



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING NIEUWSTRAAT 6 T/M 18, TERNEUZEN



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

NIEUWSTRAAT 6 T/M 18, TERNEUZEN

GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	23 - 10 – 2018
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.OMGTCT11-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	18078087

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	4
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	4
2.2	Bestaande situatie	5
3	Toekomstige situatie	7
4	Beleidskader	11
5.	Randvoorwaarden	12
5.1	Archeologie	12
5.2	Bedrijven en milieuzonering	14
5.3	Bodemkwaliteit	14
5.4	Externe veiligheid	15
5.5	Flora en fauna	15
5.6	Geluid	16
5.7	Luchtkwaliteit	17
5.8	Water	17
6.	Uitvoerbaarheid	22
6.1	Economische uitvoerbaarheid	22
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

1. INLEIDING

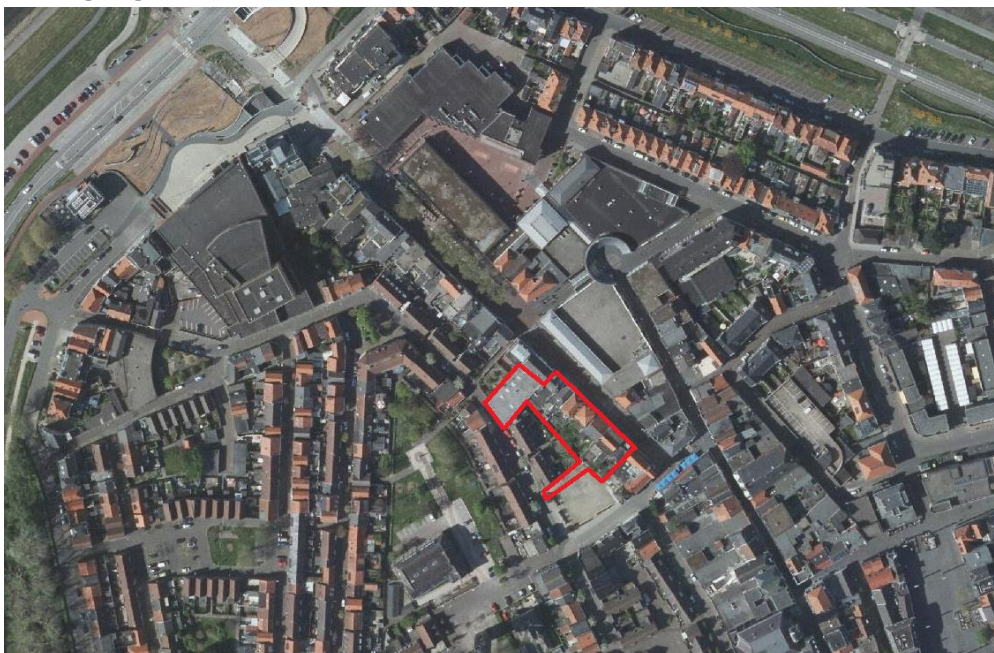
1.1 Aanleiding

De aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing voor het plangebied Nieuwstraat 6-18 is de herstructurering van het gebied. Hierbij worden de bestaande panden gesloopt en wordt er nieuwbouw gerealiseerd met wonen, kantoren en maatschappelijke dienstverlening. Deze nieuwbouw voorziet in de functies wonen (10 duplex appartementen), kantoren en dagbestedingsvoorzieningen. De nieuwe functies van de panden zijn niet in strijd met het bestemmingsplan Terneuzen Centrum. Er is wel op ondergeschikte onderdelen van het bouwplan een strijdigheid vanwege de diepte van het gebouw en een beperkte overschrijding van de goot- en bouwhoogte.

Om het bouwplan mogelijk te maken dient er een uitgebreide procedure doorlopen te worden voor verlening van een omgevingsvergunning. Deze ruimtelijke onderbouwing ligt dat toe. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid aangetoond van het bouwplan. De procedure wordt gestart voor enkel de activiteit Ruimtelijke ordening (als 1^e fase). In een later stadium zal het bouwdeel worden aangevraagd (als 2^e fase).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Terneuzen ligt in Zeeuws-Vlaanderen aan de Westerschelde. Het plangebied ligt in het centrum van Terneuzen. Aan de oostzijde van het plangebied loopt de Nieuwstraat, waar zich enkele horecagelegenheden bevinden. De Korte Kerkstraat is te vinden aan de zuidkant van het plangebied, waar een 2-tal restaurants zijn gelegen. De westkant wordt begrensd door de woningen aan de Dijkstraat. Aan de noordzijde bevinden zich diverse horecagelegenheden.

