

## **Terneuzen**

Ruimtelijke onderbouwing Kerkhoflaan 3 Sas van Gent

# Terneuzen

Plan: aanpassen bestemmingsplan met de mogelijkheid tot het bouwen van een bedrijfswoning binnen de bestaande bebouwing, Kerkhoflaan 3 te Sas van Gent



Datum: 10 februari 2015

Initiatiefnemer:  
Dhr. J. Neve  
Kerkhoflaan 3  
4551 AZ Sas van Gent

Architect  
W-BEC  
M. de Ruijterstraat 34  
4587 EL Kloosterzande

Adviseur:  
Butijn Bouw Advies  
Kerkweg 29  
4414 AA Waarde

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	
1.1. Aanleiding	3
1.2. Artikel 2.10 lid 2 van de Wabo	4
1.3. Bestemmingsplan Sas van Gent	4
1.4. Opzet ruimtelijke onderbouwing	4
<b>2. Planbeschrijving</b>	
2.1. Huidige situatie	5
2.2. Omschrijving initiatief	5
<b>3. Beleidskaders</b>	
3.1. Inleiding	7
3.2. Beleid	7
3.2.1. Rijksbeleid	7
3.2.2. Provinciaal beleid	7
3.2.3. Gemeentelijk beleid	8
<b>4. Sectorale toetsen</b>	
4.1. Inleiding	10
4.2. Water	10
4.3. Bodem	11
4.4. Geluid	11
4.5. Luchtkwaliteit	13
4.6. Ecologie en natuur	14
4.7. Externe veiligheid	15
4.8. Kabels en leidingen	16
4.9. Verkeer en parkeren	16
4.10. Archeologie	17
4.11. Relatie met omliggende functies	18
<b>5. Uitvoerbaarheid</b>	
5.1. Economische uitvoerbaarheid	19
<b>6. Samenvatting</b>	20

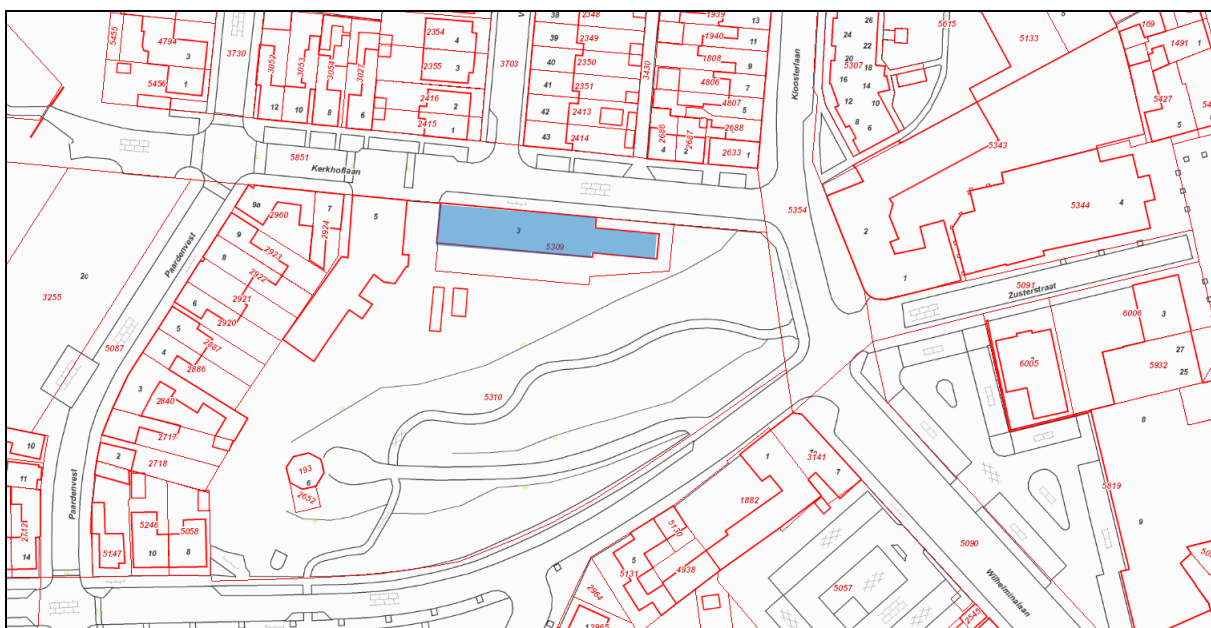
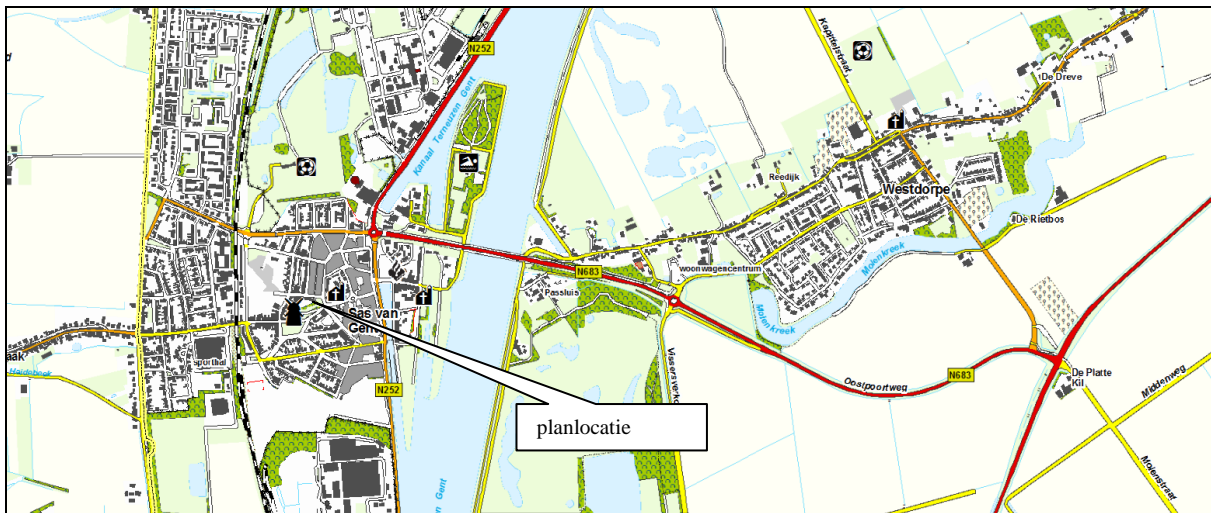
# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Terneuzen is een verzoek ingediend om een voormalig schoolgebouw gelegen aan de Kerkhoflaan 3 te Sas van Gent, waarin sinds .....? een installatiebedrijf is gevestigd, gedeeltelijk te verbouwen waardoor de vestiging van een bedrijfswoning mogelijk wordt. Het geldende bestemmingsplan laat een zelfstandige bedrijfswoning op deze locatie op dit moment niet toe.

