



GEMEENTE TERNEUZEN

*Ruimtelijke onderbouwing
omgevingsvergunning
Terneuzen Zuidwest, Händellaan 5*

2 Juli 2019

Vastgesteld

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
OMGEVINGSVERGUNNING
TERNEUZEN ZUIDWEST, HÄNDELLAAN 5

Plannaam: Terneuzen Zuidwest, Händellaan 5
IMRO-code: NL.IMRO.0715.OMGTZW08-VG01
Plantype: Omgevingsvergunning
Status: Vastgesteld
Datum: 2 Juli 2019



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

Inhoud

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING VOOR DE OMGEVINGSVERGUNNING.....	4
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED.....	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME.....	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	6
1.5	LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE.....	7
2.1	BESCHRIJVING PROJECTGEBIED EN OMGEVING.....	7
HOOFDSTUK 3	PROJECTBESCHRIJVING.....	8
3.1	INLEIDING.....	8
3.2	INRICHTING PROJECTGEBIED.....	8
3.3	MARKTANALYSE.....	9
3.4	VERKEER EN PARKEREN.....	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	12
4.1	RIJKSBELEID.....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	14
4.3	REGIONAAL BELEID.....	15
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	18
5.1	GELUID.....	18
5.2	BODEM.....	19
5.3	LUCHTKWALITEIT.....	20
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	21
5.5	MILIEUZONERING.....	22
5.6	ECOLOGIE.....	24
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	27
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	29
6.1	VIGEREND BELEID.....	29
6.2	WATERPARAGRAAF.....	30
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	31
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN.....	32
8.1	VOOROVERLEG.....	32
8.2	INSpraak EN ZIENSWIJZEN.....	32
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....		33
BIJLAGE 1	MARKTANALYSE.....	34
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	35
BIJLAGE 3	WATERTOETSRESULTAAT.....	36
BIJLAGE 4	BESLUITVLAKKAART.....	37

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de omgevingsvergunning

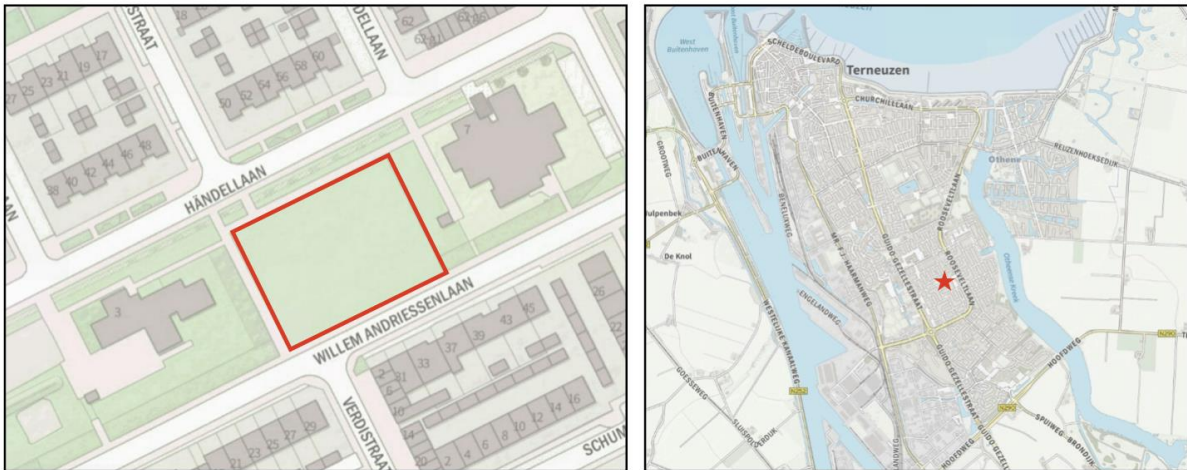
Dagelijks Leven (initiatiefnemer) is een organisatie die actief is binnen de verpleegkundige zorg voor mensen met verregaande geheugenproblemen. De zorgorganisatie werkt overal in Nederland aan de realisatie van kleinschalige woonzorgvoorzieningen midden in de wijk/samenleving. Om de zorg optimaal uit te kunnen voeren is de organisatie bezig met het ontwikkelen van een nieuwe woonzorgvoorziening.

Aan de Händellaan 5 te Terneuzen bevindt zich een braakliggend perceel waar voorheen een schoolgebouw heeft gestaan. Het voornemen bestaat ter plaatse een onzelfstandige woonvoorziening ten behoeve van 24 uren verpleeghuiszorg voor mensen met geheugenproblemen (dementie) te realiseren.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. In voorliggend geval kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en medewerking worden verleend middels een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Händellaan 5 te Terneuzen. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied (rode lijn en ster) ten opzichte van Terneuzen en de directe omgeving weergegeven. Het perceel heeft geen kadastraal nummer.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van Terneuzen en de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 Huidig planologisch regime

1.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidwest” (vastgesteld op 18 december 2008). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het projectgebied is met blauwelijn weergegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Bestemmingsplan Zuidwest” (Bron: Gemeente Terneuzen)

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

De gronden in het projectgebied zijn bestemd als ‘Maatschappelijk’, met de aanduiding dat enkel geluidsgevoelige maatschappelijke bestemmingen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zijn toegestaan. Het projectgebied is voorzien van een bouwvlak, waarin een maatvoering ten aanzien van de goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage is opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte mag respectievelijk 4 en 8 meter bedragen. Het maximale bebouwingspercentage van het terrein bedraagt 60%.

