



OOOO
ORDITO
OOOO

GEMEENTE TERNEUZEN

BESTEMMINGSPLAN TERNEUZEN ZUIDOOST

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost

Vastgesteld door de raad van de gemeente Terneuzen bij besluit van 18 december 2008,

de voorzitter,

de raadsgriffier,

J.A.H. Lonink

mr. A.W. de Feijter

Gemeente Terneuzen
Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost
Status: bestemmingsplan

Datum: 16 oktober 2008

Auteurs: Ing. H. Meerbeek
 Drs. Ing. M. Koertshuis

Ordito B.V. Resultaat in Recht en Ruimte
Postbus 94
5126 ZH Gilze
Tel. 0161 – 80 10 22
www.ordito.nl
KvK 18078087

**Gemeente Terneuzen
Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost**

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel	6
1.4	Geldende bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	BELEIDSKADER	
2.1	Inleiding	8
2.2	Ruimtelijk beleid	8
2.3	Woonbeleid	13
2.4	Verkeersbeleid	15
2.5	Detailhandelsbeleid	16
2.6	Archeologie- en monumentenbeleid	18
2.7	Waterbeleid	21
2.8	Natuurbeleid	26
2.9	Beleid kleine windturbines	28
2.10	Coffeeshopbeleid	30
2.11	Prostitutiebeleid	30
3.	BESTAANDE SITUATIE	
3.1	Inleiding	32
3.2	Ontstaansgeschiedenis	32
3.3	Ruimtelijke opbouw van het gebied	33
3.4	Functionele opbouw van het gebied	35
3.5	Kwaliteiten en aandachtspunten	39
4.	MILIEU	
4.1	Inleiding	40
4.2	Geluid	40
4.3	Bodem	40
4.4	Duurzaam bouwen	41
4.5	Externe veiligheid	41
4.6	Kabels, leidingen en straalpaden	47
4.7	Luchtkwaliteit	48
4.8	Geurhinder	48
4.9	Zoneringen	49
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	
5.1	Inleiding	51
5.2	Inleidende bepalingen	51
5.3	Bestemmingen en gebruik	52
5.4	Algemene bepalingen	56
5.5	Overgangs- en slotbepalingen	56
5.6	Handhaving	57
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58

7.	RESULTATEN INSPRAAK EN OVERLEG	
7.1	Inleiding	59
7.2	Rapportering inspraak	59
7.3	Overleg ex artikel 10 Bro	66
7.4	Ambtshalve aanpassingen	73
7.5	Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	75

Bijlage 1.	Inschaling bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2.	Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 3.	Inschaling horeca-activiteiten
Bijlage 4.	Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten
Bijlage 5.	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6.	Reactie Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)
Bijlage 7.	Reactie Waterschap
Bijlage 8.	Verslag inspraakbijeenkomst 9 oktober 2007
Bijlage 9.	Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor het grondgebied van de gemeente Terneuzen geldt een groot aantal bestemmingsplannen. Hiervan zijn meerdere ouder dan tien jaar en niet meer actueel. De opzet en bestemmingsmethodiek van deze bestemmingsplannen verschilt onderling. Hierdoor zijn voor één ruimtelijk-functioneel samenhangend gebied vaak uiteenlopende regelingen van kracht. Dit leidt tot ongewenste situaties voor zowel de gemeente als burgers en andere belanghebbenden. Het gemeentebestuur heeft in 2003 dan ook besloten tot het actualiseren van de bestemmingsregelingen.

In de bestaande situatie zijn bouwactiviteiten vaak pas mogelijk na kostbare en tijdrovende vrijstellingsprocedures. Met actuele bestemmingsregelingen behoeven minder vrijstellingsprocedures te worden doorlopen, zijn de procedures korter, is minder ambtelijke capaciteit nodig, belanghebbenden hebben meer rechtszekerheid en de gemeente kan beter optreden tegen ongewenste ontwikkelingen.

Het “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost” maakt onderdeel uit van de bestemmingsplan-actualisering.

1.2 Plangebied

Dit “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost” omvat het deel van de bebouwde kom van de kern Terneuzen gelegen tussen de Guido Gezellestraat, de Hogendijk, de Rooseveltlaan, de Hoofdweg N61, de Otheense Kreek en de Vrijheidslaan. In kaart 1 is het plangebied aangeduid.

Kaart 1: ligging en begrenzing plangebied



1.3 Doel

De gemeente wenst de bestemmingsplannen binnen een relatief korte periode te actualiseren en stelde hiertoe een projectplanning op met afspraken over het aantal plannen, de volgorde en de tijdsplanning. De projectplanning beslaat de periode 2003-2008. Het bestemmingsplan voor Terneuzen Zuidoost is gepland in het jaar 2008.

Alle te actualiseren bestemmingsplannen binnen dit project zullen een adequate, handhaafbare regeling bevatten die is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer en op basis waarvan bouwvergunning kan worden verleend. Dit “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost” heeft bovendien als doel:

De bestaande situatie van het plangebied uit kaart 1 vervatten in één consoliderend bestemmingsplan met één samenhangende, eensluidende en actuele juridisch-planologische onderbouwing en regeling om op actuele basis te toetsen, beheren en communiceren.

Het gaat om een consoliderend (behoudend) bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke initiatieven, waarvan het planvormingsproces nog niet is doorlopen, zijn hierin niet meegenomen. Deze doorlopen eigen planologische procedures en worden bij de volgende actualiseringsronde geïntegreerd in het bestemmingsplan voor de kom.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

In het volgende overzicht staan de namen en de leeftijden van de bestemmingsplannen die vigeren in het plangebied totdat dit “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost” in werking treedt.

Tabel 1. Vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	Gemeenteraad	Gedeputeerde Staten
bestemmingsplan "Driewegen"	31.03.1977	07.11.1977
bestemmingsplan "Hof Zeldenrust"	28.02.1985	30.07.1985
bestemmingsplan "Sint Annapolder"	31.03.1988	05.07.1988
bestemmingsplan "De Kraag"	15.12.1988	21.03.1989
bestemmingsplan "Katspolder"	25.08.1977	20.02.1978
Uitbreidingsplan in Hoofdzaak	18.01.1949	11.07.1949
bestemmingsplan buitengebied(Otheense Kreek)	25.11.1976	16.01.1978
bestemmingsplan Nieuw-Othene	26.06.1997	03.02.1998
Bestemmingsplan Othene Zuid	16.12.2004	07.06.2005

1.5 Leeswijzer

Voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan is gekozen voor een conserverende aanpak. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk bedoeld om de bestaande situatie goed te regelen. De toelichting op het “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost” heeft de volgende opzet.

Beleid en bestaande situatie (hoofdstukken 2, 3 en 4).

Voor Terneuzen Zuidoost wordt in hoofdstuk 2 en 4 het relevante actuele rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskader aangegeven. In hoofdstuk 3 wordt de ruimtelijk-functionele structuur van Terneuzen Zuidoost geïnventariseerd en geanalyseerd. Het actuele beleidskader staat in hoofdstuk 2 beschreven. Het gaat om

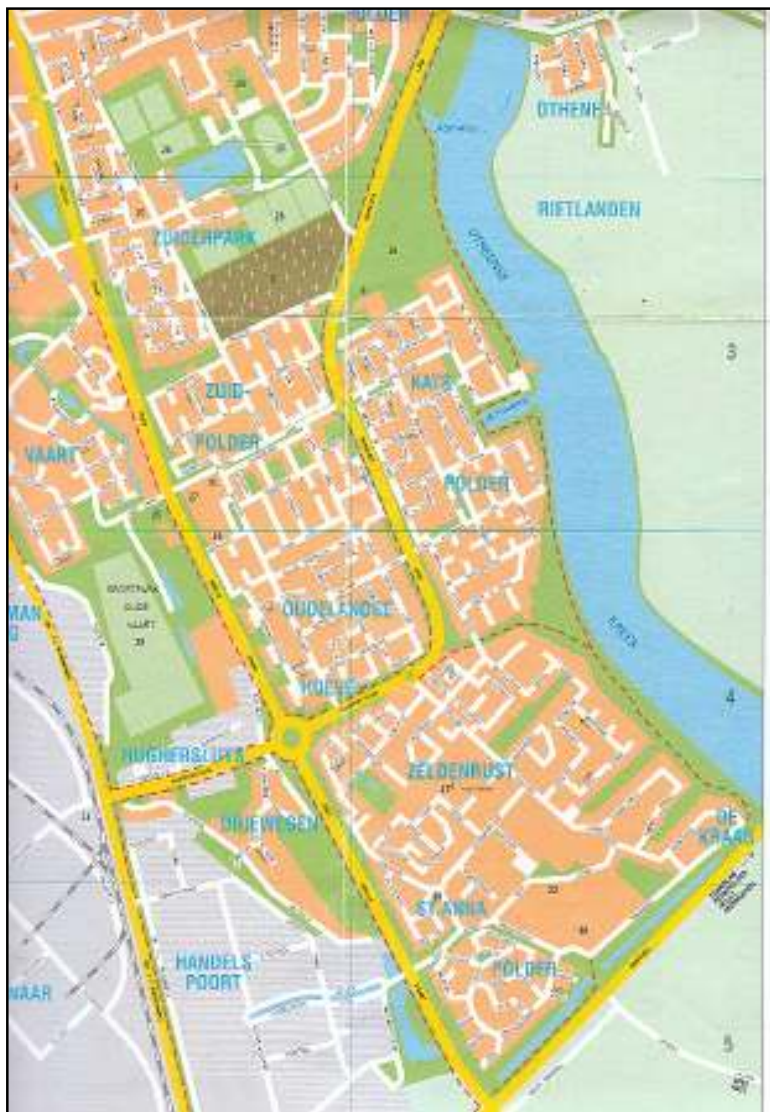
ruimtelijk beleid en het beleid vanuit andere sectoren met een ruimtelijke component. Voorbeelden van dit laatste zijn woonbeleid en verkeersbeleid.

Juridische regeling (hoofdstuk 5)

Op basis van het actuele beleid is de juridische regeling opgesteld (plankaart en voorschriften). In hoofdstuk 6 komt de juridische planbeschrijving aan bod. Uit deze toelichting op de voorschriften blijkt de logische relatie tussen toelichting, voorschriften en plankkaart.

Tot slot volgen de economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6 en het overleg en de inspraak in hoofdstuk 7. De toelichting op de economische uitvoerbaarheid is beknopt, omdat het om een behoudend bestemmingsplan gaat. De maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt uit de resultaten van het gevoerde overleg met instanties dat ingevolge artikel 10 Bro heeft plaatsgevonden, de inspraakreacties en de wijze waarop de gemeente Terneuzen deze heeft beantwoord.

Kaart 2: uitsnede uit de straatnamenkaart voor Terneuzen Zuidoost



2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het actuele beleid aan bod met een ruimtelijke component. Daarbij gaat het niet alleen om rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid, maar ook het beleid van bijvoorbeeld het Waterschap en Europees beleid zoals bijvoorbeeld de Flora- en Faunawet. Per beleidsstuk staat de betekenis hiervan voor Terneuzen Zuidoost beschreven. Paragraaf 2.2. bevat het ruimtelijke beleid, de daaropvolgende paragrafen bevatten overig beleid met een ruimtelijke component.

2.2 Ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

“Nota Ruimte“ (2004)

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Het kabinet brengt deze strategische nota op hoofdlijnen uit als deel 3 van de planologische kern-beslissing (PKB, kabinetsstandpunt Balkenende-II) Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Deze hoofddoelstelling is gesplitst in vier deeldoelstellingen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden en;
4. borging van de veiligheid.

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend aan het bestaand bebouwd gebied.

Vertaald naar de gemeente Terneuzen betekent dit het volgende:

- Voor de Kanaalzone: de Kanaalzone (Vlissingen-Kanaalzone) behoort tot één van de dertien economische kerngebieden van Nederland. De economische ontwikkeling van de Kanaalzone, waaronder de Terneuzense zeehaven, dient hoge prioriteit te krijgen;
- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas;
- Vitaal platteland: een economisch vitale grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staat onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten

de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;

- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: ten opzichte van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening zijn de Nationale Landschappen in omvang teruggebracht. Het westelijk deel van Zeeuws-Vlaanderen is nog als Nationaal Landschap aangewezen. Terneuzen valt hier buiten zodat hiermee samenhangende beperkingen en eventuele mogelijkheden niet van toepassing zijn.

Provinciaal beleid

1. Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (Provincie Zeeland, 2006)

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is een integraal beleidsstuk en vervangt een aantal bestaande sectorale beleidsstukken zoals onder meer het Streekplan, het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan. Het betreft een op ontwikkeling en uitvoering gericht plan met een planhorizon van zes jaar (2006-2012). Het Omgevingsplan bevat de visie en de rol van de provincie Zeeland, wat in onderstaande alinea's in deze volgorde toelichting krijgt.

- Visie

In de visie van de provincie is voor Zeeland karakteristiek dat het een open, groenblauw gebied is, een groot rivierendelta dat als een eiland temidden van verstedelijkte gebieden ligt en een onderdeel van de ecologische kustzone van Noordwest-Europa is. Het streven is gericht op een vitale samenleving en vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en bewerkstelligen. De bestaande kwaliteiten bieden kansen, maar het benutten van deze kansen mag er niet toe leiden dat die of andere kwaliteiten verloren gaan. Centraal thema is: "duurzaam ontwikkelen". De volgende drie doelen zijn daarbij gesteld:

1. faciliteren van de economische dynamiek;
2. bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek;
3. versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

- Rol

Volgend aan de rijkstrend van decentralisering en deregulering stelt de provincie zich als rol wat terugtrekend en meer faciliterend en coöperatief op, waarbij meer mogelijkheden en bevoegdheden komen te liggen bij gemeenten, belangengroeperingen en marktpartijen. De provinciale visie is daarbij richtinggevend, maar geen blauwdruk. Het Omgevingsplan Zeeland zal worden gehanteerd als kader voor toetsing en voor de inzet van instrumenten. Voorts wordt een kwaliteitsteam van meedenkers ingesteld waarop initiatiefnemers en belanghebbenden een beroep kunnen doen, wat impuls zal geven aan het kwaliteitsdenken. Het "voor-wat-hoort-wat-principe" beoogt eveneens de instandhouding en verbetering van duurzame kwaliteit en werkt als volgt: wanneer een ontwikkelende ondernemer profiteert van de aanwezige kwaliteiten zal door die ondernemer tevens geïnvesteerd moeten worden in het behoud en de versterking van deze kwaliteiten.

- Hoofddoelen

In onderstaande tabel zijn de drie hoofddoelen vertaald naar de volgende benaderingen en uitwerkingen op hoofdlijnen:

Ontwikkelingsgerichte benadering, uitgangspunten	- integraal waterbeheer; - zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik; - ontkoppeling van milieu en economie;
--	--

	- havens in harmonie met omgeving; - ambitie voor recreatie; - flexibiliteit voor het agrarisch gebied; - bevolkingsgroei, meer ruimte voor nieuwkomers; - sterke steden en bundeling, vier grote steden waaronder Terneuzen.
Sociale duurzaamheid, streven	- thuis, veilig, vertrouwd, herkenbaar, schoon, vitaal en gezond; - kleinschalig, kwalitatief goede openbare ruimte, bereikbaar, voorzieningen.
Deregulering	- afschaffing van de zonering van het landelijk gebied; - afschaffen van de kwantitatieve benadering van woningbouw; - meer ruimte voor recreatie; - meer ruimte voor ontwikkelingen in het landelijk gebied; - het voorkomen van overlap in gebieden van Natuurbeschermingswet en milieubescherming;
Uitvoering	- integrale opgaven; - investeren in omgevingskwaliteiten.

De kern Terneuzen is aangeduid als één van de stedelijke centra. Voor Goes, Middelburg, Vlissingen en Terneuzen geldt dat zij in onderlinge afstemming en samenwerking hun verzorgende functie voor het provinciale grondgebied moeten waarmaken en versterken. Ruimtelijk gezien geldt: bundeling van bestaande en nieuwe stedelijke functies binnen de bestaande stedelijke context; zo moet 50% van de woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

De kanaalzone is een gebiedsgericht ROM-project. Hier staan de milieukwaliteit en omgevingskwaliteit onder druk, terwijl dit een gebied is met sterke economische dynamiek. In de toekomst zal na afronding van het ROM-project blijvend worden samengewerkt tussen provincie en gemeente.

Er is ondanks weinig terstond uitgifbaar bedrijventerrein een grote planvoorraad. Er zijn uitbreidingsmogelijkheden rond de Koegorspolder in Terneuzen.

Op het vlak van recreatie is Terneuzen aangeduid als recreatieconcentratie. Hier speelt een multifunctionele complexere opgave. De voorzieningen hebben een functie voor een groot verzorgingsgebied.

Op de waterfunctiekaart: voor de Otheense Kreek is behalve het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden (deze kreek is onderdeel van een uitgebreider netwerk van ecologische verbindingzones) ook de functie van hoofdafwatering belangrijk. Het is voorts aangewezen als zwemwater in regionale wateren.

Het “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost” is een conserverend plan en beschermt de vermelde bestaande waarden. Ontwikkeling door groei van het aantal woningen of bedrijven wordt in dit plangebied niet voorzien. Ontwikkeling van de natuurwaarden van de Otheense Kreek is mogelijk binnen de kaders die dit bestemmingsplan stelt.

[illegible]

Visienota Valorisering Staats Spaanse Linies (2003)

De provincie liet een onderzoek uitvoeren naar de Staats Spaanse Linies uit de tachtigjarige oorlog in Zeeuws-Vlaanderen en de mate waarin dit cultuurhistorische erfgoed aanknopingspunten biedt voor beleid. Na een cultuurhistorische en landschappelijke analyse komt de herkenbaarheid van de fysieke overblijfselen hiervan aan bod.

De nota bevat aanbevelingen voor het behouden en versterken van de herkennings- en belevingsmogelijkheden hiervan. De potentiële waarden voor het verbeteren van de fysieke herkenningsmogelijkheden van dit erfgoed voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en de toeristische perspectieven in Zeeuws-Vlaanderen zijn groot.

Het doel om de cultuurhistorische waarden te behouden en te versterken en herkenbaarheid voorwaarde te laten zijn voor het inpassen van nieuwe ontwikkelingen is overgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. Eén van de acties en prestaties in dit kader is het geven van uitvoering aan de visie Staats Spaanse Linies door een uitvoeringsprogramma op te stellen en uit te voeren en door het fysiek herstellen en inrichten van forten en liniedijken,

Binnen Terneuzen Zuidoost liggen 2 zogenaamde Redoutes. Deze zijn verder niet herkenbaar en hebben voor “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost” geen gevolgen.

Gemeentelijk beleid

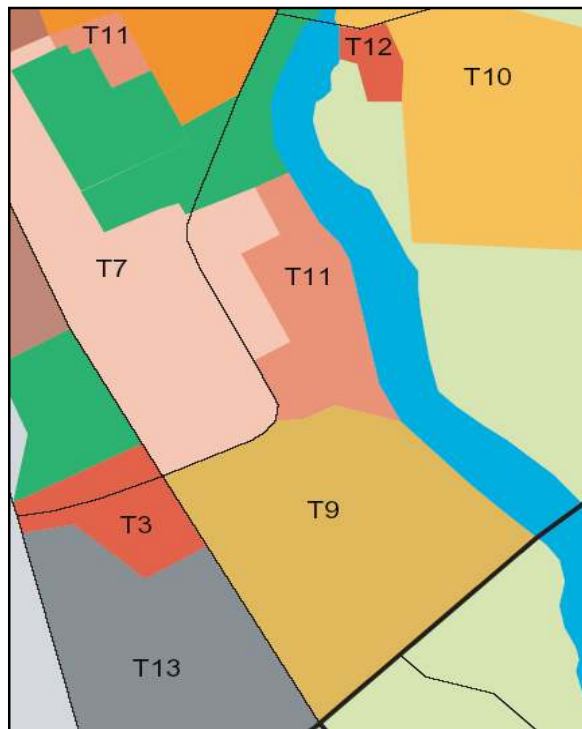
Welstandsnota Terneuzen (2005)

In januari 2005 heeft het gemeentebestuur de “Welstandsnota Terneuzen” vastgesteld. Aanleiding hiervoor is de gewijzigde Woningwet (1 januari 2003) die gemeenten oproept welstandsbeleid te voeren. Welstandsbeleid betreft de beoordeling van architectonische kwaliteit van bebouwing in brede zin, inclusief de ligging in de omgeving.

De nota heeft tot doel te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Een welstandsbeoordeling mag alleen gebaseerd zijn op een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota die inhoudelijke kennis koppelt aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures.

Bij de welstandstoets vindt een afweging plaats tussen het publieke belang en die van burger, agrariër, ondernemer of andere belanghebbende. De welstandsnota biedt objectieve criteria voor de toetsing en maakt vooraf aan initiatiefnemers duidelijk op welke wijze ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd: regulier of repressief. Het biedt een vangnet voor excessen, stimuleert in het denken over ruimtelijke kwaliteit als gezamenlijk goed en is gebiedsgericht. Kleine plannen kunnen ambtelijk worden getoetst. Voor andere gevallen gelden de gebiedsgerichte criteria of die voor specifieke bouwwerken. Hierbij is er ruimte voor interpretatie.

Kaart 5. Deelgebieden welstandsniveaus Terneuzen Zuidoost



Hieronder staat per deelgebied het niveau van welstandstoezicht:

T3: Driewegen	Regulier
T7: Zuidpolder	Repressief
T9: Zeldenrust	Repressief
T11: Katspolder	Regulier

In gebieden met repressief toezicht vindt geen toetsing plaats bij de bouw aanvraag. Wel is achteraf handhaving mogelijk bij excessen. Bij regulier toezicht vindt vooraf toetsing aan de welstandscriteria plaats.

Beeldkwaliteit

Voor Terneuzen Zuidoost is geen beeldkwaliteitplan opgesteld.

2.3 Woonbeleid

Provinciaal beleid

1. Provinciale beleidsnota Wonen en Stedelijke Vernieuwing (mei 2000)

Deze nota gaat in op de Wet Stedelijke Vernieuwing (WSV) die per 1 januari 2000 van kracht is. Deze wet bundelt oude geldstromen voor de dagelijkse leefomgeving in een Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), om te komen tot een meer samenhangend en integraal beleid voor steden en dorpen. Met de inwerkingtreding van de WSV en het ISV is het Fonds Stads- en dorpsvernieuwing vervallen.

Gemeentelijk beleid

1. Woonvisie gemeente Terneuzen 2005-2009 (2005)

Voor de gemeentelijke woningbouwopgave ligt de nadruk op de verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Geconstateerd is dat het aantal woningen voldoet, maar dat

de voorraad niet aansluit bij de vraag. Centraal in dit beleidsstuk staat het scheppen van randvoorwaarden die de woonconsument in staat stellen om een eventuele kwaliteitssprong te maken.

In de gemeente Terneuzen is een tekort aan middeldure en dure koopwoningen in een groenstedelijk woonmilieu, aan appartementen en aan seniorenwoningen geconstateerd. De gemeente stimuleert de bouw van zulke woningen. In de goedkope koopsector is echter een aanbodoverschot aanwezig, wat leidt tot prijsdaling, leegstand en negatieve effecten op de omgeving (verloedering en verpaupering). Ingrijpen is in sommige gevallen gewenst, maar binnen Terneuzen Zuidoost is nog geen actie ondernomen.

Tot 2010 blijkt uit prognoses van onderzoeksbureau Primos dat de bevolkingsomvang min of meer gelijk blijft en het aantal huishoudens licht stijgt, net als in de afgelopen vijf jaar. Het op peil blijven van de bevolkingsomvang is daarbij uitsluitend het gevolg van een vestigingsoverschot vanuit het buitenland. Dit is echter een relatief onzekere tendens die in heel Zeeland actueel is. Gerichtte woonpromotiecampagnes voor de regio en de gemeente kunnen een bijdrage leveren aan de toename van het aantal mensen dat zich binnen de gemeente Terneuzen vestigt. Een sterk economisch potentieel is minstens zo belangrijk. Het huidige werknemersbestand is sterk vergrijsd. De werving van personeel van buiten de provincie kan perspectief bieden, net als het werven van mensen die voor hun werk niet plaatsgebonden zijn. In dat geval zijn ruimte, groen, water en relatief lage woningprijzen in deze gemeente sterke argumenten.

De veranderende eisen van de woonconsument, die steeds intensiever woont en liefst een eigen stempel drukt op de woning en de woonomgeving, vragen om continue monitoring en de samenwerking met burgers, woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars, gemeenten en andere deelnemers.

Naar verwachting is de opgave tijdrovend, duur en gevoelig, omdat het vooral gaat om bestaand bebouwd gebied. Met marktpartijen is een gezamenlijke, strategische en doelgerichte aanpak nodig om te komen tot een bij de vraag passend aanbod. Met de burger is vroegtijdige informatie-uitwisseling en het instellen van keuren en certificering belangrijk om individuele wensen veilig te kunnen uitvoeren. Kwalitatief hoogwaardige woningen en aansprekende woonconcepten zijn belangrijk. Aan de onderkant van de markt zijn sloop, herstructurering en transformatie van incurante woningen nodig.

In de kern Terneuzen wonen ruim 24.000 inwoners. Dit is ongeveer 44% van het totale inwoneraantal van de gemeente. Terneuzen Zuidoost heeft een omvang van tussen de 100 en de 140 ha. In totaal dienen er in de kern Terneuzen in de periode 2005 tot 2009 625 woningen bijgebouwd te worden. Dit komt neer op 125 per jaar. Het merendeel hiervan zal in de uitbreidingswijk Nieuw-Othene komen te staan. Deze wijk ligt aan de oostzijde van de Otheense Kreek. Op kleinere schaal is nieuwbouw van woningen door inbreiding aan de orde, maar voor Terneuzen Zuidoost zijn geen inbreidings- of herstructureringsplannen bekend.

2. Gebruiksverordening tweede woningen Terneuzen (2005)

Op 1 januari 2005 trad de “Gebruiksverordening tweede woningen Terneuzen” in werking. Hierin is voor een aantal kernen binnen de gemeente Terneuzen een verbod

ingesteld om zonder vergunning een woning te gebruiken of te laten gebruiken als tweede woning. De inschrijving van personen in het persoonsregister van de gemeente zijn daarbij criterium om te bepalen in hoeverre een woning een tweede woning is. In de verordening is bepaald dat het gebruik van tweede woningen die op 1 januari 2005 al in gebruik waren als tweede woningen, mag worden voortgezet tot aan eventuele overdracht van de woning.

Bij de overwegingen voor het verlenen van een vergunning vindt beoordeling van de woning plaats op geschiktheid voor permanente bewoning en hieraan kunnen aanvullende voorschriften worden verbonden.

2.4 Verkeersbeleid

Rijksbeleid

Het nationale verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit (2004). Deze nota gaat uit van het standpunt “Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal”. Goede bereikbaarheid wordt als een voorwaarde gezien en er wordt gestreefd naar een optimalisering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht).

Voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid is in 1997 het convenant “Startprogramma Duurzaam Veilig” ondertekend door de Nederlandse wegbeheerders. Doel is het verminderen van het aantal ernstige slachtoffers. Het gaat om 30% minder doden en 25% minder ernstig gewonden over de periode 1998-2010. Indeling en vormgeving van het wegennet conform de kenmerken van Duurzaam Veilig zijn het middel om dit doel te bereiken. Kenmerken zijn:

- de infrastructuur moet rekening houden met de beperkingen van de menselijke vermogens;
- voertuigen met middelen om de taken van mensen te vereenvoudigen en met constructies om de kwetsbare mens zo goed mogelijk te beschermen;
- verkeersdeelnemers met adequate opleiding en informatie.

Provinciaal beleid

Om uitvoering te geven aan het rijksbeleid stelde de provincie Zeeland het “Provinciaal Verkeer en Vervoersplan” (PVVP, 1997) op. Dit beleid streeft naar:

- de belangrijkste voorzieningen moeten bereikbaar zijn per auto;
- behoud van het basisniveau voor openbaar vervoer;
- behoud/ontwikkeling van een kwalitatief fietsnetwerk.

Voor de implementatie van Duurzaam Veilig in Zeeland is door de provincie een categoriseringsplan opgesteld. Hierin zijn functies toegekend aan de hoofdwegen van de provincie op basis waarvan een Duurzaam Veilige inrichting kan worden vormgegeven.

De N61 die ten zuiden van Terneuzen ligt, vervult een belangrijke stroomfunctie voor Zeeuws-Vlaanderen. Voor delen van de N61 zal de capaciteit worden vergroot, maar dit geldt niet voor het gedeelte van de N61 dat ten zuiden van het plangebied ligt.

Gemeentelijk beleid

Het gehele plangebied is in het kader van Duurzaam Veilig aangewezen als Zone 30 km/u. De uitzonderingen daarop vormen: de Guido Gezellestraat, de Zeldenrustlaan,

de Katspolderlaan, de Vlietstraat, de Wielingenlaan en delen van de Sloelaan en van de Maassingel. De uitvoering is sober door het aanbrengen van zone-bebording en enkele snelheidsremmende maatregelen.

Het parkeren geeft binnen het plangebied met name problemen op piekmomenten. Veel percelen hebben een eigen parkeerplek bij het huis en er zijn een aantal garageboxen en parkeerplaatsen langs de straat. Bij de scholen vindt parkeeroverlast plaats wanneer kinderen gehaald en gebracht worden.

Bij het ROC is de parkeerdruk erg groot; er wordt oneigenlijk geparkeerd bij het ziekenhuis en in de wijk. Parkeren en verkeersdichtheid rondom het ziekenhuis, ZSC en ROC zijn recentelijk geoptimaliseerd, maar zullen aandacht vragen in de toekomst vanwege verder toenemend autoverkeer en groeiend aanbod van ziekenhuisfaciliteiten.

2.5 Detailhandelsbeleid

Notitie “Op de winkel passen, detailhandelsbeleid in de gemeente Terneuzen” (2005)

De zeven voormalige Zeeuws-Vlaamse gemeenten lieten in 2002 een onderzoek uitvoeren naar de detailhandelsstructuur in deze regio, samen met de Kamer van Koophandel en de betrokken ondernemersverenigingen.

In 2003 is de regionale Detailhandelsstructuurvisie Zeeuws-Vlaanderen opgesteld. Hieruit komt de notitie “Op de winkel passen, detailhandelsbeleid in de gemeente Terneuzen” voort.

Geconstateerd is dat de detailhandel ernstig onder druk staat door algemene tendensen als individualisering, onvoorspelbaar gedrag, schaalvergroting en Internet. Voor de regio zijn de aanleg van de Westerscheldetunnel, de ombouw van de N49 en N61, het wegvallen van de veerdiensten en het verminderde banktoerisme belangrijke actuele ontwikkelingen.

De conclusie is dat per kern een gezamenlijke inspanning nodig is van alle betrokkenen, zoals de gemeente, ondernemersverenigingen, het MKB-Nederland en de Kamer van Koophandel.

Bedrijventerreinvisie Zeeuws-Vlaanderen (2005)

De drie gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis werkten aan een gezamenlijk, integraal beleidsstuk als “input” voor het in voorbereiding zijnde provinciale Integrale Omgevings Plan. De regio wil zich eenduidiger profileren, wat de aanleiding was om de Strategische beleidsvisie bedrijventerreinen Zeeuws-Vlaanderen van 1998 te actualiseren.

Het heeft tot doel te komen tot een actuele samenhangende ontwikkelingsvisie voor bedrijventerreinen op basis van de (sub)regionale kwaliteiten en kansen ter versterking van het sociaal-economische klimaat in Zeeuws-Vlaanderen.

Sterke punten van Zeeuws-Vlaanderen zijn:

- de ruimte voor nieuwe activiteiten en uitbreiding,
- de multimodale ontsluiting,
- arbeidsmentaliteit en
- de relatief lage locatiekosten.

Daarentegen is er sprake van een lichte bevolkingsafname, het wegtrekken van economische activiteiten als gevolg van internationale belastingmaatregelen en het proces van centralisering van commerciële bedrijven en dienstverlenende instanties

naar centrale locaties in Zeeland. Voor de positie van Zeeuws-Vlaanderen is het een belemmering dat het tunneltracé nog niet is doorgetrokken naar Gent.

In Zeeuws-Vlaanderen is een groot palet van bedrijvigheid aanwezig. In 2020 wordt een tekort aan 'droge' bedrijventerreinen geraamd van in totaal ca. 49 ha. Bij de gemeente Terneuzen ligt het zwaartepunt in de zone rondom het Kanaal vooral op (zware) industrie en havengebonden bedrijvigheid met ondersteunende diensten. Hier zijn bovendien bedrijven gevestigd die basismaterialen verwerken en transporteren en gebruik maken van restproducten van andere bedrijven.

Er bevinden zich verder bedrijven met dienstverlenende en ondersteunende functies. Bij de kansen voor de toekomst is 'droge' ondersteunende bedrijvigheid belangrijk. Deze ondersteunt de 'natte' bedrijvigheid op het gebied van logistiek, halffabrikaten, aannemers, contractors en dienstverlenende bedrijven. Clustervorming, recycling en agribusiness hebben mogelijkheden.

Het beleid inzake bedrijventerreinen is aangepast in het Omgevingsplan. Op bladzijde 111 van het Omgevingsplan wordt ten aanzien van bedrijventerreinen opgemerkt dat per regio bedrijventerreinen aangewezen kunnen worden als kleinschalig bedrijventerrein. Op deze terreinen mogen nieuwe bedrijven zich vestigen tot en met milieucategorie 3 en met een kavelgrootte van maximaal een halve hectare.

Kleinschalige bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijvigheid die qua aard en schaal aansluiten bij het dorp of de omgeving waartoe het hoort. Voor uitbreiding van bestaande bedrijven en verplaatsingen uit de dorpskern zijn de kavelmaat en milieuhindercategoriebepalingen niet van toepassing.

Voor een nieuw te vestigen bedrijf dat een grotere kavel nodig heeft, kan een uitzondering gemaakt worden indien op grond van ruimtelijke argumenten wordt aangetoond dat vestiging van het bedrijf qua aard en schaal beter aansluit bij dat dorp of die omgeving dan bij een grootschalig of thematisch bedrijventerrein, dan wel dat het bedrijf niet kan worden geacommodeerd op een grootschalig of thematisch bedrijventerrein.

Volgens bladzijde 160 van het Omgevingsplan horen grootschalige kantoren (meer dan 1000m² bruto vloeroppervlak) en middelgrote kantoren (tussen circa 200 en 1000m² bruto vloeroppervlak) in principe thuis in de stadscentra van de vier steden (Middelburg, Vlissingen, Goes en Terneuzen) en de centra van Hulst, Zierikzee, Oostburg en Tholen.

Voor middelgrote kantoren kunnen uitzonderingen gemaakt worden op deze regel. Het Omgevingsplan stelt daarbij de bevordering van de instandhouding van monumenten en / of beeldbepalende gebouwen voorop.

De volgende acties zijn wenselijk:

- op korte termijn ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen;
- segmenteren van bedrijventerreinen;
- saneren van enkele kleinere bedrijventerreinen;
- consolidatie en afronding bedrijventerreinen kleine kernen;
- samenwerking tussen de drie gemeenten;
- ketenvorming en kruisbestuiving stimuleren;

- geen nieuwe bedrijventerreinen kleiner dan 10 hectare;
- stimulering van duurzaamheid en parkmanagement.

In de gemeente Terneuzen leidt dit tot in totaal 105 ha bruto en 74 ha netto aanbod van bedrijventerrein in 2020.

Als aanbeveling worden genoemd:

- samenwerking gemeenten;
- kennisontwikkeling;
- samenwerking met Gent;
- verplaatsing bedrijven die qua aard en schaal niet in Zeeuws-Vlaanderen passen;
- thematiseren van bedrijventerreinen;
- thematiseren naar uitstraling.

Kaart 6: Bedrijventerreinvisie kern Terneuzen



2.6 Archeologie- en monumentenbeleid

Archeologische waarden

Op internationaal en nationaal niveau is het belang van ondergrondse monumentenzorg en archeologie in de laatste decennia steeds meer onderkend. Niet alleen het wetenschappelijk belang maar ook het maatschappelijk belang van de archeologie is een onvervangbaar deel van ons cultureel erfgoed. Het accent in het overheidsbeleid verschuift van archeologische opgravingen en noodonderzoek naar behoud en beheer in de bodem. Dit streven naar behoud en beheer 'in situ' is het kernelement van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992).

In vervolg op dit Verdrag is ook de Monumentenwet (per 1 september 2007) herzien en volgt de herziening van enkele andere wetten. Bodemverstoringen door uitvoering van het bestemmingsplan, vrijstelling of het rechtstreeks toegelaten bouwen kunnen

het bodemarchief aantasten. Het voorgestelde beleid bevat maatregelen die aandacht voor archeologische waarden bij plannen en projecten afdwingbaar maakt, zoals:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten;
 - in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een aanlegvergunning als de aanvrager van een reguliere bouwvergunning kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. Zonodig kunnen aan de aanlegvergunning en de bouwvergunning voorschriften worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.
- Bovenstaande geldt tevens voor een vrijstellingsbesluit als bedoeld in de artikelen 15, 17 en 19 van de WRO;

Met de wetwijziging wordt archeologie dus voortaan een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces. In de planvormingfase bepalen rijk, provincies en gemeenten welke archeologische waarden in het geding zijn. Zij wegen deze waarden mee in de besluitvorming.

Als uitvoering van het archeologiebeleid stelden Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland een Archeologische Monumenten Kaart Zeeland (AMK) en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) vast.

Voorts zijn het Nationaal Archeologisch Informatiesysteem (ARCHIS) en het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) instrumenten voor het archeologisch beleid. Deze hebben de functie van toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten.

De AMK bevat alle bestaande terreinen in Zeeland die van archeologische waarde zijn. De IKAW geeft de plaatsen aan met een trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. De verwachtingswaarde in het plangebied is laag tot zeer laag.

Alle AMK-terreinen (in kernen) bevatten archeologische monumenten die in aanmerking komen voor behoud in situ. Archeologische waarden moeten in de bestemming van de grond tot uitdrukking komen (eventueel door een medebestemming). De gemeente kan archeologische waarden planologisch en met een monumentenverordening beschermen. Bij planologische bescherming is het voor die terreinen niet mogelijk om een eventuele aanlegvergunning af te geven zonder voorafgaand archeologisch onderzoek.

Terreinen die naar aanleiding van dat onderzoek van geen archeologische waarde blijken te zijn, kunnen van de AMK af. De voorschriften zijn dan voor dat terrein niet meer van toepassing.

De terreinen van hoge archeologische waarde, zoals bijvoorbeeld Terneuzen-centrum, krijgen een passende bestemming. Zij herbergen een lange bewoningsgeschiedenis en dus ook een concentratie aan informatie in hun ondergrond. Het is echter mogelijk dat een deel van deze informatie door (recente) verstoringen verloren is gegaan.

De AMK van de totale gemeente Terneuzen is weergegeven op kaart 7. In het plangebied Terneuzen Zuidoost liggen geen locaties met toegekende archeologische waarde.

Kaart 7: AMK gemeente Terneuzen



Voor gebieden op de IKAW met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde is het uitgangspunt onderzoek in het kader van planvorming waarbij bodemverstorende ingrepen worden voorgenomen. Hetzelfde geldt voor vindplaatsen die zijn opgenomen in ARCHIS en het ZAA.

Cultuurhistorische waarden

Er zijn geen rijksmonumenten in Terneuzen Zuidoost.

Uitwerkingsnota cultuurhistorie en monumenten 2007-2012

De Provincie Zeeland investeert in het behoud, de ontwikkeling, de ontsluiting en het gebruik van cultuurhistorisch erfgoed. Uitgangspunten daarbij zijn:

- behoud door ontwikkeling;
- een gebiedsgerichte benadering;
- behouden en versterken van het kenmerkend Zeeuwse;
- de mate van kwetsbaarheid in onze samenleving; nagaan in hoeverre belangen zich sterker maken voor het kunnen behouden van cultuurhistorische waarden.

De Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) is een instrument voor integraal en gebiedsgericht beleid en daarnaast een informatiebron. Culturele planologie is een wijze van planontwikkeling die nadrukkelijk wordt nagestreefd. Beleidsmatig onderscheid is gemaakt naar cultuur- en natuurlandschap, stedelijk gebied, gebouwde monumenten en mobiel erfgoed. Voor deze onderdelen zijn uitgangspunten en instrumenten geformuleerd en middelen vrijgemaakt om de hoofddoelen te kunnen bereiken.

In Terneuzen Zuidoost staan geen rijksmonumenten, maar aan de Oudelandseweg staat wel een pand dat vroeger als boerderij functioneerde. Het is in Driewegen, waar het historisch stratenpatroon met enkele oude panden het tot een typisch dorpsgezicht maken.

De provincie stelt een platform historische kerken in en wil planologisch medewerking verlenen aan multifunctioneel gebruik teneinde geconstateerde waarden te kunnen behouden. Voor historische boerderijen zijn de nieuwe economische dragers kansrijk voor ontwikkeling, voor molens zijn biotopen van toepassing, zoals bijvoorbeeld in

Hoek en Biervliet. Ook industrieel erfgoed verdient bescherming, maar hiervoor is nader onderzoek nodig. Mobiel erfgoed in de vorm van spoorlijnen, vaartuigen en dergelijke is in dit plangebied niet aanwezig.

2.7 Waterbeleid

Het maatschappelijk besef van het veelzijdige belang van water (voor mens, milieu, natuur, landbouw, recreatie e.d.) neemt toe. Hetzelfde geldt voor de bewustwording dat in de toekomst (meer dan voorheen) anders en vooral zorgvuldiger met water moet worden omgegaan. Naast onderwerpen als wateroverlast, verdroging, natuurontwikkeling staat ook 'water in de stad' en het effect daarvan op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving in de belangstelling.

De Vierde Nota Waterhuishouding (VROM) en het provinciale Waterhuishoudingsplan 2001-2006 (Provincie Zeeland) bepleiten meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden. Nederland dient te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) die tot doel heeft de ecologische en chemische toestand van oppervlaktewater in 2015 in goede toestand te laten zijn. Uit een in 2005 uitgevoerd onderzoek blijkt geen enkel water in het stroomgebied van de Schelde te voldoen aan de waterkwaliteitsnormen uit de Vierde Nota Waterhuishouding (VROM). Een gebiedsgericht maatregelenpakket waarbij de ecologische doelen voorop zullen staan, zal een extra impuls zijn die de provincie met andere partijen zal verwoorden in het Stroomgebiedsbeheerplan dat in 2009 gereed zal zijn.

In de visie van het rijk en provincie zijn voor de ontwikkeling van nieuw stedelijk gebied de volgende aandachtspunten van belang:

- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- het herstel/versterken van natuurwaarden;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem;
- het voorkomen van verdroging en wateroverlast;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- uitgaan van minimaal een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Omgaan met water in en om de woning maakt onderdeel uit van het Nationaal Pakket Woningbouw (Duurzaam Bouwen) en het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw. Gemeenten en waterschappen dienen in samenhang met provincie en waterleidingmaatschappijen de mogelijkheden voor het omgaan met water in de stad te optimaliseren.

Provinciale Waterkansenkaart

Om vanuit het waterbeheer in te kunnen spelen op ruimtelijke ontwikkelingen en bestaande ongewenste situaties bij te sturen, ontwikkelde de provincie Zeeland waterkansenkaarten. Deze visualiseert op basis van hydrologische uitgangspunten voor de verschillende functies en het landgebruik de kansen en bedreigingen. Onderstaande tabel geeft een korte weergave van de situatie in Terneuzen Zuidoost.

Tabel 2: Waterkansenkaart Terneuzen Zuidoost

Soort gegevens	Situatie Terneuzen Zuidoost
relatieve hoogteligging t.o.v. omgeving	gemiddeld
aandachtsgebied waterhuishouding	niet
geschiktheid stedelijke uitbreiding	Oostelijk deel over de kreek en zuidelijk deel over de Hoofdweg geschikt. Rest niet, vanwege al bestaande bebouwing.

Watertoets

Begin 2001 is de ‘Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw’ getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Sindsdien moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De watertoets is wettelijk verankerd in het besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

Voor het invullen van de Watertoets is gebruik gemaakt van de Zeeuwse Handreiking Watertoets (Rijkswaterstaat, Provincie Zeeland en de waterschappen, 2005).

Beleidskader

Behalve de Vijfde Nota op de Ruimtelijk Ordening, het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en de Vierde Nota Waterhuishouding - die reeds eerder in dit hoofdstuk aan bod kwamen- zijn de volgende beleidsplannen eveneens van toepassing:

Rijksniveau: Het Beheersplan, Nota Rijkswateren;
 Provinciaal: Waterhuishoudingsplan, Milieubeleidsplan;
 Waterschap: Waterbeheersplan, Keur, Nota rioleringen;
 Gemeentelijk: Stedelijk Waterplan en Rioleringsplan.

Stedelijk Waterplan

Het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen heeft in samenwerking met de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis voor het Stedelijk Waterplan een verkenningennota vastgesteld in 2005. In 2006 is de visienota vastgesteld, waarna een maatregelenplan in het voorjaar van 2008 vastgesteld moet worden. Het Stedelijk Waterplan borduurt voort op de gestelde doelen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en bevat de uitwerking van rijks-, provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk beleid. Behalve de hieronder vermelde aspecten, gaat de visienota in op de verantwoordelijkheden, zowel de wettelijke als die van de taken in beheer en onderhoud, het wegwerken van achterstallig onderhoud en de verdeling van de kosten daarvan.

In de verkenningennota is voor de gehele kern Terneuzen het volgende geconstateerd: waterkwantiteit

- wateropgave (nieuw te maken wateroppervlak) 27 ha
- geen inundatie
- water op straat bij de Transportstraat (wordt in 2006 aangepakt)
- Otheense Kreek natuurgebied met verdroging aan oostzijde van kern (mogelijk invullen van wateropgave)

waterkwaliteit en ecologie

- diverse overstorten (Mr. F.J. Haarmanweg, 2x Hoofdweg) hebben negatief effect op waterkwaliteit, andere hebben geen of beperkt negatief effect
- waterkwaliteit kreek redelijk
- waterbodem zeer licht tot matig verontreinigd
- inrichting kreek nog niet overal passend
- ecologische verbindingzone ten zuiden van de kern, aansluitend op kreek
- diverse locaties in de stad kennen waardevolle ecologie

water en ruimtelijke ordening

- woningbouw gepland aan oostzijde van de Otheense Kreek
- grote ontwikkeling bedrijventerrein gepland langs westzijde kanaal
- gebruik van het water gericht op kreek
- gevaarlijke oever alleen aan Westerschelde (wordt meegenomen in ontwikkeling Scheldeboulevard)
- geen bijzonderheden vanuit cultuurhistorie en/of archeologie

grondwater

- hoog grondwater langs kanaal door kwel
- geen overmatige lozing van grondwater op riolering

riolering

- basisinspanning bereikt
- diverse overstorten aan te pakken in waterkwaliteitsspoor
- kansen voor afkoppelen

In de visienota is voor heel de kern Terneuzen het volgende opgenomen:
aanleg watergangen bedrijventerrein (langs het spoor – Industrieweg)

- invullen wateropgave
- reduceren effecten overstorten op waterkwaliteit
- aanbrengen groene oeverinrichting
- versterken en vergroten ecologische waarde
- verbeteren belevingswaarde

herstellen Oude Vaart – noordelijk deel

- invullen wateropgave
- aanbrengen groene oeverinrichting
- versterken en vergroten ecologische waarde
- verbeteren belevingswaarde
- vergroten mogelijkheden gebruik

herstellen Oude Vaart – zuidelijk deel

- invullen wateropgave
- reduceren effecten overstorten op waterkwaliteit
- aanbrengen groene oeverinrichting
- versterken en vergroten ecologische waarde
- verbeteren belevingswaarde
- vergroten mogelijkheden gebruik

herinrichten vijver Boterbloem

- aanbrengen groene oever
- verbeteren belevingswaarde
- vergroten mogelijkheden gebruik

aanleg watergangen langs Rooseveltlaan - Mr. F.J. Haarmanweg - Hoofdweg

- invullen wateropgave
- reduceren effect overstort Mr. F.J. Haarmanweg op waterkwaliteit
- aanbrengen groene oeverinrichting

- versterken en vergroten ecologische waarde
- verbeteren belevingswaarde
- aanleg waterpartij Landdijk in combinatie met tunneltracé
 - invullen wateropgave in combinatie met aanleg tunnel
 - aanbrengen natuurvriendelijke oeverinrichting
 - versterken en vergroten ecologische waarde
 - verbeteren belevingswaarde
- verruimen watergang langs Hoofdweg (oostelijk deel)
 - invullen wateropgave
 - reduceren effecten overstorten op waterkwaliteit
 - aanbrengen groene oeverinrichting
 - versterken en vergroten ecologische waarde
 - verbeteren belevingswaarde
- herinrichten vijver Prinsessestraat
 - verwijderen vervuilde waterbodem
 - verwijderen zwerfvuil
 - reduceren effecten overstort op waterkwaliteit
 - aanbrengen groene oeverinrichting
 - verbeteren waterkwaliteit
 - verbeteren belevingswaarde
- herinrichten vijver F. van Eedenstraat
 - verwijderen vervuilde waterbodem
 - aanbrengen groene oeverinrichting
 - verbeteren waterkwaliteit
 - verbeteren belevingswaarde
 - vergroten mogelijkheden gebruik
- verbeteren oeverinrichting Otheense Kreek
 - in combinatie met realisatie rondje kreek
 - invullen wateropgave
 - natuurvriendelijke (plaatselijk steile) oever
 - verbeteren ecologie en behoud natuurlijkheid oevers
 - inpassen gewenste mogelijkheden voor gebruik (o.a. twee jachthavens, rondje kreek)
 - gebruik maken van mogelijkheden lokale verwerking baggerslib
- baggeren
 - verbeteren van de water(bodem)kwaliteit
 - verbeteren van de ecologische waarde
- afkoppelen 54,6 ha (20% van 273,1 ha)
 - reduceren water op straat in Transportstraat e.o.
 - reduceren effecten diverse overstorten op waterkwaliteit (o.a. Handelspoort/Nijverheidsstraat)
- onderzoek grondwaterproblematiek langs kanaal
 - onderzoek naar hoog grondwater

In het plangebied van dit bestemmingsplan gaat het specifiek om de oever van de Otheense Kreek, die een natuurvriendelijke inrichting gaat krijgen. Verder ligt aan de zuidrand van het plangebied, ten noorden van de Hoofdweg, een strook oppervlaktewater en is de zuidoosthoek van het plangebied bedoeld als zoekgebied voor afkoppelen.

2. Inhoud

Veiligheid	Er ligt een keurzone op de regionale waterkering ter plaatse van Vrijheidslaan, waar deze de Otheense Kreek scheidt van het noordelijker Afwateringskanaal. Vanaf de as van de keurzone is de kernzone vijftien meter breed, de beschermingszone is dertig meter en de buitenbeschermingszone bedraagt twintig meter. Verder is er geen waterkering van toepassing in het plangebied langs het kanaal. Oevers Otheense Kreek worden veilig ingericht. Geen risicocontouren van vaarwegen.
Wateroverlast	Geen inundatie. Wel water op straat bij de Transportstraat.
Riolering	Gestreefd wordt naar afkoppeling. De basisinspanning is bereikt. Overstorten moeten aangepakt.
Watervoorziening	Er wordt ruimte gezocht voor verbinden, vasthouden en bergen van water. Te noemen zijn de aanleg van watergangen, herstellen Oude Vaart, noordelijk en zuidelijk deel, herinrichten meerdere vijvers, aanleg waterpartij Landdijk, verbeteren oeverinrichting Otheense Kreek. Vasthouden van water bij het huidige volkstuinencomplex is één van de mogelijke alternatieven.
Volksgezondheid	De aanleg van nieuwe verbindingen, natuurvriendelijke oevers, het baggeren en het afkoppelen zullen leiden tot een betere kwaliteit van het water. Ook het reduceren van de overstorten dragen hieraan bij.
Bodemdaling	Het peilregime is afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.
Grondwateroverlast	Het afkoppelen draagt mogelijk bij aan het reduceren van water op straat. Het verbreden van watergangen en de aanleg van nieuwe watergangen kunnen mogelijk bijdragen aan beperking van het water op straat.
Grondwaterkwaliteit	Geen wijzigingen op handen zijnde.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Vrijwel alle genoemde punten uit de visienota Stedelijk Waterplan hebben een positieve bijdrage op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Verdroging/natte natuur	Otheense Kreek natuurgebied met verdroging aan oostzijde van de kern.

Dit conserverende “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost” beoogt zo veel mogelijk de bestaande situatie qua functies en bebouwingsmogelijkheden te behouden. De flexibiliteit die in het plan zit, heeft geen directe consequenties voor het belang van het water. Binnen dit conserverende “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost” zijn meerdere bestemmingen waarbinnen waterlopen en oppervlaktewater kunnen worden gerealiseerd: Agrarisch, Bedrijf, Groen, Maatschappelijk, Natuur, Recreatie, Tuin, Verkeer. De fysieke inrichting is in dit bestemmingsplan niet geregeld. Ruimte voor de retentie of infiltratie van water kan binnen deze bestemmingen worden ingericht. Bovendien biedt dit bestemmingsplan voldoende ruimte voor de inrichting van groene oevers. Het Stedelijk Waterplan voorziet onder andere in een waterberging

ter plaatse van het Volkstuinencomplex bij Driewegen. De plannen voor het vasthouden van water bij het volkstuinencomplex zijn dan ook een mogelijkheid, maar zijn nog te weinig concreet om reeds mee te kunnen nemen in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

3. Overleg Waterschap Zeeuws-Vlaanderen

In het kader van het artikel 10 Bro-overleg heeft overleg met het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen plaatsgevonden. De reacties en het advies van het Waterschap zijn separaat opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangevuld voor wat betreft de watertoets. Dit “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost” staat geen ontwikkelingen toe die van negatieve invloed zijn op de waterkwaliteit.

2.8 Natuurbeleid

Het “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost” is consoliderend en zou dus geen effecten mogen hebben op de natuurwaarden ter plaatse en de directe omgeving. Mogelijk is wel dat binnen bepaalde procedures en binnen de vrijstellingsprocedures besluiten voorkomen die ingrepen mogelijk maken en zo een aantasting van een dier- of plantensoort kunnen betekenen.

