

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

KOP VAN DE NOORDSTRAAT



TERNEUZEN

Planidentificatie:
NL.IMRO.0715.OMGTCT05-VG99

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
3. TOETSING AAN BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. TOETSING AAN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Water	15
4.3 Bodem	17
4.4 Geluid	18
4.5 Luchtkwaliteit	19
4.6 Ecologie en Natuur	19
4.7 Externe veiligheid	21
4.8 Kabels en leidingen	22
4.9 Verkeer en parkeren	22
4.10 Archeologie	23
5. UITVOERBAARHEID	25
5.1 Economische uitvoerbaarheid	25
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
VERBEELDING	28

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing is het voornemen om aan de Noordstraat/Vlooswijkstraat/Dwarsstraat te Terneuzen een complex te realiseren bestaande uit een commerciële plint met hierboven 25 appartementen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' rusten op de locatie momenteel de bestemmingen 'Centrum-1 (C-1)', 'Verkeer' en de medebestemming 'Waarde Archeologie-2'. Het initiatief past binnen de bestemmingsomschrijving van de genoemde bestemmingen. Het initiatief past echter niet binnen de bouwregels die op grond van de bestemming 'Centrum-1' en de bestemming 'Verkeer' voor het gebied gelden.

Om het nieuwe complex juridisch planologisch mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' aangevraagd.

De voorliggende rapportage omvat de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van de oude binnenstad van Terneuzen en behoort tot het bestaande kernwinkelgebied. Het bouwplan omvat de gronden die kadastraal bekend staan als sectie L, perceelnummers 1760, 1759, 1975, 2029, 2030, 3635, 3337 en 3643, 3911 gedeeltelijk.



Kaart 1: Luchtfoto van het plangebied

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft de volgende opzet. In hoofdstuk 2 wordt de huidige en voorgenomen ontwikkeling beschreven. In de hoofdstukken 3 en 4 worden de voorgenomen ontwikkelingen getoetst aan het geldende beleidskader van verschillende overheden en aan ruimtelijke en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

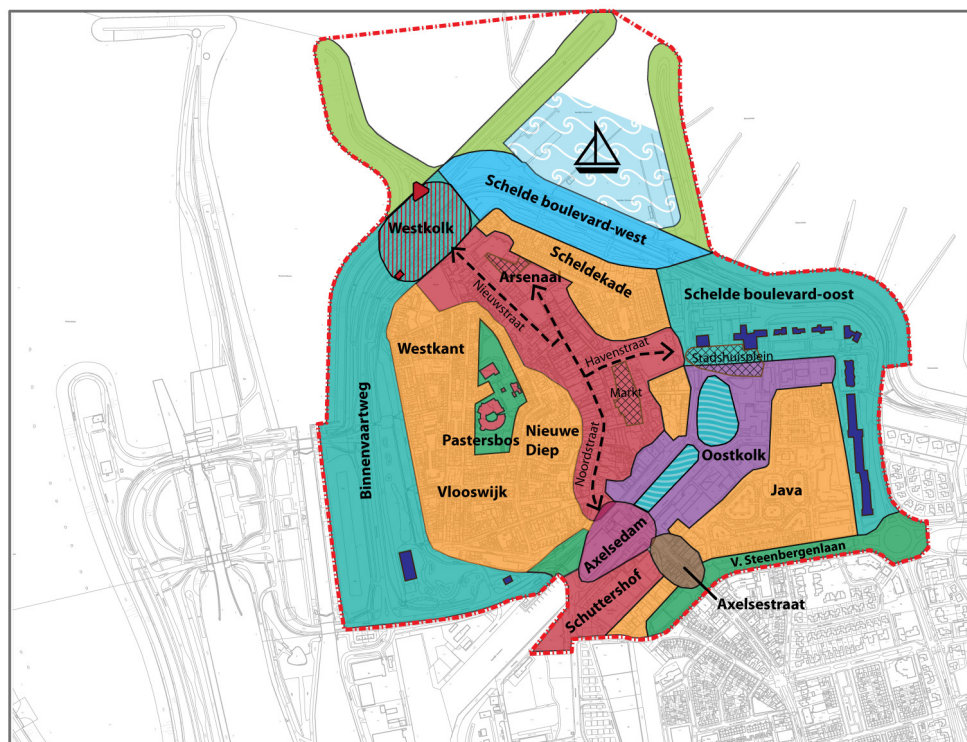
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

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, zeer excentrisch ten opzichte van de rest van de stad, aan de noordzijde van de stad aan de Westerschelde. In de 20^{ste} eeuw is vooral in zuid-oostelijke richting uitgebreid. De industrie en bedrijvigheid is relatief grootschalig en ligt direct langs het kanaal. De kern Terneuzen lijkt, met uitzondering van DOW en Nieuw-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.