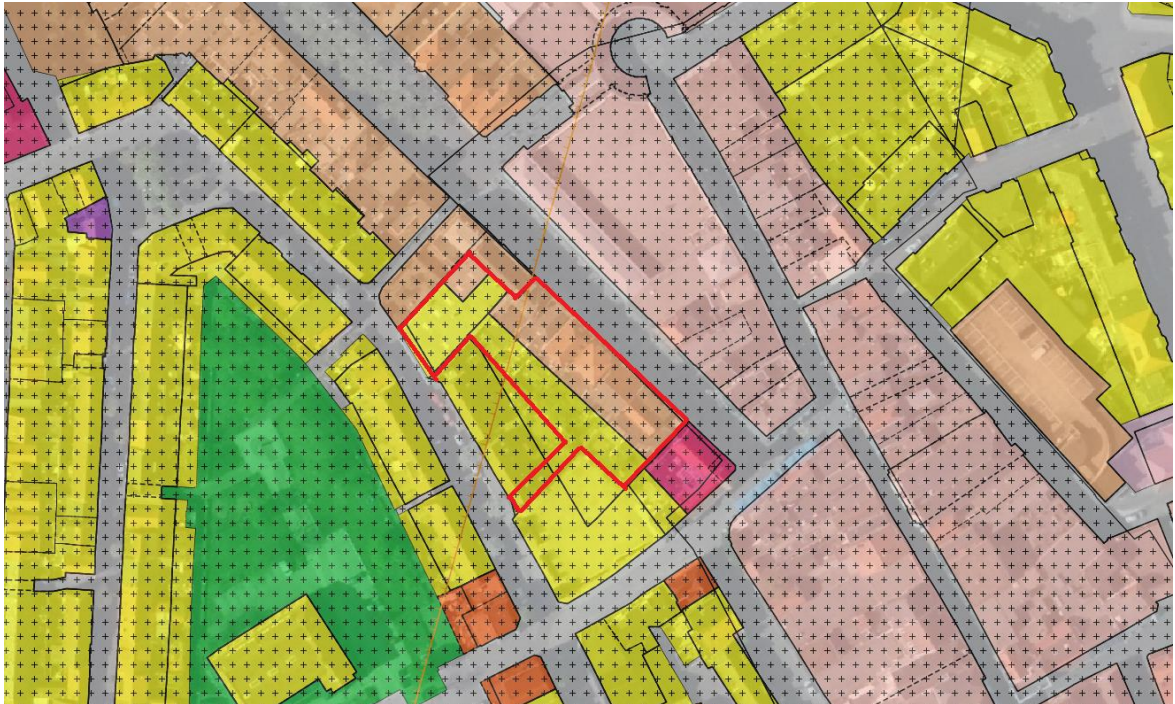


Ligging en begrenzing plangebied

Ruimtelijke onderbouwing Nieuwstraat 6-18 te Terneuzen

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Terneuzen Centrum is het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied, vastgesteld op 25 juni 2013. Hierbij hebben de huidige panden te Nieuwstraat 6-18 de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduidingen 'wonen' en 'horeca uitgesloten'. Het deel van het plangebied grenzend aan de Dijkstraat heeft de bestemming 'Wonen'. Een deel hiervan heeft tevens de gebiedsaanduiding 'geluidzone industrie 1'. Over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.



Uitsneden Verbeelding Terneuzen Centrum met plangebied

1.4 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing zal allereerst de bestaande situatie belichten waarbij onder meer de geschiedenis en ruimtelijke structuur van het plangebied zal worden belicht. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie belicht. Hoofdstuk 4 analyseert het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid. Hierop aansluitend worden de randvoorwaarden in hoofdstuk 5 besproken. Onder meer de bodemkwaliteit, archeologie en de externe veiligheid wordt in dit hoofdstuk besproken. Hoofdstuk 6 laat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zien.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Historie

Terneuzen is een stad in de provincie Zeeland grenzend aan de Westerschelde, waarbij de geschiedenis van het centrum van Terneuzen terug gaat naar het begin van de vorige eeuw. In deze periode was de binnenstad nog begrensd met vestingwerken. Tevens werd de binnenstad omringd door een oostelijke en westelijke kanaalarm aansluitend op de Westerschelde. Via de oostelijke kanaalarm was de stadshaven bereikbaar. Vervolgens werden in 1968 de kanalen verbreed en de nieuwe sluizen opgeleverd. Hierdoor maakte Terneuzen een gestage economische groei door. Door de komst van verschillende bedrijven is Terneuzen een belangrijk handels- en industrie centrum geworden en de grootste kern van Zeeuws-Vlaanderen.

