan 31 ligt de speeltuin Oranjekwartier. De speeltuin bestaat uit buitenspeeltoestellen en uit twee gebouwen met voorzieningen.

#### Moskee

Aan de Leeuwenlaan 36 ligt het gebouw van een moskee.

## 2.3. Toekomstige situatie

### *Actualisatie*

#### **Rietlanden**

Voor het gebied de Rietlanden was nog geen geactualiseerd en digitaal bestemmingsplan beschikbaar. Door middel van dit bestemmingsplan Terneuzen Midden, eerste herziening wordt in een actuele bestemmingsregeling voorzien. De bestemmingsregeling sluit aan bij de regeling uit het bestemmingsplan Terneuzen Midden en de andere bestemmingsplannen voor de kernen van de gemeente Terneuzen.

#### **Vrijheidslaan**

In de nieuwbouwwijk Othene ligt de Vrijheidslaan. Langs de Vrijheidslaan staan vrijstaande woningen. Voor de voortuinen van de woningen Vrijheidslaan 1 t/m 13 is een bestemming Tuin opgenomen. Een deel van de openbare ruimte behoort eveneens tot het plangebied. Hiervoor is de bestemming Verkeer opgenomen.

### *Reparatie*

#### **Kreekzicht 2 en 4**

Voor de woningen Kreekzicht 2 en 4 is op de analoge verbeelding van het bestemmingsplan Terneuzen Midden geen gothoogte opgenomen. In dit bestemmingsplan Terneuzen Midden, 1<sup>e</sup> herziening is alsnog een gothoogte van 4 meter opgenomen.

#### **Verbindingsstraat 30 t/m 36**

Voor de woningen Verbindingsstraat 30 t/m 36 zijn op de analoge verbeeldingen van het bestemmingsplan Terneuzen Midden geen aanduidingen 'vrijstaand' en 'aaneengebouwd' opgenomen. In dit bestemmingsplan Terneuzen Midden, 1<sup>e</sup> herziening zijn deze aanduidingen alsnog opgenomen.

#### **Speeltuin Ons Nootje**

Aan de Otheensedreef ligt de speeltuin Ons Nootje. In het bestemmingsplan Terneuzen Midden is geen bouwvlak opgenomen voor het bestaande voorzieningengebouw naast de ingang. In dit bestemmingsplan Terneuzen Midden, 1<sup>e</sup> herziening is het bouwvlak alsnog opgenomen.

## *Nieuwe ontwikkelingen*

### **Speeltuin Oranjekwartier**

De Speeltuin Oranjekwartier is gelegen aan de Leeuwenlaan 31. Aan de noordoostzijde van de huidige speeltuin is een uitbreiding voorzien. De huidige bestemming ter plaatse van de voorziene uitbreiding is Verkeer. Door middel van dit bestemmingsplan Terneuzen Midden, 1<sup>e</sup> herziening wordt de bestemming gewijzigd in Recreatie.

### **Moskee**

Aan de Leeuwenlaan 36 ligt het gebouw van een moskee. Het perceel heeft de bestemming Maatschappelijk. Ten noorden van de moskee ligt een perceel met de bestemming Kantoor. De moskee heeft dit perceel aangekocht met het oog op het kunnen voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De bestemming van dit perceel wordt daarom gewijzigd van Kantoor in Maatschappelijk en het bouwvlak wordt in geringe mate aangepast. De rest van het perceel mag niet bebouwd worden en zal gebruikt worden voor parkeergelegenheid.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

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

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

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

##### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

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

##### *Conclusie*

Het rijksbeleid bevat geen specifiek beleid voor het plangebied.

## 3.2. Provinciaal beleid

### *Omgevingsplan Zeeland 2012-2018*

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld, het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2018'. Het nieuwe omgevingsplan is verdeeld in twee onderdelen: Hoofdlijnen 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.

Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard waarbij de focus ligt op het behoud van het karakter en de identiteit van het plangebied. Dit uitgangspunt is in lijn met het provinciale beleid.