Historische binnenstad: kernwinkelgebied

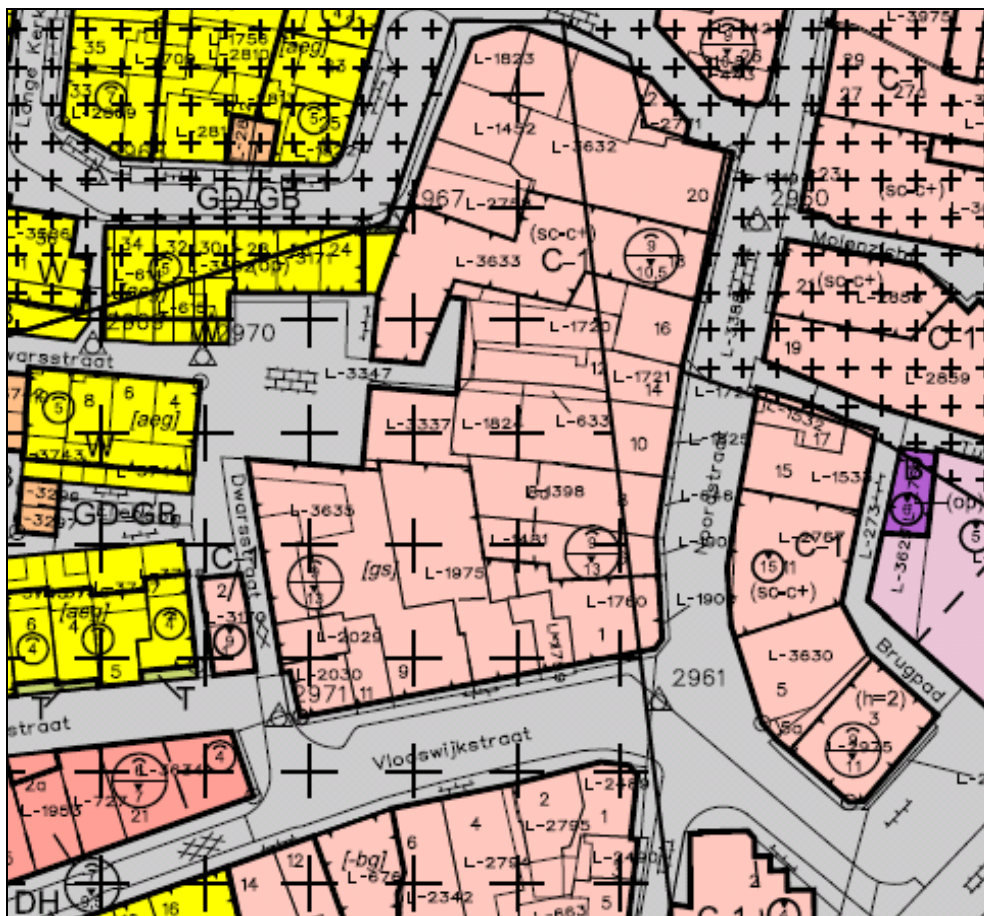
De historische binnenstad wordt gekenmerkt door een kleinschalige bebouwingsopzet. De bebouwing is veelal twee lagen met kap. Kenmerkend zijn de aaneengesloten straatwanden met voorgevels direct aan de straat. De Noordstraat is de centrale winkelas van Terneuzen met als uitloper in het noorden het Arsenaalplein met de bioscoop en in het zuiden de Axelsedam. Door het winkelcentrum Schuttershof is de zuidzijde van het centrum verder versterkt en is een verbinding richting de woonwinkels aan de Kennedylaan ontstaan. Aan de noordzijde heeft de winkelas een vervolg in de Nieuwstraat met een sterke horecafunctie. Via de Markt en de Havenstraat loopt de oostelijke uitloper van het kernwinkelgebied naar het Stadhuisplein.



Kaart 2: ruimtelijke hoofdstructuur

Bestemmingsplan Terneuzen Centrum

De percelen waarop het complex wordt gerealiseerd zijn op dit moment deels braakliggend en deels nog bebouwd. Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' rusten op de locatie momenteel de bestemmingen 'Centrum-1 (C-1)', 'Verkeer' en de medebestemming 'Waarde Archeologie-2'. Het initiatief past binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Centrum-1 (C-1)'. Binnen deze bestemming zijn diverse centrumvoorzieningen, waaronder detailhandel, rechtstreeks toegestaan. Daarnaast rust binnen deze bestemming op de percelen de functieaanduiding [gs]; ook appartementen c.q. gestapelde woningen zijn rechtstreeks toegestaan. De percelen mogen volgens de bouwregels behorende bij deze bestemming voor 100% bebouwd worden. De reeds gesloopte bebouwing bestond en de nog aanwezige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap.