1.3.3 Strijdigheid

Het bouwen van woonvoorziening is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De gewenste goot- en bouwhoogte bedraagt namelijk respectievelijk circa 6,2 en 8,76 meter (zoals op de bouwaanvraagtekeningen is aangegeven), waarmee de ontwikkeling niet past binnen de opgenomen maatvoeringen. De gewenste ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden door met een omgevingsvergunning van de geldende bestemmingsplannen af te wijken. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het bouwplan in overeenstemming met een goede ruimtelijk ordening is.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Bro van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggend project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzen;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 8;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; verwezen wordt naar hoofdstuk 7.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.7
8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; in hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 5.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur en de huidige situatie van het projectgebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Zeeland, de regio Zeeuws-Vlaanderen en de gemeente Terneuzen beschreven. In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het aspect water. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project en tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving projectgebied en omgeving

Het projectgebied aan de Händellaan 5 maakt onderdeel uit van de wijk Zuidpolder. De ruimtelijk-functionele structuur wordt voornamelijk bepaald door grondgebonden woningen. Kenmerkend is de rechthoekige gridopbouw van de wijk. Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Händellaan. Aan de zuidzijde van het projectgebied bevindt zich de Willem Andriessenlaan. Ten oosten en westen van het projectgebied bevinden zich een tweetal maatschappelijke voorzieningen. Het projectgebied is geheel onbebouwd. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het projectgebied en de directe omgeving weergegeven. Het projectgebied is met rode lijn aangegeven. In afbeelding 2.2 zijn straatbeelden weergegeven vanaf de Händellaan (links) en Willem Andriessenlaan (rechts).



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het projectgebied (Bron: Provincie Noord-Holland)



Afbeelding 2.2 straatbeeld (Bron: Google Maps)

HOOFDSTUK 3 PROJECTBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

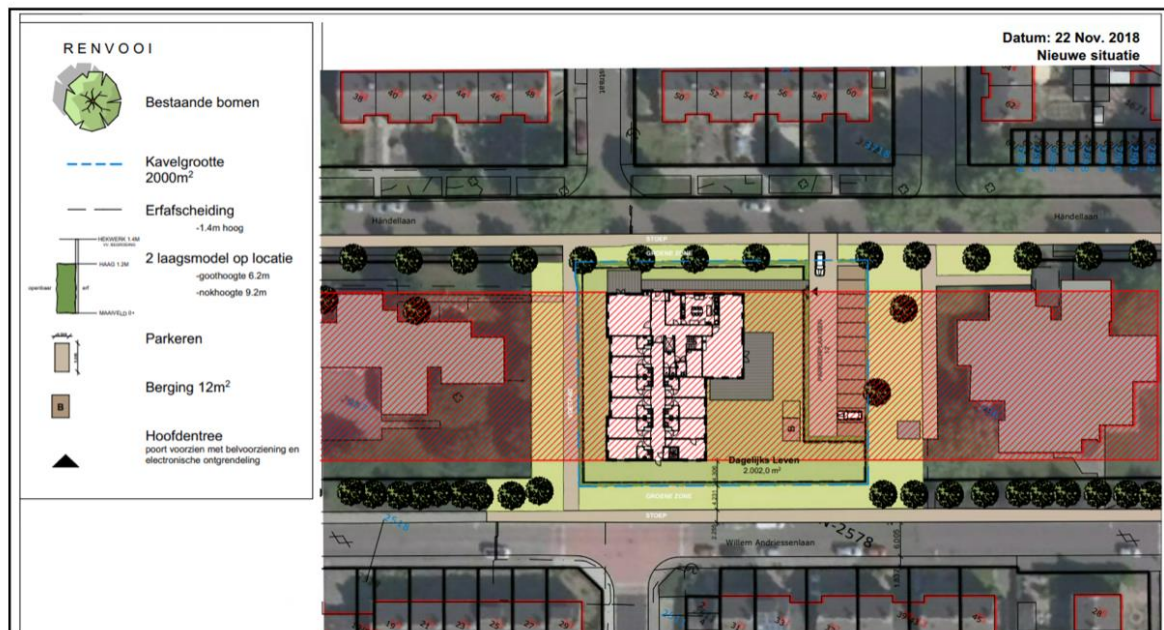
Ter plaatse van het projectgebied bevindt zich een braakliggend perceel. Het voornemen bestaat ter plaatse een woonvoorziening voor mensen met geheugenproblemen te realiseren. De woonvoorziening bestaat uit 20 studio's, twee woonkamers, een ruimte voor dagbesteding en bijbehorende voorzieningen.

3.2 Inrichting projectgebied

De gewenste woonvoorziening wordt in het westelijke deel van het projectgebied gerealiseerd. In de noordoostelijke hoek van het projectgebied wordt een parkeervoorziening met 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. De erfafscheiding is een haag van 1,2 m met hierachter een hekwerk 1,4 m dit om de cliënten hun vrijheid en bescherming te kunnen bieden. Het hekwerk zal aan de noordzijde worden aangevuld met een bomenrij van bestaande bomen. Ten zuiden van de parkeervoorziening komt een berging voor de opslag van tuingereedschap en enkele opstelplaatsen voor fietsen van werknemers.

De gewenste ontwikkeling draagt bij aan het opvullen van een lege plek in het bebouwingsbeeld, waarbij aansluiting bij omliggende bebouwing wordt gezocht. Dit wordt met name gerealiseerd door qua goot- en bouwhoogte en verschijningsvorm bij omliggende bebouwing aan te sluiten.

In afbeelding 3.1 is een situatietekening van de gewenste situatie opgenomen. In afbeelding 3.2 zijn een tweetal sfeerbeelden opgenomen.