### *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.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG-contour) zoals aangegeven in de verordening. Het betreft met name woonpercelen en andere bebouwde percelen. Onderhavig plan is gezien de conserverende aard niet in strijd met het verordening.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Terneuzen*

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

#### **Visie**

Uiteindelijk is een ruimtelijke strategie gegeven die uitgaat van een achttal strategieën: versterken, verbreden, verbinden, transformeren, ontwikkelen, herstructureren, behouden en beschermen.

Voor het plangebied is de strategie 'behouden' van toepassing. Hierover is het volgende opgenomen: De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijke beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat.

#### *Woonvisie gemeente Terneuzen*

Het tijdvak van de oude woonvisie 2005-2009 is al geruime tijd ten einde. Het spreekt dan ook voor zich dat de gemeente Terneuzen anno 2011 dient te beschikken over een actueel visiedocument. De huidige situatie op de woningmarkt maakt dat dit nieuwe document niet vanzelfsprekend een voortzetting van de huidige beleidslijn impliceert. Gedoeld wordt op de actuele discussie rondom de woningbehoeften, de hieraan te relateren woningbouwplanning en de demografische prognoses met betrekking tot de omvang, samenstelling en leeftijdsopbouw van huishoudens. Momenteel is de gemeente bezig met het opstellen van een nieuwe woonvisie. Gezien het feit dat onderhavig plan geen nieuwe woningen mogelijk maakt kan het plan niet in strijd zijn met de nieuwe woonvisie.

#### *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 jaren 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 om 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 begreemd 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.

#### *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 Midden, eerste herziening wordt de Beleidsvisie externe veiligheid in de gemeente Terneuzen, verder uitgewerkt in paragraaf 4.4 Externe veiligheid.



## 4. RANDVOORWAARDEN

### 4.1. 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.

### 4.2. 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, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, kinderdagverblijven, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen alsmede terreinen behorende bij verpleeghuizen of andere gezondheidszorggebouwen. Voorts heeft de Provincie Zeeland in het Omgevingsplan Zeeland ook verblijfsrecreatie, zoals campings en bungalowparken, niet zijnde minicampings, als geluidsgevoelig objecten aangemerkt.

#### *Geluidszones*

##### *Wegverkeerslawaaai*

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.

#### *Conclusie*

Het aspect geluid levert geen belemmering op voor de uitvoering van het voorliggend bestemmingsplan.

### 4.3 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.

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

Bestemmingsplan Terneuzen Midden, eerste herziening

### *Onderzoek*

Uit het Bodemloket ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)) blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen historische activiteiten bekend zijn die mogelijk hebben geleid tot bodemvervuiling. Het voorliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Het is daardoor niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit binnen het gehele plangebied vast te stellen. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen zal worden bekeken of ter plaatse verontreinigingen bekend zijn of verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden. Indien nodig zal de bodem worden gesaneerd, zodat deze geschikt is voor de nieuwe functie.

### *Conclusie*

Het aspect bodem levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.4. Externe veiligheid

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van risico's door het hanteren van afstanden tussen risicovolle activiteiten en de mogelijke aanwezigheid van (groepen) mensen in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Door middel van het vergunningenspoor in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), enerzijds, wordt gestreefd naar het redelijkerwijs zo veel mogelijk beperken van de risico's op grond van het BBT-principe (Best Bestaande Technieken). In het bestemmingsplan worden anderzijds de risico's beperkt door het creëren van voldoende afstand tussen een inrichting of transportmodaliteit en de objecten in de omgeving.

Het toetsingskader voor inrichtingen en transportmodaliteiten (spoor, vaarweg, weg en buisleidingen) wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS). In het Besluit en de circulaire wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, overlijdt door een ongeval vanwege die activiteit. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de activiteit. Het aantal personen dat in de omgeving van de activiteit verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR. Het GR laat zich niet in de vorm van een risicocontour weergeven op een kaart, maar wordt weergegeven in een zogenaamde fN-curve. Op de verticale as van de curve staat de cumulatieve kans per jaar  $f$  op een ongeval met  $N$  of meer slachtoffers en op de horizontale as het aantal slachtoffers. Het gebied waarbinnen onderzoek gedaan moet worden naar risico's wordt het invloedsgebied genoemd. De grootte van het invloedsgebied wordt bepaald door de afstand waarbinnen nog dodelijke slachtoffers kunnen vallen.