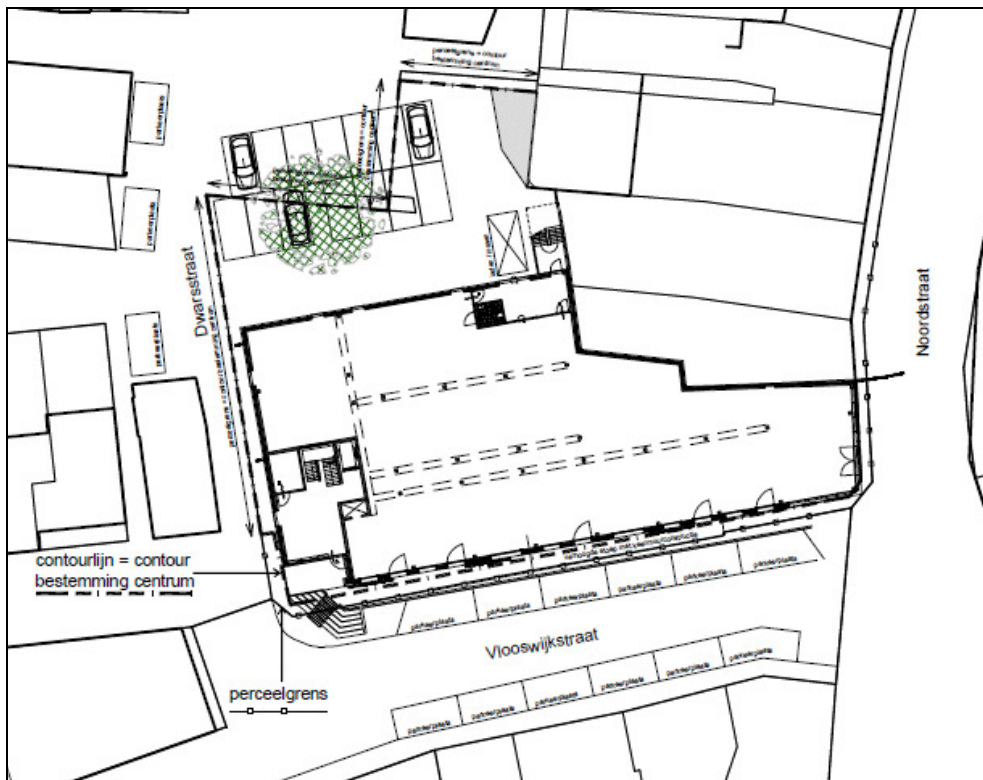


Kaart 3: uitsnede bestemmingsplan Terneuzen Centrum

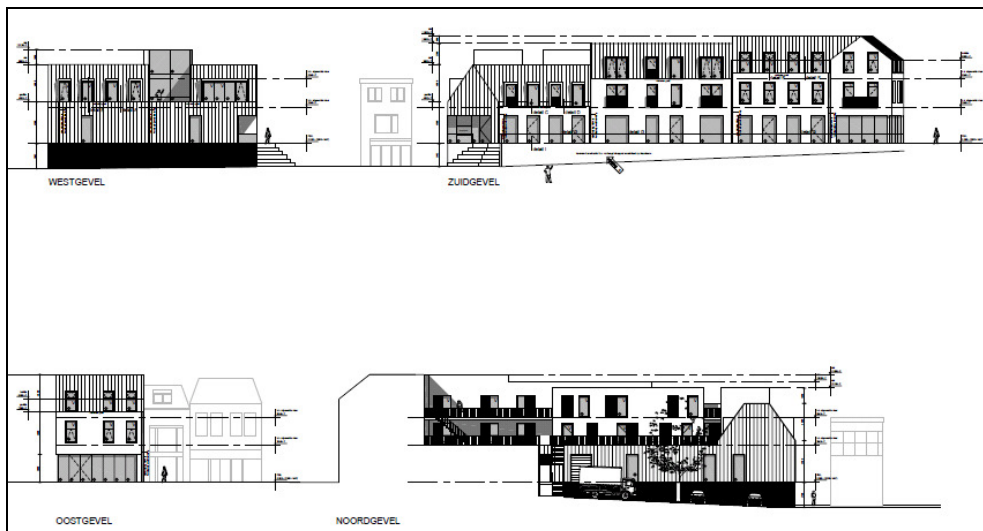
2.2 Toekomstige situatie

Functionele aspecten

De ontwikkeling bestaat uit de bouw van een complex bestaande uit een commerciële plint met een oppervlakte van 800 m² met daarboven 25 appartementen.



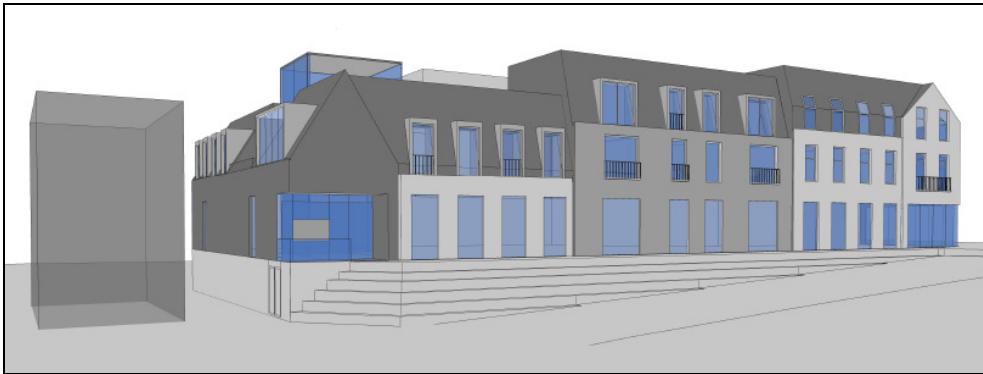
Kaart 4: Beoogde situatie



Kaart 5: beoogde gevelinrichting



Kaart 6: impressie oost- en zuidgevel



Kaart 7: impressie zuid- en westgevel

Planologische en stedenbouwkundige aspecten

Ook in de beoogde nieuwe situatie bestaat de bebouwing uit 2 bouwlagen en een kap. In het bestemmingsplan Terneuzen Centrum is in de bij de bestemming 'Centrum-1' behorende bouwregels bepaald dat voor het plan-gebied deels een maximum goothoogte van 7 meter en deels een maximum goothoogte van 9 meter geldt. De maximum bouwhoogte bedraagt deels 11 meter en deels 13 meter. Met de nieuwe ontwikkeling wordt niet op alle punten voldaan aan de in het bestemmingsplan Terneuzen Centrum opgenomen maximum goot- en bouwhoogte. Ook voor wat betreft de rooilijn wordt niet op alle punten voldaan aan eerdergenoemd bestemmingplan. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt binnen de bestemming 'Verkeer' een keerwand gerealiseerd. De hoogte van de te realiseren keerwand overschrijdt de maximum bouwhoogte zoals opgenomen in de bij de bestemming 'Verkeer' behorende bouwregels.