Omdat beoogd initiatief in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan er door de gemeente alleen medewerking verleend worden door middel van een nieuw bestemmingsplan hiervoor op te stellen of door een omgevingsvergunning hiervoor te verlenen. Initiatiefnemer heeft gekozen voor het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken van het bestemmingsplan'.

Bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning -afwijken bestemmingsplan- maakt een goede ruimtelijke onderbouwing onderdeel uit van de aan te leveren stukken. De betreffende gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer.



Figuur 01A en 01B: ligging planlocatie , bron: Geoweb Provincie Zeeland

## 1.2. Artikel 2.10 lid 2 van de Wabo

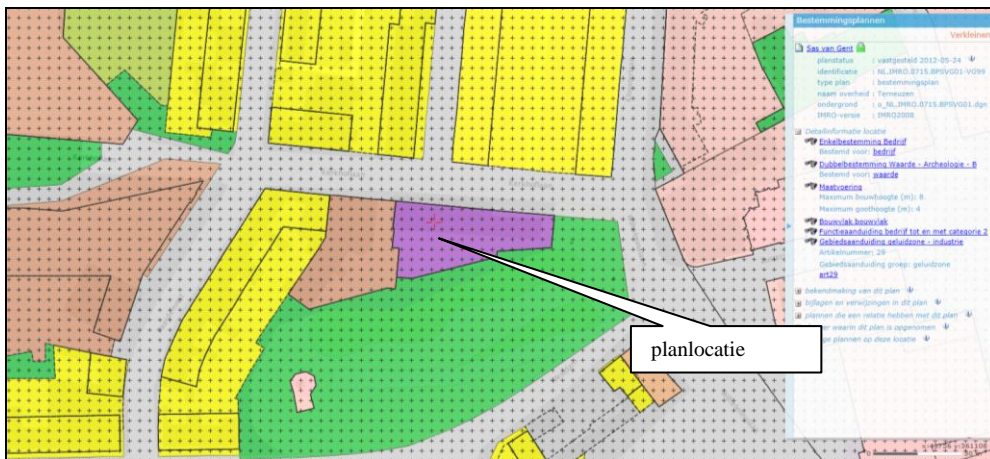
Ingevolge artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van de verwerking van een project op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo afwijken van het bestemmingsplan.