Ruimtelijke structuur

Terneuzen ligt in Zeeuws-Vlaanderen aan de Westerschelde, aan de oostzijde van het kanaal Gent-Terneuzen. Door haar belangrijke economische en industriële functie is Terneuzen de grootste kern van Zeeuws-Vlaanderen. Het centrum is het oudste gedeelte en ligt aan de noordzijde van de stad aan de Westerschelde. In de 20ste eeuw is vooral in zuid-oostelijke richting uitgebreid. De industrie en bedrijvigheid is relatief grootschalig en ligt direct langs het kanaal. De kern Terneuzen lijkt, met uitzondering van DOW en Nieuw-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.

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

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 winkelstraat 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 woonwijken aan de Kennedylaan ontstaan. Aan de noordzijde heeft de winkelstraat een vervolg in de Nieuwstraat met een sterke horecafunctie. Bij de noordelijke entree van het centrum ligt het Scheldetheater aan de Westkolkstraat.

Een bijzonder element in de binnenstad is het gerestaureerde ‘Arsenaal’, dat herinnert aan de vestingwerken die ontwikkeling van de stad tot een eeuw geleden bepaalden.

Via de Markt en de Havenstraat loopt de oostelijke uitloper van het kernwinkelgebied naar het Stadhuisplein.

Binnen de kleinschalige oorspronkelijke bebouwingsopzet zijn ook diverse moderne en meer grootschalige invullingen ingepast. Voorbeelden hiervan zijn het ABCcomplex en de bioscoop rondom het Arsenaalplein en het winkelcomplex aan de Havenstraat. Ook het Scheldetheater wordt door kleinschalige bebouwing omgeven.

Historische binnenstad: Woongebied west

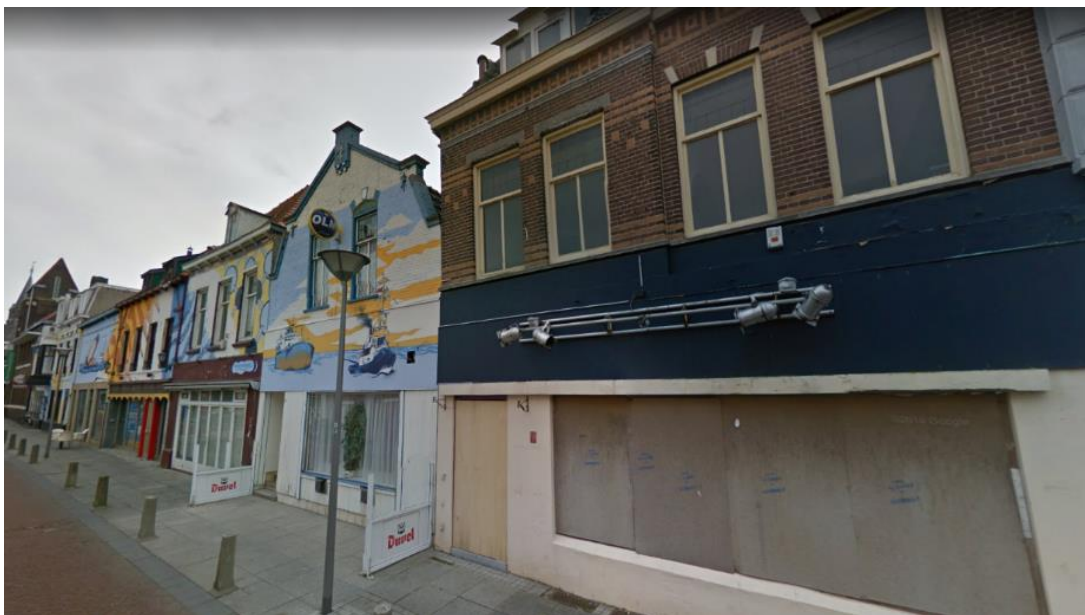
De westzijde van de binnenstad heeft voornamelijk een woonfunctie met een kleinschalige bebouwingsopzet van aangesloten individuele panden op kleine, ondiepe kavels. De bouwhoogte bedraagt veelal één laag met een kap en de woningen staan merendeels direct aan de straat.