Het besluit en de circulaire maken onderscheid tussen grens- en richtwaarden voor het PR en oriënterende waarden voor het GR. Met de grenswaarde wordt de kwaliteit aangegeven die ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, in stand moet worden gehouden. Met de richtwaarde wordt de kwaliteit aangegeven die zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden. Kort gezegd komt dit erop neer dat de grenswaarde in acht moet worden genomen, terwijl met de richtwaarde zo veel mogelijk rekening moet worden gehouden.

Vervolgens hanteert het Bevi verschillende grenswaarden, richtwaarden en afstanden voor kwetsbare objecten versus beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn o.a. woningen en gebouwen met langdurig veel aanwezigen (zoals grote kantoren, hotels of winkels en winkelcentra). Beperkt kwetsbare objecten zijn o.a. dienst- en bedrijfswoningen, kleinschalige kantoorgebouwen en sporthallen.

Bij overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een zekere toename van het groepsrisico, moeten de beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van hun besluiten, zoals vervoerbesluiten, milieuvergunningen en omgevings- besluiten, zoals in dit geval het bestemmingsplan. Bij elke overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of zekere toenames van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Er zal in dat geval expliciet aangegeven moeten worden hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Het is hierbij raadzaam en in een aantal gevallen zelfs verplicht de Veiligheidsregio Zeeland (voorheen regionale brandweer) te consulteren.

Bij inrichtingen wordt onderscheid gemaakt in categoriale bedrijven (zoals Ipg-stations en bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen) en niet-categoriale bedrijven. Voor de eerste gelden vooraf vastgestelde toetsingsafstanden voor het PR en GR, voor de tweede moet een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd worden om het PR en GR vast te stellen.

### *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Terneuzen heeft een Beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld (besluit van 23 februari 2006). Enerzijds wil men de kwaliteit van de woonomgeving verbeteren en anderzijds de vitaliteit versterken. Inhoudelijke uitgangspunten bij het ruimtelijke veiligheidsbeleid zijn de volgende:

- brongerichte maatregelen verdienen de voorkeur boven omgevingsgerichte maatregelen;
- risicobronnen concentreren;
- kwetsbare objecten zover mogelijk van de risicobron situeren, in ieder geval buiten de plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar;
- rekening houden met beperkt kwetsbare objecten en risicovolle activiteiten in aangrenzende gebieden; en
- bedrijfswoningen in gebieden met risicovolle objecten beperken.

### *Risicobronnen*

Bij de inventarisatie is uitgegaan van de navolgende indeling in risicobronnen:

- Inrichtingen;
- Transportroutes gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen.

In of nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

1.	Emplacement Terneuzen	Bevi-inrichting
2.	DOW-Benelux	BRZO
3.	Katoennatie Westerscheldeterminaal	BRZO
4.	Kerncentrale Borssele	BRZO
5.	Scheldorado	Overige risicobron
6.	Westerschelde	Vaarweg

### *Inrichtingen (categoriaal en niet-categoriaal)*

#### *Binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zijn geen categoriale inrichtingen aanwezig.

#### *Buiten het plangebied*

De overige inrichtingen zijn gelegen buiten het plangebied. Uit de beoordeling van de risicokaart blijkt dat bij geen enkele inrichting sprake is van een ruime PR-contour en deze veelal gelegen is binnen de begrenzing van de inrichting. Het bedrijf Katoennatie heeft een invloedsgebied van ruim 7 km in verband met de kans op een toxisch incidentscenario. De DECO-plant van DOW heeft een invloedsgebied van 3.750 meter in verband met de kans op een toxisch incidentscenario. Het bedrijf Scheldorado heeft een invloedsgebied van 1 km in verband met de kans op een toxisch incidentscenario. Omdat in dit geval sprake is van een consoliderend bestemmingsplan en geen verandering van de bevolkingsamenstelling wordt voorzien, geldt dat in principe geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.