Bij toepassing van voornoemd artikel is als voorwaarde opgenomen dat de activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

De ruimtelijke onderbouwing moet een visie bevatten op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied waarbinnen het project wordt gerealiseerd en de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving. Daarnaast dient een planologische toets plaats te vinden, op basis waarvan een belangenafweging is gemaakt.

## 1.3. Bestemmingsplan Sas van Gent

In het geldende bestemmingsplan "Sas van Gent" heeft het betreffende perceel aan de Kerkhoflaan de bestemming 'Bedrijf'. Ingevolge de planregels mag alleen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' (bw) een bedrijfswoning worden opgericht. Deze aanduiding ontbreekt voor het perceel Kerkhoflaan 3 zodat op grond van de regels het realiseren van een bedrijfswoning op deze locatie niet is toegestaan.



Figuur 02: fragment bestemmingsplanverbeelding, bron: ruimtelijkeplannen.nl

## 1.4. Opzet ruimtelijke onderbouwing

De opzet van deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt.

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving van het project gegeven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de beleidskaders. In hoofdstuk 4 zijn de resultaten weergegeven van de sectorale toetsen waaronder archeologie, luchtkwaliteit, etc. Ten slotte volgt in hoofdstuk 5 de samenvatting.



## 2. Planbeschrijving

### 2.1. Huidige situatie

De huidige situatie bestaat uit een laag, langwerpig schoolgebouw in een woonwijk. In het verleden was hier een lagere school gevestigd. Nu wordt de ruimte gebruikt als bedrijfsruimte. De initiatiefnemer heeft het plan om een deel van het bedrijfspand te verbouwen tot een bedrijfswoning (zie gele omkadering op onderstaande gevelfoto).



Foto 01, 02 en 03: bestaande straatbeeld tpv de beoogde locatie, bron: Google Maps

## 2.2. Omschrijving initiatief

Omdat ingevolge het geldende bestemmingsplan Sas van Gent op deze locatie geen bedrijfswoning mag worden gerealiseerd, is er bij de gemeente een verzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan het realiseren van een bedrijfswoning door middel van (het verlenen van) een omgevingsvergunning afwijkend gebruik. De gemeente heeft hierop positief gereageerd en aangegeven het verzoek c.q. de omgevingsvergunning afwijkend gebruik in procedure te zullen brengen.



Foto 04: Plangebied Kerkhoflaan 3 Sas van Gent, bron: ruimtelijkeplannen.nl

## **3. Beleidskaders**

### **3.1. Inleiding**

In dit hoofdstuk zal kort worden ingegaan op rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid, met daaraan gekoppeld de toetsing en conclusies van het initiatief aan het beleid.

### **3.2. Beleid**

#### **3.2.1. Rijksbeleid**

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

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

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

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

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden.

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van de 13 door het rijk benoemde onderwerpen.

*Conclusie*

Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### **3.2.2. Provinciaal beleid**

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, de komende jaren van kracht.

In het nieuwe omgevingsbeleid is een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten opgenomen. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio



worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe verordening ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

#### *Woningbouw en herstructurering*

De provinciale doelstelling is: Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Realisatie van nieuwbouwwoningen dient in principe plaats te vinden binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied.

Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 geactualiseerd worden, waarbij alle onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. Daardoor zal het bestaand bebouwd gebied in ieder geval voor de planperiode voldoende ruimte bieden voor de woningbehoefte. Indien toch plannen buiten de grenzen tot ontwikkeling worden gebracht zal via de duurzaamheidsladder de noodzaak aangetoond moeten worden.

#### Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld. In deze verordening wordt onder andere nader ingegaan op de vertaling van het woningbouwbeleid m.b.t. kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. Dit betreft het gebied gelegen buiten de grenzen van bestaand bebouwd gebied.

#### *Toetsing:*

De planlocatie is gesitueerd binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied.

De planlocatie is niet gelegen in de nabijheid van (agrarische) bedrijven.