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

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

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt tussen de Nieuwstraat, Korte Kerkstraat en Dijkstraat op de overgang van het kernwinkelgebied naar het woongebied west. Het plangebied bestaat uit 7 aaneengesloten panden van 2 woonlagen met kap en een opslagloods. Kenmerkend zijn de aaneengesloten straatwanden met voorgevels direct aan de straat. In de Nieuwstraat en in de nabij gelegen Korte Kerkstraat bevinden zich verschillende horecagelegenheden. Verderop in de straat zijn nog diverse andere eet en drinkgelegenheden. Tevens herbergen de nabij gelegen Korte Kerkstraat 8 en 10a restaurants. Op Nieuwstraat 2-4 is Museum Schooltijd gevestigd.



Vooraanzicht huidige situatie plangebied

3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Met de toekomstige situatie van het plangebied wordt een nieuw bouwplan gerealiseerd bestaande uit kantoren in de plint op de begane grond aan de Nieuwstraat en het souterrain, gecombineerd met 10 appartementen op de verdieping. De hoofdentree van de woningen en kantoren is aan de zijde van de Nieuwstraat. Aan de achterzijde worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd, welke ontsloten worden vanaf de Dijkstraat. Voor de realisatie van deze panden worden de adressen Nieuwstraat 6-18 en Dijkstraat 'ongenummerd' gesloopt.



Impressie voor- en achteraanzicht plangebied

Het bouwplan past grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan. Op enkele onderdelen is er echter een strijdigheid met het bestemmingsplan. De strijdigheden worden hieronder toegelicht.

Overschrijding bouwhoogte

Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 11 meter. Het bestemmingsplan staat deze bouwhoogte over nagenoeg het gehele plangebied toe. Voor een klein deel van het bouwplan is echter ter plaatste van het huidige pand Nieuwstraat 18 een bouwhoogte van 10,50 meter en een goothoogte van 8 meter toegestaan. In het bestemmingsplan is in artikel 30.1 lid a een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een overschrijding van de maten met 10%. De afwijkingsbevoegdheid kan toegepast worden, zodat ook op dit kleine gedeelte van het bouwplan een bouwhoogte van 11 meter mogelijk is. Stedenbouwkundig is dit aanvaardbaar omdat de bouwhoogte van 11 meter aansluit op de hoogte van de omliggende panden.

Overschrijding bouwdiepte en bestemming Gemengd

Daarnaast overschrijdt het gebouw, met een bijbehorend trappenhuis en een vluchttrap, aan de achterzijde de bestemming ‘Gemengd’ en het bouwvlak met ca. 2,5 meter en wordt de toegestane bouwhoogte van 3 meter daarbij overschreden met 2 meter. Het bouwplan heeft een diepte van 16,5 meter terwijl er 14 meter is toegestaan in het bestemmingsplan. Hierbij wordt de bestemming Gemengd met 2,5 meter overschreden en komt dit deels in een perceel met bestemming “Wonen”. Aangezien er naast wonen, ook kantoren en maatschappelijke dienstverlening wordt gerealiseerd is dit strijdig met het bestemmingsplan.

De overschrijding is stedenbouwkundig aanvaardbaar. In de huidige situatie zijn er achter de bestaande panden aan de Nieuwstraat 6 t/m 18 al diverse aan- en uitbouwen aanwezig. De nieuwe bebouwing komt niet verder dan de lijn van de huidige aan- en uitbouwen. Ook de hoogte van 5 meter is vergelijkbaar met de huidige aan- en uitbouwen en tevens even hoog als vergunningsvrij mogelijk zou zijn als bijbehorend bouwwerk. Door de sloop van het forse bestaande pand Dijkstraat 23 neemt de totale bebouwing op het binnengebied tussen Nieuwstraat en Dijkstraat af.