Dit betekent dat bij de voorbereiding van deze besluiten inzicht moet worden verkregen in de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten en in de effecten van de gevolgen van de besluiten voor deze soorten.

Voor een beoordeling van de mogelijke effecten van voorgenomen ontwikkelingen op de beschermde natuurwaarden in het plangebied en de directe omgeving daarvan is het volgende belangrijk:

- de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming);
- de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten (soortbescherming).

Natuurbeschermingswet 1998

Het wettelijk kader in Nederland voor de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden is de (in 2005 gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Om schade aan natuurwaarden te voorkomen, bepaalt deze wet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kan verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Beoordeling gebiedsbescherming

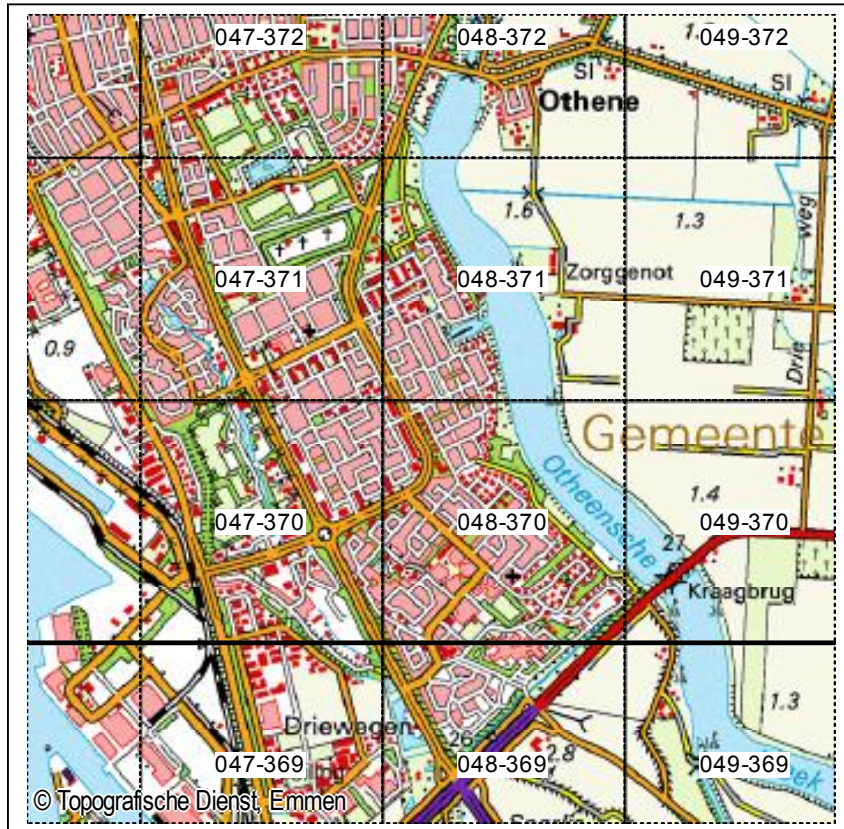
In de nabijheid van het plangebied is de Westerschelde aangewezen als Natura 2000-gebied inzake de Natuurbeschermingswet 1998. Gebiedsbescherming is niet aan de orde omdat de beperkte schaal van de beoogde/mogelijke ontwikkelingen en de specifieke ligging naar verwachting geen significant negatief effect op het Natura 2000-gebied de Westerschelde teweeg brengt.

Flora- en Faunawet (2002)

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en Faunawet kent geen afstemmingsbepalingen met de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit neemt niet weg dat er een belangrijke samenhang bestaat tussen ruimtelijk

relevante besluiten en de door de Flora- en Faunawet beoogde bescherming van soorten. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Kaart 8: kilometerhokken Natuurloket.



Voor het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket. Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen en nationale wetgeving te ondersteunen.

In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok staan de gesignaleerde soorten planten en dieren in het desbetreffende hok opgesomd. Het plangebied valt in zeven hokken.

Het plangebied vormt slechts een klein gedeelte van de kilometerhokken 047-371, 047-370, 047-369 en 048-369. De overige hokken bevatten een groot deel plangebied, wat bestaat uit bebouwd gebied en de Otheense Kreek. Binnen de kilometerhokken vallen verder:

- woongebieden om het plangebied heen.
- weilanden rondom het plangebied.
- Industrieterrein naast het plangebied

Dit bestemmingsplan conserveert de bestaande situatie inclusief de ecologische waarde van de Otheense Kreek. Eventuele potentiële ontwikkelingen zullen bijzonder kleinschalig zijn en vinden plaats binnen het bebouwde gebied, waardoor het niet aannemelijk is dat eventueel aanwezige dier- en plantsoorten bedreigd worden. Bij elke nieuwe ontwikkeling zal echter een nadere afweging gemaakt moeten worden inzake de eventuele gevolgen voor dier- en plantsoorten.

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit bestaande ‘traditionele’ natuurgebieden, ‘nieuwe’ natuurgebieden, waar functiewijziging van landbouw naar natuur plaatsvindt via natuurontwikkeling, beheersgebieden, waar natuur en landbouw verweven zijn, en ecologische verbindingzones (nat en droog). De Zeeuwse EHS omvat alle wezenlijke natuurwaarden, zowel buitendijks als binnendijks.

Het provinciale natuurbeleid voor de Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur heeft tot doel de diversiteit aan wilde planten en dieren, de verscheidenheid aan natuurgebieden en landschappen, en het natuurschoon in Zeeland veilig te stellen. Behoud van biodiversiteit betekent het veiligstellen van natuurlijke levensgemeenschappen, zoals getijdengebieden, duinen, moerassen, graslanden, etc. inclusief de daarbij behorende flora en fauna.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Otheense kreek. Dit is een robuuste ecologische verbindingzone binnen het plangebied. Hiervoor is het beleid gericht op bescherming en ontwikkeling van de natuurwaarden met extensief recreatief medegebruik, bijvoorbeeld als zwemwater. De gemeente is bezig met de ontwikkeling van een “Rondje Kreek”. Dit gaat om de aanleg van een autonome rondgang rond de Otheense Kreek voor voetgangers, fietsers en skaters, de realisatie van een trimbaan, voorzieningen voor recreatievissers en verblijfsplekken.

Natuurgebiedsplan Zeeland (2005)

Dit beleidsstuk vormt het kader voor de verwerving, de inrichting en het beheer van natuurgebieden en agrarische gebieden voorzover deze zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Ecologische verbindingzones vallen hier eveneens onder. Uit het Natuurgebiedsplan Zeeland staat de Otheense Kreek vermeld als groot halfnatuurlijk natuurgebied, waarin het accent op integraal beheer van water en vegetatie ligt. De Otheense kreek maakt deel uit van de EHS, de ecologische hoofdstructuur van de provincie. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is het netwerk van natuurgebieden, agrarische beheersgebieden en verbindingzones waarbinnen de flora en fauna van Nederland duurzaam moeten kunnen voortbestaan. Daarbinnen is deze kreek een natte ecologische verbindingzone sinds de vaststelling van een planuitwerking van het provinciale Waterhuishoudingsplan 1993-1997: Natte ecologische verbindingzones in Zeeland (1996).

2.9 Beleid kleine windturbines

De gemeenteraad van de gemeente Terneuzen heeft dit beleid vastgesteld om een ruimtelijk beleidskader te bieden voor deze specifieke problematiek. Voor deze bouwwerken vormt dit beleidsstuk de basis bij het opstellen van bestemmingsplannen, welstandstoezicht en de Algemene Plaatselijke Verordening. Aanleiding voor dit beleid is dat technische ontwikkelingen meer toepassingsmogelijkheden bieden dan

alleen de traditionele wiekturbines, waarvoor al wel beleid bestond. Kleine windturbines leveren duurzame vormen van energie, maar hebben mogelijk gevolgen voor esthetische en ruimtelijke kwaliteit en veiligheid.

De definitie van “kleine windturbines” (KWT’s) is:

Windturbines die door de relatief beperkte effecten op de omgeving (gevaar, hinder, visuele uitstraling) in de directe leefomgeving geplaatst kunnen worden en die voldoen aan de volgende maten:

- voor alle KWT’s geldt een maximale totale hoogte van 15 meter;
- voor windturbines met een verticale as geldt voorts een maximale hoogte van de rotor van 5 meter;
- voor niet-wiekturbines geldt een maximale rotordiameter van 2 meter.

Hieronder staat een overzicht van de toelaatbaarheid van KWT’s per omgevingscategorie:

Wiekturbines:

	Vrijstaand	Op gebouwen
Kernen	-	-
Bedrijventerreinen, buiten de kern	+	-
Binnen de kern	-	-
Landelijk gebied	+/-	-
Nutsvoorzieningen		-
Buiten de kern	+	
Binnen de kern	-	

Overige turbines:

	Vrijstaand	Op gebouwen
Kernen	+/-	+/-
Bedrijventerreinen	+	+
Landelijk gebied	+/-	+/-
Nutsvoorzieningen	+	+

- + onder voorwaarden toelaatbaar
- +/- in specifieke situaties toelaatbaar
- in beginsel niet toelaatbaar

Wiekturbines worden alleen vrijstaand toegelaten omdat ze met hun draaiende delen een onrustig beeld geven en hinder en gevaar met zich mee brengen door bijvoorbeeld trillingen en risico van ijsval. In Terneuzen Zuidoost zijn geen wiekturbines toegestaan.

Bij niet-wiekturbines gelden de volgende voorwaarden:

- alleen op gebouwen of overkappingen met platte daken;
- de hoogte van KWT’s dient ondergeschikt te zijn aan en in goede verhouding te staan tot de hoogte van bouwwerken (bij bouwwerken tot 10 meter: de helft, bij hogere bouwwerken: meer ondergeschikt, ca. eenderde);
- turbines zijn niet toegestaan in beschermde stads- of dorpsgezichten of op monumentale of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen.

In een woonomgeving is plaatsing van KWT’s niet wenselijk met uitzondering van:

- op flatgebouwen en appartementencomplexen (niet-wiekturbines);

- bij een nieuwbouwproject (niet-wiekturbines, mits geïntegreerd in het ontwerp en binnen de welstandseisen en mits geen overlast voor de omgeving optreedt);
- bij woningen op ruime percelen (op ruime afstand van andere woningen, mits afgestemd op de mogelijke hinder voor de omgeving).

Ze zijn wel mogelijk bij bijzondere functies, zoals maatschappelijke, openbare, bedrijfs- en horeca- en detailhandelsfuncties. Op bedrijventerreinen moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met eventuele reeds aanwezige bedrijfswoningen.

De plaatsing van KWT's dient door de initiatiefnemer te worden onderbouwd met een visie, afgestemd op de specifieke kenmerken van de locatie tot de omgeving.

2.10 Coffeeshopbeleid

In het raadsprogramma 2003-2006 is het doel gesteld te komen tot een integraal drugsbeleid op het punt van gedogen en handhaving. Dit is een voortzetting van het beleid van de voormalige gemeenten. Concreet betekent dit: uitsluitend gedogen van twee coffeeshops in de nieuwe gemeente in de kern Terneuzen. Buiten deze coffeeshops zal bestuursrechtelijk via het Damocles- en Victoriabeleid worden opgetreden tegen de handel buiten de genoemde gedoogpunten. De samenwerking met de politie in de vorm van "project Houdgreep" zal worden voortgezet.

Extra aandacht is nodig voor preventieve taken gericht op het voorkomen van drugsgebruik, gokverslaving en alcoholmisbruik. Extra aandacht is ook nodig op de onderdelen nazorg en opvang van verslaafden en daklozen. Het bestaande plan voor een nieuwe voorziening voor dag- en nachtopvang in Terneuzen moet zo snel mogelijk worden uitgevoerd. De gemeente streeft een ontmoedigingsbeleid voor drugstoerisme na.

In het plangebied van "Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost" is geen ruimte voor coffeeshops.

2.11 Prostitutiebeleid

Met de inwerkingtreding van het wetsvoorstel tot opheffing van het algemeen bordeelverbod op 1 oktober 2000 is de exploitatie van prostitutie niet meer in algemene zin strafbaar op grond van het Wetboek van Strafrecht. Hiermee hebben gemeenten de mogelijkheid om regulerend op te treden. Dit kan door een vergunningstelsel te introduceren en prostitutiebeleid te voeren.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Het voeren van een vergunningenbeleid voor de exploitatie van prostitutie is voor de gemeente het belangrijkste instrument om de exploitatie van prostitutie binnen de gemeente te beheersen en te regelen. Gemeenten kunnen dit vergunningenbeleid in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) opnemen. Aan de hand van hiervan kan worden beslist of de aanvrager van een vergunning daarvoor in aanmerking komt, en onder welke voorwaarden.

Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Behalve het aanpassen van de APV is dan ook de toepassing van de WRO nodig. Door de opheffing van het bordeelverbod is het mogelijk de bedrijfsmatige uitoefening van prostitutie positief te bestemmen en de uitoefening daarvan op ongewenste locaties te verbieden. Doordat in de APV strijdigheid met het bestemmingsplan als dwingende

weigeringsgrond is opgenomen, kan door herziening van de bestemmingsplannen een sluitend systeem worden gecreëerd.

De nota voor de gemeente Terneuzen die het geldende beleid voor Terneuzen Zuidoost bevat, is vastgesteld op 26 januari 2006 en bepaalt dat binnen het grondgebied van de gemeente Terneuzen maximaal drie seksinrichtingen zijn toegestaan. Deze seksinrichtingen kunnen zich uitsluitend vestigen in de binnenstad van Terneuzen in de Nieuwstraat en op een in Axel daartoe aangewezen locatie. In Terneuzen Zuidoost zijn geen seksinrichtingen toegestaan.

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Voor het formuleren van beleid en het opstellen van een bestemmingsplan is het belangrijk de huidige situatie in het plangebied als uitgangssituatie in beeld te brengen. In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de historie van Terneuzen en de ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied aan bod. Hierna volgt een opsomming van de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen.

3.2 Ontstaansgeschiedenis

In 1325 komt de naam Ter Nose voor het eerst voor. Vanuit Terneuzen liep de Gentse Vaart naar Gent, rond deze tijd is ook een haventje in Terneuzen ontstaan voor de overslag van goederen op trekschuiten naar Gent. In 1491 werd het dorp Terneuzen gefortificeerd vanwege de strategische ligging aan de Gentse Vaart.

Vanwege de voortdurende dreiging van de Watergeuzen, die telkens vanuit Vlissingen invallen uitvoeren in Zeeuws-Vlaanderen en Terneuzen liet Filips II in 1575 een fort bij Terneuzen bouwen. Tijdens de 80-jarige oorlog dreigde Terneuzen voor de Staatsen verloren te gaan, maar op zondagavond 6 november 1583 landde Hohnelohe, met 10 vendels grotendeels Duitse huursoldaten bij Terneuzen. Hohnelohe liet de Moffenschans bouwen en hield de Spanjaarden buiten de deur. Hij maakte van Terneuzen een stevige vesting en huisvestte er een garnizoen. De loop van deze vestingwerken is nog deels te herkennen in de Lange Kerkstraat en de Nieuwstraat.

Het is voor Terneuzen erg belangrijk geweest dat Hohnelohe in 1583 de Spanjaarden buiten de deur heeft weten te houden. Hierdoor verkreeg Terneuzen van Willem van Oranje op 23 april 1584 stadsrechten. Doordat Axel in Spaanse handen gevallen is en een spaanse rechtbank krijgt wordt in Terneuzen een staatse rechtbank geïnstalleerd. Ook de weekmarkt in Axel was onbereikbaar, waardoor Terneuzen toestemming kreeg voor haar eigen markt.

In 1827 werd het Kanaal Gent-Terneuzen in gebruik genomen. Bij Terneuzen kwamen twee schutkolken te liggen. Met de komst van dit kanaal is Terneuzen gegroeid tot een handelsgemeente van formaat. Nog steeds spelen dit kanaal en de havens een belangrijke rol in de economische betekenis van Terneuzen.

In 1830 probeerden Belgische opstandelingen de Zeeuws-Vlaamse bewoners over te halen zich bij hen aan te sluiten, zodat Zeeuws-Vlaanderen een deel kon worden van het te stichten Belgische koninkrijk. Op 20 oktober van dat jaar trokken zo'n 75 bewapende Belgische opstandelingen, onder leiding van Ernest Gregoire de stad binnen met de bedoeling Zeeuws-Vlaanderen in te nemen. Na nog geen vier uur in Terneuzen aanwezig te zijn geweest vertrokken ze echter weer. Bij Koninklijk Besluit van 17 juli 1833 werd de versterking van de vesting Terneuzen bevolen. De nieuwe vestingwerken bestonden uit negen bastions, een aantal stadspoorten, kruiskelders en andere gebouwen. De Arsenaalkazerne aan de Nieuwstraat maakte ook deel uit van deze vestingwerken.

In 1968 werd de kanaalverbreding en de nieuwe sluizen opgeleverd. De kanaalverbreding en de nieuwe sluizen hebben ervoor gezorgd dat Terneuzen behoorlijk ging groeien. Mede de komst van chemiegigant Dow heeft ervoor gezorgd

dat Terneuzen thans de grootste gemeente kern van Zeeuws-Vlaanderen is en een belangrijk handels- en industriecentrum is geworden.

Kaart 9: Terneuzen omstreeks 1856



3.3 Ruimtelijke opbouw van het gebied

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 20^{ste} eeuw is vooral in zuidoostelijke richting uitgebreid. De industrie en bedrijvigheid is relatief grootschalig en ligt direct langs het kanaal. De kern Terneuzen lijkt, met uitzondering van DOW en Nieuw-Othene, opgespannen te liggen tussen het kanaal Gent-Terneuzen, de N61 en de Otheense Kreek. Vanaf het centrum wordt de bebouwing in zuidoostelijke richting steeds jonger. De woonwijken geven een goede weerspiegeling van hun bouwperiode, zowel in bouwstijl als ruimtelijke opzet.

Het plangebied "Terneuzen Zuidoost" vormt de uiterste zuidoost hoek van de kern Terneuzen. Deze wijk bestaat voornamelijk uit woningen, met enige maatschappelijke functies en detailhandel. De wijken zijn vooral in de jaren '70 van de vorige eeuw gebouwd. Uitsluitend De Kraag, St. Annapolder en Hof Zeldenrust zijn jonger. In kaart 10 is de ruimtelijke hoofdstructuur van het behandelde plangebied te zien.

Kaart 10: ruimtelijke hoofdstructuur Terneuzen Zuidoost



Het plangebied is te verdelen in 5 deelgebieden te weten:

1. een maatschappelijk centrum met ziekenhuis, scholen en detailhandel;
2. een woonwijk met rijenwoningen;
3. een woonwijk met vrijstaande woningen en bungalows en;
4. een deel waar hoogbouw geplaatst is;
5. lintbebouwing Driewegen.

Historische bebouwing bevindt zich in de vorm van lintbebouwing in “Driewegen”, dat aan de westzijde van het plangebied ten westen van de Guido Gezellestraat ligt. Driewegen stamt als zelfstandig dorp al van voor 1856, maar is tegenwoordig omsloten door Terneuzen. De rijwoningen in voornamelijk de wijk Zeldenrust en Katspolder zijn stempelgewijs opgezet met een regelmatige herhaling van blokken. In de wijken met villa's en bungalows is ook een heldere structuur te herkennen. De bungalows staan veelal in lange rechte straten en vormen een overzichtelijk raster. De villa's staan gegroepeerd en lijken een gesloten geheel te vormen tegenover de rest van de wijk. In het zuiden van de wijk bevindt zich een gebied waar maatschappelijke voorzieningen geclusterd zijn. Daar bevindt zich het ziekenhuis, twee scholen voor voortgezet onderwijs, een winkelcentrum, en enkele basisscholen en kinderopvang.

De verschillende wijken binnen het plangebied zijn aan hun structuur te herkennen. Katspolder bevat een voor de jaren '70 typerende structuur met rechte straten. Ten zuiden hiervan ligt Zeldenrust, de grootste wijk met een grote variatie aan woningtypen. St. Annapolder bevat de ingewikkelde jaren '80 structuur en De Kraag is een villawijk met grote lusstructuur. Al deze wijken zijn voornamelijk gericht op wonen, met uitzondering van Zeldenrust, die door haar grootte ook ruimte biedt aan maatschappelijke functies en detailhandel.

Het plangebied ligt omsloten door barrières. Zo bevindt zich aan de zuidkant de N61 ofwel de Hoofdweg. Deze drukke verkeersweg loopt direct langs de grens van het

plangebied. Langs de westzijde van het plangebied ligt de Guido Gezellestraat. Deze straat vormt een drukke ontsluitingsweg van en naar het centrum van Terneuzen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Otheense kreek, een brede kreek met daaraan een jachthaven. De Vrijheidslaan beëindigt de kreek aan de noordzijde en de Rooseveltlaan begrenst het plangebied aan de noordwestzijde.

3.4 Functionele opbouw van het gebied

Wonen

In Terneuzen Zuidoost is wonen de belangrijkste functie. De volgende woonmilieus zijn te onderscheiden in Terneuzen Zuidoost:

1. Wonen aan de kreek.

Dit is een luxueus en idyllisch woonklimaat, vrijstaand huis of villa, ruim uitzicht, ruime percelen, rustige woonstraten en volop groen. Voorbeelden hiervan zijn te vinden in “De Kraag” en de bungalows in Katspolder.

2. Wonen aan de dijk (Driewegen).

Oud dorps wonen. Het gaat om oude woningen van het oorspronkelijke dorp (tot jaren '40). Vaak langs c.q. aan de dijk gesitueerd. De bouwtechnische staat varieert sterk en plaatselijk staat de woonkwaliteit onder druk.

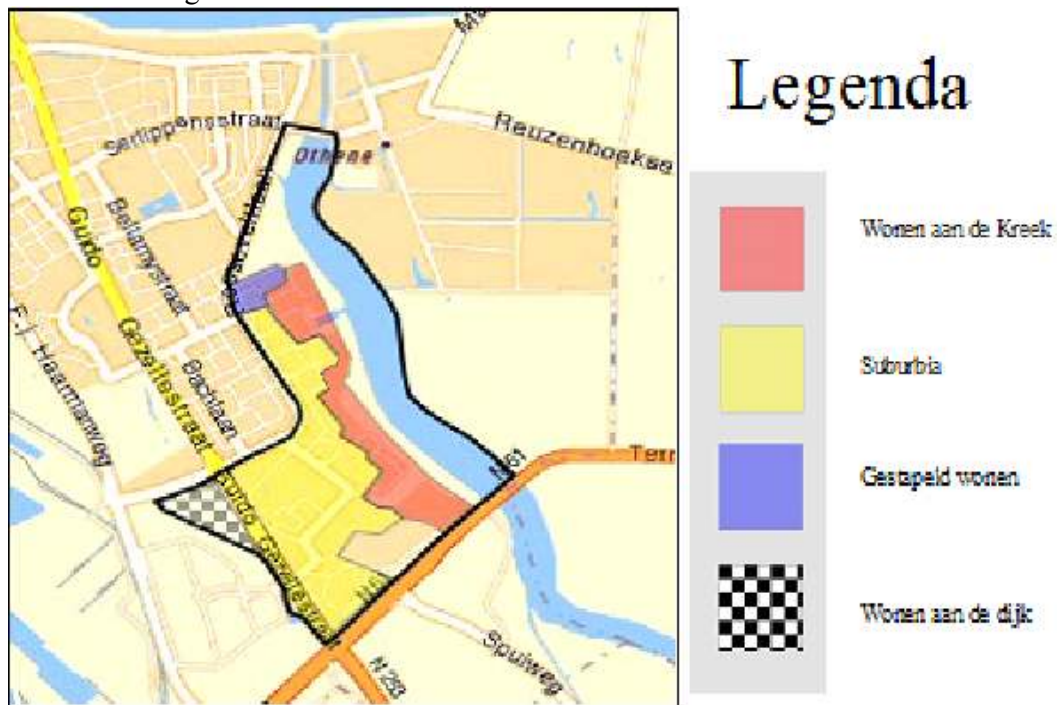
3. Gestapeld wonen.

Wonen in flats en andere gestapelde woonvormen. Dit komt binnen het plangebied alleen voor in het uiterste noordelijke deel van Katspolder.

4. Suburbia.

Typische gezinswijk. Dit is een praktisch woonklimaat gericht op een gezin met kinderen: 2-onder-een-kap-woningen, woonerven, verkeersremmers, romantische structuur in de wijk, redelijk wat groen in het straatbeeld en rustige achtertuinen. Voorbeelden hiervan zijn de St. Annapolder en Zeldenrust.

Kaart 11. Deelgebieden wonen in Terneuzen Zuidoost.



Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied Terneuzen Zuidoost zijn meerdere maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Zo is er het ziekenhuis aan de Wielingenlaan in het zuiden. Hieraan gekoppeld is een huisartsen-onder-een-dak, een huisartsenlaboratorium en een kantoor van Zorgsaam. Verder zijn er in het gebied verschillende basisscholen te vinden, 3 in totaal. Twee aan de Merwedelaan (De Geule en De Hille) en één aan de Sloelaan. Voorts bevinden zich drie scholen voor voortgezet onderwijs zich in het plangebied; het Zeldenrust-Steelantcollege, het Regionaal opleidingscentrum (ROC) en De Sprong (praktijkschool). Daarnaast bevindt zich aan de Evertsenlaan nog een dependance van De Rede (De Schans) die over enkele jaren verplaatst wordt naar de hoofdvestiging aan de Oude Vaart.

Voorts liggen in het plangebied de volgende andere maatschappelijke voorzieningen: een gymzaal aan de Merwedelaan, een kerk aan de Evertsenlaan, een kerk aan de Sloelaan, een dierenartsenpraktijk aan de Katspolderlaan, een logeer- en zorghuis voor lichamelijke en geestelijke gehandicapten aan de Katspolderlaan, een buurthuis aan de IJsselstraat, een medisch kinderdagverblijf aan de Ferlemanstraat, begeleid wonen aan de Roerstraat en aan het Rivierenpark en een dierenasiel aan de Evertsenlaan. Aan de Katspolderlaan/Van Kinsbergenlaan bevindt zich begeleid wonen. De kinderboerderij aan de Evertsenlaan is tevens een op zorg gerichte instelling “Tragel”, voor gehandicapten.

Detailhandel

In het plangebied bevindt zich detailhandel op de hoek van de Zeldenrustlaan en de Vlietstraat. Hier liggen een supermarkt, bakkerij, kledingzaak, kapper, drogist en fysiotherapie (mensendieck). Het buurtwinkelcentrum voorziet in de plaatselijke behoefte.