3. TOETSING AAN BELEID

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, instandhouden 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.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze 'ladder' is een ruimtelijk afwegingskader en is beter bekend als de SER-ladder. De ladder van duurzame verstedelijking betekent voor detailhandel dat gemeenten bij nieuwe winkelontwikkelingen eerst naar herstructurering binnen of aan de rand van bestaande winkelgebieden dienen te kijken. Op deze wijze wordt een duurzame winkelstructuur met een beperkt aantal sterke winkellocaties nagestreefd, wordt winkelleegstand tegengegaan en wordt zuinig omgegaan met de schaarse ruimte. In een detailhandelsstructuurvisie kunnen de keuzes op basis van het principe van de SER-ladder gemotiveerd gemaakt worden.

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 Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend

bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

De provincies zullen regels stellen inzake detailhandel, gericht op het waarborgen dat nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste gaan van de detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden, rekening houdend met Europese Dienstenrichtlijn en intergemeentelijke vormen van samenwerking ter zake van beleid voor detailhandel.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

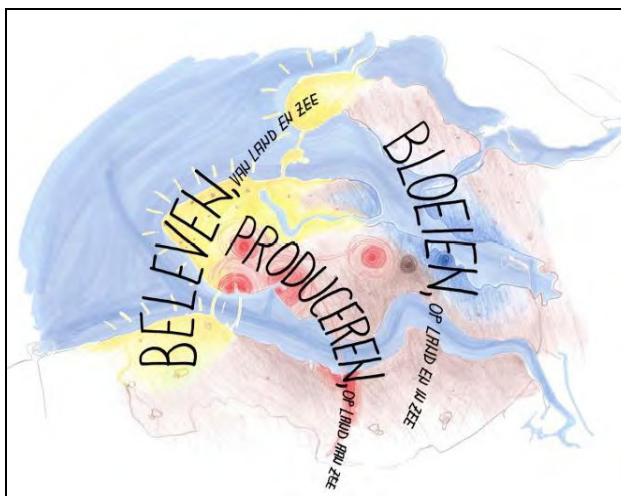
Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het voorstel van het college voor het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. De basis ligt in een aantal opgaven en ambities:

- Duurzame ontwikkeling als vertrekpunt;
- Vernieuwend samenwerken;
- Provincie als Stuwende Kracht.

De Provincie heeft voor Zeeland een integrale visie opgesteld waarin zij de kernkwaliteiten verder wil benutten, (h)erkennen en versterken: "Land in Zee". Het karakter van verschillende delen van Zeeland, met sterke, beeldbepalende economische sectoren en eigenheid van de omgeving, is daarvoor de basis. Deze basis is uitgewerkt voor economie, inwoners en omgeving.

Dit geeft een logische indeling op de kaart van Zeeland. Zeeland kan daarmee in drie deelgebieden worden gezien:

- Produceren op Land aan Zee;
- Beleven van Land en Zee;
- Bloeien op Land en in Zee.



Kaart 8: drie deelgebieden in visie 'Land in Zee'

De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en leefklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. In het omgevingsplan is beschreven op welke punten de provincie wil dat Zeeland de komende jaren vooruitgang boekt.

Voorzieningen - Detailhandel

Een van die thema's is voorzieningen. Een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven is van groot belang vanwege de leefbaarheid en de economie van Zeeland. Bij de ontwikkeling van detailhandel dient getoetst te worden aan de duurzaamheidsladder. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de provincie kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats.

Wonen

Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren. Bij woningbouw dient gezorgd te worden voor bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Ontwikkelingen vinden dan ook bij voorkeur plaats binnen bestaand stedelijk gebied. In het beleid is de duurzaamheidsladder vanuit het rijksbeleid overgenomen en hierop wordt in Zeeland ingezet.

Toetsing

De ontwikkeling van zowel de detailhandel als de woningen vindt plaats binnen het kernwinkelgebied c.q. bestaand stedelijk gebied. Hierbij wordt gebruik gemaakt van locaties die op dit moment beschikbaar zijn voor herstructurering. Door de ontwikkeling in meerdere lagen te realiseren wordt tevens aangesloten op het streven van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte provincie Zeeland (VRPZ)

In de ruimtelijke verordening heeft de provincie in artikel 2.1 en artikel 2.2, lid 8, bepaald dat indien een plan nieuwe of uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen mogelijk maakt, aannemelijk wordt gemaakt dat het plan voorziet in een regionale behoefte waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het plan dient bij te dragen aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.

In het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' heeft het gebied waar de beoogde ontwikkeling zal plaats vinden de bestemming 'Centrum-1'. Het bestemmingsplan biedt op de locatie Kop van de Noordstraat ruimte voor de vestiging van ongeveer 1150 m² aan centrumvoorzieningen, waaronder detailhandel. De nu aan de orde zijnde ontwikkeling voorziet in het realiseren van 800 m² detailhandel. Er is derhalve geen sprake van een plan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen.

Het kernwinkelgebied van Terneuzen wordt gevormd door de hoofdstraten Noordstraat, Markt, Havenstraat en het ABC-complex. De Kop van de Noordstraat is de zuidelijke entree van het kernwinkelgebied en vormt een belangrijke schakel tussen het kernwinkelgebied enerzijds en het Schuttershofcomplex en de beoogde PDV/GDV locatie aan de Kennedylaan anderzijds.

De gemeente Terneuzen kiest ervoor de centrumfunctie van de Terneuzense binnenstad uit te bouwen. Hiervoor is een kwaliteitsimpuls in toegankelijkheid, beleving en ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk.