In de Verordening Ruimte zijn verder geen zaken opgenomen van direct belang voor beoogde planlocatie in de bebouwde kom van Sas van Gent

#### Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

### **3.2.3. Gemeentelijk beleid**

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op gemeentelijk beleid dat voor betreffend plan van toepassing is. Een en ander zoals opgenomen is in het huidige bestemmingsplan "Sas van Gent".

Op het gebied van de ruimtelijke ordening zet de gemeente in op een hoge kwaliteit aan leven, wonen en recreëren. Voorop staan behoud van de karakteristieke kenmerken en versterking van bedrijvigheid, woonmilieus, sociale infrastructuur en van de centrumfuncties.

Voor de grote kernen is het van belang aandacht te besteden aan de economische kwaliteit, die zich kenmerkt door intensief en kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inrichting voor wonen en werken.

#### *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.

In de structuurvisie, waarnaar korthedshalve wordt verwezen, wordt een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en duurzaam maatschappelijk structuurbeeld geschetst.

Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld toont in de eerste plaats de hoofdgeleding van Terneuzen, waarin de economische ontwikkeling zich in noord-zuidrichting afspeelt en de ondergrond een sterke oost-westgerichte structuur kent. Deze confrontatie is in het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld neergezet als de confrontatie tussen de Kanaalzone en de Liniezone. Drager van de Kanaalzone is het

Kanaal van Gent naar Terneuzen met de daarbij behorende infrastructuur (weg, spoor, leidingen, havenbekkens) en de daaraan gekoppelde grootschalige bedrijvigheid. Drager van de Liniezone zijn de Staats- Spaanse Linies die het verbindende element vormen tussen Oost-Zeeuws-Vlaanderen en West-Zeeuws-Vlaanderen vanuit een optiek van natuurontwikkeling, cultuurhistorie en recreatie. De verbinding krijgt daarmee een belang voor zowel dieren als mensen.

Verder bestaat het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld uit de volgende elementen:

- de natte schakels
- de hoofdinfrastructuur
- de landschapstypen
- het industrieel-logistieke complex
- de regionale voorzieningen
- de kernen

Voor wat betreft het duurzaam maatschappelijk structuurbeeld kan gezegd worden dat de gemeente Terneuzen zijn identiteit ontleent aan de veelkleurigheid van kernen en woongemeenschappen, aan een bloeiend verenigingsleven én aan de aanwezigheid van grote industriële complexen. De beleidskeuze sluit nauw aan bij de belevingswereld van de inwoners.

#### *Belvédère Gebiedsvisie Sas van Gent*

De renaissance van Sas van Gent is een project dat tegen de achtergrond van de krimp van de bevolking in beleidsmatige zin en met concrete maatregelen een ontwikkeling wil bevorderen om de negatieve gevolgen daarvan het hoofd te bieden. In het kader van dit project is de Belvédère Gebiedsvisie Sas van Gent uitgebracht. Dit document, dat overigens geen gemeentelijke gebiedsvisie is, biedt vooral een inspiratiebron om aan de genoemde ontwikkeling vorm te geven.

#### *Bestemmingsplan:*

Zie hiervoor par. 1.3.

#### Conclusie

Het regionaal en gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 4. Sectorale toetsen

### 4.1 Inleiding

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

### 4.2 Water

Het is wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die negatieve effecten hebben op het duurzame waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Het waterschap zal het wateradvies geven in het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 Bro.

<b>Thema</b>	<b>Waterdoelstelling</b>	<b>Uitwerking</b>
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.
Wateroverlast	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water.	Het verhard oppervlak neemt ten opzichte van de huidige situatie niet toe. Overlast vanuit oppervlaktewater wordt niet verwacht.
Riolering	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken.	De bestaande afvoerpunten blijven gehandhaafd. Eventueel nieuw aan te leggen afvoerpunten in het pand worden aangesloten op de bestaande riolering. De capaciteit van het stelsel is voldoende.
Watervoorziening	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-) water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment.	Onderhavig plan voorziet niet in uitbreiding van het bebouwd gebied. Aanvullende watercompensatie is in dit geval dan ook niet aan de orde.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen.	Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van de aanleg van nieuw oppervlaktewater, waardoor op het gebied van volksgezondheid geen negatieve consequenties zijn te verwachten.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregime is afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen hierin geen veranderingen plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwateroverlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Grondwateroverlast is niet aan de orde.