Afbeelding 3.1 Situatietekening (Bron: Geesink Weusten Architecten)



Afbeelding 3.2 Sfeerbeelden stalwoning (Bron: Geesink Weusten Architecten)

De goot- en bouwhoogte van het gebouw bedragen respectievelijk circa 6,2 en 8,76 meter, zoals aangegeven op de bouwaanvraagtekeningen. De woonzorgvoorziening bestaat uit 20 (onzelfstandige) slaapkamers en 1 logeerkamer voor crisisopvang. Overdag verblijven de cliënten, zo mogelijk, in één van de twee woonkamers en de dagbestedingsruimte alwaar de dagelijkse behandeling en verzorging centraal staat.

De locatie en iedere verblijfsruimte in het gebouw zijn voorzien van hoogwaardige domotica waarmee op iedere zorgvraag, technische hulpmiddelen ter ondersteuning van de zorgverlening ingelogd kunnen worden. De locatie is afgesloten in het kader van de BOPZ. Dit houdt in dat, middels een gesloten hekwerk, de locatie niet vrij te verlaten of te betreden is, hoewel cliënten, binnen de mogelijkheden van hun fysieke situatie vrij mogen bewegen in en rond het gebouw.

3.3 Marktanalyse

3.3.1 Algemeen

Om de behoefte naar de woonzorgvoorziening in beeld te brengen is door Oude Egberink en partners een marktonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1, onderstaand wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

3.3.2 Behoefte

De gemeente Terneuzen heeft in 2017 54.837 inwoners. Tot 2030 daalt dit aantal met 2,7%. Tot 2030 groeit het aantal inwoners dat dementie heeft naar verwachting van 1.107 in 2013 tot 1.732 ofwel met 66%. Tot aan 2040 zal dit aantal zelfs groeien met 83% naar 2.024 inwoners. Uit onderzoek blijkt dat er in Nederland statistisch gezien per 1.000 inwoners van 80 jaar en ouder 149 verpleeghuisplaatsen nodig zijn, waarvan 106 PG en 43 somatiek.

Naast de cijfers van TNO/Alzheimer Nederland rapporteert het CIZ sinds 1 januari 2015 niet meer per gemeente, maar publiceert sindsdien alleen landelijke cijfers qua indicaties. Deze landelijke cijfers liggen in lijn met de rapportage van 2015.

Inschatting is dat er totaal zo'n 660 Somatiek (voor mensen met lichamelijke klachten) en PG (voor mensen met geheugenproblemen) plaatsen zijn in de gemeente Terneuzen. Er zijn 186 plaatsen geschikt voor mensen met dementie. Er zijn in 2015, 335 indicaties zzp 5 en 7 afgegeven. Dit verschil kan veroorzaakt zijn door "scheef wonen". Mensen ontvangen een indicatie, maar wonen nog thuis of staan op de wachtlijst. Het aanbod is te kenschetsen als traditioneel en grootschalig of kleinschalig in een grootschalige setting. Het aanbod aan PG plaatsen in Terneuzen is nu al lager dan de huidige vraag en die vraag zal alleen maar groeien

de komende 25 jaar. Er zijn nu al wachttijden bij de zorgaanbieders, al is hier niet iedere zorgaanbieder even transparant in. De verwachting is dat er in 2030 bijna 1732 mensen in Terneuzen te maken krijgen met dementie, een groei van 66% ten opzichte van 2013. Er is geen kleinschalige woonzorgvoorziening in de gemeente Terneuzen.

3.3.3 Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de huidige marktvraag naar zorgvoorzieningen voor mensen met geheugenproblemen.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Uitgangspunten

3.4.1.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie aangesloten bij publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

De gemeente Terneuzen beschikt over een parkeernota, 'Parkeernota 2015-2020', die op 1 juni 2015 is vastgesteld. In de parkeernota wordt aangesloten bij de parkeercijfers van het CROW.

3.4.1.2 Uitgangspunten

Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Verpleeg/ verzorgingstehuis
- Verstedelijkingsgraad: Weinig stedelijk
- Stedelijke zone: Rest bebouwde kom

3.4.2 Parkeren

Uitgaande van bovengenoemde uitgangspunten geldt op basis van de parkeernota van de gemeente Terneuzen een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning (inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). Er worden 20 studio's gerealiseerd wat een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen betekent. In afbeelding 3.1 is te zien dat er 12 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waarmee de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen wordt. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt.

3.4.3 Verkeer

De cliënten die verblijven in de woonzorgvoorziening beschikken niet over eigen vervoer. De verkeersbewegingen bestaan voornamelijk uit familiebezoek en verkeersbewegingen van werknemers. De verkeersgeneratie is hierdoor beperkt. Ten opzichte van het voormalig gebruik als school, zal het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toenemen.

De parkeerplaats wordt ontsloten op de Händellaan. Deze weg en de omliggende wegen zijn van voldoende omvang om deze extra verkeergeneratie op te kunnen vangen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de gewenste ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de Zuidwestelijke Delta (de provincie Zeeland en het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant) zijn:

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta en Kust van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de NNN, inclusief de Natura 2000-gebieden die een groot deel van de Zuidwestelijke Delta beslaan;
- Uitvoeren van de MIRT-VAR-afspraken voor het faciliteren van de ontwikkeling van 'de logistieke delta' (Ontwikkelingsschets 2010 Schelde-estuarium i.s.m. Vlaamse Gewest);
- Zorg dragen voor bereikbaarheid voor de binnenvaart en aansluiting op het internationale transportnetwerk van de Zeeuwse havens;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk tussen Borssele en Midden-Brabant (Zuidwest 380kV-verbinding, waarbij de verbinding tussen Sloegebied en Rijnmond als alternatief wordt beschouwd van de 380kV-verbinding van Borssele naar Noord-Brabant conform het SEV III) en het buisleidingennetwerk;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Zeeland en op en rond de Zuid-Hollandse eilanden.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Ten aanzien van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd.