Door leegstand en verpaupering is de Kop van de Noordstraat op dit moment een doorn in het oog van het kernwinkelgebied en functioneert niet als de gewenste schakel tussen eerdergenoemde gebieden. Bij de oorspronkelijk beoogde ontwikkeling van de Kop van de Noordstraat werd uitgegaan van ongeveer 6.000 m² bvo aan detailhandel. Aan deze ontwikkeling bleek geen behoefte te zijn. Het onderhavige plan beoogt alsnog de gewenste kwaliteitsimpuls aan het gebied te geven en, naast de reeds geplande herinrichting van het openbaar gebied, met de realisering van 800 m² bvo detailhandel alsnog de verbindende schakel te vormen tussen het kernwinkelgebied en het Schuttershof- en Kennedylaangebied.

Er wordt voldaan aan de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (vrpz).

3.3 Gemeentelijk beleid

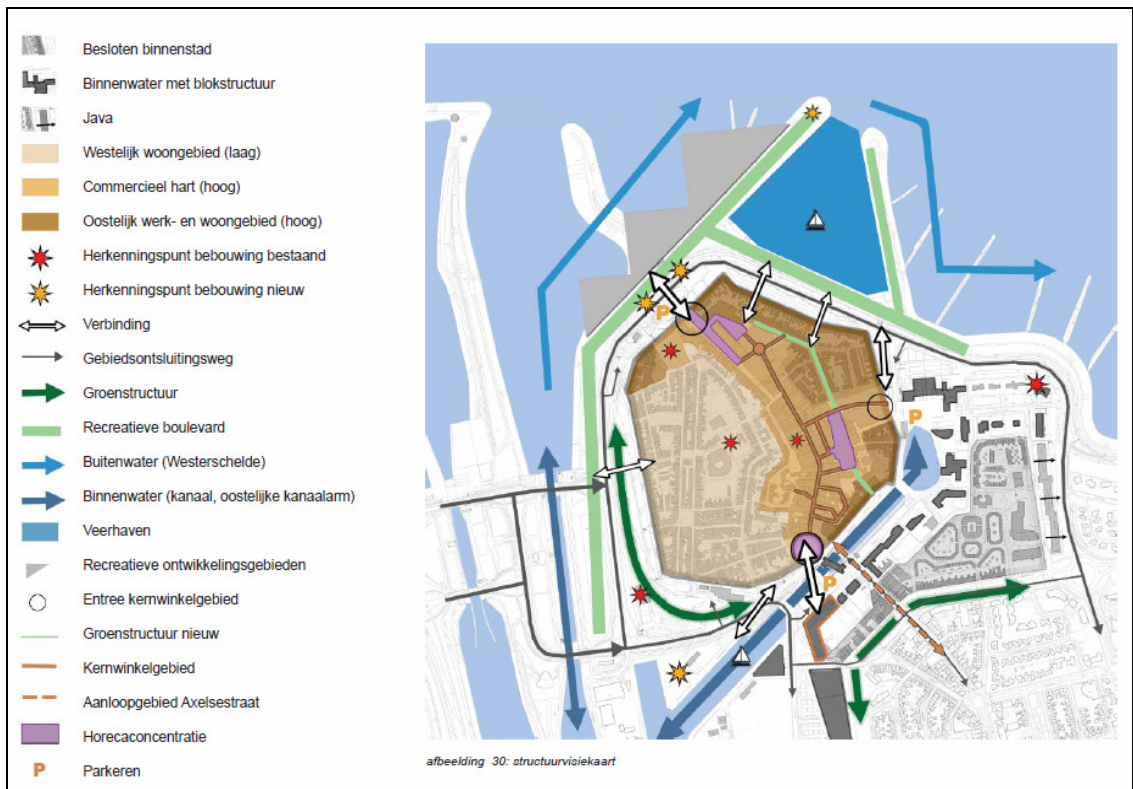
Structuurvisie binnenstad Terneuzen

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

De potentie van de binnenstad en de ligging aan de Westerschelde bieden ruimte voor een grote variatie aan activiteiten. Door de uitvoering van ruimtelijke verbeteringsprojecten in de binnenstad wordt gewerkt aan de kwaliteit, dynamiek en diversiteit van de omgeving.

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

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



Kaart 9: Structuurvisie binnenstad Terneuzen

Om de bestaande structuurdragers beter te laten functioneren, de ontwikkelingsgebieden tot bloei te brengen en de verbindingen tot stand te brengen zijn negen projecten gedefinieerd. Het uitvoeringsprogramma voor de Structuurvisie binnenstad Terneuzen is te vertalen vanuit de projecten. Eén van deze negen projecten is de nu aan de orde zijnde 'Herontwikkeling van de Kop van de Noordstraat'.

Masterplan Axelsedam

Het masterplan Axelsedam vormt een richtinggevend kader voor eventuele ontwikkeling van het gebied aan de Axelsedam. Het gebied is één van de aanloopgebieden van het centrum en is de toegangspoort tot het kernwinkelgebied. In het masterplan zijn 6 deelgebieden beschreven. Voor deze omgevingsvergunningprocedure is het deelgebied 'Kop van de Noordstraat' van belang.

Kop van de Noordstraat

De Kop van de Noordstraat vormt in de stadsrand één van de drie brongebieden van de binnenstad, de entree tot het kernwinkelgebied. Om dit vorm te geven is op de Kop van de Noordstraat de stadsrand van de binnenstad 'afgebouwd' door de bestaande kleinschalige stadsstructuur van verspringende, relatief verticaal georiënteerde panden door te zetten en als het ware naar binnen te vouwen, waardoor een entreeplein ontstaat voor de binnenstad. Op dit pleintje komen de twee lange lijnen (Kennedylaan en Axelsestraat) samen en gaan over in de winkelstraat. Op deze kleine locatie kan het kleinschalige winkelprogramma van de binnenstad, in combinatie met stadswoningen, worden uitgebreid.