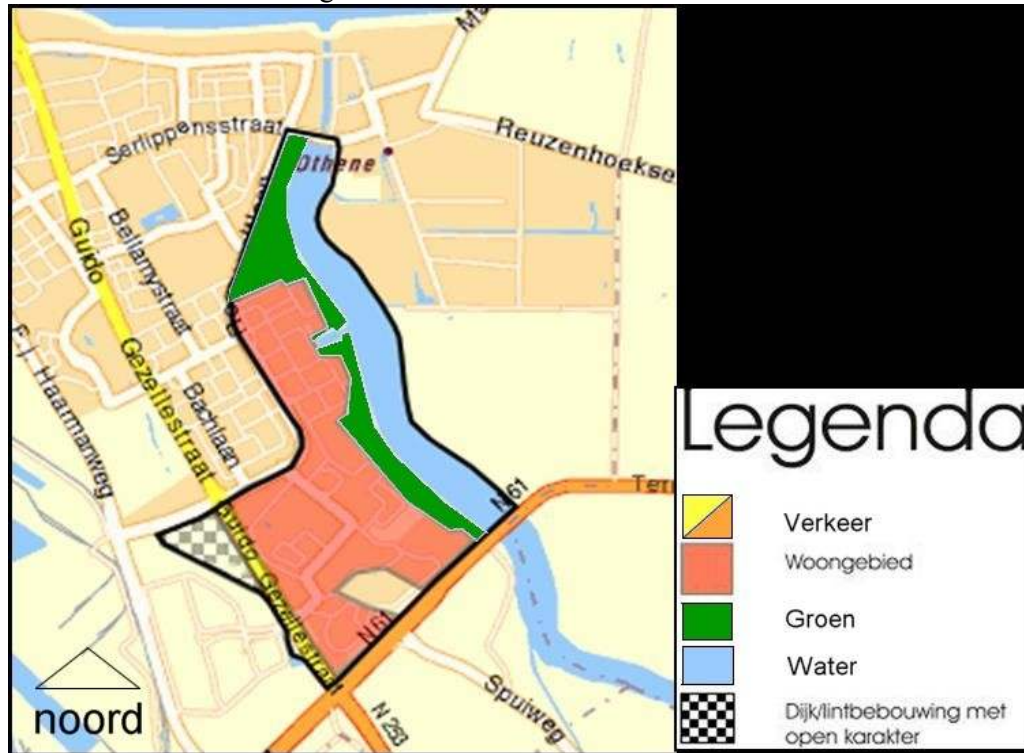
Horeca

Binnen het plangebied bevinden zich enkele horecagelegenheden. Zo staat er in Driewegen een café en aan de Otheense Kreek is een restaurant gevestigd. Aan de Zeldenrustlaan is een snackbar gevestigd. Voor de grootte en de aard van het gebied is de hoeveelheid horeca passend te noemen.

Bedrijvigheid

Aan de westzijde van het plangebied ligt Driewegen. Hier bevinden zich aan de noordzijde enkele bedrijven die vooral georiënteerd zijn op de Rooseveltlaan. Ten zuiden van Driewegen ligt een benzinepomp aan de Guido Gezellestraat. In het plangebied bevindt zich een garagebedrijf op de hoek van de Rooseveltlaan en de Sloelaan. In het plangebied bevinden zich behalve een garagebedrijf ook een conservenfabriek voor vis, een aannemingsbedrijf, een projectontwikkelaar/aannemer (te koop), een begrafenisonderneming, een groothandel voor de bouw en een benzineservicestation, annex LPG verkooppunt.

Kaart 12: bestaand ruimtegebruik Terneuzen Zuidoost.



Recreatie

Recreatiemogelijkheden in het gebied liggen in de groene zone langs de Otheense Kreek met een aantal wandel- en fietspaden langs het water met grote grasvelden en stroken met bomen ertussen. Hier bevindt zich ook een kleine jachthaven. Voorts ligt er een kinderboerderij in het noordelijke deel tussen de Rooseveltlaan en de Otheense Kreek in. De Stichting Trangel biedt hier aan jongvolwassen verstandelijk gehandicapten ondersteuning bij arbeidsmatig werk. De gemeente Terneuzen is een “Rondje Kreek” aan het ontwikkelen, waarbij het mogelijk wordt rond de kreek te wandelen, fietsen en skaten en worden er een trimbaan en vissteigers aangelegd. Het volkstuinencomplex bij Driewegen is ook voor recreatief gebruik.

Verkeersstructuur

De hoofdinfrastructuur bestaat uit de N61 en de combinatie van de Rooseveltlaan en de Guido Gezellestraat. De wijkontsluitingswegen binnen het plangebied sluiten hierop aan: in het zuiden zijn dit de Sloelaan, de Vlietstraat en Wielingenlaan, die ook voor het gemotoriseerde verkeer weer is verbonden met de Hoofdweg, en in het noorden de Katspolderlaan en Karel Doormanlaan. Binnen de wijk is er geen duidelijk onderscheid van de wegen naar profiel. Driewegen vormt hierop een uitzondering. In een deel van dit oude dijklint zijn de relatief smalle oudere straten bewaard gebleven. Daarbij is de Oudelandseweg de wijkontsluitingsweg. Parkeerproblemen doen zich in het plangebied alleen voor tijdens het ophalen en brengen van kinderen van en naar de basisscholen. Parkeren en verkeersdichtheid rondom het ziekenhuis, ZSC en ROC zijn recentelijk geoptimaliseerd, maar zullen aandacht vragen in de toekomst vanwege verder toenemend autoverkeer en groeiend aanbod van ziekenhuisfaciliteiten. De inrichting van straten is aangepast aan het principe “Duurzaam Veilig” met een onderverdeling naar wijkontsluitingswegen en

erftoegangswegen. De Guido Gezellestraat, de Zeldenrustlaan, de Katspolderlaan, de Vlietstraat, de Wielingenlaan en delen van de Sloelaan en van de Maassingel hebben een maximumsnelheid van vijftig kilometer per uur, in de rest van het plangebied geldt een maximumsnelheid van dertig kilometer per uur.

Openbaar vervoer

De lijnen 1, 5, 6, 10, 20, 50, lopen door het plangebied. De meeste van deze lijnen stoppen o.a. op de Sloelaan, bij het Zeldenrust-Steelantcollege en bij het ziekenhuis. Vanuit Terneuzen centrum zijn er legio mogelijkheden om per openbaar vervoer verder te reizen. Deze weergave is een momentopname ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan en kan wijzigen.

Groenvoorzieningen

In het plangebied zijn verschillende groenzones aan te wijzen. Als eerste is er de Otheense Kreek met het daarbij gelegen groene wandel- en fietsgebied. Deze kreek en groenstrook strekken zich uit van het uiterste noorden van het plangebied naar het uiterste zuiden van het plangebied. De groenstrook is relatief breed met wandel- en fietspaden, bomen, grasvelden en zitplaatsen. De gemeente stimuleert dit verder door de ontwikkeling van een “Rondje Kreek”: de aanleg van een autonome rondgang rond de Otheense Kreek voor voetgangers, fietsers en skaters, de realisatie van een trimbaan, voorzieningen voor recreatievissers en verblijfsplekken. Hierbij zal aandacht worden geschonken aan de kinder- en rolstoelvriendelijkheid, evenals aan de sociale veiligheid.

Vanuit de groenstrook langs de plangrens lopen enkele groene uitlopers verder de wijk in. Zo is de wijk "De Kraag" begrensd met een strook bomen. Er is ook een bomenstrook bij de Berkelstraat. Verder is ook de jachthaven omringd met grasvelden. Ten slotte is aan het uiterste zuiden een brede strook met bomen langs de kreek. In de groene zone langs de kreek bevinden zich ook de kinderboerderij en het dierenasiel. Binnen het bebouwde gebied is voornamelijk sprake van snippergroen, reststukken die met gras en beplanting gevuld zijn.

Kaart 13: groenstructuur Terneuzen Zuidoost.



3.5 **Kwaliteiten, aandachtspunten, knelpunten en ontwikkelingen**

Op basis van de inventarisatie zijn kwaliteiten, aandachtspunten en ontwikkelingen binnen het plangebied te benoemen.

Kwaliteiten

- De diverse woonbuurten geven elk een goede weerslag van de eigen bouwperiode;
- De Otheense Kreek neemt een prominente plaats in en de invloed van het groen strekt zich uit tot dieper in de wijk;
- De geslotenheid van grote delen van de wijk zorgt voor een duidelijke scheiding tussen stad en landschap. De veelal harde buitenranden van het plangebied benadrukken dit effect;
- De hoeveelheid voorzieningen is voldoende te noemen. Met name het ziekenhuis en de scholen voor voortgezet onderwijs zijn bepalend voor de regio.
- Driewegen heeft een bijzonder karakter vanwege het historische lint en de geïsoleerde ligging.

Aandachtspunten en knelpunten

De leefbaarheid van de wijk "Driewegen" verdient aandacht. Binnen het plangebied is dit een buurt waar de kwaliteit van bebouwing en buitenruimte kan worden verbeterd. Bij herstructurering of renovatie moet hier rekening mee gehouden worden.

Ook op de voorzieningen dient gelet te worden, zo moet er zorg voor gedragen worden dat het winkelcentrum St. Anna geen leegloop ondervindt en dat de basisscholen in stand kunnen worden gehouden.

Het beleid zal de komende jaren gericht zijn op enerzijds het behoud en de verdere ontwikkeling van deze bestaande kwaliteiten en anderzijds het waarborgen van de leefbaarheid van de wijk.

Ontwikkelingen

Er zijn momenteel verschillende ontwikkelingen gaande. De meest omvangrijke is die van de ontwikkeling van een "Rondje Kreek", één ontwerpprincipe voor ontwerp en inrichting van het gebied, de bruggen, steigers en de oevers, waarbij de ecologische potentie zal worden benut. Het gaat om de aanleg van een autonome rondgang rond de Otheense Kreek voor voetgangers, fietsers en skaters, de realisatie van een trimbaan, voorzieningen voor recreatievissers en verblijfsplekken.

Voorts zijn te noemen de aanleg van een natuurspeeltuin en regelmatig vinden er bij het ziekenhuis uitbreidingen plaats. Het volkstuinencomplex bij Driewegen is in het Stedelijk Waterplan aangewezen voor opvang van water, maar de plannen hiervoor zijn nog in te vroeg stadium om hiermee in dit bestemmingsplan rekening mee te houden.

4. MILIEU

4.1 Inleiding

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

4.2 Geluid

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepalen. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal extreme gevallen wordt de gezondheid nadelig beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld. Om deze zaken te ondervangen zijn normen opgenomen in wetten. Met name de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn in dit kader van belang.

Indien in het plan rechtstreeks dan wel middels een wijzigingsbevoegdheid nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan binnen zones van industrieterrein, spoorwegen en wegen, voor zover niet eerder voor de geluidsgevoelige objecten een vrijstelling is verleend ingevolge artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Binnen het plangebied zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgenomen binnen zones van industrieterreinen en spoorwegen. Wel zijn er een tweetal nieuwe geluidsgevoelige objecten opgenomen binnen zones van wegen. Dit betreft een horecabestemming met wonen aan de Noteneeweg 28 (Restaurant De Kreek) en een bedrijfsbestemming met dienstwoning aan de Rooseveltlaan 2 (Garage Kerkhaert). Het voor deze woningen uitgevoerde akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen aan Noteneeweg 28 voldoet aan de in de Wet geluidhinder gestelde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting op de dienstwoning aan de Rooseveltlaan 2 overschrijdt daarentegen de voorkeursgrenswaarde vanwege de Rooseveltlaan én de Sloelaan. Maatregelen om de geluidsbelasting op deze woning terug te dringen, bijvoorbeeld door snelheidsverlaging, het toepassen van stil asfalt of het plaatsen van een scherm, stuit op stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige en financiële bezwaren. In verband hiermee hebben burgemeester en wethouders besloten voor deze woning een hogere grenswaarde vaststellen.

4.3 Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch bodemonderzoek) te worden verricht. Als uit historische informatie blijkt dat hier in het verleden activiteiten plaatsvonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan is het uitvoeren van een volledig verkennend

bodemonderzoek noodzakelijk. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen nodig zijn om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

In het bestemmingsplan worden niet of nauwelijks mogelijkheden geboden voor functieverandering. Mocht er toch toepassing gemaakt moeten worden van een wijzigingsbevoegdheid, zal de ontwikkelende partij moeten aantonen dat de bodemkwaliteit geen invloed heeft op de haalbaarheid van het plan.

4.4 Duurzaam bouwen

Het bouwen, verbouwen en gebruiken van bebouwing belast het milieu. Duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw hebben tot doel om deze milieubelasting te beperken door het streven naar een lager energieverbruik, hergebruik van materiaal en minder afval. Te denken valt aan het toepassen van warmtepompen, het toepassen van warmte/koude opslag in de bodem, het toepassen van lage temperatuurverwarming, en het toepassen van het "passief huis"-concept (zeer goede isolatie), het gebruik van isolatiemateriaal, dubbel glas, fotovoltaïsche cellen, windenergie, zonneboilers, muurverwarming, hergebruik van regenwater (grijs watercircuit), maar ook het oriënteren van bebouwing op de zon, het op de wind- en zonrichting afstemmen van de gevels, het vasthouden en filteren van regenwater, de aanleg van wadi's en het voor ander gebruik geschikt kunnen maken van bebouwing en omgeving. Duurzaam bouwen leidt ook tot een gezonder leefklimaat binnenshuis door bijvoorbeeld goede ventilatie en het gebruik van materiaal dat geen schadelijke gassen uitademt. De Commissie Omgeving van de gemeente Terneuzen besloot op 31 augustus 2005 om de Raad te adviseren voor bepaalde projecten afspraken te maken met marktpartijen over duurzaam bouwen.

In haar Klimaatbeleidsplan 2005-2008 legde Terneuzen vast dat ze bij de nieuwbouw van bedrijven (utiliteitsbouw) en gemeentelijke gebouwen een energieprestatie-coëfficiënt (EPC) van 4% tot 8% lager dan de norm uit het Bouwbesluit toepast. Per locatie bestaat de mogelijkheid tot verdere verscherping. In 2007 is dit een EPC van 0,76 of lager. Bij de nieuwbouw van woningen gaat het om dezelfde coëfficiënt, maar om andere percentages: 5% tot 10%. Voor renovatie- en herstructureringsplannen geldt het gebruik van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw, bij uitbreidings- of herinrichtingsplannen wordt zongerichte verkaveling toegepast in samenhang met een energetisch verantwoord woningontwerp. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt minimaal één verkeersmaatregel uit het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw toegepast.

4.5 Externe veiligheid

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van risico's door het hanteren van afstanden tussen risicovolle activiteiten en de mogelijke aanwezigheid van (groepen) mensen in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Door middel van het vergunningenspoor in het kader van de Wet milieubeheer, enerzijds, wordt gestreefd naar het redelijkerwijs zoveel mogelijk beperken van de risico's op grond van het BBT-principe (Best Bestaande Technieken). In het bestemmingsplan worden anderzijds de risico's beperkt door het creëren van voldoende afstand tussen een inrichting of transportmodaliteit en de objecten in de omgeving.

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

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

Vervolgens hanteert het Bevi verschillende grenswaarden, richtwaarden en afstanden voor kwetsbare objecten versus beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn:

- woningen
- verblijfsgebouwen voor minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten
- ziekenhuizen
- scholen
- (delen) van gebouwen voor dagopvang van minderjarigen
- gebouwen met langdurig veel aanwezigen (zoals grote kantoren, hotels of winkels en winkelcentra)
- Kampeer- en recreatieterreinen voor meerdaags verblijf van meer dan vijftig mensen

Beperkt kwetsbare objecten zijn:

- verspreid liggende woningen, maximaal twee per hectare
- dienst- en bedrijfswoningen
- kleinschalige kantoorgebouwen, horecabedrijven, winkels tot 2000 m² en kampeer- en recreatieterreinen
- sporthallen, zwembaden en speeltuinen

De grens- of richtwaarde voor het plaatsgebonden risico voor nieuwe ontwikkelingen is 10⁻⁶/jaar. Voor kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶/jaar als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare geldt de 10⁻⁶/jaar als richtwaarde.

Voor het groepsrisico geldt een oriënterende waarde. De oriënterende waarde van het groepsrisico bij inrichtingen is 10^{-5} /jaar voor een ongeval met ten minste 10 doden, 10^{-7} /jaar voor een ongeval met ten minste 100 doden, 10^{-9} /jaar voor een ongeval met ten minste 1000 doden, enz. De oriënterende waarde voor het groepsrisico bij transportmodaliteiten van gevaarlijke stoffen is per kilometer transportlengte 10^{-4} /jaar voor een ongeval met ten minste 10 doden, 10^{-6} /jaar voor een ongeval met ten minste 100 doden, enz.

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

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

Ten aanzien van transporten van gevaarlijke stoffen over de weg, water, spoor en door buisleidingen bestaat eveneens de mogelijkheid om door middel van vergunning-verlening regulerend op te treden en worden anderzijds afstanden in acht genomen bij nieuwe ontwikkelingen.

Gemeentelijk beleid

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

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

Risico voor het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen het invloedsgebied van een aantal risicobronnen. Nagegaan is of vanwege de nieuwe ontwikkelingen de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico worden overschreden en of de risico's aanvaardbaar worden geacht bij een eventuele overschrijding of zekere toename van de oriënterende waarden voor het GR.

Inrichtingen categoriaal

Aan de Guido Gezellestraat 29 bevindt zich een benzineservicestation met LPG verkoop. In de milieuvergunning van 10 april 2006 is een maximale doorzet van 1000 m³/jaar aan LPG vastgelegd. De volgens het Revi in acht te nemen veiligheidsafstanden van de aanwezige ondergrondse tank (20 m³), het vulpunt en de afleverzuilen zijn daarmee vastgelegd. Binnen een straal van 25, 45 en 15 meter ten opzichte van respectievelijk de ondergrondse tank, het vulpunt en de afleverzuil liggen de grenswaarden waarbinnen geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten gelden deze afstanden als richtwaarde. Binnen deze veiligheidsafstanden staan geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Voor het bepalen van het groepsrisico bij het LPG-tankstation is gebruik gemaakt van de berekeningsmodule op de website 'www.groepsrisico.nl'. Deze module houdt echter geen rekening met de 1^e wijziging van het Revi. Derhalve zijn de resultaten eveneens vergeleken met de informatie in de notitie 'Groepsrisico bij LPG-tankstations en wijziging Revi van 22 mei 2007 van het Centrum Externe Veiligheid (CEV) die daarmee wel rekening houdt.

Uit de rekenmodule volgt dat het groepsrisico een factor 1,9 onder de oriënterende waarde ligt. Bij de berekening is uitgegaan van het volgende aantal personen en objecten binnen het invloedsgebied (ligt op 150 meter van het LPG-vulpunt):

object:	aantal personen	
	Overdag	's-nachts
woningen	(28x2,4x0,7) = 47	(28x2,4x1) = 67
autohandelaar met garage: 2066 m ²	21	0
metaalbedrijf: 240 m ²	2,4	0
bromfietshandelaar: 264 m ²	2,6	0
restaurant: (inschatting) gemiddelde situatie (personeel+klanten)*	131	26
Totaal	204	93

*: gebaseerd op het maximaal aantal personen dat in de gebruiksvergunning is aangegeven.

Volgens de genoemde notitie van het CEV is sprake van een overschrijding van de oriënterende waarden wanneer binnen het invloedsgebied 308 personen continu aanwezig zijn. Uit bovenstaande tabel blijkt dat dit niet het geval is. Op basis van de uitkomst van de rekenmodule en rekening houdend met uitgangspunten van de beleidsvisie Externe veiligheid is een uitgebreide verantwoording vanwege het aanwezig groepsrisico uitgevoerd (zie verantwoording groepsrisico).

Opmerking: In 2007/2008 heeft het benzineservicestation Serlippens aan de Serlippensstraat haar LPG verkoopactiviteit beëindigt. De LPG tank, die binnen dit plangebied lag, is verwijderd.

Inrichtingen niet-categoriaal

Een groot deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van Oiltanking Terneuzen B.V. en Yara Sluiskil B.V. Beide bedrijven vallen onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999). Het Brzo 1999 is de implementatie van de Europese SEVESO-II richtlijn. Doel van deze richtlijn is het voorkomen van zware industriële ongevallen en het beperken van gevolgen van dergelijke ongevallen voor mens en milieu. Voor beide bedrijven is een rampenbestrijdingsplan opgesteld.

De plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} /jaar liggen op grote afstand van het plangebied. Geen van de bedrijven veroorzaakt een overschrijding van het groepsrisico.

Wegtransport

Het plangebied grenst aan de zgn. aangewezen route voor transport van gevaarlijke stoffen. Komend vanaf de brug bij Sluiskil loopt deze route over de N61 tot aan het kruispunt met de Tractaatweg en daarna vanaf de Tractaatweg tot aan de Belgische grens. Volgens de “Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen” (opgesteld door AVIV in opdracht van Rijkswaterstaat, 24 maart 2003) is het plaatsgebonden risico op de wegvakken, die het dichtst bij het plangebied liggen, minder dan 10^{-6} /jaar. In een later opgestelde risico-inventarisatie Wegtransport d.d. februari 2006, eveneens uitgevoerd door AVIV, maar dan in opdracht van de Provincie, wordt dit nog eens bevestigd. Voorts is, rekening houdend met de toekomstige ontwikkelingen tot 2010, bepaald dat het groepsrisico 1/1000 van de oriënterende waarde bedraagt. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt dus ruim onderschreden.

Scheepvaarttransport Westerschelde

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde ligt over de noordelijke helft van het plangebied. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar ligt op dit moment ver buiten het plangebied. Ook de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.

Voor het jaar 2030 wordt echter een overschrijding van het groepsrisico voorzien. Deze overschrijding wordt vooral veroorzaakt door het toenemend aantal transporten dat wordt verwacht en niet zo zeer door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Zeker de nieuwe ontwikkelingen binnen dit plangebied, dragen nauwelijks bij aan de verwachte toename van het groepsrisico.

Risico's Transport per spoor

Aan de westzijde, naast het plangebied bevinden zich de spoorwegemplacements Terneuzen (stationsweg 66) en Terneuzen aansluiting (zuiden van Terneuzen, parallel aan de mr. F.J.Haarmanweg). Beide emplacementen hebben vergunning voor het rangeren van gevaarlijke stoffen. Via het spoortraject tussen beide emplacementen worden ketelwagens met gevaarlijke stoffen getransporteerd. Uit de laatste selectiemethode¹ van 2007 blijkt dat er op beide emplacementen wagens zijn gerangeerd met giftige, zeer brandbare en zeer giftige vloeistoffen.

Plaatsgebonden risico

Het 10^{-6} /jr plaatsgebonden risico mag volgens de milieuvergunningen van beide emplacementen niet buiten de inrichtingsgrens van het emplacement komen. Volgens de risico-inventarisatie spoorwegtransport van AVIV, februari 2006, ligt het 10^{-6} /jr plaatsgebonden risico vanwege het transport met gevaarlijke stoffen op het spoortraject.

Er wordt voldaan aan de normen zoals gesteld in het Besluit externe Veiligheid inrichtingen en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

¹ Selectiemethode levert een rapportage van de risico's welke worden veroorzaakt vanwege het rangeren van wagens over een periode van een jaar. Het levert een globale inschatting van de risico's en geeft een indicatie of er noodzaak is tot het uitvoeren van een uitvoerige kwantitatieve risico analyse. De selectiemethodiek komt voort uit de Circulaire

Groepsrisico

Volgens de risicoanalyse voor spoorwegtransport van AVIV is een invloedsgebied aanwezig van 2450 meter in verband met het scenario van een zeer giftige vloeistoffen, grote uitstroming 600 m²). Dit scenario is zowel op het spoor als op de emplacementen mogelijk. Het invloedsgebied ligt daardoor over het plangebied heen. De groepsrisico's van beide emplacementen liggen volgens de selectiemethode van 2007 ruim onder de oriënterende waarde. Volgens de rapportage van Aviv is er voor het spoorwegtransport eveneens geen groepsrisico te verwachten.

In dit bestemmingsplan zijn er geen planwijzigingen of nieuwe ontwikkelingen voorzien welke tot een toename van het aantal personen binnen het plangebied en daarmee ook het invloedsgebied kunnen leiden. Er is geen noodzaak tot een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie

Op basis van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat de risico's vanwege het spoorwegtransport, de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Verantwoording risico's

Bronmaatregelen

In 2007/2008 is de eerder binnen het plangebied gelegen LPG tank van het benzineservicestation Serlippens gesaneerd om plaats te maken voor diverse clubgebouwen van verenigingen die binding hebben met de Otheense Kreek, zoals een zeil-, roei- en visclub. Andere bronmaatregelen zijn niet getroffen.

Omgevingsgerichte maatregelen

Het groepsrisico wordt mede bepaald door de bevolkingsdichtheid binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De bevolkingsdichtheid kan enkel indirect in een bestemmingsplan worden verankerd. Omdat er in dit plan geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, die het groepsrisico negatief beïnvloeden, hoeven geen omgevingsgerichte maatregelen te worden getroffen.

Zelfredzaamheid

De infrastructuur van het gebied is zodanig dat er voldoende ontvluchtingsmogelijkheden zijn. Enkel bij het vluchten in oostelijke richting kan de Otheense Kreek een belemmering vormen. De hoofdstructuur van de wegen biedt echter voldoende mogelijkheden om het gebied te kunnen ontvluchten.

Beheersbaarheid

De kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in het gebied zijn veelal vanuit twee zijden benaderbaar. Het gebied is voorzien van een waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS-palen) om personen te kunnen waarschuwen in geval van een calamiteit bij een van de risicovolle bedrijven in de omgeving. Een opkomsttijd van hulpverleningsdiensten van 8-10 minuten kan zeker worden gegarandeerd. Het streekziekenhuis ligt in dit geval in het gebied.

Advies 21 december 2007 Veiligheidsregio Zeeland t.a.v. Externe veiligheid

De veiligheidsregio Zeeland adviseert om een tijdslot in de Wet milieubeheer vergunning op te leggen voor het leveren van LPG. Dergelijke zaken kunnen niet in een bestemmingsplan worden gereguleerd. Voorts wordt geadviseerd om in overleg

met de gemeentelijke brandweer een opstelplaats voor een tankspuit in de nabijheid van het open water naast het tankstation te realiseren. Dit kan niet in een bestemmingsplan worden gereguleerd. Tenslotte vraagt de Veiligheidsregio aandacht voor communicatie naar personen binnen het plangebied over wat zij moeten doen in geval van een calamiteit moeten. Via een regionaal communicatieproject wordt hieraan aandacht besteed.

4.6 Kabels, leidingen en straalpaden

Planologisch relevante leidingen en leidingstroken dienen in het bestemmingsplan te worden bestemd en voorzien van stroken waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn:

1. Hoogspanningsleidingen van 50 kV en hoger;
2. Buisleidingen voor transport van brandbare gassen met een druk van 20 bar of hoger;
3. Buisleidingen voor transport van brandbare vloeistoffen met een diameter van 4" en hoger;
4. Buisleidingen voor transport van giftige stoffen;
5. Buisleidingen met een diameter van 400 mm en hoger buiten de bebouwde kom.
6. Buisleidingen voor transport van afvalwater met een diameter van 400 mm en hoger van het Waterschap Zeeuwsch-Vlaanderen (hoofdleidingen van en naar de afvalwaterzuiveringsinrichting);
7. Optisch vrije paden.

In het Omgevingsplan Zeeland en de Provinciaal Milieuverordening (PMV) is het provinciale beleid vastgelegd over leidingenstroken. In deze leidingenstroken dienen alle toekomstige hoofdtransportleidingen te worden gelegd. Dit zijn:

- (aard)gas (druk > 20 bar), olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en
- industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 47,5 cm.