Het gehele plangebied ligt binnen een schuilzone, een zone waarbinnen geschild moet worden in het geval van een kernongeval. Het plangebied ligt binnen deze 20.000 meter zone van Kerncentrale Borssele. Dit heeft verder geen invloed op dit bestemmingsplan.

### *Transportmodaliteiten*

In 2006 heeft de Provincie Zeeland een risico-inventarisatie laten uitvoeren naar alle transporten met gevaarlijke stoffen in de provincie Zeeland. Uit deze inventarisatie komen geen aandachtspunten naar voren die van belang zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan. Op basis van het toekomstige Btev wordt thans gewerkt aan het opstellen van een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water. In het Basisnet wordt voor het hoofdwegennet, hoofdvaarwegen en spoorwegen een risicoplafond vastgesteld voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de infrastructuur.

Voor Zeeuws-Vlaanderen zijn de Rijksweg N61 en N62 als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen. Ditzelfde geldt voor de vaarwegen Westerschelde en Kanaal Gent-Terneuzen. Van de spoorwegen zijn de trajecten Aansluiting Axel, Aansluiting Sluiskil en Aansluiting Sluiskil naar Dow voor dit doel aangewezen.

#### *Wegen*

Het plangebied ligt ver van de aangewezen route voor transport van gevaarlijke stoffen en is daarom voor dit plangebied niet relevant.

#### *Vaarwegen*

Het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$ /jaar vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde is gelegen binnen de breedte van de vaarweg. Voor deze vaarweg geldt dat vanwege dit transport het invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico wordt bepaald wel over het plangebied ligt. Conform de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is in principe een verantwoording van het groepsrisico nodig. Echter, omdat er in dit geval sprake is van een consoliderend bestemmingsplan en er geen verandering van de bevolkingssamenstelling wordt voorzien, geldt dat er geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.

#### *Spoorwegen*

Nabij het plangebied ligt het emplacement Terneuzen. Voor het emplacement is geen PR  $10^{-6}$  contour vastgesteld en biedt de geldende vergunning geen ruimte voor een PR  $10^{-6}$  contour tot buiten de grenzen van het emplacement. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden. Het plangebied ligt ver van de aangewezen spoorwegroutes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en is daarom voor dit plangebied niet relevant.

### *Buisleidingen*

Het plangebied ligt ver van de zogenaamde aangewezen buisleidingtracés voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en is daarom voor dit plangebied niet relevant.

### *Zelfredzaamheid en beheersbaarheid*

#### *Zelfredzaamheid*

Het groepsrisico wordt mede bepaald door de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. In dit plan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Hierdoor is er geen toename van het aantal personen binnen de invloedsgebieden van de risicovolle inrichtingen. Het aanwezige groepsrisico blijft daardoor ongewijzigd. De infrastructuur van het plangebied is zodanig dat er voldoende ontvluchtingmogelijkheden zijn. Hierdoor hoeven geen omgevingsgerichte maatregelen te worden getroffen.

#### *Beheersbaarheid*

De kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in het plangebied zijn veelal vanuit twee zijden benaderbaar. Het gebied is voorzien van een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS-palen) om personen te kunnen waarschuwen in geval van een calamiteit bij een van de bedrijven in de

omgeving. Een opkomsttijd van hulpverleningsdiensten binnen de landelijk geldende zorgnorm van 5 tot 8 minuten opkomsttijd kan na realisatie van de brandweer- kazerne aan de Zuidlandstraat/Da Costastraat worden gegarandeerd.

## 4.5. Kabels en leidingen

Per 1 juli 2014 is het Bevb gewijzigd. Door deze wijziging zijn watertransportleidingen, rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden niet meer planologisch relevant. Wel planologisch relevant zijn leidingen met extern veiligheidsaspect:

- Aardgas, 70 mm uitw./50 mm inw. en > 16 bar;
- Aardolieproducten, idem;
- Specifieke stoffen (O<sub>2</sub>, N<sub>2</sub> en CO<sub>2</sub>), idem;
- Vergiftigde stoffen, geen ondergrens.