Het belangrijkste doel is het handhaven en versterken van de centrumpositie van de stad Terneuzen. In het verlengde daarvan ligt het doel c.q. de opgave om zodanige wijzigingen in structuur en gebruik aan te brengen dat daarmee maximale impulsen uitgaan naar het centrumgebied (de binnenstad).

Woonvisie (2005-2009)

In de gemeentelijke woonvisie wordt in zijn algemeenheid gesteld dat voor de gemeente Terneuzen zaak is om duidelijke en daadkrachtige keuzes te maken. Uit oogpunt van het behoud en optimalisatie van het woonklimaat valt daarom niet te ontkomen aan forse ingrepen in de woningvoorraad en woonomgeving. Aangezien deze 'woonopgaven' met name binnen bestaand bebouwd gebied liggen impliceert de uitvoering daarvan veelal een gevoelige, tijdrovende en dure exercitie. Om verpaupering en uitholling van het stedelijk centrum alsmede indirect de overige kernen van de gemeente tegen te gaan is het echter wel noodzakelijk om krachtig uitvoering te geven aan deze binnenstedelijke taakstelling.

Hoewel de planperiode van de woonvisie inmiddels is verstreken, is het daarin verwoorde beleid nog steeds actueel.

Regionale planningslijst woningbouw

De appartementen aan de Kop van de Noordstraat zijn opgenomen op de regionale planningslijst woningbouw.

Toetsing

De appartementen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast zijn ze opgenomen in de regionale planningsafspraken. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

4 TOETSING AAN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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.

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
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 oude situatie niet toe. Overlast vanuit oppervlaktewater wordt niet verwacht.
Riolering	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken.	In de Vlooswijkstraat ligt een gemengd rioolstelsel. De capaciteit van het stelsel is ruim voldoende om het aanbod vanuit het complex op te vangen en te verwerken.
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.	Aangezien het om herbouw van een bestaand complex heeft het beoogde bouwplan geen negatieve consequenties.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De hwa en de dwa worden tot buiten de voorgevel gescheiden aangelegd. Op termijn kan dit aangesloten worden op een later aan te leggen regenwaterriool.
Grondwaterkwaliteit	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).

Kader
Wet bodembescherming
Besluit Bodemkwaliteit
Milieubeleidsplan, onderdeel Bodem
Bodemkansen Zeeuws-Vlaanderen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria
De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet mag verslechteren.
Beoordeling en conclusies
Voorafgaand aan de sloop van de opstallen is een bodemonderzoek uitgevoerd: Oranjewoud BV, projectnr. 246156-08, d.d. 22 juni 2012. Voor het milieuhygiënisch vrijgeven van het nieuw in te richten plangebied zijn twee ontgravingsacties en een beperkt onderzoek van de bovengrond na sloop noodzakelijk geweest. Rapport 'Beperkt bodemonderzoek en evaluatie grondsanering' door Ingenieursbureau Oranjewoud BV, projectnr. 260985-05, 18 juli 2013: 1) ontgraving: sterke verontreinigingen aan zware metalen en polycyclische aromatische koolwaterstoffen zijn op twee locaties in de bovengrond effectief verwijderd. Er is een vorm van restverontreiniging in verband met het behoud van een boom. Omdat de boomwortels het graafwerk belemmerden, is hier noodzakelijkerwijs enige verontreinigde bovengrond achtergebleven. 2) verkennend bodemonderzoek: door eerder verricht grond- en grondwateronderzoek voorafgaand aan de sloop kon, na sloop van de opstallen, worden volstaan met een aanvullend onderzoek van de bovengrond. Resultaten zijn tegelijk voor het afperken van de ontgravingen gebruikt. Grond buitenom de ontgravingsvlakken voldoet aan de kwaliteitsklasse 'wonen', met uitzondering van de boomlocatie. Conclusie Vanuit milieuhygiënisch oogpunt (discipline bodem) zijn er geen belemmeringen om tot herinrichting over te gaan.

Kanttekening:

- lokaal verwijderen van de bovengrond ter hoogte van de nu behouden boom wordt geprefereerd in geval deze alsnog wordt gekapt (15 m³ bovengrond nog sterk verontreinigd);
- de Vlooswijkstraat 1-3-5 maakten geen deel uit van bovengenoemd bodemonderzoek. Ten behoeve van de herinrichting blijft na sloop van de gebouwen een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

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.

Kader
Wet geluidhinder
Provinciale milieuverordening Zeeland
Omgevingsplan Zeeland 2012-2018
Geluidbeleidsplan gemeente Terneuzen
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidsgevoelige functies.
Beoordeling en conclusies
Binnen het plangebied zijn nieuwe geluidsgevoelige objecten voorzien. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/u geldt. Voor de Vlooswijkstraat geldt een 30 km/u regime. Hierdoor is nader onderzoek naar het wegverkeerslawaai niet noodzakelijk.
Er is niet voorzien in de aanleg, of wijziging van gezoneerde wegen, spoorwegen of industrieterreinen waarvan de zone binnen het plangebied ligt. Derhalve is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd.
Conclusie Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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).

Kader
Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (Luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit (Wlk) AMvB 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) Wet ruimtelijke ordening: goede ruimtelijke ordening
Kwaliteits/beoordelingscriteria
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.
Beoordeling en conclusies
Het bouwplan voorziet in een toename van het aantal woningen. Deze toename is echter 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 betekenende mate bij aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht.. Geconcludeerd dient te worden dat de uitvoering van het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Conclusie 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.