De hoofdregel is dat, wanneer tussen industrieën, industriële centra of aanlandingspunten een leidingenstrook is aangegeven, alle toekomstige hoofdtransportleidingen bestemd voor het vervoer van of naar deze industrieën, centra of punten in deze leidingenstrook dienen te worden gelegd. Hierdoor is een betere borging van leidingenstroken mogelijk en kunnen nieuwe leidingen met minder problemen worden aangelegd.

In het plangebied komen geen leidingenstroken voor. Wel komen er drie planologisch relevante leidingen voor, te weten: twee afvalwaterleidingen met een diameter van respectievelijk 600 en 900 mm van het Waterschap Zeeuwsch-Vlaanderen, welke beide langs de Otheense Kreek en de N61 liggen en een leiding van de Gasunie met een diameter van 8" en een werkdruk van 40 bar, die aan de oostzijde langs de Mr. F.J. Haarmanweg ligt. De leidingen zijn op de plankaarten aangegeven. De waterleidingen kennen geen in acht te nemen veiligheidsafstanden, maar omvatten wel een zakelijk recht van 5 meter aan weerszijden van elke leiding. Voor de gasleiding geldt volgens de 'Circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' een zgn. veiligheidsafstand van 7 meter voor woonwijken en 4 meter voor incidentele woningen. Meer specifiek gaat het om de volgende tabel.

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Vrijwarings- zone	Min bebouwings afstand Cat.1&2	Min bebouwings afstand Cat. 3&4	Toetsings- afstand
Z-555-01	8"	40 bar	4 meter	4 meter	7 meter	20 meter

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Ministeriële Regeling (MR) beoordeling luchtkwaliteit 2007 regelt dat zeezout in de lucht niet of gecorrigeerd meegerekend hoeft te worden bij de vaststelling van de concentraties fijn stof. Zeezout is namelijk van natuurlijke oorsprong en gevaar voor de gezondheid hiervan is niet aangetoond. Voor de gemeente Terneuzen bedraagt de correctie fijn stof (PM_{10}) voor zeezout $5 \mu g/m^3$.

In bovengenoemde MR zijn ook artikelen opgenomen over de rapportageverplichting voor gemeenten. Het Rapport luchtkwaliteit 2006 bevat de rapportage over de luchtkwaliteit in het jaar 2006 in de gemeente Terneuzen. Uit berekeningen voor de jaren 2007 en 2010 blijkt dat als wordt uitgegaan van gemiddelde klimatologische omstandigheden, op geen enkele locatie normoverschrijdingen plaatsvinden. In 2010 wordt dus voor alle stoffen, dus ook fijn stof, voor zowel jaar- als etmaalwaarden, op alle onderzochte plaatsen voldaan aan de grenswaarden.

Het beleid ten aanzien van luchtkwaliteit in de gemeente Terneuzen is in grote lijnen vastgelegd in de visie luchtkwaliteitsbeleid (11 juli 2006). Aangezien er geen knelpunten zijn (dat wil zeggen dat er geen wettelijke verplichtingen is, dus geen dringende reden om luchtkwaliteitsbeleid op te stellen) zal de gemeente Terneuzen luchtkwaliteitsbeleid opstellen vanwege: ruimtelijke plannen, wet- en regelgeving en uit maatschappelijke verantwoordelijkheid (nader vaststellen waar kwetsbare groepen inwoners zich bevinden en deze info gebruiken bij het toespitsen van beleid op de prioriteit van de acties en het meetnet in de kanaalzone uitbreiden).

Er is in het plangebied (achtergrondwaarden + bijdrage van beoogde/mogelijke projecten) geen sprake van een dreigende of feitelijke overschrijding van een grenswaarde. De bijdrage van beoogde/mogelijke ontwikkelingen, aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, is dermate gering [lees: geen overschrijding van grenswaarden] dat hieruit volgt dat projecten doorgang kunnen vinden (artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder a Wm). Dit conserverende "Bestemmingsplan Kom Terneuzen Zuid-Oost" heeft geen significante verandering van de luchtkwaliteit tot gevolg.

4.8 Geurhinder

De landelijke doelstellingen voor stank zijn voor het eerst opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan uit 1989 (NMP) en zijn vervolgens bij de volgende NMP's

aangevuld - en bevestigd in de brief van de minister van VROM d.d. 30 juni 1995. Volgens het laatste NMP4 geldt als geurdoelstelling dat ernstige geurhinder in 2010 niet meer dient voor te komen. Uitgangspunt van het – via genoemde brief - door het Ministerie van VROM vastgelegde geurbeleid is dat (nieuwe) geurhinder zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Indien geurhinder niet kan worden voorkomen, dient deze hinder zich in ieder geval te beperken tot het voor de concrete situatie acceptabele geurhinderniveau. Dit acceptabele niveau dient door de lokale overheid te worden vastgesteld. Bij het vaststellen van het acceptabele hinderniveau kan rekening worden gehouden met lokale en economische factoren en de aard van de geur (die wordt uitgedrukt als de ‘hedonische waarde’ (H) ²). Dit laatste aspect (de hedonische waarde) wordt eveneens centraal gesteld in het provinciaal geurbeleid in het Omgevingsplan, zoals dat 1 oktober 2006 in werking is getreden, en dat stelt dat acceptabele geurhinder overeenkomt met een geurconcentratie (als 98-percentiel) die hoort bij een hedonische waarde van $H = -1$ en dat $H = -2$ de grens is voor ernstige hinder.

Gezien het ontbreken van relevante geurbronnen kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan het geurbeleid van de provincie Zeeland $H = -1$ (te bereiken in 98 uur van de 100 uur) voor gevoelige bestemmingen en $H = -1$ (te bereiken in 95 uur van de 100 uur) voor minder gevoelige bestemmingen voor bestaande situaties. Er is geen sprake van saneringssituaties en/ of overschrijding van de in het provinciaal beleid gestelde normen ten aanzien van geur.

4.9 Zonerings

Horeca

Om inzicht te krijgen in de mate van (geluids)hinder van de gevestigde horeca is in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de Staat van Horeca-activiteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende horeca-activiteiten aan de hand van hindercategorieën zijn gerangschikt naar de mate van hinder voor het milieu. Hoe hoger de hinder van de horecavestiging, hoe hoger de categorie zal zijn waaronder de horecavestiging valt. Bijlage 4 bevat een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten. De horecagelegenheden uit het plangebied zijn opgenomen in bijlage 3.

Ter voorkoming van hinder in de (woon)omgeving wordt in het plan met behulp van een milieuzonering aangegeven welke horecavestigingen uit milieuoogpunt toelaatbaar zijn. Deze zonering geeft aan welke categorieën uit de Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar zijn in het plangebied. In het plangebied worden maximaal horecavestigingen uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten toelaatbaar geacht, de zogenaamde ‘lichte’ horeca. Het gaat hierbij om horecavestigingen die qua hinder in de woongebieden toelaatbaar zijn. In één geval is sprake van een hogere categorie, namelijk 2, maar hier is sprake van een bestaande situatie waarbij bestaande rechten worden gerespecteerd.

Agrarische bedrijven

Het bestemmingsplangebied grenst aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid geldt als richtlijn een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone is (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten.

² Met de zogenaamde hedonische waarde wordt inzicht verkregen in de mate van (on)aangenaamheid van de geëmitteerde geur. Om deze waardering van een geur vast te stellen vindt in een geurlaboratorium, aanvullend op de bepaling van de concentratie, door het geurpaneel een kwalificatie van de geur plaats op basis van een beoordelingsschaal die loopt van -4 (uiterst onaangenaam) tot +4 (uiterst aangenaam).

Het provinciale bufferbeleid hanteert hier nog een afstandsnorm: tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden dient een afstand van 50 meter in acht te worden genomen.

Op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied Terneuzen/Sas van Gent” is in deze bufferzone geen nieuwvestiging van agrarische bedrijven mogelijk. Tevens geldt voor bestaande bedrijven de beperking dat zowel een neventak intensieve veehouderij als een neventak glastuinbouw niet zijn toegestaan. Binnen het plangebied ligt geen agrarisch bedrijf/perceel.

Overige bedrijven

Zonering geldt vooral bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In bestaande wijken ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast. De milieuzonering is vastgelegd in de juridische regeling van dit bestemmingsplan. Op de bedrijfslocaties tussen de woonbebouwing zijn maximaal categorie 2 bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Het gaat hierbij om bedrijven die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing. In bijlage 1 staat de inschaling van bedrijven die in het plangebied liggen.

Uit de inschaling van de aanwezige bedrijven blijkt dat een aantal bedrijven niet past binnen het voorgestelde toelatingsbeleid. Het gaat om een benzineservicestation aan de Guido Gezellestraat en een aannemingsbedrijf aan de Hogendijk. Bestaande rechten zullen echter worden gerespecteerd. De na bedrijfsverplaatsing vrijkomende locaties kunnen worden hergebruikt door lokale bedrijven met maximaal milieucategorie 2.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost” is een zogenaamd ‘beheersplan’. Het accent van de juridische regeling ligt op het bieden van rechtsbescherming voor het bestaande gebruik van gronden en opstellen. Hierdoor heeft de planopzet een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk uitgegaan van de beginselen uit “Op de digitale leest” (NIROV, 2003), de “Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006” (VROM, 2006) en het gemeentelijke beleid en beleidsmatig handelen. Voorts is gekozen voor maatwerkoplossingen.

Voor de plangrens is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het recentelijk opgestelde bestemmingsplan buitengebied, zodat hier geen onnodige overlap zit of onnodige ‘gaten’ vallen en hierover zowel voor de gemeente als voor derden helderheid bestaat. Voor het overige sluit het plangebied aan op de plangrenzen van de bestemmingsplannen Terneuzen Zuidwest en Terneuzen Midden.

Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, etc.) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om in beperkte mate tegemoet te komen aan de behoefte om woningen te kunnen vergroten en biedt de mogelijkheid om flexibel op eventuele functieveranderingen in te spelen. In het plan zijn hiertoe vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft geen rechtskracht. De plankaart bestaat uit een digitale kaart.

De voorschriften zijn opgebouwd uit inleidende bepalingen (hoofdstuk I), bestemmingsbepalingen (hoofdstuk II), algemene bepalingen (hoofdstuk III) en overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk IV). In de volgende paragrafen worden de voorschriften toegelicht.

5.2 Inleidende bepalingen (hoofdstuk I)

Deze voorschriften zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsplanvoorschriften.

Begripsbepalingen (artikel 1)

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan is de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis het uitgangspunt.

Enkele begrippen zijn rechtstreeks afkomstig uit andere vastgestelde gemeentelijke beleidsstukken, zoals bijvoorbeeld “kleine windturbine” uit het “Beleid Kleine Windturbines” en “recreatiewoningen” naar aanleiding van de “Gebruiksverordening tweede woningen Terneuzen”.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is beschreven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. In overleg met de Afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente zijn deze bepalingen aangepast op een wijze die in de praktijk beter toetsbaar zijn gebleken.

5.3 Bestemmingen en gebruik (hoofdstuk II)

Nu volgt een toelichting op de bestemmingen met de gebruiks- en bouwvoorschriften.

Bedrijf (artikel 3)

Alle niet-agrarische bedrijven in het plangebied zijn bestemd voor “Bedrijf” (B). Dit houdt in dat de huidige activiteiten kunnen worden voortgezet en de bestaande bebouwing kan worden gehandhaafd. Binnen de bestemming “Bedrijf” zijn geen geluidshinderlijke bedrijven toegelaten (zie begripsbepalingen).

In de kern overheerst de woonfunctie. Hier zijn in principe alleen bedrijven toelaatbaar die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij de voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor de inschaling van bedrijven in categorieën en de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar de bijlagen 1 en 2 van de toelichting en de bijlage bij de voorschriften. Bestaande bedrijven die in een zwaardere categorie vallen, hebben een subbestemming. Zo zijn alleen categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan en het bestaande bedrijf, waardoor zich na de bedrijfsbeëindiging uitsluitend eenzelfde (passend binnen de subbestemming) of ‘lichter’ bedrijf (uit categorie 2) zich hier mag vestigen. Het college van Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de kantoorbestemming.

Dienstverlening (artikel 4)

Deze functie is bestemd voor het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek. Denk hierbij aan een schoonheidsspecialist of kapper in een woonwijk die niet meer passen binnen beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, of aan dierenartsen, fysiotherapeuten, tandartsen en kinderopvang.

Gemengd-1 (artikel 5)

Binnen deze functie zijn meerdere detailhandelzaken, horeca en dienstverlening bestemd voor “Gemengd-1”. Binnen deze globale bestemming zijn ook aanvullende voorzieningen van ondergeschikte aard inbegrepen, zoals een opslagruimte, een koelruimte of een kleine werkplaats. Binnen deze bestemming zijn een aantal functies direct toelaatbaar en uitwisselbaar. Dit biedt mogelijkheden om in te springen op veranderende behoeften aan voorzieningen en kan bijdragen aan de leefbaarheid in het plangebied. Wat betreft de horecafunctie is een terughoudend beleid aan de orde. Ter voorkoming van overlast is op plaatsen in het centrum met horeca dan ook een aanduiding opgenomen met vervolgens de maximaal toegelaten horecacategorie. Voor de inschaling van horeca in categorieën en de Staat van Horeca-activiteiten wordt verwezen naar bijlage 3 en 4 van de toelichting en de bijlage bij de voorschriften. Een bouwperceel mag tot ten hoogste 80% worden bebouwd, tenzij op de plankaart een ander percentage staat.

Gemengd-Garagebox (artikel 6)

Voor zover op gronden meerdere functies toelaatbaar zijn en dit niet binnen één bestemming te vervatten is, is voor deze gronden de bestemming “Gemengd” (GD) opgenomen. In de komplannen van Terneuzen komt dit op meerdere plaatsen voor. In dit bestemmingsplan “Terneuzen Zuidoost” gaat het enkel om garageboxen. Vanwege de specifieke gebruikseigenschappen van garageboxen is hiervoor een aanduiding opgenomen. Deze zijn bestemd voor de stalling van vervoermiddelen en voor de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen. Garageboxen mogen ten hoogste 3.00 m hoog zijn.

Groen (artikel 7)

Al het bestaande structurele groen is bestemd voor “Groen” (G). Binnen de groenbestemming zijn geluidwerende voorzieningen, paden, speelvoorzieningen, etc. rechtstreeks toegestaan. Voor jongerenontmoetingsplaatsen is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen.

Horeca (artikel 8)

Alle bestaande horecabedrijven zijn voor horeca (H) bestemd. Om eventuele hinder van horecabedrijven zo veel mogelijk te voorkomen, is de toelaatbaarheid van dergelijke bedrijven in de voorschriften gekoppeld aan een Staat van Horeca-activiteiten. De staat is onderdeel van de voorschriften. De inventarisatie van de horeca en een toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten staan in bijlage 3 en 4 van de toelichting. De gronden mogen tot 60% worden bebouwd (tenzij op de kaart anders is aangegeven), mede omdat deze vestigingen niet in het centrumgebied zijn gelegen. Bij een hotel is horeca ook op andere bouwlagen dan de begane grond toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen een horecabestemming met een wijzigingsbevoegdheid omzetten naar een kantoorbestemming.

Kantoor (artikel 9)

De kantoren zijn bestemd voor “Kantoor”. De gronden mogen tot 60% worden bebouwd, mede omdat deze vestigingen niet in het centrumgebied liggen. De toelaatbaarheid van de kantoorfunctie is overigens beperkt tot de begane grond.

Maatschappelijk (artikel 10)

De percelen met de bestemming “Maatschappelijk” (M) mogen worden gebruikt voor de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, gezondheidszorgvoorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen. Ook de voorzieningen van overheidswege vallen onder deze bestemming. Ter plaatse van de aanduiding (gm) bevinden zich uitsluitend geluidsgevoelige maatschappelijke bestemmingen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder (of artikel 1 onder 32 van de planvoorschriften). De gronden mogen tot 60% worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangeduid. Uitsluitend bij een kerk is een dienstwoning toegestaan.

Natuur (artikel 11)

De ecologische verbindingszone Otheense Kreek is opgenomen met de bestemming Natuur. Hier prevaleert het behouden en ontwikkelen van ecologische waarde. Daarnaast functioneert de kreek als waterberging en waterafvoer.

Recreatie (artikel 12)

De speelterreinen, kinderboerderij, jachthaven en volkstuinten zijn bestemd voor “Recreatie” (R), waarbij de drie laatstgenoemden op de plankaart zijn aangeduid vanwege hun specifieke karakter. In het geval van de kinderboerderij ondersteunt de Stichting Tragel verstandelijk gehandicapten bij arbeidsmatig werk. Op deze gronden mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken opgericht worden. De goothoogte is op de plankaart aangeduid in het bouwvlak. Waar hiertoe geen aanduiding staat, zijn geen gebouwen toegestaan.

Tuin (artikel 13)

De bestemming “Tuin”(T) geldt voor alle voortuinen van woningen. Het gaat om de gronden die liggen voor de voorgevel of het verlengde daarvan. Ook voor

hoeksituaties is bij zichtlijnen deze bestemming op de zijerven gelegd. Op de gronden met deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde toegestaan, tot een hoogte van 1.00 m.

Verkeer (artikel 14)

Alle openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd voor “Verkeer” (V). Binnen deze bestemming zijn ook kleine algemene voorzieningen zoals (snipper)groenvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins en afvalophaalvoorzieningen mogelijk. Voor jongerenontmoetingsplaatsen is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. De helioperlandingsplaats ten zuiden van het ziekenhuis is op de plankaart aangeduid vanwege het specifieke karakter hiervan.

Wonen (artikel 15)

Het overgrote deel van de gronden in Terneuzen Zuidoost is bestemd voor “Wonen”. De volgende woontypen worden onderscheiden: wonen vrijstaand W(v), wonen twee-aaneen W(t), wonen aaneengesloten W(a) en wonen gestapeld W(s). In dit plangebied zijn een aantal gebouwen voor begeleid wonen W(wm) aan Rivierenpark, ook is er begeleid wonen in de Roerstraat. Binnen deze bestemmingen zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken. Voor begeleid wonen is een aanduiding opgenomen, zodat hier tevens een rol kan worden toegestaan voor het verlenen van zorg door een instelling. In dit artikel staan voor woningen en bijbehorende bouwwerken ook bouwbepalingen over de maximale goot- en bouwhoogte. De maximale goothoogte is aangeduid op de plankaart. Daarbij is het oude lint gedetailleerder bestemd dan de planmatige wijken.

De bouwvlakdiepte is uitgesplitst naar woningtype en goothoogte als volgt:

	Bij een goothoogte kleiner of gelijk 4.00 meter:	Bij een goothoogte groter dan 4.00 meter.
Bouwvlakdiepte W(a)	12.00 meter	12.00 meter
Bouwvlakdiepte W(t)	15.00 meter	12.00 meter
Bouwvlakdiepte W(v)	18.00 meter	15.00 meter

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

De gronden die voor de voorgevelrooilijn liggen, mogen niet worden bebouwd, noch met gebouwen, noch met overkappingen. Voor deze voortuinen is dan ook de niet-woonbestemming “Tuin” (T) opgenomen. Dit is gedaan omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voortuin de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten. In gevallen waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen (hoekpercelen) is aan twee zijden de bestemming “Tuin” (T) opgenomen.

Kleinschalige aan- of uitbouwen vóór de voorgevelrooilijn -zoals erkers- zijn wel mogelijk (overschrijden van bouwgrenzen). De voorgevels van woningen moeten in de voorste bouwgrens staan, of maximaal 3.00 meter evenwijdig hieraan. Deze bepaling draagt bij aan een eenduidig en helder ruimtelijk beeld. Bij meerdere voorgevels is keuze mogelijk. Om excessen te voorkomen is de breedte van de voorgevel begrensd. Voor het bouwen gelden onder meer de volgende bepalingen:

- De bouwvlakken voor hoofdgebouwen mogen volledig worden bebouwd met gebouwen.

- De achter- en zijerven mogen voor ten hoogste 50% en 60m² worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen (op percelen van meer dan 500 m² is dat 90m²).
- Voor het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden tellen overkappingen mee vanwege de vrijwel zelfde ruimtelijke uitstraling als de genoemde gebouwen.
- Minimaal 15 m² moet vrij blijven van bebouwing (voor percelen van meer dan 500 gaat een bepaling de bouw van exorbitant grote hoofdgebouwooppervlakten tegen).
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen (voor de niet-aaneengebouwde zijde) is in bestemmingplan Terneuzen Zuidoost 2.50 m.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij het bouwen in de erfgrans in specifieke gevallen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken om de lichttoetreding en bezonningssituatie te verbeteren.

Vrijstelling kleine beroepsmatige activiteiten

Om tegemoet te komen aan de vraag naar meer ruimte voor het op kleine schaal kunnen uitoefenen van ondergeschikte niet-woonfuncties bij de woning, is een vrijstelling opgenomen voor kleine beroepsmatige activiteiten. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden.

Dubbelbestemmingen

Leiding-gas (artikel 16)

Door het plangebied loopt een gasleiding met een zakelijk rechtstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Voor deze gronden geldt naast de primaire bestemming ook de dubbelbestemming Leiding-gas: een zogenaamde veiligheidsafstand (vrijwaringszone) van 7 meter voor woonwijken en 4 meter voor incidentele woningen ten opzichte van het middelpunt van de leiding. Het volgende is hier van toepassing.

Leidingnr.	Diam.	Ontwerp druk	Vrijwarings-zone	Min bebouwings afstand Cat.1&2	Min bebouwings afstand Cat. 3&4	Toetsings-afstand
Z-555-01	8"	40 bar	4 meter	4 meter	7 meter	20 meter

Deze dubbelbestemming bepaalt dat binnen deze bestemming niet mag worden gebouwd zonder aanlegvergunning en zonder toestemming van de leidingbeheerder.

Leiding-water (artikel 17)

In het plangebied ligt een waterleiding met diameter 400mm relatief centraal door het plangebied. Deze is ter informatie aangeduid op de plankaart. Voorts liggen in het plangebied afvalwaterleidingen met doorsneden van 600 mm en 900 mm langs de Otheense Kreek. Deze bevatten zakelijke rechtstroken van 10.00 m (5.00 meter aan weerszijden, uit het hart van de leiding). Hier geldt een aanlegvergunningstelsel.

Waterstaatsdoeleinden: keur waterschap (artikel 18)

Waterstaatsdoeleinden zijn dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering, haar bijbehorende keurzones en de waterbeheersing. De gronden zijn mede bestemd voor verkeersdoeleinden en vaarwegen. Om de waterbeheersing te kunnen garanderen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarmee het niet zonder meer mogelijk is hier te bouwen of werkzaamheden uit te voeren.

5.4 Algemene bepalingen (hoofdstuk III)

Antidubbeltelbepaling (artikel 19)

Deze bepaling strekt ertoe te voorkomen, dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, dat het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Bepalingen t.a.v. het bouwen, hoogtes, bestaande oppervlakten, etc. (artikel 20)

Bestaande afstanden, hoogten, inhoud, aantallen, bebouwingspercentages of oppervlakten blijven gerespecteerd, ondanks dat het plan anders voorschrijft.

Algemene gebruiksbepalingen (artikel 21)

In de gebruiksbepalingen is in overeenstemming met jurisprudentie aangegeven welk gebruik verboden is en welke gebruiksvormen van dit verbod zijn uitgezonderd. De zogeheten “toverformule” (vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik) is ook in dit artikel ondergebracht. De voorschriften zijn afgestemd op het gemeentelijke prostitutiebeleid en softdrugsbeleid. Daarnaast is in dit artikel de opslag van vuurwerk (voor zover dit de vergunningplichtige hoeveelheid tussen de 1.000 kg en de 10.000 kg betreft) onder de bestemming ‘Gemengde Doeleinden – 1 (GD-1)’ verboden.

Algemene vrijstellingsbepalingen (artikel 22)

In artikel 19 is een aantal algemene vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Deze betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten, antennes en kleine windturbines en de daarbij behorende voorwaarden.

Algemene wijzigingsbepalingen (artikel 23)

Van enkele percelen is te verwachten dat het bestaande gebruik binnen de planperiode zal eindigen en invulling met een andere functie, zoals wonen, wenselijk wordt. Voor deze percelen kunnen burgemeester en wethouders de wijzigingsbevoegdheid toepassen, waarbij voldaan moet worden aan de bepalingen die in dit voorschrift hiertoe zijn opgenomen. Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is de in afdeling 3.4 van de Awb opgenomen procedure van toepassing.

Algemene procedurebepalingen (artikel 24)

Veranderingen in gebruik hebben gevolgen voor de directe omgeving. Bij vrijstellingen en wijzigingen vindt een toetsing aan voorwaarden plaats en een nadere belangenafweging met inspraakmogelijkheid. In dit artikel wordt hiernaar verwezen.

5.5 Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk IV)

Strafbepaling (artikel 25)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming en het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de derde categorie, dan wel met een hechtenis van ten hoogste zes maanden.

Overgangsbepalingen (artikel 26)

Dit artikel betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet.

Wijziging hiervan is alleen toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotbepaling (artikel 27)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften “Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost”.

5.6 Handhaving

Het bestemmingsplan vormt de juridische vertaling van het ruimtelijke beleid voor een periode van 10 jaar. Een actieve opstelling van de gemeente is wenselijk om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en gewenste ontwikkelingen actief te stimuleren. Ruimtelijk beleid is dynamisch van aard.

Bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid heeft de gemeente meerdere instrumenten, waaronder het bestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vergunningstelsel, het geven van bekendheid aan en het draagvlak creëren voor het ruimtelijk beleid, toezicht houden en handhaven. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt gestreefd naar helderheid in regelgeving, zodat in praktijk geen misvattingen ontstaan.

De gemeente heeft de plicht om het bestemmingsplan te handhaven. In dat kader wordt periodiek de feitelijke gebiedssituatie verkend en worden ten aanzien van de geconstateerde afwijkingen vervolgstappen ondernomen. De mogelijke vervolgstappen zijn:

- Het toepassen van overgangsrecht,
- Het rechtstreeks legaliseren al dan niet met een binnenplanse vrijstelling,
- Legaliseren na vrijstelling (bijv. artikel 19 WRO),
- Aanschrijven en toepassen bestuursdwang.

In bijzondere situaties is het gedogen van een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk. Van belang is om eenmaal geconstateerde afwijkingen gestructureerd en zo mogelijk integraal af te handelen. De nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening schrijft voor dat jaarlijks rapportage plaatsvindt over het gevoerde beleid. Daarbij komt verantwoording over het handhavingsbeleid aan bod met de daarbij gemaakte inhoudelijke afwegingen. Dit komt aan de orde in een gemeentelijke handhavingsnota. In relatie tot de hoofddoelstelling van het plan krijgen bij het toezicht de volgende punten specifiek aandacht:

- functiewisselingen, vooral bij functiewisselingen naar horeca en waar het gaat om (brand)veiligheid;
- illegale bebouwing, met prioriteit voor locaties waar dit zeer ongewenst is voor het beoogde ruimtelijk beeld;
- voldoen aan de eisen voor erfbebouwing op woonpercelen.

De handhavingsnota gaat nader in op de benodigde capaciteit en deskundigheid. Per 5 jaar zal een schouw plaatsvinden. Bij het gereedkomen van nieuwe luchtfoto's zal telkens een vergelijking plaatsvinden met de plankaart. Ook bij het doorrijden van het totale gebied worden mogelijke strijdigheden gerapporteerd.