Parkeerplaatsen

Achter het pand aan de Nieuwstraat worden in totaal 18 parkeerplaatsen gerealiseerd, welke ontsloten worden vanaf de Dijkstraat. 10 parkeerplaatsen zijn bestemd voor de woningen. De overige 8 parkeerplaatsen voorzien in het parkeren voor cliënten, bevoorrading en op- en afhalen van cliënten ten behoeve van de functies van Zeeuwse Gronden. De werknemers die werkzaam zijn in de kantoren zullen parkeren in de nabij gelegen rand van het centrum van Terneuzen.

De nieuwe 18 parkeerplaatsen zijn stedenbouwkundig passend in het binnengebied van een bouwblok in het centrumgebied. De huidige panden Nieuwstraat 6 t/m 18 en Dijkstraat ‘ongenummerd’ beschikken nu niet over eigen parkeergelegenheid. Door het realiseren van 18 parkeerplaatsen voor de vervangende nieuwbouw, wordt wel voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein die voldoet aan de parkeernorm. Dit heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de omgeving.



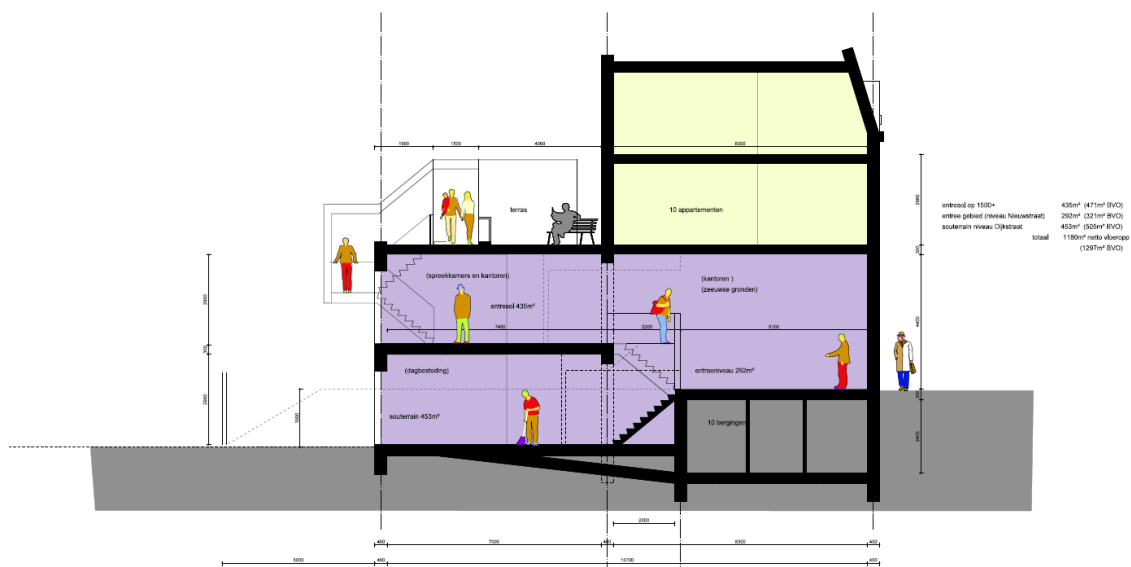
Situatie

werknummer : T16-120
werk : herstructurering Nieuwstraat Zuid Terneuzen
opdrachtgever : Clavis CC + gemeente Terneuzen
datum : 1 november 2017

schaal : 6 nov 2017

Bouwplan Nieuwstraat 6 t/m 18

Ruimtelijke onderbouwing Nieuwstraat 6-18 te Terneuzen



Doorsnede bouwplan

4 BELEIDSKADER

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat een kleinschalige afwijking van de bouwhoogte en overschrijding van de bestemming/bouwgrens van een bouwplan dat grotendeels direct mogelijk is op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum'.

Een nadere toetsing aan het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid is voor deze kleinschalige afwijking niet noodzakelijk. Het bouwplan is in lijn met de Structuurvisie Binnenstad Terneuzen. In deze structuurvisie wordt ingezet op herstructurering en vernieuwing van het verouderde woningen- en voorzieningenbestand van de binnenstad.

5. RANDVOORWAARDEN

Het bouwplan voldoet grotendeels aan het vigerend bestemmingsplan. Er zijn alleen beperkte overschrijdingen van de bouwhoogte en de bouwdiepte. Als gevolg hiervan is het niet noodzakelijk alle milieukundige randvoorwaarden toe te lichten, hiervoor kan verwezen worden naar het moederplan Terneuzen Centrum. De volgende aspecten zijn wel relevant voor het bouwplan.