Behoefte

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonvoorziening voor mensen met geheugenproblemen. Het gaat om 20 appartementen. De appartementen zijn bedoeld voor de lokale markt, daarom wordt de behoefte op lokaal niveau getoetst. In paragraaf 3.3 en bijlage 1 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen de lokale vraag. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte naar de voorgenomen woonvoorziening.

Bestaand stedelijk gebied

De genoemde definitie van 'bestaand stedelijk gebied' komt overeen met het projectgebied. Het geldende bestemmingsplan laat stedelijke functies (maatschappelijke functies) toe. Daarnaast is het (omliggende) gebied aan te merken als bebouwde kom/stedelijk gebied. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied, waarmee de ladder voor duurzame verstedelijking succesvol is doorlopen.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid staat de in deze onderbouwing beschreven ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

4.2.1.1 Algemeen

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

Het omgevingsplan geeft vier grote, strategische speerpunten weer. Het eerste is een duurzame en concurrerende economie. Het tweede speerpunt betreft een klimaatbestendige en neutrale samenleving. Daarnaast zet de provincie op een waardevolle leefomgeving en een toekomstbestendige en bereikbare woon-, werk- en leefomgeving in.

Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. Bereikbaarheid van voorzieningen wordt daarbij belangrijker dan nabijheid. Om voorzieningen in de toekomst op peil te houden en leegstand te voorkomen, is het belangrijk om de ontwikkeling van de Zeeuwse steden te stimuleren. Want stad en omliggende regio functioneren feitelijk als één geheel.

4.2.1.2 Stedenbeleid

In Zeeland speelt verstedelijking een steeds belangrijker rol. In het stedelijk gebied komen veel specifieke ruimtelijke, economische en maatschappelijke opgaven samen. Steden met goede voorzieningen en vitale binnensteden zijn belangrijk voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Ook in Zeeland is de concentratie van voorzieningen in het stedelijk gebied al lang aan de gang.

In Zeeland is behoud en herontwikkeling van voorzieningen essentieel omdat de totale bevolkingsomvang daalt en de bevolking vergrijsd. Het regionale schaalniveau wordt steeds belangrijker. Het stedelijk gebied en de omliggende dorpen en regio functioneren feitelijk als één geheel. Voor steden en kernen leidt dit tot veel verschillende opgaven: verduurzaming en verbetering van de bestaande gebouwen, de verdichting van de stad voor verdere verduurzaming, het accommoderen van de vraag naar meer stedelijke woonvormen, het op peil houden van het voorzieningenniveau, de daarmee samenhangende noodzakelijke aanpak van de straten en openbare ruimte en transformatie van leegstaande gebieden en gebouwen, inclusief cultureel erfgoed.

4.2.1.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonvoorziening voor mensen met geheugenproblemen. Het gaat om 20 appartementen. De appartementen zijn bedoeld voor de lokale markt, daarom wordt de behoefte op lokaal niveau getoetst. In paragraaf 3.3 en bijlage 1 wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling zowel kwalitatief als kwantitatief passend is binnen de gemeentelijke kaders. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voldoende is aangetoond dat er sprake is van een actuele behoefte naar de voorgenomen woonvoorziening.

4.2.2 Omgevingsverordening Zeeland 2018

4.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken,

bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in het provinciaal beleid, net als in het rijksbeleid, ook nadrukkelijk naar voren.

In voorliggend geval zijn er geen artikelen uit de omgevingsverordening Zeeland 2018 specifiek van toepassing op de gewenste ontwikkeling. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de Omgevingsverordening Zeeland 2018 zich niet tegen de gewenste ontwikkeling verzet.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Het provinciale beleid staat de in deze onderbouwing beschreven ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020

4.3.1.1 Algemeen

De effecten die de demografische ontwikkelingen in de regio Zeeuws-Vlaanderen teweeg zullen brengen zijn aanzienlijk. Het is daarom van belang dat de gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst de krachten bundelen en een regionale woonvisie ontwikkelen op woongebied met als uitgangspunt: kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad en concentratie van nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied. De regionale woonvisie moet bijdragen aan een woningmarkt die voor bewoners en vestigers van buiten voorziet in aantrekkelijke woningen, leefbare wijken en kernen en een gezonde(re) balans tussen (veranderende) woningvraag en aanbod waarbij betrokken gemeenten vanuit hun kernopgaven denken en handelen.

4.3.1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het veranderlijk demografisch profiel leidt tot veranderingen in woonvoorkeuren. De verdere vergrijzing en huishoudensverdunding impliceert een toenemende vraag naar gebruiksvriendelijke en comfortabele woningen. Levensloopbestendigheid, duurzaamheid en flexibiliteit vormen daarbij het credo. Niet alleen de kwaliteit van de woning, ook de kwaliteit van de woonomgeving zal in toenemende mate een rol gaan spelen. De omgeving dient als het ware mee te groeien met de veranderende bewonersspiegel. Aard en omvang van het voorzieningenniveau zijn daarbij eveneens van belang.