Verwezen wordt naar de gemeentelijke handhavingsnota.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard en voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Nader onderzoek op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is niet nodig gebleken. Bij die percelen waarvoor een wijzigings- danwel vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de financiële haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond.

7. RESULTATEN INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost heeft de inspraakprocedure ingevolge artikel 2 Inspraakverordening Terneuzen doorlopen. Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegestuurd aan een aantal instanties en organisaties. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de inspraak- en overlegprocedure beschreven. Deze reacties zijn afzonderlijk samengevat en beantwoord. Naast de aanpassingen die in het voorontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van inspraak en overleg zijn doorgevoerd, is een aantal aanpassingen verwerkt naar aanleiding van ambtshalve overwegingen. Deze aanpassingen worden aan het eind van dit hoofdstuk beschreven.

7.2 Rapportering inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost heeft ingevolge de Inspraakverordening Terneuzen vanaf 4 oktober tot en met 14 november 2007 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben negen personen van de gelegenheid gebruik gemaakt om schriftelijk te reageren op het plan. Op 9 oktober 2007 is een inspraakavond gehouden. Het verslag van deze avond is opgenomen als bijlage 8.

Mw. Blommaert-Meulenberg, Berkelstraat 8, 4535 CJ Terneuzen

Inspraakreactie

De zone langs de Otheense Kreek staat op de nieuwe plankaart als ‘groen’, terwijl deze in het vigerende bestemmingsplan is bestemd voor ‘plantsoen’. De vigerende plantsoenbestemming lijkt geen adequaat onderhoud te krijgen, waardoor de ruimte een braakliggende en verwaarloosde uitstraling heeft. Hierdoor is het er niet prettig toeven. Verzocht wordt de vigerende bestemming te handhaven met bijbehorend adequaat onderhoud.

Overwegingen

De zone langs de Otheense Kreek is volgens de vigerende bestemmingsplannen “Hof Zeldenrust” en “Katspolder” bestemd als “algemene dagrecreatie” en “groen en plantsoen”. Bestemmingen als “groen en plantsoen”, “algemene dagrecreatie” en “groen” regelen wel het toegestane gebruik van de gronden maar schrijven niets voor met betrekking tot het gevoerde of te voeren onderhoud. Het gebruik van deze gronden zoals nu door de vigerende bestemmingsplannen wordt toegestaan sluit aan bij c.q. is identiek aan het gebruik dat wordt c.q. zal worden toegestaan door het bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost.

In het groenbeheer van de gemeente Terneuzen wordt onderscheid gemaakt in representatief groen, standaard groen en natuurlijk groen. Onder dit laatste wordt verstaan het groen met een recreatieve en / of natuurlijke functie. Het groen bestaat uit grotere eenheden en heeft royale vakken. Het uiterlijk van de bomen, de beplanting en het gras hebben een meer natuurlijk karakter. Het gras mag hoger zijn en de kruidengroei wordt gestimuleerd. Natuurlijk groen is terug te vinden in grote groeneenheden zoals bijvoorbeeld langs de kreek en dus de zone waar uw inspraakreactie over gaat.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. C.J. Kolijn, M. de Ruijtersingel 23, 4535 AW Terneuzen

Inspiraakreactie

Op de plankaart staat een strook gemeentegrond naast de woning M. de Ruijtersingel 23 aangegeven als V “Verkeer”. Aangenomen wordt dat dit blijft zoals het is: Groen.

Overwegingen

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om daar waar nodig flexibel om te kunnen gaan met de inrichting van de openbare ruimte zodat bij een eventuele aanpassing van de ligging van een weg niet iedere keer een afzonderlijke procedure voor functiewisseling dient te worden doorlopen. In deze situatie, waarin sprake is van bestaand groen, is het (toekomstig) verleggen en/of aanleggen van een weg niet aan de orde zodat het bestemmingsplan op de reactie kan worden aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast aan de bestaande situatie.

Dhr. J. den Hartigh, Langs de Kreek 42, 4535 CD Terneuzen

Inspiraakreactie

Op de plankaart staat de strook grond gelegen naast de woning aangegeven als “Groen”. In de praktijk is een gedeelte van deze strook jaren geleden aangekocht en in gebruik als erf en tuin bij de woning.

Overwegingen

Het is de bedoeling van het bestemmingsplan uit te gaan van de bestaande situatie. In verband hiermee dient het bestemmingsplan te worden aangepast. De groenbestemming wordt dan ook verlegd.

Conclusie

De bestemmingslegging wordt aangepast aan de bestaande situatie.

Dhr. J. van Oosten, Oudelandseweg 41, 4536 HK Terneuzen

Inspiraakreactie

- a. Op het perceel kadastraal bekend gemeente Terneuzen, sectie E, nummer 3982 is ongeveer 5 jaar geleden met bouwvergunning een garage gerealiseerd. De garage staat echter niet op de kaart.
- b. Aangegeven wordt dat men regelmatig in contacten met de gemeente als bedrijf wordt aangemerkt.

Overwegingen

- a. De ondergrond van het bestemmingsplan wordt overgenomen van de Dienst voor het Kadaster. Deze ondergrond stemt niet altijd overeen met de feitelijke situatie. De garage is echter met een bouwvergunning tot stand gekomen en de bestemming van het perceel laat de garage als bijgebouw ook toe.
- b. Het perceel is bestemd voor “Wonen” en niet als “Bedrijf”, dit sluit dus aan bij het ingebrachte verzoek.

Conclusie

- a. Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de meest recente kadastrale ondergrond. Het bestemmingsplan kan derhalve op dit punt niet aangepast worden, waarbij overigens nadrukkelijk wordt opgemerkt dat hierdoor geen juridisch nadeligere situatie ontstaat. Zowel de toegekende bestemming als de bouwvoorschriften staan de reeds gerealiseerde garage toe.
- b. Het is de bedoeling van het bestemmingsplan uit te gaan van de bestaande situatie. In dit geval is de toegekende bestemming “Wonen” in overeenstemming met de bestaande situatie zodat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast.

Dhr. J. Broeders, Berkelstraat 19, 4535 CH Terneuzen

Inspiraakreactie

- a. Verzocht wordt het toegekende bouwvlak aan te passen aan de bestaande situatie i.c. de omvang van de gerealiseerde woning op het perceel.
- b. Aangegeven wordt dat het perceel is onevenredig groot bestemd tot tuin.

Overwegingen

- a. Aan vrijstaande woningen met een goothoogte van 4 meter of minder is een bouwvlakdiepte toegekend van 18 meter. Dit geldt voor alle soortgelijke woningen, niet alleen in dit plangebied maar voor de gehele gemeente. De bebouwing die buiten het toegekende bouwvlak is gerealiseerd, wordt gerekend tot de erfbouw. In dit geval zo'n 7,5 m². Het is derhalve toegestaan om op de erfbestemming nog 58,5 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen te realiseren.
- b. Het totale perceel heeft een omvang van 662 m². Hiervan is 132 m² bestemd tot “Tuin”, waarop geen bebouwing is toegestaan. Aan het perceel is een bouwvlak toegekend van 398 m² en een bij de functie wonen behorend erf van 132 m². Op dit erf, behorende bij een perceel van meer dan 500 m², mag tot ten hoogste 50% aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd worden met een maximum van 90 m². De ingevolge het bestemmingsplan geboden bebouwingsmogelijkheden zijn overeenkomstig c.q. eensluitend aan de bebouwingsmogelijkheden zoals die zijn c.q. worden opgenomen in andere geactualiseerde c.q. te actualiseren bestemmingsplannen. Deze bebouwingsmogelijkheden bieden voldoende ruimte om te voldoen aan de hedendaagse woonwensen. Van een onevenredig aandeel tuin is in dit geval, gelet op de genoemde oppervlakten, geen sprake.

Conclusie

- a. Het toegekende bouwvlak is overeenkomstig het gevoerde gemeentelijk beleid waarbij aan soortgelijke woningen, ook in andere kernen, een bouwvlakdiepte van 18 meter wordt toegekend. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. Ingevolge de Bouwverordening Terneuzen, die het landelijk model volgt, mag voor de voorgevelrooilijn niet gebouwd worden. Deze bepaling brengt in dit concrete geval met zich mee dat 132 m² van het totale perceel bestemd is als “Tuin”, waarop ingevolge de planvoorschriften geen bebouwing is toegestaan. Van een onevenredig deel van het perceel is, gelet op eerdergenoemde oppervlakten waarvoor wel bebouwingsmogelijkheden zijn opgenomen, geen

sprake. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. R.A. Knol, Langs de Kreek 13, 4535 CA Terneuzen

Inspraakreactie

In het bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost is een strook van 100 meter gerekend uit de oevers van de Otheense Kreek aangewezen als “afwegingszone natuur”. De aanwijzing van deze strook past niet binnen de doelstelling van dit bestemmingsplan. Gezien de beperkingen die gaan gelden voor de gebieden die binnen deze dubbelbestemming vallen, kan namelijk niet meer gesproken worden van een consolidatie van de bestaande situatie.

Overwegingen

Het is de bedoeling van het bestemmingsplan uit te gaan van de bestaande situatie. Met het opnemen van deze bestemming op plankaart en voorschriften worden beperkingen opgelegd die niet voortkomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast wordt een vrijstellingsprocedure ingevoerd terwijl het doel van de nieuwe bestemmingsplannen is om daar waar mogelijk vrijstellingsprocedures te voorkomen. De dubbelbestemming “Afwegingszone natuur” verdwijnt in lijn met het verzoek.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij de dubbelbestemming wordt geschrapt.

Dhr. C.P.C. Flipse, Postbus 4, 4370 AA Koudekerke

Inspraakreactie

De opgenomen bestemmingsregeling die in het voorontwerp bestemmingsplan op het perceel van Noteneeweg 28 ligt komt niet overeen met de vigerende bestemming. Recentelijk zijn bij de gemeente plannen ingediend ten aanzien van herbestemming van de huidige horecavoorziening. In het voorontwerp bestemmingsplan is nog geen rekening gehouden met de voorgenomen plannen.

Overwegingen

Het is de bedoeling van het bestemmingsplan uit te gaan van de bestaande situatie. Nieuwe ruimtelijke initiatieven waarvan het planvormingsproces nog niet is doorlopen, worden in dit consoliderende plan niet meegenomen. Uitgangspunt vormt het huidige planologisch regime. Teneinde verslechtering ten opzichte van het huidige planologisch regime te voorkomen zal de bestemmingsregeling worden aangepast aan de vigerende bestemmingsregeling.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de bestemmingsregeling. Teneinde verslechtering ten opzichte van het huidige planologisch regime te voorkomen zal de bestemmingsregeling voor het adres Noteneeweg 28 worden aangepast aan de vigerende bestemmingsregeling.

Dhr. E. Willemkens, Trompstraat 2, 4535 BT Terneuzen

Inspraakreactie

- a. Op de plankaart is het zijerf behorende bij de woning bestemd tot “Tuin”. Hierop zijn slechts bouwwerken mogelijk tot een hoogte van 1 meter. Dit zou betekenen dat voor een erfafscheiding hoger dan 1 meter een vrijstelling van het

bestemmingsplan zou moeten worden aangevraagd. Dit doet geen recht aan het gebruik van het perceel en komt niet overeen met de bestaande (feitelijke) situatie. Voorgesteld wordt om ofwel de omvang van het bouwvlak ofwel de omvang van de erfbestemming te wijzigen om een aanbouw in de toekomst mogelijk te maken.

- b. Gevraagd wordt welke perceelsgrens wordt bedoeld in artikel 16.2.1. onder h, de perceelsgrens tussen twee woningen of ook de zijdelingse perceelsgrens die naar de weg is gekeerd?
- c. De tabel “hoogtematen” heeft een vreemde plaats. Artikel 16.2.3. bevat voorschriften voor bouwwerken geen gebouwen zijnde terwijl de tabel ook de hoogte van gebouwen regelt. Dit pleit voor een nieuw voorschrift 16.2.4. De opmerking geldt ook voor een aantal andere artikelen.
- d. Aangegeven wordt dat kleine windturbines in de woonwijken niet gewenst zijn. Zij kunnen veel (geluids-) overlast veroorzaken. Tevens is onduidelijk vanaf welke hoogte de 15 meter gemeten moet worden.
- e. In de begripsomschrijving zijn begrippen omschreven die niet in de voorschriften zijn terug te vinden (overbodig) terwijl anderzijds van belang zijnde begrippen die wel worden gebruikt (speelvoorziening, jongerenontmoetingsplaats, afvalophaalvoorziening) niet worden omschreven.
- f. Gevraagd wordt wat de strekking is van artikel 21. Het artikel lijkt op artikel 27 en is wellicht dubbel opgenomen.
- g. Het is logischer om de groenvoorziening met speelvoorziening aan de Van Kinsbergenlaan te bestemmen als “Groen” en niet zoals nu voorgesteld “Verkeer”, omdat in de bestemmingsomschrijving van “Verkeer”, “speelvoorziening” ontbreekt.
- h. Aangegeven wordt dat verkoop van openbaar groen geen voorkeur geniet. Het ontbreekt aan een duidelijk criteria om te bepalen of sprake is van groen met “een structurele betekenis”.

Overwegingen

- a. De bestemmingslegging in het voorontwerp bestemmingsplan is identiek aan de vigerende bestemmingen vanuit het bestemmingsplan “Katspolder”. Indien dit niet overeenkomt met de bestaande (feitelijke) situatie zou strijdigheid met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan geconstateerd moeten worden. Ten aanzien van de bebouwing van zijerven hanteert de gemeente het beleid dat dit niet rechtstreeks wordt opgenomen in het bestemmingsplan maar dat per geval medewerking kan worden verleend middels een artikel 19 lid 3 WRO-procedure, afhankelijk van de beoordeling van de volgende twee punten:
 - 1 de verkeersveiligheid niet afneemt:
 - de zichthoeven voor verkeer worden gerespecteerd;
 - 2 de op het zijerf te bouwen bouwmassa in het algemeen niet mag worden concurreren met de hoofdmassa op het eigen en daarachter gelegen perceel: dit houdt in dat de nieuwe te bouwen uitbreiding qua grootte, hoogte en diepte ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdmassa van het eigen perceel en de hoofdmassa van het in de zijstraat gelegen perceel.
- b. In artikel 16. lid 2.1 onder h wordt juist de niet aaneen gebouwde zijde dus (vaak) de naar de weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens bedoeld.
- c. De tabel “hoogtematen” heeft inderdaad niet alleen betrekking op het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De tabel geldt voor alle bouwwerken en komt daarom in de betreffende artikels terug in een nieuw lid.

- d. Om de geschetste onduidelijkheid, vanaf welke hoogte de vijftien meter gemeten moet worden, weg te nemen verschuiven de betreffende maximale maten van artikel 1 lid 38 naar artikel 2 lid 8. Daarin staat dat de hoogte vanaf het peil gemeten wordt. In de begripsomschrijving komt een verwijzing voor maximale maten naar artikel 2 lid 8.
- e. Het is zinvol het overbodige te verwijderen en het nodige toe te voegen.
- f. In hoofdstuk 5 van de toelichting staat dat artikel 20 over afmetingen gaat (paragraaf 5.4) en artikel 26 ook over gebruik gaat (paragraaf 5.5).
- g. De groenvoorziening in de Van Kinsbergenlaan is gelet op omvang en functie als speelgelegenheid niet aan te merken als snippergroen. De bestemmingslegging zal hier op aan worden gepast.
- h. Dit artikel sluit aan bij het gevoerde gemeentelijk beleid om daar waar mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van individuele burgers tot aankoop van gemeentelijk 'snippergroen' om zo de eigen tuin te vergroten.

Conclusie

- a. Het is de bedoeling van het bestemmingsplan uit te gaan van de bestaande situatie. De bestemmingslegging komt overeen met de vigerende bestemmingslegging. In individuele gevallen kan na afweging middels een vrijstellingsprocedure medewerking worden verleend aan concrete verzoeken. In verband hiermee kan het bestemmingsplan niet worden aangepast.
- b. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De tabel "hoogtematen" komt in de betreffende artikels terug in een nieuw lid.
- d. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale maten komen bij het artikel 2 lid 8, dat het peil als meetpunt aangeeft. In artikel 1 lid 38, de begripsomschrijving van kleine windturbines, komt een verwijzing naar de maten in artikel 2 lid 8.
- e. De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het overbodige gaat er uit en het nodige krijgt toelichting.
- f. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- g. De bestemmingslegging wordt aangepast waarbij de groenvoorziening aan de Van Kinsbergenlaan incl. speelvoorziening overeenkomstig het voorstel bestemd zal worden als "Groen".
- h. De opgenomen bepaling sluit aan bij het gevoerde gemeentelijk beleid zodat de inspraakreactie geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Dhr. A.G. Vennix, Kortenaerlaan 5, 4535 BV Terneuzen

Inspraakreactie

- a. In de plantoelichting wordt onder "Welstandsnota Terneuzen (2005)" het gebied T11: Katspolder aangemerkt als gebied met repressief welstandstoezicht. In de welstandsnota is het gebied echter als "regulier" gewaardeerd.
- b. In bijvoorbeeld de Amerstraat, Hunzelaan en Reggestraat staan woningen waarvan de voorgevels verspringen in afstand tot de straat. Ook in de Kortenaerstraat doet zich deze situatie voor. Verzocht wordt de voorgevelrooilijn per woning te laten verspringen.
- c. Op kaart 10 staan de bungalows aan de Kortenaerlaan en een gedeelte Langs de Kreek ingedeeld bij "Suburbia". Verzocht wordt de kaart aan te passen en de woningen in te delen bij "Wonen aan de Kreek".

- d. De groenvoorziening in het bebouwde gebied wordt omschreven als snippergroen en bestemd voor “Verkeer”. Verzocht wordt de groenstroken te handhaven ten behoeve van de kwaliteit en leefbaarheid van de buurt.
- e. Op veel plaatsen waar garages zijn gebruikt als schakel tussen woonhuizen, worden ze niet als zodanig aangegeven. Zodoende wordt het mogelijk de garages uit te bouwen tot de voorgevel en ze op te trekken tot gelijke hoogte van de woningen. Daardoor gaat het beeld van twee-onder-een kap verloren.
- f. De bestemming “Tuin” is bestemd voor voor- en zijtuinen. Dit is echter niet consequent toegepast zodat er gevaarlijke verkeerssituaties kunnen ontstaan en ruimtelijke kwaliteit verloren gaat.
- g. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is in het vigerende bestemmingsplan Katspolder 3 meter en wordt in het plan Terneuzen – Zuidoost 2,5 meter. Voorgesteld wordt de afstand van 3 meter te handhaven.
- h. De begripsomschrijving van “erf” ontbreekt.
- i. De begripsomschrijving van “voorgevelrooilijn” ontbreekt.
- j. Artikel 16.1 onder c. komt tweemaal voor.
- k. De afstand vanaf de “voorgevel-bouwgrens” tot aan de straat is nergens aangegeven.
- l. De bestemmingen “Verkeer” en “Groen” kunnen worden omgezet in de bestemming “Wonen”, hetgeen niet gewenst is.

Overwegingen

- a. In de welstandsnota wordt het gebied T11: Katspolder aangemerkt als gebied voor regulier welstandstoezicht. De plantoelichting dient hierop aangepast te worden.
- b. Het is de bedoeling van het bestemmingsplan om, met inachtneming van gewijzig- de inzichten sinds het bestemmingsplan “Katspolder” (1977) en gewijzigde woonwensen, zoveel mogelijk uit te gaan van de bestaande situatie. De bestemmingslegging in het voorontwerp bestemmingsplan is identiek aan de vigerende bestemmingslegging vanuit het bestemmingsplan “Katspolder”. Aangezien op dit punt ook geen sprake is van gewijzigde inzichten behoeft het bestemmingsplan op dit punt geen aanpassing.
- c. De woningen gelegen aan de weg “Langs de Kreek” en “Kortenaerlaan” vallen onder de typering zoals gegeven voor het woonmilieu “Wonen aan de kreek”. In de plantoelichting zal kaart 10 op dit punt worden aangepast.
- d. De in het voorontwerp bestemmingsplan toegekende bestemming “Verkeer” zal voor een aantal qua omvang forse locaties worden aangepast in “Groen”. Voorzover sprake is van snippergroen zal de bestemming “Verkeer” worden gehandhaafd. Wanneer de ligging van wegen en/of paden vanwege herinrichting van het openbaar gebied in de toekomst zou moeten veranderen kan dit zonder tijdrovende en ambtelijke capaciteit vergende procedures gebeuren. Op dit moment is er van dergelijke plannen overigens nog geen sprake.
- e. Op garages zijn binnen de planvoorschriften de voorschriften voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen van toepassing. Hiervoor geldt een minimum afstand van 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en een maximum goothoogte van 3 meter. Van het in hoogte optrekken tot de voorgevel van het hoofdgebouw kan derhalve geen sprake zijn. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen aanpassing.
- f. In het voorontwerp bestemmingsplan zal worden nagegaan of de bestemmingslegging “Tuin” consequent is toegepast. In een aantal situaties kan dit leiden tot aanpassing van het plan.

- g. In de vigerende, verouderde bestemmingsplannen zijn diverse afstandsmaten tot de zijdelingse perceelsgrens gehanteerd. In het kader van deze actualiseringsoperatie wordt nu voor alle wijken en kernen in de voorschriften een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 2,5 meter gehanteerd. Deze maat is voldoende om het ruimtelijk beeld van vrijstaande en/of twee-onder-een kap woningen te behouden.
- h. De begripsbepaling van “erf” gaat in artikel 1 als volgt luiden: het deel van het bestemmingsvlak dat buiten het hoofdbestemmingsvlak en bestemmingvlakken waarop geen gebouwen mogen staan valt.
- i. De begripsbepaling van “voorgevelrooilijn” gaat in artikel 1 als volgt luiden: de naar de verkeersbestemming toegekeerde zijde (de voorzijde) van de hoofdbebouwing binnen een bestemming.
- j. In de planvoorschriften zal artikel 16 lid 1 opnieuw worden genummerd van a tot en met f.
- k. De afstand van de voorgevel tot de bouwgrens bedraagt ingevolge artikel 16.2.1. onder f maximaal 3 meter. Voor de afstand van de bouwgrens tot de straat is in de voorschriften geen bepaling opgenomen. Deze afstand vloeit per perceel voort uit de plankaart.
- l. Het opgenomen artikel 24 sluit aan bij het gevoerde gemeentelijk beleid om daar waar mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van individuele burgers tot aankoop van gemeentelijk ‘snippergroen’ om zo de eigen tuin te vergroten. Het gaat uitdrukkelijk niet om het creëren van nieuwe woningbouwlocaties.

Conclusie

- a. De plantoelichting wordt aangepast aan de “Welstandsnota Terneuzen” (2005).
- b. Het is de bedoeling van het bestemmingsplan uit te gaan van de bestaande situatie. De bestemmingslegging komt overeen met de vigerende bestemmingslegging. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- d. Het bestemmingsplan zal op dit punt voor een aantal locaties worden aangepast.
- e. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- f. Het bestemmingsplan zal op dit punt voor een aantal locaties worden aangepast.
- g. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.
- h. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- i. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- j. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- k. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- l. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt niet te worden aangepast.

7.3 Overleg ex artikel 10 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost toegezonden aan de volgende instanties:

- 1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)
- 2. Buurtvereniging OudelandseHoeve/Katspolder
- 3. Buurtvereniging Zeldenrust/St. Annapolder
- 4. Waterschap Zeeuws-Vlaanderen
- 5. Rijkswaterstaat, directie Zeeland
- 6. Zeeuwse Milieufederatie
- 7. PTT, afd. Straalverbindingen
- 8. N.V. Nederlandse Gasunie

9. Delta N.V.
10. Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten
11. Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland
12. Kamer van Koophandel voor Zeeland
13. Veiligheidsregio Zeeland
14. Woonadviescommissie
15. Werkgroep Gehandicaptenbeleid Terneuzen
16. Connexxion

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO), zie bijlage 6.

Overlegreactie

- a. In de plantoelichting zijn geen gegevens (diameter en bedrijfsdruk) van de hogedruk aardgastransportleiding in het plangebied opgenomen, terwijl deze gegevens wel bepalend zijn voor de veiligheidsafstand. Ook ontbreekt in de tekst het doel van deze veiligheidsafstanden of contouren. Deze veiligheidsafstanden zijn niet op de plankaart of in de toelichting weergegeven. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te vullen.
- b. De onderbouwing van het groepsrisico van het LPG tankstation aan de Guido Gezellestraat is onvoldoende. De oriënterende waarde wordt met een factor 2 overschreden. In de plantoelichting wordt de doorzet van LPG zoals in de milieuvergunning is vastgelegd niet vermeld. Daarnaast ontbreekt informatie over het tankstation die van belang is voor vaststelling van de PR 10^{-6} contouren die behoren bij de locatie van de afleverzuil en ligging van de tank. De verantwoording van het groepsrisico dient (ook in een conserverend) bestemmingsplan te worden vastgelegd. Verzocht wordt het plan op dit punt aan te vullen.

Overwegingen

- a. In de plantoelichting dient de relevante informatie omtrent de hoge druk gastransportleiding te zijn opgenomen. Het plan zal op dit punt worden aangevuld.
- b. In de plantoelichting dient de relevante informatie omtrent LPG tankstation te zijn opgenomen. Het plan zal op dit punt worden aangevuld.

Conclusie

- a. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals verzocht.
- b. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals verzocht.

Waterschap Zeeuws-Vlaanderen, zie bijlage 7.

Overlegreactie

Waterkeringen

- a. Het waterschap beschikt over de “Keur waterkeringen waterschap Zeeuws-Vlaanderen”. Hierin zijn de verschillende beschermingszones voor zowel de primaire als voor de regionale waterkering vastgesteld. In het noordelijk plangedeelte is een gedeelte van de regionale waterkering gelegen. De bijbehorende zones dienen in de tekst en op de plankaart vermeld te worden.
- b. Op pagina 5 wordt de begrenzing van het plangebied aangegeven. Wellicht is het mogelijk om hier de mr. F.J. Haarmanweg te noemen als medebegrenzing aan de meest westelijke zijde.

- c. Op pagina 22 staat vermeld “Geen waterkering van toerpassing in het plangebied langs het kanaal. Oevers Otheense Kreek worden veilig ingericht. Geen risicocontouren van vaarwegen”. De tekstpassage is onduidelijk. Als met het kanaal het Kanaal van Gent naar Terneuzen wordt bedoeld, is dat niet juist. Aan de noordzijde van het plangebied is een gedeelte van de regionale waterkering van het waterschap gelegen (Vrijheidslaan). Zowel een deel van de kernzone alsmede de bijbehorende beschermingszone aan de zuidzijde vallen binnen het plangebied. Verzocht wordt hiervoor de bestemming “Waterstaatsdoeleinden” te gebruiken. Dit heeft betrekking op plankaart 1 en 6. Op de kaart dient de dubbelbestemming “Waterstaatsdoeleinden” te worden opgenomen.