Oppervlaktewater-kwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewater- kwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Er zijn geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater-kwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Er wordt niet gebouwd in een natuurgebied, (hiervoor bedoelt) infiltratiegebied en/of gebied voor drinkwatervoorziening.
Verdroging/natte natuur	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; met name van belang in/rond natuurgebieden. Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Verdroging is niet aan de orde. Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.

#### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve consequenties voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

### **4.3 Bodem**

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie dient de grond zodanig gesaneerd te worden dat zij wel kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

<b>Kader</b>
Wet bodembescherming Besluit Bodemkwaliteit Milieubeleidsplan, onderdeel Bodem Bodemkansen Zeeuws-Vlaanderen
<b>Kwaliteits-/beoordelingscriteria</b>
De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren.
<b>Beoordeling en conclusies</b>
Voor de gehele gemeente Terneuzen zijn een bodemkwaliteitskaart, een nota bodembeheer en een functieklassenkaart vastgesteld. Voor wat betreft Sas van Gent geldt dat de gemiddelde bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitsklasse wonen.
De planlocatie bestaat uit een voormalig schoolgebouw dat nu voor een gedeelte in gebruik is als bedrijfspand. In het pand is een installatiebedrijf gevestigd. Er is gelet op het huidige gebruik en het historische gebruik geen bodemverontreiniging te verwachten. Het pand wordt alleen inpandig geschikt gemaakt voor bewoning.
Conclusie Vanuit milieuhygiënisch oogpunt (discipline bodem) zijn er geen belemmeringen om tot realisering van een bedrijfspand over te gaan.

#### 4.4 Geluid

Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

<b>Kader</b> Wet geluidhinder  Provinciale milieuverordening Zeeland  Omgevingsplan Zeeland 2012-2018  Geluidbeleidsplan gemeente Terneuzen
<b>Kwaliteits/ beoordelingscriteria</b> Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.
<b>Beoordeling en conclusies</b>  Wegverkeerslawaai Langs alle wegen ligt een geluidszone, behoudens wanneer de weg deel uitmaakt van een als woonerf aangeduid gebied of de maximum toegestane rijsnelheid van de weg 30 km/uur bedraagt. De zone langs wegen in binnenstedelijke gebied bedraagt 200 meter. Binnen een afstand van 200 meter van de woning liggen geen gezoneerde wegen. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk. (Toelichting: Alle wegen binnen een afstand van 200 meter van de woning, zijn wegen waarvoor een maximum rijsnelheid geldt van 30 km/uur)  Spoorweglawaai Sinds 1 januari 2004 is de spoorlijn Gent-Terneuzen opgenomen in het Besluit geluidhinder spoorwegen (BGS) met een daarbij behorende geluidzone. De zonebreedte bedraagt 200 meter aan weerszijden van de buitenste spoorstaaf. Het planinitiatief ligt op een afstand van 247 meter zodat om deze reden geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.  Industrielawaai De woning komt binnen de zone rond de industrieterreinen Poel- en Perkpolder te liggen. Gelet op het akoestisch onderzoek uit het bestemmingsplan Sas van Gent, blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuw te realiseren woning hoger is dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Derhalve dient nagegaan te worden of door middel van maatregelen de geluidsbelasting gereduceerd kan worden danwel wanneer dat niet kan, een hogere waarde kan worden vastgesteld.  Onderzoek maatregelen Bronmaatregelen Bij de 'grote bedrijven' op de industrieterreinen Poel- en Ghellinckpolder zijn in de loop der jaren alle maatregelen getroffen die zijn vastgelegd in het zgn. Programma van maatregelen, d.d. 28 oktober 1997. Daarnaast zijn in het kader van de verleende milieuvergunningen alle van toepassing zijnde 'Best beschikbare Technieken' (BBT-maatregelen) getroffen. Verder voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid tot het aanleggen van een geluidswal van maximaal 20 meter hoogte op het industrieterrein Ghellinckpolder om er voor te zorgen dat bij invulling van de nog braakliggende gronden op dit industrieterrein de geluidsbelasting in de woonomgeving in de toekomst niet toeneemt. Als laatste wijzen wij erop dat, gelet op de in 1992 gemaakte afspraken in het



kader van het onderzoek 'Gebiedgerichte benadering Kanaalzone' voldaan wordt aan de voorwaarde dat de geluidsbelasting van de industrieterreinen Poel- en Ghellinckpolder op de woningen aan de noordzijde (Beneluxstraat/Buitenweg) van de kern Sas van Gent niet meer bedraagt dan 58 dB(A) en op de woningen aan de zuidzijde (Poelstraat/Eikenstraat/Schulpenpad) niet meer dan 55 dB(A).