5.1 Archeologie

Sinds 2011 heeft de gemeente Terneuzen het 'Interim-beleid archeologie'. De insteek van het beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de RCE gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,2 m van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de geomorfologische en geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².
3. Archis (Archeologische Informatiesysteem). Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
4. Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde. In de praktijk wordt de toets op Archis en ZAA gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
5. De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - Pleistoceen: vanaf de steentijd
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
 - Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd

Toets onderzoeksplicht

Het voorgaande is vertaald in bestemmingsplannen door het opnemen van dubbelbestemmingen voor Archeologie. Op onderhavig plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Binnen dit gebied is onderzoek nodig indien sprake is van een verstoringsgebied groter dan 500 m² en waarbij sprake is van heiwerkzaamheden of van graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm. Voor Nieuwstraat zelf, die direct grenst aan het plangebied, geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Het verstoringsgebied van de beoogde bouwplannen in het plangebied maakt archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologisch onderzoek

Door SWECO Nederland B.V. is een archeologisch bureauonderzoek met boringen uitgevoerd (rapport SWECO ARCHEOLOGISCHE PROJECTEN 2037, d.d. 27 juli 2016). In dit rapport wordt een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Inmiddels zijn de uitgewerkte (bouw)plannen voorhanden. Uit deze plannen blijkt dat de graafwerkzaamheden niet dieper zullen reiken dan 1 meter beneden het huidige maaiveld met uitzondering van de plaatselijke bodemsanering en de funderingspalen. Dit betekent dat het graven van een proefsleuf veel meer zal verstoren dan nodig is voor de werkzaamheden. Op deze locatie is het van belang dat een profiel van de gracht en wal gedocumenteerd kan worden. Op basis van de uitgewerkte plannen worden de graafwerkzaamheden op zodanige wijze uitgevoerd dat een profiel niet gedocumenteerd zou kunnen worden. De bodemsanering is momenteel deels uitgevoerd. Na de sloop van de bestaande bebouwing in het plangebied zal veldonderzoek plaatsvinden door middel van boringen om de verontreiniging van de aldaar gelegen tank in kaart te brengen. Een groot deel van deze saneringslocatie – achterzijde van Nieuwstraat 10 – is reeds vergraven tot 2,30 meter –mv.

Op basis van het vorenstaande is omtrent het eerder genoemd archeologisch bureauonderzoek met boringen (rapport SWECO ARCHEOLOGISCHE PROJECTEN 2037, d.d. 27 juli 2016) een nieuw advies d.d. 29 december 2017 uitgebracht door EDUFACT ADVIES IN ERFGOED. Op basis van de uitgewerkte plannen wordt de uitvoering van een nader archeologisch onderzoek niet langer noodzakelijk geacht omdat geen informatie kan worden verzameld die nieuwe kennis oplevert. Dit geldt tevens door de aanleg van riolering in het plangebied die met de gracht meeloopt. Ook hier kan geen profielinformatie worden verzameld.

Voor het plangebied geldt onverkort de Meldingsplicht archeologie. De gemeente Terneuzen heeft daartoe een Plan van Aanpak Toevalsvondsten opgesteld dat in het kader van de werkzaamheden onverwijld van kracht is. Dat houdt in dat te allen tijde, vondsten die worden gedaan tijdens de werkzaamheden volgens het Plan van Aanpak Toevalsvondsten gemeld moeten worden en dat de maatregelen die daaruit volgen van kracht zullen zijn.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten ten opzichte van milieugevoelige functies opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen, worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. In deze paragraaf dient getoetst te worden of de voorgenomen functies passen binnen het plangebied met inachtneming van eventuele milieubelastende functies in de directe omgeving.

Het aspect bedrijven en milieuzonering heeft geen betrekking op het planvoornemen, omdat er geen nieuwe milieubelastende of milieugevoelige functies toegevoegd worden aan het plangebied. Het bouwplan is grotendeels direct mogelijk op basis van het vigerend bestemmingsplan. Onderhavige onderbouwing bevat slechts een kleinschalige afwijking van de bouwhoogte en overschrijding van de bestemming/bouwgrens. De afstand van en naar milieubelastende of milieugevoelige functies verandert hierdoor niet.

5.3 Bodemkwaliteit

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en het gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkend bodemonderzoek verricht worden.