In het plangebied ligt een (afval)waterleiding van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Deze is in principe niet meer planologisch relevant. Deze leiding loopt echter door in het aangrenzende bestemmingsplan Terneuzen Midden en is daarin wel voorzien van een dubbelbestemming. Voor de duidelijkheid is deze leiding in het plangebied toch voorzien van een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming en het beheer van de leiding. De breedte van deze strook is 5 m aan weerszijden van de leiding. Hierdoor geldt voor de gehele leiding een uniforme regeling.

## 4.6 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 (vierentwintiguurgemiddelde). 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. 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*

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool ([www.nsl-](http://www.nsl-)

monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Daarom is ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.7 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.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand omgevingstype woonwijk en buitengebied	tot rustige rustig	Richtafstand omgevingstype gebied	tot gemengd
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, kantoren en enkele maatschappelijke voorzieningen. Het onderhavig bestemmingsplan betreft een consoliderend plan. Nieuwe hinderveroorzakende en gevoelige functies worden niet mogelijk gemaakt. In het plangebied is het derhalve niet nodig rekening te houden met milieuzonering ten aanzien van bedrijfsbestemmingen.

#### *Conclusie*

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

## 4.8. Flora en Fauna

### *Algemeen*

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat binnen de juridische regeling geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen mogelijk zijn. Het plan biedt wel ruimte tot kleinschalige ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bouwen van aan- of bijgebouwen (al of niet

omgevingsvergunningplichtig) of het aanleggen van paden of verhardingen. In het kader hiervan is een ecologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarin is aangegeven waar deze kleinschalige ontwikkelingen aan dienen te worden getoetst.

#### *Regelgeving*

In deze paragraaf worden deze ontwikkelingen getoetst aan de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortbescherming).

#### *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. Het plangebied 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 een 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*

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna Ffw) nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend. Bij eventuele ontwikkelingen zal rekening moeten worden gehouden met dier- en plantensoorten.

##### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard, er worden geen ontwikkelingen voorzien die van invloed kunnen zijn op de aanwezige flora en fauna. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

## 4.9 Archeologie

#### *Verdrag van Malta*

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

#### *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)*

Op 1 september 2007 is de Wamz in werking getreden. Deze wet omvat de implementatie van het Verdrag van Valetta in de Nederlandse wetgeving. De Wamz wijzigt de Monumentenwet 1988.

De Wamz verplicht gemeenten om in het kader van bestemmingsplannen rekening te houden met aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. Als behoud 'in-situ' (in de bodem) niet mogelijk is, moet op andere wijze worden voorkomen dat de informatie in het bodemarchief verloren gaat. Dit houdt een onderzoeksverplichting in, die kan leiden tot een volledige wetenschappelijke opgraving van de aanwezige resten. Ter prioritering van het uitgangspunt

'behoud in-situ' wordt gestreefd naar het volwaardig meewegen van het archeologisch belang in planologische besluitvormingsprocessen door dit aspect al vanaf het begin bij de planvorming te betrekken.

Indien tijdens de uitvoering van archeologisch onderzoek blijkt dat archeologische waarden worden aangetroffen, die van groot regionaal of nationaal belang zijn, dan kan het rijk besluiten dit terrein een archeologische voorbestemming te geven, als aanloop naar de erkenning van de vindplaats als AMK-terrein (op de Archeologische Monumentenkaart). Bodemingrepen op wettelijk beschermde monumenten zijn op grond van artikel 11, lid 2 van de Monumentenwet vergunningplichtig.

Als uitvoering van het archeologiebeleid stelden Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland een Archeologische Monumenten Kaart Zeeland (AMK) en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) vast. Voorts zijn het Nationaal Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) en het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) instrumenten voor het archeologisch beleid. Deze hebben de functie van toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. De AMK bevat alle bestaande terreinen in Zeeland die van archeologische waarde zijn. De IKAW geeft de plaatsen aan met een trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. De verwachtingswaarde in het plangebied is laag tot zeer laag.

Het bestemmingsplan heeft een overwegend consoliderend karakter, waarbij beperkte ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen. Het aspect archeologie staat daarom de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.