Waterbeheer

- d. Naast de Keur waterschap Zeeuws-Vlaanderen beschikt het waterschap ook over de Nota rioleringen. Dit dient in de paragraaf “Waterbeleid” als beleidskader te worden vermeld.
- e. In tegenstelling tot wat vermeld staat is het maatregelenplan nog niet vastgesteld. Dit zal vermoedelijk in het voorjaar van 2008 plaatsvinden.
- f. De opsomming van punten uit de Verkenningennota is niet uitputtend en op een aantal punten niet correct.
- g. Het is niet duidelijk of genoemde aspecten voor het plangebied of voor de gehele kern gelden. Voorgesteld wordt om van de gehele kern uit te gaan waarbij uit beide nota’s de specifieke onderwerpen voor het plangebied worden betrokken.

Voorschriften

- h. Op pagina 23 staat dat binnen de aangegeven bestemmingen waterlopen en oppervlaktewateren kunnen worden gerealiseerd. Verzocht wordt dit ook zodanig in een aantal voorschriften te vast te leggen. Artikel 12.1 onder c: waterberging aanvullen met waterafvoer. Artikel 13.1 onder h: water en groenvoorzieningen aanvullen met waterlopen en waterpartijen. Bij de bestemming “Natuur” dient ook vermeld te worden dat de Otheense kreek naast de functie van waterberging ook voor waterafvoer dient.
- i. Artikel 18.1 onder a: zakelijk rechtstrook bedraagt 5 meter gerekend vanuit het middelpunt van de leidingen.
- j. Bij de dubbelbestemming Leiding – Water is onduidelijk of hier sprake is van een waterleiding of een afvalwatertransportleiding. Op de groenstrook, tussen ziekenhuis en N61, ontbreekt de letter G.

Specifiek

- k. Op pagina 41 staat vermeld dat in het plangebied een waterleiding (afval/drink?) ligt met een doorsnede van 400 mm. Vervolgens wordt gesproken over leidingen gelegen langs de Otheense Kreek.. Dit is niet geheel juist. De leidingen liggen ook zuidelijk in het plangebied, tussen ziekenhuis en de N61 tot en met de Guido Gezellestraat. Verder bedraagt de totale zakelijk rechtstrook 10 meter.

Overwegingen

- a. De juridische regeling van de waterkering dient als medebestemming in planvoorschriften en plankaart tot uitdrukking te worden gebracht.
- b. In het meest westelijke deel van het plangebied komen Hogendijk en Rooseveltlaan samen. De opmerking dat hier ook de mr. F.J. Haarmanweg is gelegen is niet onjuist maar voor een goed begrip van de omschrijving/begrenzing van het plangebied is de huidige omschrijving ook juist.

- c. De tekst op pagina 22 zal worden nagekeken op duidelijkheid en juistheid. Daar waar sprake is van een waterkerende functie zal dit als medebestemming worden meegenomen in voorschriften en plankaart.
- d. De Nota rioleringen zal worden vermeld als beleidskader in de paragraaf “Waterbeleid”.
- e. De opmerking dat het maatregelenplan nog niet is vastgesteld is correct.
- f. De opsomming van punten uit de Verkenningennota zal worden nagekeken op juistheid en volledigheid.
- g. De voorgestelde werkwijze is exact zoals die in het voorontwerpplan is gehanteerd.
- h. De genoemde artikelen worden aangepast ter verduidelijking dat binnen deze bestemmingen waterlopen en oppervlaktewateren kunnen worden gerealiseerd.
- i. Dit artikel zal op dit punt worden aangepast.
- j. De bestemming zoals toegepast sluit aan bij de landelijke afspraken zoals die zijn vastgelegd in het document “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2006: Bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog).” Planologisch lijkt het onderscheid ook minder relevant. De groenstrook is wel degelijk met de letter G aangeduid op de plankaart.
- k. De plantoelichting zal worden aangevuld met de verstrekte informatie.

Conclusie

- a. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals verzocht.
- b. De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals verzocht.
- d. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals verzocht.
- e. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals verzocht.
- f. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- g. De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- h. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- i. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zoals verzocht.
- j. De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- k. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Rijkswaterstaat, directie Zeeland

Overlegreactie

Gemeld wordt dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft voor op- of Aanmerkingen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zeeuwse Milieufederatie

Overlegreactie

In de plantoelichting is het gemeentelijk beleid op het terrein van “Duurzaam bouwen”

verwoord. Dit beleid is echter niet terug te vinden in de voorschriften. Om te voorkomen dat “Duurzaam bouwen” een nobel streven blijft, dienen de planvoorschriften hierop aangepast te worden.

Overwegingen

De gemeenteraad van Terneuzen heeft er uitdrukkelijk voor gekozen om maatregelen in het kader van “Duurzaam bouwen”, waaronder verder gaande energieprestatieafspraken, in goed overleg met marktpartijen te realiseren. Inmiddels hebben met diverse marktpartijen gesprekken plaats gevonden, waaronder woningcorporaties en enkele grote projectontwikkelaars.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

PTT, afd. Straalverbindingen

Overlegreactie

Gemeld wordt dat er binnen het plangebied geen straalpaden aan de orde zijn.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

N.V. Nederlandse Gasunie

Overlegreactie

Gemeld wordt dat er geen leidingen of stations binnen het plangebied aan de orde zijn.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Delta N.V.

Overlegreactie

- a. In het plangebied bevinden zich een gastransportleiding en een waterleiding. Deze zijn op tekening aangegeven. De waterleiding is niet planologisch relevant.
- b. Bij de aanleg van een nieuwe of verlegging van een bestaande leiding is de DELTA steeds genoodzaakt hiervoor een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO te doorlopen. Voorgesteld wordt om de aanleg of verlegging van een leiding mogelijk te maken met een aanlegvergunningstelsel of een binnenplanse vrijstellings- danwel wijzigingsmogelijkheid.

Overwegingen

- a. De plantoelichting zal ten aanzien van de gasleiding nog nader worden aangevuld.
- b. Zodra voor de aanleg van een nieuwe of de verlegging van een bestaande leiding een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO moet worden doorlopen, is er sprake van een planologisch relevante leiding. Dit betekent dat het belang van de aanleg of verlegging ervan moet worden afgewogen tegen andere belangen, zoals risico's voor (beperkt) kwetsbare objecten. Die afweging behoort te geschieden in de daarvoor aangewezen planologische procedures: het bestemmingsplan en eventueel de buitenplanse vrijstellingsprocedures (ex artikel 19 WRO). Een binnenplanse vrijstelling kan daarvoor niet dienen omdat die vrijstelling vrijwel steeds een andere bestemming zal betreffen. (Bovendien is voor de bescherming van een planologisch relevante leiding een bestemming een

noodzaak). Ingevolge vaste jurisprudentie mag artikel 15 WRO niet worden gebruikt om gronden (mede) een andere bestemming te geven. Een aanlegvergunningstelsel kan om dezelfde reden in feite ook al niet dienen om het probleem van Delta N.V. op te lossen. Om het wel te laten werken zou het stelsel voor het gehele plangebied, in alle bestemmingsomschrijvingen moeten worden ingevoerd, hetgeen niet aanvaardbaar is te achten. Voor een nieuwe leiding of het verleggen van een bestaande leiding kan daarom geen gebruik worden gemaakt van een binnenplanse vrijstelling of een aanlegvergunningstelsel.

Conclusie

- a. De overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Zeeland

Overlegreactie

- a. In eerste instantie was sprake van een overschrijding van het groepsrisico met een factor 2 ten gevolge van de aanwezigheid van een LPG-station. Op basis van een nieuwe voorgeschreven rekenmethode blijkt niet langer sprake te zijn van een overschrijding van het Groepsrisico. Deze ligt nu een factor 1,9 onder de oriënterende waarde. Om het groepsrisico verder te verkleinen kan in de milieuvergunning een tijdslot worden opgelegd waarbinnen LPG gelost mag worden. Er kan dan gekozen worden voor het moment waarin het aantal aanwezige personen het kleinst is.
- b. In overleg met de gemeentelijke brandweer is gekeken naar de bluswatervoorziening ter plaatse. Duidelijk is dat de primaire bluswatervoorziening voldoet aan de normen. Echter in geval van een BLEVE is meer bluswater nodig dan vanuit de primaire bluswatervoorziening geleverd kan worden. In de nabije omgeving is open water voorhanden. Geadviseerd wordt een opstelplaats in de nabijheid van het open water te creëren, zodat ook de secundaire bluswatervoorziening is geborgd.
- c. Bij het onderdeel zelfredzaamheid wordt aangegeven dat de infrastructuur van het gebied voldoende ontvluchtingsmogelijkheden biedt. Ontvluchten is slechts één aspect van zelfredzaamheid. Een goede communicatie door de gemeente over de risico's in een gebied met daarbij heldere adviezen over wat te doen in geval van een calamiteit is daarbij van groot belang. Een goede communicatie door de gemeente over de risico's in een gebied met heldere adviezen over wat te doen in geval van een calamiteit en hoe buurtbewoners elkaar kunnen helpen in tijden van een calamiteit is van groot belang. Geadviseerd wordt deze aandachtspunten mee te nemen in de verschillende ter beschikking staande communicatiemiddelen.

Overwegingen

- a. De veiligheidsregio Zeeland adviseert om een tijdslot in de Wet milieubeheer vergunning op te leggen voor het leveren van LPG. Dergelijke zaken kunnen niet in een bestemmingsplan worden gereguleerd.
- b. Voorts wordt geadviseerd om in overleg met de gemeentelijke brandweer een opstelplaats voor een tankspruit in de nabijheid van het open water naast het tankstation te realiseren. Dit kan niet in een bestemmingsplan worden gereguleerd.

- c. Tenslotte vraagt de Veiligheidsregio aandacht voor communicatie naar personen binnen het plangebied over wat zij moeten doen in geval van een calamiteit moeten. Via een regionaal communicatieproject wordt hieraan aandacht besteed.

Conclusie

- a. De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- b. De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
- c. De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Kamer van Koophandel Zeeland

Overlegreactie

Bestudering van het plan geeft geen aanleiding tot het plaatsen van op- of aanmerkingen.

Conclusie

De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Woonadviescommissie

Overlegreactie

- a. Geadviseerd wordt in de plantoelichting onder “Verkeersstructuur” de volgende zinsnede toe te voegen: ‘Parkeren en verkeersdichtheid rondom het ziekenhuis, ZSC en ROC zijn recentelijk geoptimaliseerd, maar zullen aandacht vragen in de toekomst vanwege verder toenemend autoverkeer en groeiend aanbod van ziekenhuisfaciliteiten.
- b. Geadviseerd wordt in de plantoelichting onder “Groenvoorziening” bij het project “Rondje Kreek” toe te voegen dat hierbij aandacht zal worden geschonken aan kinder- en rolstoelvriendelijkheid, evenals sociale veiligheid.
- c. Opgemerkt wordt dat voor de “Maassingel” op het bewoonde gedeelte vermoedelijk een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.
- d. Gemeld wordt dat onder “Geluidsbelastingen etc.” niets vermeld wordt over betreffende de geluidsbelasting van de windmolens in de Koegorspolder, aangrenzend aan dit bestemmingsplan.
- e. Onder “Externe Veiligheid” wordt niets vermeld over de windmolens op dit punt.

Overwegingen

- a. De verkeers- en parkeerdruk in de wijken Zeldenrust/St. Annapolder is vanwege het aantal grote maatschappelijke voorzieningen hoog. Bij plannen tot uitbreiding van deze voorzieningen zal het effect op de verkeers- en parkeerdruk een belangrijk afwegingsaspect moeten vormen.
- b. In de planvorming rond “Rondje Kreek” wordt, zoals de commissie verzoekt, rekening gehouden met een strandje, diverse speelvoorzieningen, trapveldje en rolstoel toegankelijke steigers. De hoofdpaden worden voorzien van asfalt en zijn daardoor toegankelijk voor minder validen.
- c. Voor de “Maassingel” geldt inderdaad een maximumsnelheid van 30 km/uur.
- d. Aan de geluidsbelasting van de windmolens is in het kader van de planologische procedure rond de komst van de windmolens uitvoerig aandacht geschonken. Het windmolenpark is inmiddels vergund zodat in het kader van deze procedure dit aspect niet meer relevant is.
- e. Aan het externe veiligheidsaspect van de windmolens is in het kader van de planologische procedure rond de komst van de windmolens uitvoerig aandacht

geschonken. Het windmolenpark is inmiddels vergund zodat in het kader van deze procedure dit aspect niet meer relevant is.

Conclusie

- a. Het advies zal worden overgenomen en de plantoelichting zal op dit punt worden aangepast.
- b. Het advies zal worden overgenomen en de plantoelichting zal op dit punt worden aangepast.
- c. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
- d. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden aangepast.
- e. De overlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.4 Ambtshalve aanpassingen

In deze paragraaf worden uiteenlopende redenen die aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen. De achtergrond van deze aanpassingen voert voornamelijk terug op het uitgangspunt van bevestiging van bestaande situaties.

Toelichting

- In hoofdstuk 2 is toegevoegd het kopje ‘Visienota Valorisering Staats Spaanse Linies (2003)’.
- In hoofdstuk 2 is opgenomen de overlegreactie van het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen.
- Hoofdstuk 4 is vervangen door een nieuwe tekst.
- In hoofdstuk 5 is de toelichtende tekst op het artikel Agrarisch verwijderd, alsook de agrarische bufferzonegrens. Het betreffende perceel op kaartblad 1 krijgt ambtshalve een groenbestemming omdat het past in de planontwikkeling van het Rondje Kreek.
- In hoofdstuk 5 is de toelichtende tekst op het artikel Wonen aangepast (o.a. begeleid wonen).
- In hoofdstuk 5 is in de toelichting op de bestemming Leiding-gas informatie over de veiligheidsafstand van de leiding opgenomen.
- In hoofdstuk 5 is de toelichting op het artikel Afwegingszone natuur geschrapt ten gevolge van het schrappen van dit artikel in de voorschriften.
- Het verslag van de inspraakbijeenkomst wordt aan de toelichting toegevoegd.
- In bijlage 1 zijn enkele tekstuele verbeteringen aangebracht en ontbrekende gegevens aangevuld.

Voorschriften

- De nummering van de begrippen is aangepast en enkele begrippen zijn opnieuw omschreven ten gevolge van de gewijzigde Wet geluidhinder.
- In artikel 1 is onder 27, de definitie van dienstverlening, toegevoegd dat daarbij te denken valt aan kappers of schoonheidsspecialisten in een woonwijk die niet meer passen binnen beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten, als ook aan tandartsen, fysiotherapeuten, dierenartsen en kinderopvang.
- Artikel 3 Agrarisch is verwijderd, alsook de agrarische bufferzonegrens. Het betreffende perceel op kaartblad 1 krijgt ambtshalve een groenbestemming omdat het past in de planontwikkeling van het Rondje Kreek.
- Artikel 4.1 onder a t/m i is vernummerd en onderdeel i onder 3 is vervallen.
- In artikel 4 is onder de bouwvoorschriften de regeling voor de nadere aanwijzing (-bw) toegevoegd.

- In artikel 11 is de aanduiding (bg): uitsluitend een begraafplaats geschrapt.
- Ten gevolge van het schrappen van artikel 19 Afwegingszone natuur zijn ook de navolgende verwijzingen uit artikel 3.4, 7.3, 8.5, 9.4, 11.3, 13.3, 14.4, 15.6 en 16.6. naar artikel 19 geschrapt. De artikelen zijn hierna vernummerd.
- In artikel 17 is verduidelijkt dat op de gronden met de dubbelbestemming Leiding-gas uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de leiding mogen worden gebouwd. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn niet toegestaan.
- In verband met het vervallen van de Wet op de openlucht recreatie is artikel 22.2 onder e geschrapt.
- Aan artikel 22.2 onder f is aan Hoofdtransportleidingen toegevoegd “van 50 Kv en hoger”.
- De verwijzing in artikel 26 (na vernummering 25) naar artikel 17.1, 18.1 is gewijzigd in 17.4.1 en 18.4.1. De verwijzing naar 19.1 is geschrapt.
- De Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangepast aan de nieuwe uitgave van de VNG.

Plankaart

Legenda

- toegevoegd de aanduiding (z)
- toegevoegd de aanduiding (nu)
- toegevoegd de aanduiding (-bw)
- verwijderd de agrarische bestemming A en de agrarische bufferzonegrens

Kaartblad 1

- Verwijderd de dubbelbestemming “Afwegingszone natuur”.
- Verwijderd de agrarische bestemming A en de agrarische bufferzonegrens, het betreffende perceel krijgt ambtshalve een groenbestemming omdat het past in de planontwikkeling van het Rondje Kreek.

Kaartblad 2

- Verwijderd de dubbelbestemming “Afwegingszone natuur”.
- Enkele stroken “Verkeer” zijn gewijzigd in de bestemming “Groen”.
- Enkele zijerf situaties zijn opnieuw bestemd conform vigerende bestemmingen uit het bestemmingsplan “Katspolder”.
- De maatschappelijke bestemming aan de Katspolderlaan 25 krijgt (z) in de (zij)voortuin, het naastgelegen perceel aan de Van Kinsbergenlaan 2a is dienstverlening en krijgt eveneens (z) aan haar voorzijde.
- De verleende vrijstelling ten behoeve van een project voor begeleid wonen in de Katspolderstraat is verwerkt op de plankaart.
- De percelen met de adressen Evertsenlaan 84, Evertsenlaan 84a en Katspolderlaan 2 zijn geluidsgevoelige maatschappelijke objecten en krijgen de aanduiding (gm).

Kaartblad 3

- De verleende vrijstelling ten behoeve van 48 garageboxen aan de Hogendijk is verwerkt op de plankaart.
- Bouwvlak van het adres Rooseveltlaan 2 is aangepast aan de bestaande situatie.

- Voor de locatie Hogendijk 59 is de vestiging van de bedrijfswoning niet toegestaan in verband met de ligging op een gezoneerd bedrijventerrein. Dit is op de kaart aangeduid met de nadere aanwijzing (-bw) “geen bedrijfswoning toegestaan”.
- De percelen met de adressen Merwedelaan 15, Merwedelaan 17 en IJsselstraat 1-3 zijn geluidsgevoelige maatschappelijke objecten en krijgen de aanduiding (gm).
- De bestemming van het perceel met het adres Dinkelstraat 10 wijzigt van ‘Wonen’ naar ‘Dienstverlening’ omdat hier al 25 jaar een tandartsenpraktijk zit en dit aansluit op de bestemmingswijze van dit plan en de andere plannen die horen bij deze bestemmingsplanactualisatie voor tandartspraktijken.

Kaartblad 4

- Verwijderd de dubbelbestemming “Afwegingszone natuur”.
- De bestemming van het buurthuis Hof Zeldenrust aan de IJsselstraat is gewijzigd van W(m) in de bestemming M.
- De bijzondere zorgafhankelijke woningen aan het Rivierenpark 78 tot en met 83 zijn alsnog aangeduid met W(m).
- De percelen met de adressen Sloelaan 41-41a, Zeldenrustlaan 2 en Zeldenrustlaan 4 zijn geluidsgevoelige maatschappelijke objecten en krijgen de aanduiding (gm).

Kaartblad 5

- Verwijderd de dubbelbestemming “Afwegingszone natuur”.
- Het perceel met het adres Wielingenlaan 2 is een geluidsgevoelig maatschappelijke object en krijgt de aanduiding (gm).

Kaartblad 6

- De verleende vrijstelling ten behoeve van de uitbreiding van het ROC met een “proeffabriek” is verwerkt op de plankaart.
- Bij het LPG-tankstation is geen bedrijfswoning toegestaan. Dit is op de kaart aangegeven door toevoeging van de aanduiding (-bw).
- Bij het LPG-tankstation is de risicocontour rond het vulpunt van het tankstation blijft 45 meter. De risicocontouren rond afleverzuil (15 meter) en tank (25 meter) zijn aan de kaart toegevoegd.
- De zonegrens van het gezoneerde industrieterrein is voor wat betreft het gedeelte vanaf de Vlietstraat aangepast aan de werkelijke zonegrens.
- De percelen met de adressen Roerstraat 2, 4 en 6 zijn in eigendom en gebruik bij Emergis (verslavingszorg, behandeling van geestelijke stoornissen en dergelijke). Daarom krijgt dit hele complex een maatschappelijke bestemming.
- De percelen met de adressen Ferlemanstraat 2, Roerstraat 2, 4 en 6 zijn geluidsgevoelige maatschappelijke objecten en krijgen de aanduiding (gm).

7.5 Zienswijze en ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp-bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost lag van 29 mei tot en met 9 juli 2008 als ontwerp ter inzage. Tijdens deze termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. Tijdens deze termijn zijn er drie zienswijzen ingediend. De antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen van burgemeester en wethouders, waarmee zij het bestemmingsplan ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad, staat in bijlage 9.

Bijlage 1: Inventarisatie en inschaling bedrijven Terneuzen Zuidoost

Locatie	No.	Bedrijf	S.B.I.-code	Cat. SvB	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen	Bestemmingsregeling
Driewegenweg	11a	Van der Schoot Destil B.V.	51.53.2	2	2		B(2)
Guido Gezellestraat	29	Benzineservice-station met verkoop van LPG	50.5.2	3.1	3.1		B(3.1)bl
Hogendijk	59	Aannemingsbedrijf W.J. de Bruijn B.V.	45.2	3.1	2		B(2)ba
Oudelandseweg	Ong, achter 35-39	Timmerbedrijf Hamelink te Zaamslag	203.1	3.1	2		B(2)tf
Oudelandseweg	22	Holland Fresh Herring B.V.	0502.2	3.1	2		B(2)vv
Rooseveltlaan	2	Garage Kerckhaert-Terneuzen B.V.	501	2	2		B(2)
Rooseveltlaan	6	Begrafenisonderneming W.A. Haerens	9303.1	1	2		B(2)
Rooseveltlaan	8	Projectontwikkelaar AM Zeeland	74.A	1	2		B(2)

Bijlage 2: Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten

Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst met een indeling in categorieën voor de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu. Omdat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (vooral brand- en explosiegevaar).

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijven in in zes gewone categorieën (waarbij twee categorieën nog in subcategorieën) en drie A-categorieën. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 op zeer zware industrie. De drie A-categorieën (categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A) bevatten de inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Gebruikte bronnen

Bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruikgemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 1999. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die nu het meest gebruikelijk zijn.

De lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen verder verfijnd (o.a. differentiatie naar grootte). De Staat van Bedrijfsactiviteiten wijkt dus op een aantal punten af van de lijst van bedrijfstypen van de VNG.

In deze Staat van Bedrijfsactiviteiten is voor de indeling van de bedrijven naar activiteiten, net als in de VNG-publicatie, uitgegaan van de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) uit 1993.

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publicatie zijn de 10 richtafstanden van de lijst van bedrijfstypen teruggebracht tot zes categorieën. Voor een praktische toepassing zijn in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 3 en 4 nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën.

De richtafstanden en het aspect verkeersaantrekkende werking leiden tot de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- categorie 1: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.
- categorie 2: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies.

categorie 3: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en/of verzamelwegen:

- . subcategorie 3.1: toelaatbaar aan de rand van woonwijken, echter in het algemeen gescheiden door een weg of een groenstrook;
- . subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter).

categorie 4: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:

- . subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 meter;
- . subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 meter.

categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (richtafstanden van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1.000 meter, categorie 6: 1.500 meter).

Met name bij bedrijven uit categorie 3.1 is er van uitgegaan dat bij de inrichting van het terrein (wijze van ontsluiting, situering van bebouwing) voldoende rekening wordt gehouden met mogelijke hinder in de directe omgeving. Het afdwingen hiervan kan met een nadere eisenregeling in de voorschriften.

De bedrijven uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6 maar zijn alleen toelaatbaar als op het betreffende terrein een geluidszone ex artikel 41 en verder respectievelijk 53 en verder van de Wet geluidhinder wordt vastgesteld.

Bij de bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid is (behalve voor categorie 2) uitgegaan van zonering ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor andere omgevingstypen zoals incidentele woonbebouwing, woonbebouwing in een stedelijke omgeving, andere gevoelige functies of stiltebehoevende gebieden met natuurwaarden kunnen, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, aangepaste richtafstanden gelden. Dit vraagt om beoordeling per geval.

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II).

Beide indelingen zijn van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Hiervoor is gebruikgemaakt van de SBI. Deze indeling wordt hier gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen. Het kan dus voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, is een afzonderlijke indeling van de bedrijfsonderdelen ook mogelijk.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld om te voorkomen dat dergelijke relatief weinig hinderlijke bedrijven zich alleen op grootschalige bedrijventerreinen kunnen vestigen. Dit oppervlak betreft de bij het bedrijf c.q. voor de betreffende bedrijfsactiviteit in gebruik zijnde gronden, ongeacht of de gronden bebouwd zijn of niet.

De indeling op grond van het opgestelde elektromotorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd aan de indeling volgens hoofdstuk I gekoppeld en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidshinder en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijfstypen waar vaak kleinere, weinig hinderlijke bedrijven voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het elektromotorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieuaspecten.

Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is bij de indeling uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de staat aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via bovengenoemde vrijstellingsmogelijkheid een categorie lager in te delen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 3: Inventarisatie en inschaling horecabedrijven Terneuzen Zuidoost

Straat	Nr.	Naam	Typering	Cat. SvH	Opmerkingen	Bestemmingsregeling
Noteneeweg	28	Restaurant De Kreek	Restaurant	1b		H(1) 6
Oudeland- seweg	49	Café Driewegen	Café / zaalverhuur	2		H(2)4
Vlietstraat	21	Cafetaria de Triangel	Cafetaria	1a		H(1)4

Bijlage 4: Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten

Milieuozonering van horeca-activiteiten

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door ‘gewone’ bedrijven. Bij het opstellen van de in de voorschriften opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom aangesloten bij de Staat van bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuozonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidhinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/parkeerdruk.

Net als bij de regeling voor ‘gewone’ bedrijven zijn er bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Merk op dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop gaat dit toelatingsbeleid niet in.

Gehanteerde criteria

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie “bedrijven en milieuozonering” vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruik gemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden; deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

Categorieën van horeca-activiteiten

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. ‘Lichte horeca’: bedrijven die in beginsel alleen overdag en ’s-Avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria’s,

- ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden is gelet op de verkeersontsluiting een nadere afweging nodig. Deze categorie bevat de volgende subcategorieën:
- 1a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
 - 1b. overige lichte horeca: restaurants;
 - 1c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
 2. 'middelzware horeca': bedrijven die normaal gesproken ook 's-nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
 3. 'zware horeca': bedrijven die voor een goed functioneren ook 's-nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn allen toelaatbaar in specifieke voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

Flexibiliteit

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2. Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Bij deze beoordeling moet vooral worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten die zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieu-belasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek

Ingevolge de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd indien in het plan rechtstreeks dan wel middels een wijzigingsbevoegdheid nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan binnen zones van industrieterreinen, spoorwegen en wegen, voor zover niet eerder voor de geluidsgevoelige objecten een vrijstelling is verleend ingevolge artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Onder geluidsgevoelige objecten worden verstaan: (bedrijfs)woningen, woonwagendplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen met bijbehorende terreinen en andere gezondheidszorggebouwen met bijbehorende terreinen. Voorts heeft de Provincie Zeeland in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2008 ook verblijfsrecreatie, zoals campings en bungalowparken, niet zijnde minicampings, als geluidsgevoelig object aangemerkt.