**Overdrachtsmaatregelen**

Ter plaatse van de nieuw te realiseren woning is geen ruimte om een geluidscherm of -wal aan te leggen. Bovendien stuit een geluidscherm of -wal al gauw op stedenbouwkundige, financiële en verkeerkundige bezwaren.

**Conclusie**

Gelet op het bovenstaande zal dan ook een hogere waarde worden vastgesteld van 55 dB(A), zijnde de hoogst toelaatbare waarde voor nieuwe woningen.

**4.5 Luchtkwaliteit**

De kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn gesteld in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

<b>Kader</b>
Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit (Wlk)
AMvB 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM)
Wet ruimtelijke ordening: goede ruimtelijke ordening
<b>Kwaliteits/ beoordelingscriteria</b>
Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.
In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.
<b>Beoordeling en conclusies</b>
Het bouwplan voorziet in een toename van één woning. Deze toename is minder dan 500 waardoor het plan valt binnen de grenzen van de categorie Woningbouw uit de Regeling NIBM. Er is geen verdere toetsing nodig. Het project draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht. Geconcludeerd dient te worden dat de uitvoering van het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.
<b>Conclusie</b>
Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.6 Ecologie en natuur

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1988 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

<b>Kader</b>
<u>Gebiedsbescherming:</u> Natuurbeschermingswet 1998 Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) / Natuurnetwerk Nederland Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen
<u>Soortbescherming:</u> Flora- en faunawet Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen
<b>Kwaliteits/beoordelingscriteria</b>
<u>Gebiedsbescherming:</u> Onderzoeken of de ontwikkeling significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten plangebied).  Aantasting van de kwaliteiten van de PEHS is in principe niet toegestaan.  De Kaart natuurwaarden dient als onderlegger voor bestemmingsplannen aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde gebieden voorkomen en of nader onderzoek nodig is.
<u>Soortbescherming:</u> Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.  De Kaart natuurwaarden dient als onderlegger voor bestemmingsplannen aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of er beschermde soorten voorkomen en of nader onderzoek nodig is.
<b>Beoordeling en conclusies</b>
De beoogde locatie voor realisering van de bedrijfswoning is gelegen in stedelijk gebied. De locatie bestaat op dit moment uit bebouwing. De locatie valt niet in een aangewezen Natura 2000-gebied en is ook niet gelegen in de nabijheid daarvan. Effecten op beschermde plant- en diersoorten zijn bij uitvoering van het bouwplan niet aan de orde omdat de werkzaamheden binnen bestaande bebouwing zullen plaats vinden.  Het aspect ecologie en natuur vormt geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

## 4.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk: bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

<b>Kader</b>
Besluit externe veiligheid inrichtingen buisleidingen transport vervoer gevaarlijke stoffen  Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen  Basisnet Weg, Spoor en Water
<b>Kwaliteits/ beoordelingscriteria</b>
Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.  Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.
<b>Beoordeling en conclusies</b>
<p>In de omgeving van het plangebied zijn een aantal risicovolle inrichtingen aanwezig. Het gaat om de navolgende inrichtingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• vervoer van gevaarlijke stoffen over de N252 en de N683;</li><li>• vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (grens België - Sluiskil);</li><li>• vervoer van gevaarlijke stoffen over het water (Kanaal Gent - Teneuzen);</li><li>• aardgastransport door hogedruk aardgastransportleidingen van Gasunie;</li><li>• gasreducerstation Zelzate aan de Stekkerweg in Westdorpe;</li><li>• opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen bij kunstmestproducent Rosier aan de Westkade 38a;</li><li>• opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen bij Cargill aan de Nijverheidsstraat 1;</li><li>• opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen bij alcoholproducent Nedalco aan de Nijverheidsstraat ong.;</li><li>• opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen bij de chemische plant van VFT Belgium aan de Vredekaai 18 in Zelzate;</li><li>• het rangeren van met gevaarlijke stoffen beladen goederentrein op een emplacement aan de Stationsweg 1;</li></ul> <p>Het hoofdstuk aangaande de externe veiligheid opgenomen in het bestemmingsplan "Sas van Gent" is gebaseerd op de documenten 'Externe veiligheid bestemmingsplan Sas van Gent. Vervoer gevaarlijke stoffen' (AVIV, 2011), 'Externe veiligheid bestemmingsplan Sas van Gent. Stationaire bronnen' (AVIV, 2011) en 'Risicoberekening gastransportleidingen Z-553-01, Z-553-04 en Z-553-06' (KEMA, 2010). Deze documenten zijn in de bijlagen bij het voornoemd bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Uit risicoberekeningen blijkt echter dat geen van de risicobronnen leidt tot overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico. Bij het emplacement Sas van Gent is een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Deze overschrijding acht het college van burgemeester en wethouders verantwoord. Dit is uitgewerkt in de 'verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Sas van Gent' (2011).</p> <p>Met de toevoeging van één woning neemt de personendichtheid in het gebied slechts in zeer beperkte mate toe. Dit heeft geen gevolgen voor de berekende groepsrisico's.</p> <p>Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.</p>