In het betreffende plangebied is een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd (Briefrapport 'Milieuhygiënisch bodemonderzoek projectgebied Nieuwstraat te Terneuzen, door Ingenieursbureau Oranjewoud BV, projectnr. 162342-150, d.d. 5 december 2008). Voor het gehele plangebied dient, na sloop van alle bestaande opstallen, nog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Daarnaast dient nog een grondsaneringsplan voor nog aanwezige restverontreiniging uitgevoerd te worden (dit op basis van het Rapport Evaluatieverslag bodemsanering van SMA, d.d. 9 juli 2008).

5.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden 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.

Het plangebied is gelegen nabij de Westerschelde, waarover transport van gevaarlijk stoffen plaats vindt. De beschouwde risicobron kan in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effect of slachtoffers binnen het plangebied. Daarom adviseert Veiligheidsregio Zeeland maatregelen die de omvang van mogelijk incidenten kunnen reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten (Advies veiligheidsregio inzake externe veiligheid, Veiligheidsregio Zeeland, kenmerk VRZ/201805573, d.d. 19 september 2018).

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing bevat een kleinschalige afwijking van de bouwhoogte en overschrijding van de bestemming/bouwgrens van een bouwplan dat grotendeels direct mogelijk is op basis van het vigerend bestemmingsplan. De onderbouwing maakt geen nieuwe risicobronnen of (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk. In het kader van externe veiligheid zijn er voor de ontwikkeling geen beperkingen.

5.5 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plansoorten in het plangebied leven.

De locatie is op dit moment grotendeels bebouwd met bestaande panden. De sloop van deze panden zal in de loop van 2019 plaatsvinden. Vooruitlopend op de sloop zal er onderzoek (QuickScan) naar natuurwaarden voor deze binnenstedelijke locatie uitgevoerd worden. Het plan heeft geen (negatieve) effecten op de natuurwaarden en de flora- en fauna soorten van het nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Westerschelde'.

Ten aanzien van de PAS (Programma aanpak stikstof) voor Natura 2000-gebieden is extra stikstofdepositie voor het plan op het Natura 2000-gebied 'Westerschelde' afwezig/verwaarloosbaar. Het plan, inclusief 10 appartementen, zorgt weliswaar voor een toename verkeersbewegingen (motorvoertuigen) per etmaal. Dit is echter te verwaarlozen ten opzichte van het heersende verkeersbeeld in dit centrum gebied.

Onderhavige omgevingsvergunning wordt enkel verleend voor de activiteit 'handelen in strijd met de ruimtelijke ordening'. Voor de activiteit 'bouwen' zal in de loop van 2019 een aanvraag ingediend worden. Bij het behandelen/beoordelen van die aanvraag zullen de resultaten c.q. aanbeveling van hiervoor genoemde uit te voeren QuickScan rekening worden gehouden.

5.6 Geluid

Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In de Wet geluidhinder worden daarom eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op gevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone langs bestaande infrastructuur.

Onder geluidsgevoelige bestemming vallen:

- (Bedrijfs-) Woningen;
- Onderwijsgebouwen;
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Verzorgingstehuizen;
- Psychiatrische inrichtingen;
- Kinderdagverblijven;
- Woonwagendplaatsen;
- Ligplaatsen voor woonschepen.

Ter bepaling van de geluidsbelasting van wegverkeerslawaai dient op grond van de wet iedere weg in beschouwing te worden genomen, met uitzondering van woonerven en 30 km/u wegen.

Aangezien de wegen rondom het plangebied 30 km/u wegen betreffen is een akoestisch onderzoek op basis van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. De Nieuwstraat is daarnaast een voetgangersgebied, die alleen beperkt toegankelijk is voor laden en lossen.

Tevens is er een geluidszone aanwezig voor het nabij gelegen bedrijventerrein Terneuzen-West. Deze geluidszone, met de benaming "industrie 1", valt voor een klein deel over de noordelijke helft van het plangebied. Echter bouw van nieuwe geluidsgevoelige objecten ter vervanging van bestaande is toegestaan volgens artikel 29.1.2 van het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum'. Daarnaast zijn aan deze zijde van het gebouw de lift en het trappenhuis gelegen, zodat de appartementen zelf buiten de geluidzone zijn gelegen.