## 5. PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Terneuzen Midden, eerste herziening' is een bestemmingsplan gericht op herstel van enkele omissie in het geldende bestemmingsplan 'Terneuzen Midden'. Ook is de bestaande situatie ter plaatse van de speeltuin Oranjekwartier en de moskee naar het onderhavig plan vertaald. Een passende benaming voor het onderhavig plan is een 'partiële herziening'.

Het tweede doel van het onderhavig plan is de bestaande regelgeving voor het woongebied Rietlanden I en de voortuinen langs de Verbindingsstraat te actualiseren en digitaliseren.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

### 5.1 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.

### 5.2 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.
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.

### 5.3 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.

#### *Groen (artikel 3)*

Al het bestaande structurele groen is bestemd als ‘Groen’ (G). Binnen de groenbestemming zijn ook geluidwerende voorzieningen, paden, speelvoorzieningen, et cetera rechtstreeks toegestaan.

#### *Maatschappelijk (artikel 4)*

Aan de moskee is de bestemming ‘Maatschappelijk’ (M) toegekend. De gronden met deze bestemming mogen ook worden gebruikt voor de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, gezondheidszorgvoorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen. Ook de voorzieningen van overheidswege vallen onder deze bestemming. De gronden mogen tot 40% worden bebouwd, zoals op de verbeelding is aangeduid. In dit artikel staan voor gebouwen bouwbepalingen over de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

#### *Recreatie (artikel 5)*

De twee speelterreinen zijn bestemd voor ‘Recreatie’ (R). Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken opgericht worden. De goothoogte is op de verbeelding aangeduid in het bouwvlak. Waar hiertoe geen aanduiding staat, zijn geen gebouwen toegestaan.

#### *Tuin (artikel 6)*

De bestemming ‘Tuin’ (T) geldt voor alle voortuinen van woningen. Het gaat om de gronden die liggen voor de voorgevel of het verlengde daarvan. Ook voor hoeksituaties is bij zichtlijnen deze bestemming op de zijerven gelegd. Op de gronden met deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde toegestaan, tot een hoogte van 1.00 m.

#### *Verkeer (artikel 7)*

Alle openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd voor ‘Verkeer’ (V). Binnen deze bestemming zijn ook kleine algemene voorzieningen zoals (snipper)groenvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins en afvalophaalvoorzieningen mogelijk.

#### *Water (artikel 8)*

Waterpartijen en watergangen zijn bestemd voor waterberging en wateraan- en afvoer (WA).

#### *Wonen (artikel 9)*

Het overgrote deel van het plangebied is bestemd als ‘Wonen’ (W). De volgende twee woontypen zijn te onderscheiden: wonen vrijstaand [vrij] en wonen aaneengesloten [aeg]. Binnen deze bestemmingen zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken.

In dit artikel staan voor woningen en bijbehorende bouwwerken ook bouwbepalingen over de maximale goot- en bouwhoogte. De maximale goothoogte is 6 meter tenzij anders bepaald op de verbeelding. Het oude lint is gedetailleerder bestemd dan de planmatige buurten.

De bouwvlakdiepte is als volgt uitgesplitst naar woningtype en goothoogtes:

	Bij een goothoogte lager of gelijk aan 4,00 meter:	Bij een goothoogte hoger dan 4,00 meter:
--	--	--

Bouwvlakdiepte [aeg]	12,00 meter	12,00 meter
Bouwvlakdiepte [vrij]	18,00 meter	15,00 meter

Om te voorkomen dat hierdoor hoofdgebouwen te dicht op elkaar kunnen worden gebouwd, is een regel opgenomen die de minimale afstand van de achtergevel tot de achterperceelsgrens bepaalt.

De gronden die voor de voorgevelrooilijn liggen mogen niet worden bebouwd, noch met gebouwen, noch met overkappingen. Voor deze voortuinen is de bestemming 'Tuin' (T) opgenomen, omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voortuin de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten. In gevallen waarbij sprake is van een voorgevel en een zijgevel hoekpercelen is aan twee zijden de bestemming 'Tuin' (T) opgenomen.