Het scheiden van wonen en zorg is een actueel thema. De verzorgingsplaatsen verdwijnen (extramuralisering) en de verpleeghuiscapaciteit slinkt. Dit komt enerzijds door overheidsmaatregelen en anderzijds omdat ouderen langer zelfstandig willen blijven wonen. Scheiding van wonen en zorg vraagt een grotere zelfredzaamheid van de burger en onderstreept het nut en de noodzaak om levensloopbestendige woonconcepten te realiseren in combinatie met een daartoe afgestemd zorg(voorzieningen)beleid.

4.3.1.3 Wonen en zorg

Als gevolg van de vergrijzing groeit de vraag van senioren huishoudens naar huisvesting. Een deel hiervan zal binnen de bestaande, reguliere woningvoorraad opgevangen kunnen en moeten worden. Het kabinetsbeleid is immers gericht op het stimuleren van het zelfstandig blijven wonen van senioren (extramuralisering) en de afbouw van de intramurale capaciteit in verzorgingshuizen. In 2030 is in de regio Zeeuws-Vlaanderen zo'n derde van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 22%. Het gaat om een groei van 4.000 75-plus 1- en 2-persoonshuishoudens.

Dit betekent een forse opgave, zowel voor nieuwbouw als het aanpassen van bestaande woningen aan de wensen en eisen van ouderen. Denk aan ingrepen van (bouw)technische aard – handgrepen, drempelvrij maken, kamers samenvoegen en toevoegen van liften aan complexen – maar ook koppeling van wonen en zorg, investeren in voorzieningen, zorgen voor doorstroming in de huur et cetera. Door extramuralisering blijven ouderen langer 'thuis wonen' waardoor ook ondersteuning, zorg en diensten aan huis nodig zijn.

Er zijn drie opgaven, die gezamenlijk opgepakt dienen te worden (woningcorporaties, zorgaanbieders, particuliere woningeigenaren):

- stimuleren (preventieve) aanpassing van woningen aan wensen en behoeften van seniorenhuishoudens. Maar wel zo, dat de woning op langere termijn ook weer voor een andere doelgroep aantrekkelijk is;
- voorzien in behoefte aan geschikt, verzorgd en intramuraal wonen;
- transformatie van vrijkomend zorgvastgoed.

4.3.1.4 Toetsing initiatief aan de Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020

Op het gebied van wonen en zorg betreft één van de gestelde opgaven het voorzien in de behoefte aan geschikt, verzorgd en intramuraal wonen. De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan deze opgave. In paragraaf 3.3 en bijlage 1 wordt de behoefte naar een woonvoorziening voor mensen met geheugenproblemen aangetoond. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is binnen de Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Terneuzen 2025

4.4.1.1 Algemeen

Op 16 december 2010 heeft de raad van de gemeente Terneuzen de 'Structuurvisie Terneuzen 2025' 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.

4.4.1.2 Demografie

Bevolkingsontwikkeling is een thema dat in Zeeland veel aandacht krijgt en gevolgen heeft voor het sociale domein. De samenstelling van de bevolking zal de komende 20 jaar sterk veranderen. Het aantal 0-60 jarigen zal fors afnemen en het aantal 60-plussers zal fors toenemen. Er zal hierdoor minder draagvlak zijn voor voorzieningen voor jonge gezinnen en jeugdigen en meer voor voorzieningen gericht op ouderen.

4.4.1.3 Zorg

De komende decennia zal de combinatie van wonen en zorg steeds belangrijker worden. Reden hiervoor is de toenemende vergrijzing in de samenleving van Terneuzen. Uitgangspunt is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen of in de eigen omgeving te laten wonen. Hiervoor hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- Door het bouwen van levensloopbestendige woningen kunnen mensen die minder mobiel zijn met kleine aanpassingen op de begane grond wonen, zonder dat hier veel geld mee is gemoeid. De gemeente hoeft op deze wijze in mindere mate bij te dragen aan specifieke voorzieningen in de woningen, zoals een traplift;
- Indien mensen veel zorg nodig hebben, wordt deze zorg bij voorkeur aan huis geleverd vanuit een woonzorgzone in de directe omgeving van de woning. Op deze wijze kan de zorgbehoevende zelf

bepalen welk deel van het zorgpakket ingekocht wordt. De keuzevrijheid voor zorgbehoevenden is hierbij van belang. Mantelzorgers kunnen eventueel aanvullende zorg of huishoudelijke ondersteuning bieden. In de kernen zijn dergelijke woonzorgzones al aanwezig;

- Voor zover mensen niet meer zelfstandig in een reguliere woning kunnen wonen, wordt ernaar gestreefd inwoners in de directe woonomgeving op te vangen. De opvang in de directe woonomgeving heeft de voorkeur, omdat men zich hier thuis voelt. Bij voorkeur wordt ingezet op de realisatie van kleinschalige woonzorgvoorzieningen, zoals groepswoningen voor gehandicapten in de kernen;
- Zodra de zorgvraag te intensief wordt, worden inwoners van de gemeente opgevangen in de grotere kernen. De locatie van deze voorzieningen ligt bij voorkeur in de directe omgeving van voorzieningen, zoals winkels, banken en kerken, zodat deze bereikbaar blijven. Op deze wijze wordt het risico dat mensen in een isolement raken, zoveel mogelijk beperkt.

4.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Terneuzen 2025

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van een kleinschalige woonvoorziening voor mensen met geheugenproblemen. Het gaat hierbij om specifieke zorg voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Gelet op de toenemende vergrijzing in de gemeente Terneuzen is het aannemelijk dat het aantal mensen met geheugenproblemen de komende jaren zal toenemen. Bovendien wordt in de structuurvisie aangegeven dat de gemeente streeft naar voldoende voorzieningen voor iedereen. Het gebouw geeft een passende invulling voor een tot maatschappelijk bestemd perceel binnen de bestaande kern. Het voornemen sluit dan ook aan op de structuurvisie.