Kader
<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

Kwaliteits/beoordelingscriteria
<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, hollen 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.
Beoordeling en conclusies
In het kilometerhok (x=46/y=372) waartoe ook het plangebied behoort zijn aangetroffen de gierzwaluw en de huismus in gebouwen. Het is niet waarschijnlijk dat de gierzwaluw aanwezig is in een gebouw binnen het plangebied. Daarnaast zijn in het gebied uitsluitend enkele soorten aangetroffen uit Tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze algemene soorten uit Tabel 1 hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor beschermde vogelsoorten kan geen ontheffing worden aangevraagd voor uitvoering van werkzaamheden. In principe wordt het uitgangspunt gehanteerd dat alleen gewerkt kan worden buiten het broedseizoen. Het plangebied kent nog wel een aantal gebouwen die moeten worden gesloopt. Uit de Kaart natuurwaarden gemeente Terneuzen is gebleken dat in de gebouwen vleermuizen kunnen worden verwacht. Het gaat dan om de gewone dwergvleermuis, de laatvlieger en de meervleermuis. Voorafgaande aan de sloop zal door een ecooloog moeten worden vastgesteld of deze daadwerkelijk aanwezig zijn. Als een kolonie vleermuizen wordt aangetroffen dan dient een ontheffing aangevraagd te worden. Een en ander houdt in dat in het kader van het bestemmingsplan de vereiste natuurcompensatie afdoende kan worden gemotiveerd. 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.

Kader														
Besluit externe veiligheid • inrichtingen • buisleidingen • transport vervoer gevaarlijke stoffen Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water														
Kwaliteits/beoordelingscriteria														
Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.														
Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.														
Beoordeling en conclusies														
In de omgeving van het plangebied zijn een aantal risicovolle inrichtingen aanwezig. Het gaat om de navolgende inrichtingen: <table><tr><td>1. LPG tankstation Kennedylaan</td><td>Bevi-inrichting</td></tr><tr><td>2. Emplacement Terneuzen</td><td>Bevi-inrichting</td></tr><tr><td>3. DOW-Benelux</td><td>BRZO</td></tr><tr><td>4. Katoennatie Westerscheldeterminal</td><td>BRZO</td></tr><tr><td>5. Kerncentrale Borssele</td><td>BRZO</td></tr><tr><td>6. Westerschelde</td><td>Vaarweg</td></tr><tr><td>7. Kanaal Gent-Terneuzen</td><td>Vaarweg</td></tr></table> De afstand tot het plangebied is echter zo groot dat deze niet relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.	1. LPG tankstation Kennedylaan	Bevi-inrichting	2. Emplacement Terneuzen	Bevi-inrichting	3. DOW-Benelux	BRZO	4. Katoennatie Westerscheldeterminal	BRZO	5. Kerncentrale Borssele	BRZO	6. Westerschelde	Vaarweg	7. Kanaal Gent-Terneuzen	Vaarweg
1. LPG tankstation Kennedylaan	Bevi-inrichting													
2. Emplacement Terneuzen	Bevi-inrichting													
3. DOW-Benelux	BRZO													
4. Katoennatie Westerscheldeterminal	BRZO													
5. Kerncentrale Borssele	BRZO													
6. Westerschelde	Vaarweg													
7. Kanaal Gent-Terneuzen	Vaarweg													
Rondom het plangebied vindt tevens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. Uit eerder onderzoek is gebleken dat de PR10-6 contour volledig op het water is gelegen. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of door buisleidingen is niet relevant voor de ontwikkeling gezien de grote afstand tot het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.														

4.8 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrijepaden.

Kader
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.
Kwaliteits/beoordelingscriteria
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.
Beoordeling en conclusies
In het plangebied komen geen leidingstroken en ook geen planologisch relevante leidingen voor. Dit aspect levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.
Ten aanzien van de niet-planologisch relevante leidingen zal voorafgaand aan de graafwerkzaamheden bij het KLIC gemeld worden waar en wanneer wordt gegraven.

4.9 Verkeer en parkeren

Kader
Wegencategoriseringsplan Gemeente Terneuzen
Gewijzigde parkeernota 2012 – 2016
Kwaliteits/beoordelingscriteria
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.
Beoordeling en conclusies
De bestaande wegen hebben een goede en veilige inrichting. Met het beoogde plan verandert er hier niets aan.

Het beoogde bouwplan wijkt af van de gebruikelijk te hanteren parkeernormen. Het beoogde bouwplan is geprojecteerd aan de rand van het bestaande centrum- c.q kernwinkelgebied. Deze situering maakt het onmogelijk volledig in de benodigde parkeerbehoefte te voorzien en deze ook volledig op eigen terrein te laten plaatsvinden. In de nabijheid van de locatie bevinden zich echter een groot parkeerterrein en een parkeergarage.

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 archeologie-beleid vastgesteld.

Kader
<u>Landelijk</u> Verdrag van Valetta Monumentenwet 1988 <u>Gemeentelijk</u> Erfgoedverordening Terneuzen Beleidsnota gemeente Terneuzen: “De onderste steen boven” (2011)
Kwaliteits/beoordelingscriteria
Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologie beleid. Voldoen aan de wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988.
Beoordeling en conclusies
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:

- AMK: het plangebied maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK).
- IKAW: op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan gemeld worden dat het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een lage tot zeer lage archeologische verwachting (lage tot zeer lage trefkans).
- Archis: in Archis, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, staan geen Archiswaarnemingen en/of vondstmeldingen in het plangebied weergegeven.
- ZAA: in het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) is geen aanvullende archeologische informatie gevonden mbt het plangebied.
- Bodemopbouw Van Rummelen: uit de geologische kaart van Van Rummelen blijkt dat het plangebied zich bevindt in een gebied met afzettingen van Duinkerke op Hollandveen op Pleistoceen (Fo.3b). In het bestemmingsplan Terneuzen Centrum is voor dit gebied de medebestemming 'Waarde- Archeologie 2' opgenomen. Hier dient onderzoek uitgevoerd te worden indien de verstoring dieper gaat dan 0,50 meter en groter is dan 500 m². De verstoring van de ondergrond bestaat uit het indrijven van heipalen. De totale oppervlakte van de verstoring ten gevolge van heipalen bedraagt minder dan 500 m².