Kleinschalige aan- of uitbouwen voor de voorgevelrooilijn –zoals erkers– zijn wel mogelijk (voorbij de bouwgrenzen). De voorgevels van woningen moeten in de voorste bouwgrens staan, of maximaal op een afstand van 3 meter evenwijdig hieraan. Deze bepaling draagt bij aan een eenduidig en helder ruimtelijk beeld. Om excessen te voorkomen is de breedte van de voorgevel begrensd.

Voor het bouwen gelden onder meer de volgende regels:

- De bouwvlakken voor hoofdgebouwen mogen volledig worden bebouwd met gebouwen.
- De achter- en zijerven mogen tot 50% met een maximum van 60 m<sup>2</sup> worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen (op percelen van meer dan 500 m<sup>2</sup> is dit 90 m<sup>2</sup>).
- Voor het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden tellen overkappingen mee vanwege de vrijwel zelfde ruimtelijke uitstraling als de genoemde gebouwen.
- Minimaal 15 m<sup>2</sup> moet vrij blijven van bebouwing. Voor percelen 500 m<sup>2</sup> of meer gaat een regel de bouw van exorbitant grote hoofdgebouwooppervlakten tegen.
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen (voor de niet-aaneengebouwde zijde) is 2,50 meter in bestemmingsplan.

Daar waar op de verbeelding een vlak met de aanduiding [ bg] is weergegeven, mag dit afwijking van het bepaalde met betrekking tot de maximale bebouwingsoppervlakten, geheel vol gebouwd worden.

#### **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan bij het bouwen in de erfgrans in specifieke gevallen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken om de lichttoetreding en bezonnings situatie te verbeteren.

#### **Afwijkingsmogelijkheid kleine beroepsmatige activiteiten**

Om tegemoet te komen aan de vraag naar meer ruimte voor het op kleine schaal kunnen uitoefenen van ondergeschikte niet-woonfuncties bij de woning, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor kleine beroepsmatige activiteiten. Hieraan zijn in de regels wel een aantal voorwaarden verbonden, zoals dat de woonfunctie in overwegende mate behouden en herkenbaar dient te blijven.

#### *Leiding – Water (artikel 11)*

In het plangebied ligt een (afval)waterleiding van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Deze bevatten zakelijke rechtstroken van 5.00 meter. Hier geldt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

#### *Waterstaat – Beschermde Dijk (artikel 12)*

De in het plangebied aanwezige dijk krijgt een beschermde bestemming omdat de dijk behouden moeten blijven. In het plangebied is op de Vrijheidslaan de beschermde dijk aanwezig. Om een vinger aan de pols te houden is bouwen hier verbonden aan een omgevingsvergunning, waarbij een ter zake deskundige om advies dient te worden gevraagd.

### *Waterstaat – Waterkering (artikel 13)*

De in het plangebied aanwezige gronden die zijn aangewezen voor waterstaatkundige doeleinden worden beschermd via de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering. Het oprichten van bouwwerken binnen deze bestemming is in principe niet toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen van deze bepaling. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning wint het college advies in bij de waterbeheerder. Daarnaast moet er ontheffing op basis van de Keur aangevraagd worden bij de waterbeheerder.

## 5.4 Algemene bepalingen

### *Anti-dubbeltelregel (artikel 14)*

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 opengebaven terrein niet nog een keer meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### *Algemene bouwregels (artikel 15)*

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 16)*

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 afwijkingsregels (artikel 17)*

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

## 5.5. Overgangs- en slotregels

### *Overgangsrecht (artikel 18)*

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 19)*

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

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is in het plangebied geen sprake van bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er is derhalve besloten geen grondexploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro op te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de reparatie van omissies in het bestemmingsplan Terneuzen Midden en de actualisatie en herziening van bestaande regelgeving voor villawijk Rietlanden en de strook langs de Vrijheidslaan, waarbij het toetsingskader wordt aangepast aan de moderne wet- en regelgeving, nieuw beleid en historisch gegroeide situaties. Derhalve is een uitgebreide financiële onderbouwing niet te geven en ook niet noodzakelijk.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan. Vanuit het vooroverleg zijn er geen reacties ontvangen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 september 2014 tot en met 5 november 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. In de "Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, Bestemmingsplan Terneuzen Midden, 1<sup>ste</sup> herziening" zijn de zienswijzen beantwoord.