4.4.2 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologisch & cultuurhistorie.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie projectgebied

De geplande woonvoorziening wordt op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidgevoelig object. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen een zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat deze zones niet gelden voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74.2).

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

In de omgeving liggen uitsluitend wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Uit jurisprudentie blijkt dat een 30 km/uur weg in de beoordeling moet worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In voorliggend plan is een nieuw geluidsgevoelig object gepland, namelijk de woonzorgvoorziening. Gelet op de beperkte verkeersintensiteiten vanwege verkeersmaatregelen op de omliggende wegen en de afstand van het gebouw tot de wegen wordt aangenomen dat de geluidbelasting lager is dan voorkeursgrenswaarde (48 dB). Hiermee kan worden gesteld dat ter plaatse van het projectgebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Conform het Bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Er kan dan ook worden gesteld dat aan het maximale binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het projectgebied is geen spoorlijn gelegen. Het aspect railverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het projectgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op Industrielawaai als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie projectgebied

In voorliggend geval is er op 30 maart 2012 een verkennend bodemonderzoek door ABO Milieuconsult BV uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze onderbouwing gevoegd. De resultaten van dit onderzoek zijn nog bruikbaar, aangezien het projectgebied sinds het uitgevoerde onderzoek braakligt en niet meer in gebruik is. Het is dan ook aannemelijk dat de bodemkwaliteit op dit moment gelijk is met de bodemkwaliteit ten tijde van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er zintuigelijk sporen van puin in de bovengrond zijn waargenomen. Er zijn geen verhogingen in de grond en het grondwater aangetroffen ten opzichte van de achtergrond-, streefwaarde en/of detectiegrens. Er is dan ook geen aanleiding voor nader onderzoek.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van de woonvoorziening.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’. De kleinschalige woonvoorziening bevindt zich echter niet binnen de gestelde zones rondom rijks- en provinciale wegen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan striktere risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

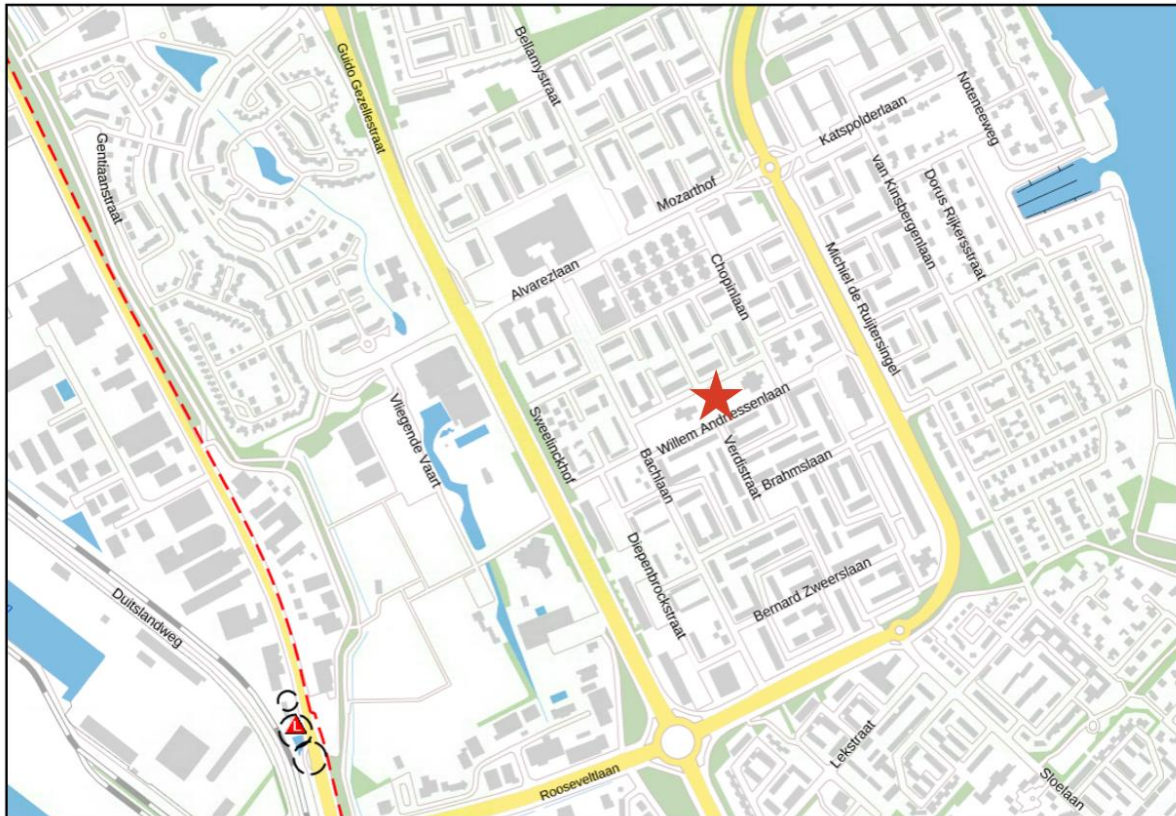
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart ter plaatse van de locatie en de omgeving weergegeven. Het projectgebied is met de rode ster aangegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Het projectgebied wordt in de huidige situatie aangemerkt als kwetsbaar object: 'onderwijsonderstelling'. In de nieuwe situatie blijft dit binnen het projectgebied een kwetsbaar object, namelijk de woonzorgvoorziening.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Het voorgaande brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige

functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

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

Het projectgebied is gelegen binnen een gebied met matige functiemenging. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich woonfuncties, maatschappelijke functies en horecafuncties. Het projectgebied kan dan ook het best worden ondergebracht in het omgevingstype 'gemengd gebied'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie projectgebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Op basis van de VNG uitgave kan de woonzorgvoorziening, met intensieve zorg en gemeenschappelijke voorzieningen zoals beschreven in hoofdstuk 3, het beste worden aangemerkt als 'Verpleeghuizen'. Deze functie valt onder milieucategorie 2. Voor het aspect geluid geldt een richtafstand van 10 meter (op basis van ligging in gemengd gebied). Voor de aspecten geur, stof en gevaar gelden geen richtafstanden (0 meter).

Het dichtstbijzijnde blok woningen is op circa 15 meter aan de Willem Andriessenlaan gelegen. Hiermee wordt aan de richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid voldaan. Het aspect externe werking vormt dan ook geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn kringloopwinkel (op circa 15 meter) en een bedrijf dat trainingen over zorg verzorgd (op circa 25 meter) aanwezig. Dergelijke functies kunnen respectievelijk worden vergeleken met 'detailhandel voor zover n.e.g.' en 'scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs'. Voor de functie 'detailhandel voor zover n.e.g.' gelden geen richtafstanden. Voor de functie 'scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs' geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Voor de overige aspecten gelden geen richtafstanden. De gestelde richtafstanden worden gehaald. Het aspect interne werking vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Met inachtneming van het vorenstaande wordt gesteld dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Zeeland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het projectgebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (groene gebied in afbeelding 5.2) ligt op circa 2 kilometer afstand van het projectgebied (zie afbeelding 5.2). Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 5.2 Ligging van het projectgebied ten opzichte van Natura 2000 (Bron: Provincie Zeeland)

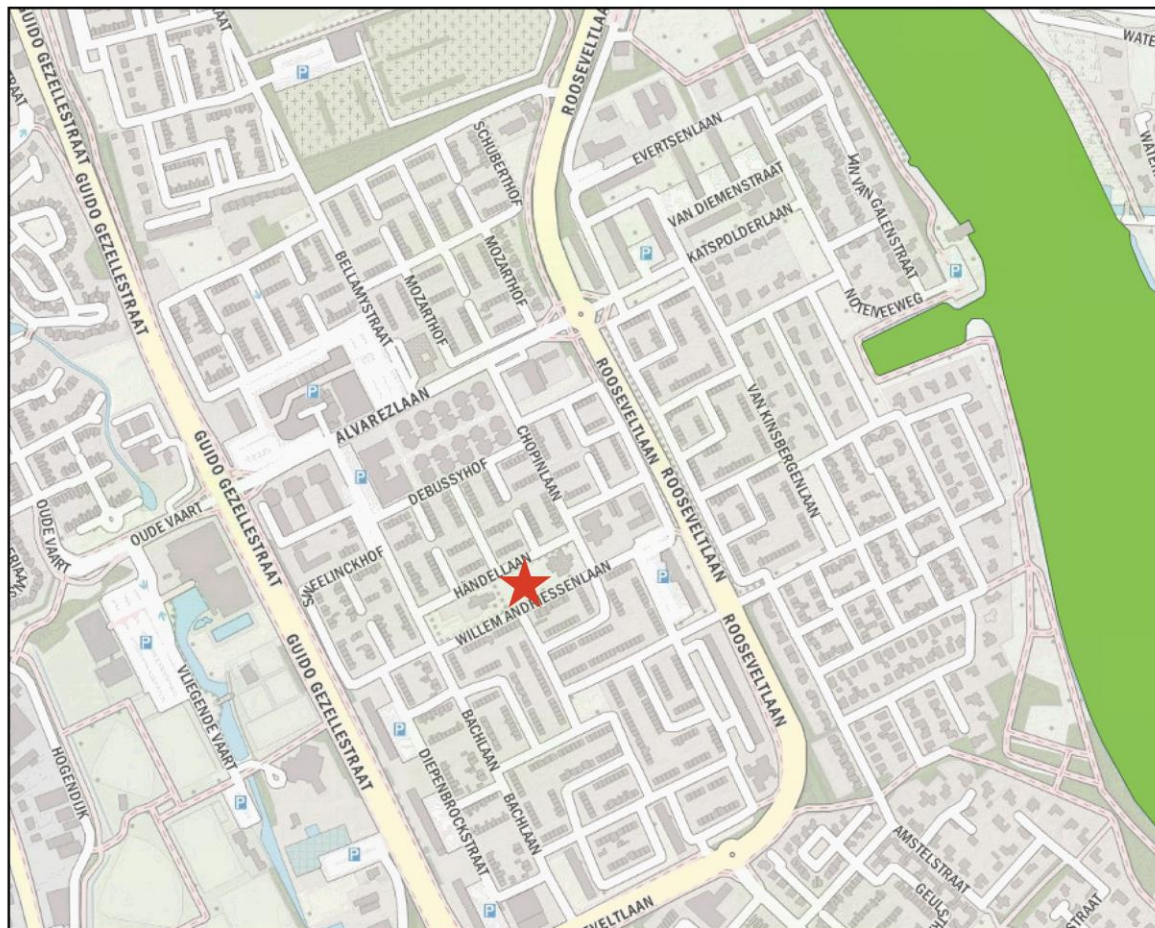
5.6.1.2 Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het Zeeuwse deel van dit natuurnetwerk heet Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). In of in de

directe nabijheid van het NNZ geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde NNZ. Het dichtstbijzijnde NNZ-gebied (groene gebied in afbeelding 5.3) is gelegen op circa 500 meter afstand. In afbeelding 5.3 is dit weergegeven.

Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt gesteld dat als gevolg van voorliggend initiatief geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



Afbeelding 5.3 Ligging van het projectgebied ten opzichte van NNN (Bron: Provincie Zeeland)

5.6.2 Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. In voorliggend geval is een quickscan natuurwaardenonderzoek niet noodzakelijk. De grond waarop de woonvoorziening gerealiseerd wordt is intensief beheerd, waardoor het geen ecologische waarde heeft.

Voor het overige wordt opgemerkt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Terneuzen beschikt over een eigen vrijstellingskaart. Op de vrijstellingskaart is voor de gehele gemeente weergegeven tot welke diepte bodemingrepen vrijgesteld zijn van het doen van archeologisch onderzoek. In afbeelding 5.4 is een uitsnede weergegeven.



Afbeelding 5.4: Uitsnede archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Terneuzen)

De gemeentelijke vrijstellingskaart geeft de vrijstellingsdiepte voor het doen van archeologisch onderzoek aan. Het projectgebied (blauwester) ligt in een gebied aangeduid met een vrijstellingsdiepte van meer dan 4 meter. Dieper dan 4 meter beneden maaiveld is vrijgesteld van het doen van archeologisch onderzoek. Enkel bij projecten groter dan 5 ha, kan het nodig zijn archeologisch onderzoek te doen. Voorgenoemde oppervlakte wordt niet gehaald. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie projectgebied

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zeeland bevinden er zich geen rijks- en gemeentelijke monumenten in of nabij het projectgebied. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit plan niet noodzakelijk. Tot slot vormen cultuurhistorische aspecten geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Waterverordening Zeeland heeft de provincie Zeeland de Waterwet en het Waterbeleid 21e Eeuw uitgewerkt. Hierin staan normen voor de regionale watersystemen (het slotenstelsel). Ze moeten bij hevige neerslag voldoende water kunnen bergen en afvoeren. Voor stedelijk gebied geldt als norm dat er eens in de 100 jaar ernstige wateroverlast mag optreden. Voor landelijk gebied is de norm eens in de 25 jaar. Waar glastuinbouw is, geldt een norm van eens in de 50 jaar. Aan de hand van deze normen zorgt het waterschap voor de nodige inrichtingsmaatregelen en voorzieningen om wateroverlast te voorkomen.

6.1.4 Waterschap Scheldestromen

Hoewel de rol van het waterschap in het voorliggende projectgebied beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op het Waterbeheerplan 2016-2021 (d.d. 19 november 2015) van Waterschap Scheldestromen. In dit waterbeheerplan staat hoe het Waterschap Scheldestromen het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsnota Watersystemen en de Beleidsnota Afvalwaterketen.

Waterschap Scheldestromen beschermt het gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbeplanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. Het doel van het Waterschap is om het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied in 2027 op orde te hebben, voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050.

Voor het watersysteem kan dit worden geconcretiseerd tot de volgende doelen:

- Watersystemen behoren zodanig te zijn ontworpen dat ernstige en langdurige wateroverlast zoveel mogelijk wordt voorkomen: Oppervlaktewater treedt niet vaak buiten zijn oevers.

- De gehanteerde waterpeilen zijn afgestemd op het grondgebruik oftewel de functies landbouw, natuur en wonen: Goed waterpeil onder normale omstandigheden.
- Zorgen voor een waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: gezond oppervlaktewater.
- Faciliteren van een verantwoord gebruik van het beschikbare zoetwater.

Voor de afvalwaterketen kan dit worden geconcretiseerd tot de volgende doelen:

- In de (communale) afvalwaterketen van de toekomst wordt afvalwater op een duurzame en efficiënte manier ingezameld en gezuiverd, zodat het geen bedreiging vormt voor volksgezondheid en omgevingskwaliteit.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

De gemeente Terneuzen is op de hoogte gebracht van de gewenste ontwikkeling door het invullen van het aanmeldformulier watertoets. Deze is als bijlage 3 bij deze onderbouwing gevoegd. Het bebouwde en verharde oppervlak blijft nagenoeg gelijk aan de bestaande situatie. Hemelwater van het dakoppervlak wordt middels hemelwaterafvoeren aangesloten op het gescheiden rioolsysteem van de gemeente. Het hemelwater van de bestrating wordt op eigen terrein, in de tuin, opgevangen. Afvalwater wordt via de gemeentelijke riolering afgevoerd.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De grond wordt aan de ontwikkelaar verkocht. De gemeente heeft een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten om realisatieafspraken en kostendragers vast te leggen. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het hoogheemraadschap en met de diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Zeeland

In paragraaf 4.2 is de ontwikkeling getoetst aan het provinciaal beleid. Hier is geconcludeerd dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt vooroverleg met de Provincie Zeeland niet noodzakelijk geacht.

8.1.3 Waterschap Scheldestromen

Het waterschap is door het indienen van een aanmeldformulier watertoets op de hoogte gebracht van de gewenste ontwikkeling. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met de gewenste ontwikkeling.

8.2 Inspraak en zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning heeft van 9 mei tot en met 19 juni 2019 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen of adviezen ontvangen.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1

Marktanalyse

Bijlage 2

Verkennd bodemonderzoek

Bijlage 3

Watertoetsresultaat

Bijlage 4

Besluitvlakkaart