#### 4.8 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen en gastransportleidingen.

<b>Kader</b>
Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie)  Structuurvisie buisleidingen gemeente Terneuzen, inclusief Multi Utility Providing  Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen  Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen.
<b>Kwaliteits/ beoordelingscriteria</b>
Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsleidingen.  Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch niet-relevante kabels en leidingen.
<b>Beoordeling en conclusies</b>
In het plangebied komen geen leidingstroken en ook geen planologisch relevante leidingen voor. Voordat met verbouwactiviteiten wordt begonnen, zal er een klic-melding gedaan worden om de eventuele aanwezigheid van overige leidingen na te gaan.  Dit aspect levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.9 Verkeer en parkeren

<b>Kader</b>
Wegencategoriseringsplan Gemeente Terneuzen  Gewijzigde parkeernota 2012 – 2016
<b>Kwaliteits/ beoordelingscriteria</b>
Inrichtingseisen voor gebiedsontsluitingswegen of erftoegangswegen, met name binnen de bebouwde kom. Ook komen hier de uitgangspunten van Duurzaam Veilig aan de orde.  Voldoen aan parkeernormering binnen maximale loopafstand.
<b>Beoordeling en conclusies</b>
De bestaande wegen hebben een goede en veilige inrichting. Met het beoogde plan verandert er hier niets aan. Het parkeren van de auto's zal geheel geschieden op eigen terrein waar voldoende ruimte voor ingericht wordt.

#### 4.10 Archeologie

Het Verdrag van Valetta beoogt het cultureel erfgoed, dat zich in de bodem bevindt, beter te beschermen. In Nederland heeft dit verdrag doorwerking gekregen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Aan vullend heeft de gemeenteraad van Terneuzen ook eigen archeologiebeleid vastgesteld.

<b>Kader</b>
<u>Landelijk</u> Verdrag van Valetta Monumentenwet 1988  <u>Gemeentelijk</u> Erfgoedverordening Terneuzen Beleidsnota gemeente Terneuzen: "De onderste steen boven" (2011)
<b>Kwaliteits/beoordelingscriteria</b>
Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologie beleid.  Voldoen aan de wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988.
<b>Beoordeling en conclusies</b>
Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan 5 criteria te worden getoetst: AMK IKAW Archis ZAA Bodemopbouw Van Rummelen  Uitkomst archeologische toets: Bovenaange toetsing heeft reeds plaats gevonden in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Sas van Gent'. Hierbij heeft de locatie van de beoogde bedrijfswoning de medebestemming 'Waarde – Archeologie B' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden.  In artikel 24.2.2, onder b, is bepaald dat de bouwregels ten behoeve van de andere voor de grond geldende bestemming(en) niet van toepassing zijn op o.a. de verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.  Het ingediende bouwplan voorziet in het veranderen van een deel van het bestaande pand tot woning. Hierbij zal de oppervlakte niet uitgebreid worden.  Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wanneer tijdens de uitvoering archeologische vondsten worden gedaan geldt hiervoor een meldingsplicht ingevolge artikel 53 Monumentenwet 1988.