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.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Kader
Wet ruimtelijke ordening Grondexploitatiewet (GreX-wet)
Kwaliteits-/beoordelingscriteria
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
Beoordeling en conclusies
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.

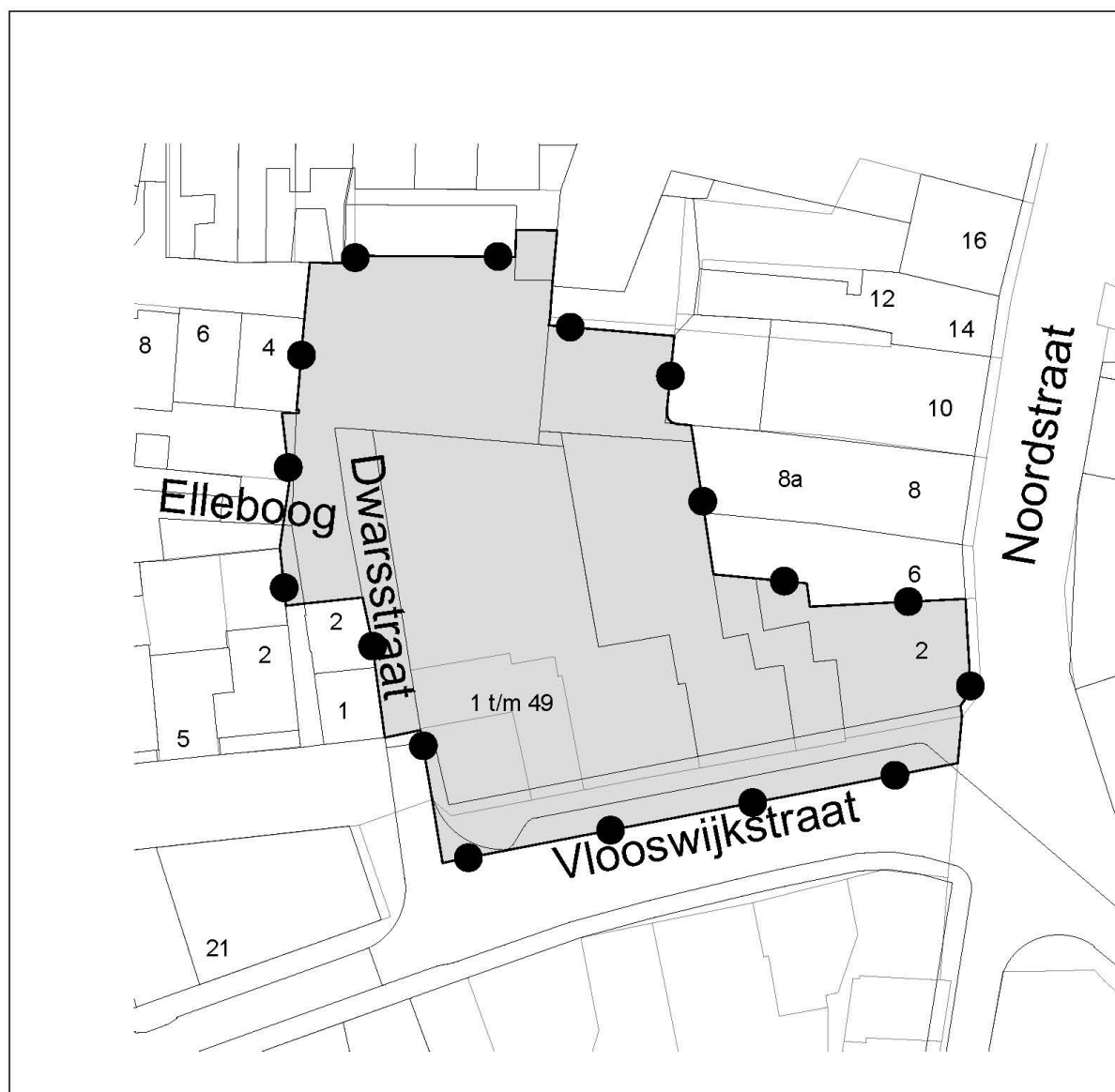
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De ontwerp omgevingsvergunning heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, van 20 februari 2014 tot en met 2 april 2014. Gedurende deze periode is èèn zienswijze ingediend.

De zienswijze heeft betrekking op de consequenties van de uitvoering van het ingediende bouwplan, namelijk het niet meer toegankelijk zijn van een achteruitgang ten behoeve van bevoorrading en ontvluchting. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het bouwplan aangepast en wordt in de te verlenen omgevingsvergunning een voorschrift opgenomen om de toegankelijkheid van de achteruitgang juridisch te borgen.

VERBEELDING



Legenda



Besluitgebied



Besluitvlak



Verbeelding

Omgevingsvergunning Vlooswijkstraat-Dwarsstraat



Gemeente: Terneuzen
IMRO-code: NL.IMRO.0715.OMGTCT05-VG99
Tekening nr: NL.IMRO.0715.OMGTCT05

voorontwerp:
ontwerp: 10-02-2014
vastgesteld: 03-06-2014
onherroepelijk:

datum: 03-06-2014
getekend: BraGIS
schaal: 1:500
formaat: A4