5.7 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de volksgezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekende mate' vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Deze ruimtelijke onderbouwing bevat een kleinschalige afwijking van de bouwhoogte en overschrijding van de bestemming/bouwgrens van een bouwplan dat grotendeels direct mogelijk is op basis van het vigerend bestemmingsplan. Het planvoornemen zorgt weliswaar voor een toename verkeersbewegingen (motorvoertuigen) per etmaal. Dit is echter te verwaarlozen ten opzichte van het heersende verkeersbeeld in dit centrum gebied. Om die reden draagt het voornemen 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

5.8 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het NWP2 geeft het integrale kader voor het waterbeleid van het Rijk voor de komende zes jaar en geeft uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en de overstromingsrisico's. De Stroomgebiedbeheerplannen, het Programma van maatregelen mariene strategie, de Beleidsnota Noordzee en de Overstromingsrisicobeheerplannen maken onderdeel uit van het NWP2.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer

gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt. Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkanskaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

De visie van het waterschap is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld:

Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

Overleg waterbeheerder

Overleg met het waterschap Scheldestromen heeft tijdens het planproces plaatsgevonden. De overige relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking		
Veiligheid waterkeringen	Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Het plangebied is ook niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico.		
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De totale verharde oppervlakken van de vroegere en toekomstige oppervlakken (in m2) zijn:		
		huidige situatie	na realisatie
	dakoppervlak	1278	964
	dichte bodemverharding	233	704
	doorlatende bodemverharding	157	0
	wateroppervlak	0	0
	totaal	1668	1668
De totale oppervlakte van het dakvlak van de nieuwe bebouwing is minder dan van de vroegere (gesloopte) panden. Het resterende terrein wordt echter volledig verhard als parkeerterrein. De totale verharding neemt daarom wel toe met 157 m2. Conform de eisen van het waterschap dient er bij nieuwbouw 75 mm berging over het nieuwe verhard oppervlak te worden gerealiseerd. Dit komt hier neer op 12 m3 waterberging. Ruimte voor bovengrondse berging is niet aanwezig en voor ondergrondse berging is de grondwaterstand te hoog (ca. 0,50 m onder het maaiveld). Voorgesteld wordt daarom om voor de te realiseren hoeveelheid waterberging een bijdrage te doen in het waterbergingsfonds.			
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater	Het afvalwater en hemelwater wordt gescheiden aangeleverd op het ter plaatse aanwezige rioolstelsel.		
Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	De waterbeheerder vraagt aandacht voor hergebruik van water in het bouwontwerp. Neerslagwater is van goede kwaliteit. Door het gebruik van regenwater (via een grijswatersysteem) door middel van het opvangen van regenwater in een regenwatertank kan op het drinkwatergebruik worden bespaard. Regenwater kan nuttig		

	gebruikt worden, bijvoorbeeld voor het doorspoelen van het toilet. Bij de technische uitwerking van voorliggend plan zal worden gezien of maatregelen ten behoeve van hergebruik van water financieel en technisch verantwoord zijn.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. De ontwikkeling veroorzaakt evenmin mogelijke grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Negatieve effecten op het grondwater worden daarom niet verwacht. Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitloogbare materialen gebruikt. Daarom heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de oppervlaktekwaliteit.
Volksgezondheid Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen belemmering voor de volksgezondheid. Er is geen oppervlaktewater in het plan aanwezig.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden; Er worden geen zettingen verwacht.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de nabije omgeving van de ontwikkeling is geen natte natuur aanwezig. Daarom vormt de ontwikkeling hier geen belemmering voor.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig, is dus niet van toepassing.

<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling wordt niet gerealiseerd bij waterschapsobjecten. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van vaarwegen. Dit aspect vormt daarom geen belemmering.

Wateradvies

De waterparagraaf is voorgelegd aan de waterbeheerder. Bij brief van 22 augustus 2018 heeft het waterschap Scheldestomen aangegeven geen opmerkingen te hebben. Deze brief is tevens het wateradvies.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Met de initiatiefnemer is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst is ook het kostenverhaal van deze planologische procedure vastgelegd.

Hiermee is de economische haalbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo en Awb wordt voor deze omgevingsvergunning gevolgd.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen van donderdag 9 augustus tot en met woensdag 19 september 2018. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend, waaruit geconcludeerd kan worden dat het plan mag rekenen op maatschappelijk draagvlak. Van het Waterschap Scheldestromen is op 23 augustus 2018 een positief wateradvies ontvangen. Het advies van de Veiligheidsregio Zeeland d.d. 19 september 2018 is, voor zover relevant, verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.