#### 4.11 Relatie met omliggende functies

<b>Kader</b>
VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'
<b>Kwaliteits/beoordelingscriteria</b>
Voor woningen: het zorgen voor een goed woon- en leefklimaat.  Voor bedrijven: het bieden van voldoende zekerheid dat activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.
<b>Beoordeling en conclusies</b>
Direct naast de beoogde locatie voor de bedrijfswoning is een brandweerkazerne gevestigd aan de Kerkhoflaan 5. De afstand tussen de panden bedraagt 7,5 meter. Dit is minder dan de indicatieve afstand van 30 meter die in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' voor een gemengd gebied wordt gehanteerd.  De brandweerkazerne in Sas van Gent doet alleen dienst als uitrukpost. Het onderhoud aan de wagens alsmede de oefeningen vinden plaats bij de grote brandweerkazerne in de Koegorspolder. Het aantal uitrukken van de brandweerkazerne Sas van Gent is zeer beperkt en bedraagt ongeveer 36 keer per jaar, gemiddeld 3 keer per maand.  Achter de brandweerkazerne is een industrieel museum gevestigd. Hiervoor geldt een aan te houden richtafstand van 10 meter. De bestaande afstand is ruim 15 meter.  Conclusie: Gelet op bovenstaande zijn geen nadelige invloeden te verwachten die belemmerend kunnen werken voor de bedrijfsvoering van bedrijven en/of overige instanties in de omgeving en/of een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische aanvaardbaarheid van een project dient ook de economische uitvoerbaarheid van een project aangetoond te worden.

<b>Kader</b>
Wet ruimtelijke ordening  Grondexploitatiewet (GreX-wet)
<b>Kwaliteits-/beoordelingscriteria</b>
Toepassen van kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen en daaraan gekoppelde grondexploitatie is voor de gemeente niet vrijblijvend, maar is een wettelijke verplichting.  Wanneer het kostenverhaal niet vooraf is verzekerd in de vorm van een (anterieure) overeenkomst dient een exploitatieplan te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het exploitatieplan dient dan als basis voor kostenverhaal. De inhoud van een exploitatieplan wordt nader bepaald door artikel 6.13 van de Wro. Op de voorbereiding van een exploitatieplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (= uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing.  De gemeente kan het kostenverhaal realiseren via het privaatrechtelijke spoor (anterieure grondexploitatieovereenkomsten). Dit heeft de voorkeur. Wanneer via privaatrechtelijk spoor een overeenkomst wordt aangegaan is sprake van een grote mate vrijheid en is het aan de betrokken partijen om overeenstemming te bereiken rondom de voorgestane planontwikkeling. Wanneer een overeenkomst is afgesloten, moet hiervan melding worden gedaan (publicatie) en ligt een zakelijke beschrijving ter inzage.
<b>Beoordeling en conclusies</b>
Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.  In dit geval is een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Terneuzen gesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende aangetoond.

## 6. Samenvatting

Ten aanzien van de verschillende aspecten wordt een en ander als volgt samengevat:

Ruimtelijke aspecten: Beoogde locatie is gelegen binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied. Beoogde toevoeging van een extra bedrijfswoning, geeft gelet op het behoud van de huidige uitstraling van het pand geen nadelige invloed op het bestaande straatbeeld.

Geluid: Beoogde locatie is gelegen aan een straat waarvoor een 30 km-zone geldt. De locatie ligt op voldoende afstand van de spoorlijn en binnen de 50 dB(A) contour. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid voor de realisering van beoogd initiatief geen belemmering oplevert.

Luchtkwaliteit: Het realiseren van een dergelijke geringe wijziging zal geen knelpunt vormen inzake de Wet Luchtkwaliteit.

Archeologie: Het beoogd bouwplan betreft het wijzigen van een bestaand pand met, in ieder geval, het behoud van de fundering, gelet hierop is er geen uitvoerig archeologisch onderzoek vereist. Wel is de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht.

Ecologie: Ontheffing in het kader van de Flora en faunawet is niet nodig, onder voorwaarde dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

Bodemkwaliteit: Voor beoogde locatie zijn de bodemgegevens bekend. Gelet op de resultaten uit het onderzoek zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

Milieuzonerings: In de nabije omgeving zijn geen bedrijven gevestigd die realisatie van een extra (bedrijfs)woning onmogelijk maken.

Watertoets: Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft geen opmerkingen.

Externe veiligheid/Leidingen: Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestane nieuwe bedrijfswoning. Ook zijn er geen planologisch relevante leidingen aanwezig in de nabijheid van de beoogde bouwlocaties. Bij de werkzaamheden zal rekening gehouden worden eventuele aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven.

Financiële haalbaarheid: het project wordt uitgevoerd op kosten van de initiatiefnemer met de gemeente is een overeenkomst gesloten.

### Conclusie

De afweging die voor de diverse aspecten is uitgevoerd, heeft geresulteerd in de conclusie dat het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor geschikte locatie en voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden en dat de milieueffecten geen knelpunt vormen. Het initiatief is derhalve planologisch aanvaardbaar.