1. Industrielawaai

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de zone van het industrieterrein Oostelijke Kanaaloever/Mr. F.J. Haarmanweg-Driewegen, zie figuur 1. Deze zone is op 17 januari 1989 vastgesteld door gedeputeerde staten van Zeeland en op 14 augustus 1990 bij Koninklijk Besluit goedgekeurd.

In het plangebied zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgenomen binnen de zone het industrieterrein Oostelijke Kanaaloever/Mr. F.J. Haarmanweg-Driewegen. Er hoeft dus geen akoestisch onderzoek naar Industrielawaai te worden uitgevoerd.

2. Spoorweglawaai

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de zone van het spoorwegtraject 666, zoals opgenomen in het zgn. akoestisch spoorboekje, zie figuur 2. De zonebreedte bedraagt 200 meter aan weerszijden van de buitenste spoorstaaf. \

In het plangebied zijn geen nieuwe geluidsgevoelige objecten opgenomen binnen de zone van het spoorwegtraject 666. Er hoeft dus geen akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai te worden uitgevoerd.

3. Wegverkeerslawaai

3.1 Geluidzones in het plangebied

Langs alle wegen ligt aan weerszijden en aan de uiteinden een zone, met uitzondering van woonerven en wegen in een 30 km/uur gebied. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk).

Onder stedelijk gebied wordt verstaan: "het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens" (artikel 1 Wgh).

Voor binnenstedelijke wegen met 2x1 rijstroken bedraagt de zonebreedte 200 meter en voor 2x2 rijstroken 350 meter. Voor buitenstedelijke wegen met 2x1 rijstroken bedraagt de zonebreedte 250 meter en voor 2x2 rijstroken 400 meter.

In tabel 1 is een overzicht gegeven van alle zones van wegen in het plangebied.

Tabel 1: zones van wegen in het plangebied

Weg	Aantal rijstroken	Binnen- of buitenstedelijk	Zonebreedte in meters
Ambachtsstraat	2x1	Binnenstedelijk	200
Gravin Mariaweg	2x1	Buitenstedelijk	250
Guido Gezellestraat	2x2	Binnenstedelijk	350
Handelspoort	2x1	Binnenstedelijk	200
Hoofdweg (N61/N290)	2x2	Buitenstedelijk	400
Hughersluys	2x1	Binnenstedelijk	200
Informaticastraat	2x1	Binnenstedelijk	200
Karel Doormanlaan	2x1	Binnenstedelijk	200
Katspolderlaan	2x1	Binnenstedelijk	200
Maassingel	2x1	Binnenstedelijk	200
Mr. F.J. Haarmanweg	2x1	Binnenstedelijk	200
Nijverheidsstraat	2x1	Binnenstedelijk	200
Octrooiweg	2x1	Binnenstedelijk	200
Rooseveltlaan	2x2	Binnenstedelijk	350
Sloelaan	2x1	Binnenstedelijk	200
Transportstraat	2x1	Binnenstedelijk	200
Vlietstraat	2x1	Binnenstedelijk	200
Vrijheidslaan	2x1	Binnenstedelijk	200
Wielingenlaan	2x1	Binnenstedelijk	200
Zeldenrustlaan	2x1	Binnenstedelijk	200

3.1 Nieuwe geluidsgevoelige objecten

In tabel 2 is een overzicht gegeven van de nieuwe geluidsgevoelige objecten in het plangebied die binnen één of meerdere zones van wegen liggen. In de figuren 3 en 4 is een fragment van de plankaarten weergegeven met daarop de ligging van het betreffende geluidsgevoelige object.

Tabel 2: nieuwe geluidsgevoelige objecten

Adres	Soort object	geluidszone
Noteneeweg 28	Woningen	Katspolderlaan
Rooseveltlaan 2	Bedrijfswoning	Rooseveltlaan Sloelaan

3.2 Geluidsnormen

De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen een zone van een weg bedraagt 48 dB. Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dan zijn maatregelen noodzakelijk gericht op het verminderen van de geluidsbelasting op de geluidsgevoelige objecten. Indien deze maatregelen op stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige, vervoerskundige en/of financiële bezwaren stuiten, dan kunnen burgemeester en wethouders besluiten een hogere grenswaarde vaststellen. Deze hogere grenswaarde mag in stedelijk gebied niet meer bedragen dan 63 dB en in buitenstedelijk gebied niet meer dan 58 dB.

Alvorens tot toetsing aan voornoemde grenswaarden wordt overgegaan, mag ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder, juncto artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, een aftrek van 5 dB(A) worden toegepast op de berekende waarden voor

wegen waarvoor een maximum rijsnelheid geldt van minder dan 70 km/uur en 2 dB voor wegen waarvoor een maximum rijsnelheid geldt van 70 km/uur of meer.

3.3 Toegepaste rekenmethode

De berekeningen zijn uitgevoerd volgens hoofdstuk 1 van bijlage III uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. Hierbij is gebruik gemaakt van het softwareprogramma SRMI versie 1.20 van DGMR.

Bij wegen die op grote afstand van geluidsgevoelige objecten liggen en/of sprake is van veel afschermdende gebouwen tussen de weg en het geluidsgevoelig object, is in eerste instantie berekend op welke afstand uit het hart van de weg de zgn. 48 dB-contour (voorkeursgrenswaarde) ligt, zonder al rekening te houden het afschermd effect van tussengelegen gebouwen. Wanneer deze afstand kleiner is dan de afstand tussen de weg en het geluidsgevoelige object betekent dit dat geluidsbelasting op het geluidsgevoelige object in elk geval lager is dan 48 dB. In de resultatentabel wordt dit aangeduid met "< 48 dB". Wanneer de afstand van de 48 dB-contour groter is dan de afstand tussen de weg en het geluidsgevoelige object dan zijn er aanvullende berekeningen gemaakt volgens hoofdstuk 2 van bijlage III uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006.

In het geval de geluidsbelasting op enige gevel van een geluidsgevoelige object vanwege meerdere geluidsbronnen (industrieterreinen, spoorwegen en wegen) de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, dan dient volgens hoofdstuk 2 van bijlage I uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 tevens de cumulatieve geluidsbelasting te worden bepaald. Deze cumulatieve geluidsbelasting is bepalend voor het berekenen van de vereiste karakteristieke geluidswering van de gevel. De karakteristieke geluidswering van de gevel moet namelijk zodanig zijn dat het geluidsniveau in de slaap-, woon- en eetkamer alsmede in keukens, voor zover deze groter is dan 11 m², niet meer bedraagt dan 33 dB.

3.4 Ruimtelijke en fysieke gegevens

De Katspolderlaan, Rooseveltlaan en Sloelaan liggen alle binnen stedelijk gebied. Ter hoogte van de rotonde bij de Rooseveltlaan/Sloelaan is uitgegaan van een gemiddelde rijsnelheid van 40 km/uur. Bij de Katspolderlaan is uitgegaan van een gemiddelde rijsnelheid van 50 km/uur. Alle wegen zijn uitgevoerd in dicht asfaltbeton. De wegen liggen nagenoeg op dezelfde hoogte als het maaiveld ter plaatse van de geluidsgevoelige objecten.

In tabel 3 is de afstand tussen de geluidsgevoelige objecten en de representatieve rijlijn weergegeven. Deze afstand wordt gehanteerd voor het berekenen van de geluidsbelasting van het verkeer op alle rijstroken tezamen. Indien de rijstroken dan wel een combinatie van rijstroken ver uit elkaar liggen, dan is de geluidsbelasting berekend voor meerdere representatieve rijlijnen en vervolgens bij elkaar opgeteld. De geluidsbelasting op het geluidsgevoelige object is berekend voor het dichtstbijzijnde punt van het bebouwingsvlak, zoals aangegeven op de plankaarten.

Tabel 3 : afstand geluidsgevoelig object – representatieve rijlijn

Adres	Weg	Afstand tot hart van de weg
Noteneeweg 28	Katspolderlaan	180 m
Rooseveltlaan 2	Rooseveltlaan [1]	13 m
	Rooseveltlaan [2]	26 m
	Sloelaan	20 m

De overige omgevingskenmerken, zoals de verhardingsbreedte tussen de gevel van het geluidsgevoelige object en de representatieve rijlijn, de gevelreflectie in de aan de overzijde van de weg gelegen gebouwen, de afstand tussen een geluidsgevoelige object en kruispunten c.q. rotondes, etc. zijn terug te vinden in de rekenbladen achterin deze bijlage.

3.5 Verkeersgegevens

In tabel 4 zijn de verkeersintensiteiten weergegeven voor het maatgevende jaar. Dit maatgevende jaar is ca. 10 jaar na dato van onderzoek, te weten 2020. De verkeersintensiteiten zijn berekend met behulp van het verkeersmodel van Goudappel Coffeng.

Tabel 4: verkeersintensiteiten 2020

Weg	Verkeersintensiteiten 2020 (motorvoertuigen per etmaal)
Katspolderlaan	1.000
Rooseveltlaan	6.500 (of 2 rijlijnen van 3.200)
Sloelaan	6.500

In tabel 5 is de verkeerssamenstelling- en verdeling weergegeven voor de dag-, avond- en nachtperiode.

Tabel 5: verkeerssamenstelling en -verdeling

Weg	periode	uurintensiteit in procenten	Verkeerssamenstelling in procenten		
			lichte motor- voertuigen	middelzware motorvoertuigen	zware motor - voertuigen
Katspolderlaan	dag	7	95,0	4,0	1,0
	avond	2,8	97,0	2,5	0,5
	nacht	0,6	98,0	2,0	0,0
Rooseveltlaan	dag	6,7	94,7	4,3	1
	avond	3,6	93,6	5	1,4
	nacht	0,65	95,0	4,5	0,5
Sloelaan	dag	6,7	94,7	4,3	1
	avond	3,6	93,6	5	1,4
	nacht	0,65	95,0	4,5	0,5

3.6 Resultaten onderzoek

In tabel 6 zijn de resultaten weergegeven van de geluidsbelasting op de verschillende bouwlagen (begane grond, eerste en tweede verdieping) van de nieuwe geluidsgevoelige objecten, te weten: (bedrijfs)woningen. De rekenbladen zijn opgenomen achterin deze bijlage.

Tabel 6: Geluidsbelasting op de gevel (inclusief correctie artikel 110g Wgh)

Geluidsgevoelig object	Bouwlaag	Katspolderlaan	Rooseveltlaan	Sloelaan
Noteneeweg 28	Alle bouwlagen	< 48	-	-
Rooseveltlaan 2	Beg. Grond	-	54 ¹⁾	55
	1 ^e verd.	-	54 ¹⁾	55
	2 ^e verd.	-	54 ¹⁾	55

Toelichting:

- 1) De geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Rooseveltlaan voor de woning Rooseveltlaan 2 is de som van de rijlijnen Rooseveltlaan [1] en Rooseveltlaan [2].

Uit tabel 6 blijkt dat de geluidsbelasting op de beoogde bedrijfswoning aan de Rooseveltlaan 2 de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Het treffen van maatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen is dan ook gewenst. De Wet geluidhinder stelt dat achtereenvolgens maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied of bij de ontvanger dienen te worden overwogen.

Ten aanzien van de maatregelen is het volgende overwogen.

- Maatregelen aan de bron betreffen verlaging van de wettelijk toegestane snelheid of van de omvang of samenstelling van het verkeer (gebruik van de weg). Gezien de al lage snelheid waarmee ter hoogte van rotonde nabij de bedrijfswoning gereden wordt (40 km/uur) en de functie van de Rooseveltlaan (gebiedsontsluitingsweg) en Sloelaan (erfonthsluitingsweg plus) zijn deze maatregelen om verkeers- en vervoerskundige redenen niet mogelijk. Het toepassen van geluidsarm asfalt leidt bij de rotonde, waar sprake is van veel optrekkend en afremmend verkeer, tot veel hogere onderhoudskosten dan bij dichtasfaltbeton. Toepassing van geluidsreducerend asfalt stuit dan ook op financiële bezwaren.
- Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van een geluidwerende grondwal of geluidsscherm zijn ruimtelijk en stedenbouwkundig niet mogelijk dan wel ongewenst. Daarnaast bestaan er verkeerskundige bezwaren omdat een scherm of wal het overzicht op de rotonde (ofwel de verkeersveiligheid) zal doen verminderen.
- Het vastleggen van een grotere afstand tussen de bedrijfswoning en de wegen is niet gewenst omdat dit de primaire bebouwingmogelijkheden van de bedrijfsgebouwen binnen het bebouwingsvlak zou kunnen frustreren.

Geconcludeerd kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting op de gevel van de bedrijfswoning te reduceren.

De voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Rooseveltlaan wordt op een aantal gevels door twee wegen overschreden. In tabel 7 is de cumulatieve geluidsbelasting voor deze gevels weergegeven.

Tabel 7: Cumulatieve geluidsbelasting (excl. aftrek art. 110g Wet geluidhinder)

Geluidsgevoelig object	Bouwlaag	Noordgevel	Oostgevel	Zuidgevel	Westgevel
Rooseveltlaan 2	Beg. Grond	61	61	-	-
	1 ^e verd.	61	61	-	-
	2 ^e verd.	61	61	-	-

Toelichting:

- De geluidsbelasting vanwege een weg op een zijgevel is ten minste 3 dB lager dan op de volbelaste gevel.
- Bij het bepalen van de (cumulatieve) geluidsbelasting mag de aftrek ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder niet worden toegepast.
- De cumulatieve geluidsbelasting vanwege wegen wordt bepaald met de formule:

$$\text{Cum. geluidsbelasting} = 10 \log (10^{\text{geluidsbelasting weg A}/10} + 10^{\text{geluidsbelasting weg B}/10} + \dots \text{ enz.})$$

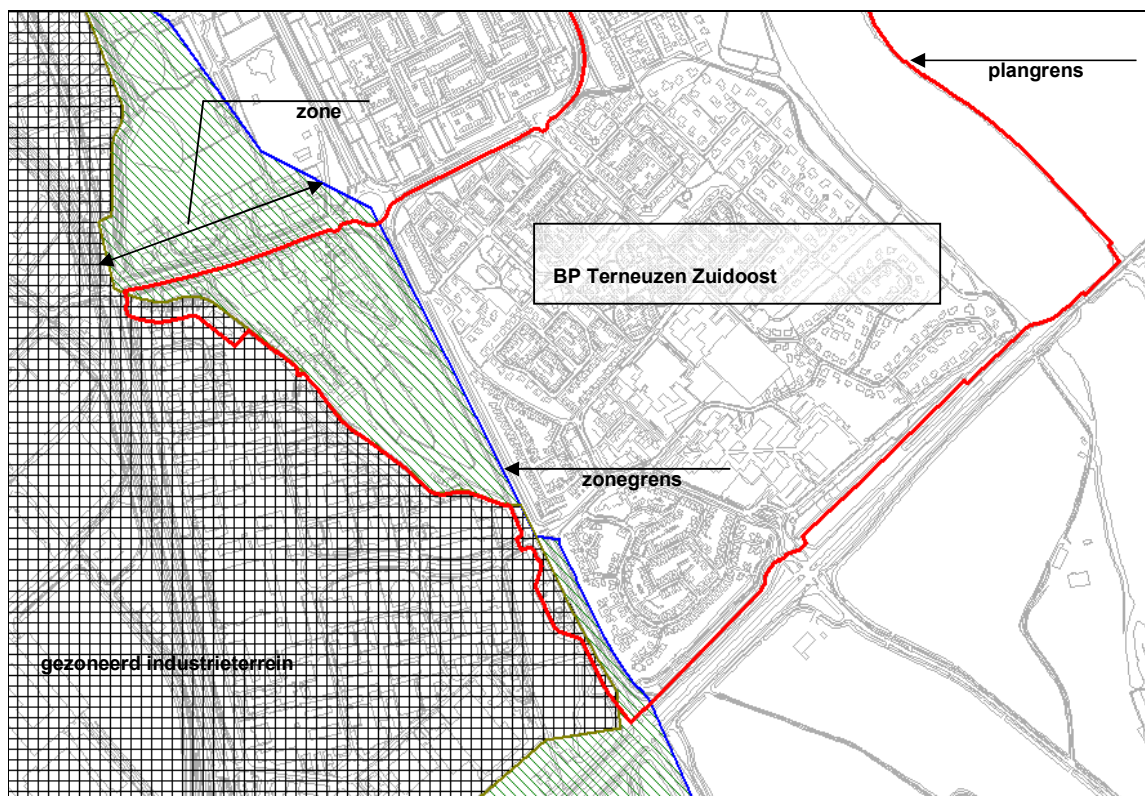
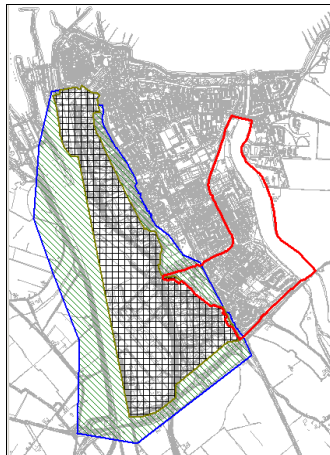
3.7 Conclusie

Binnen het plangebied zijn twee nieuwe geluidsgevoelige objecten voorzien binnen zones van wegen. Eén van de geluidsgevoelige objecten, te weten een bedrijfswoning aan de

Rooseveltplaan 2, ondervindt een geluidsbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Het treffen van maatregelen om de geluidsbelasting op deze woning te reduceren stuit op stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige en financiële bezwaren. Om de bouw van deze bedrijfswoning toch mogelijk te maken, hebben burgemeester en wethouders besloten een hogere grenswaarde vast te stellen.

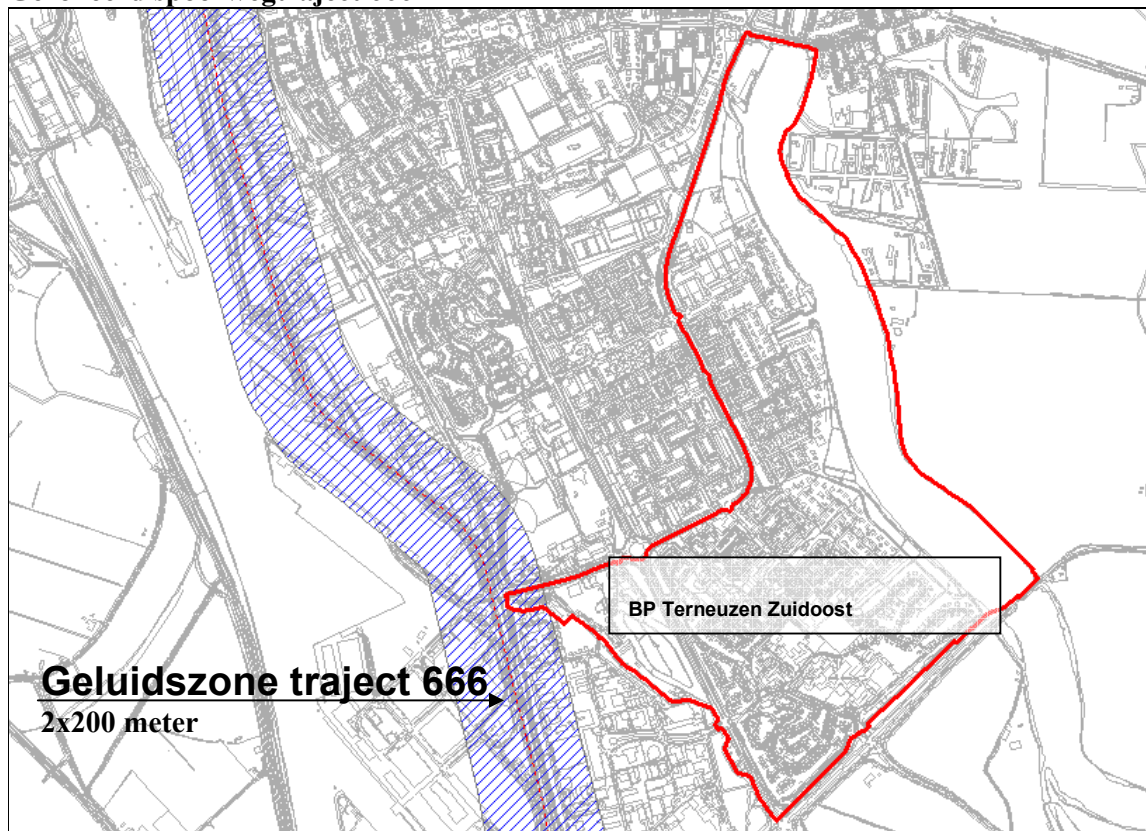
Figuur 1

Gezoneerd Industrierrein Oostelijke Kanaaloever/Mr. F.J. Haarmanweg



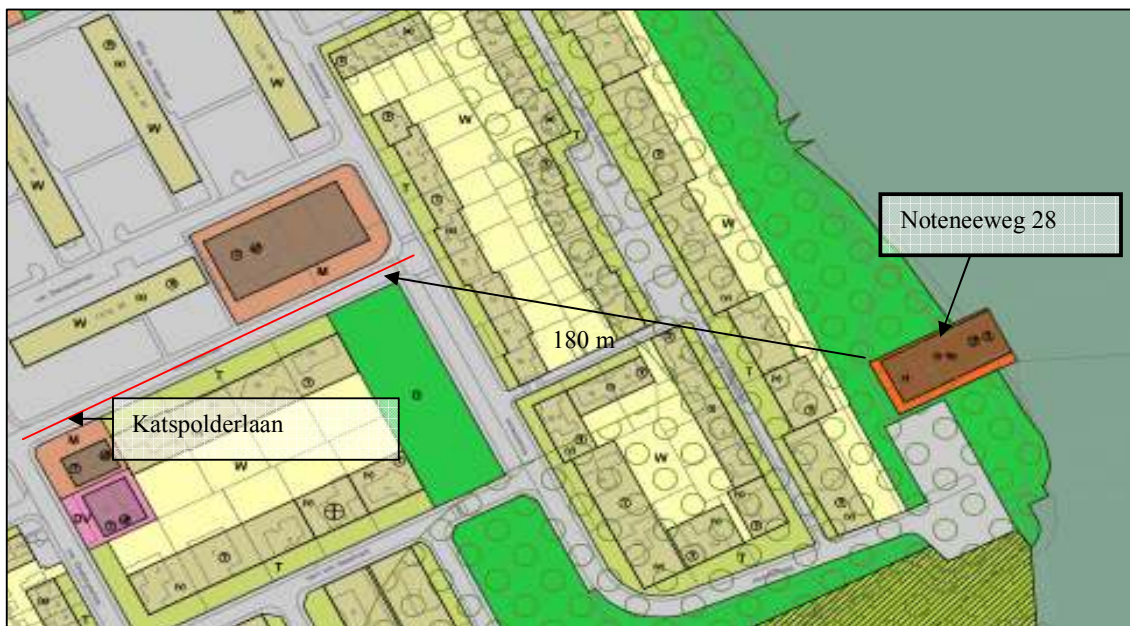
Figuur 2

Gezoneerd spoorwegtraject 666



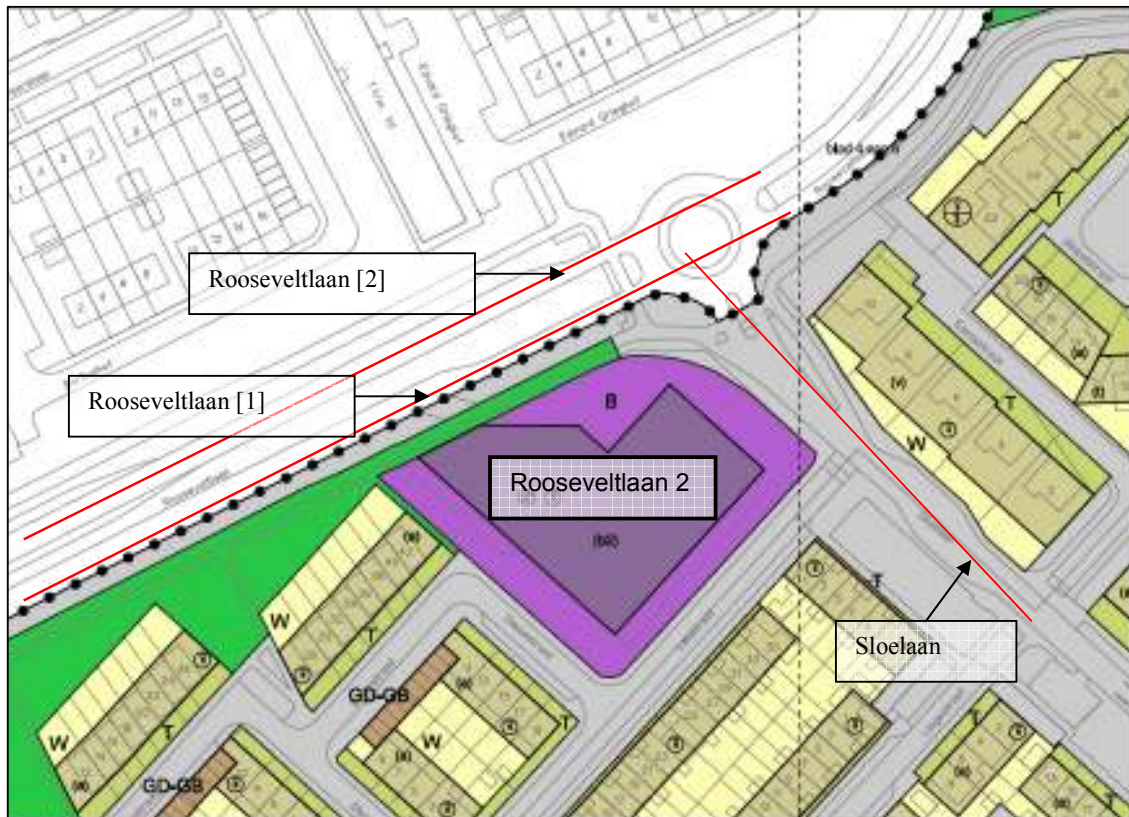
Figuur 3

Noteneeweg 28



Figuur 4

Rooseveltplaan 2



Rekenbladen akoestisch onderzoek bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost

BP Terneuzen Zuidoost

012008

Ontvanger : Noteneeweg 28

Waarneemhoogte [m] : 4,5

Omschrijving : Alle bouwlagen

Rijlijn : Kataspolderlaan

Wegdekhoogte [m] : 0,00

Afstand horizontaal [m] : 14,82

Verhardingsbreedte [m] : 6,00

Afstand schuin [m] : 15,29

Bodemfactor [-] : 0,35

Afstand kruispunt [m] : 0,00

Objectfractie [-] : 0,40

Afstand obstakel [m] : 0,00

Zichthoek [grad] : 127

Wegdektype [-] : Referentie - Referentiewegdek

Q_etmaal : 1000,00

% Daguur : 7,00

% Avonduur : 2,80

% Nachtuur : 0,60

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	95,00	97,00	98,00	50	0,00	65,00	61,12	54,47
3	Middeizware Motorvoert...	4,00	2,50	2,00	50	0,00	57,91	51,88	44,23
4	Zware Motorvoertuigen	1,00	0,50	0,00	50	0,00	54,85	47,86	0,00
5	Bromfietzen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			66,12	61,79	54,86
	C optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,60

LAeq, dag : 53,23

C_zichthoek : 0,00

LAeq, avond : 48,90

D_afstand : 11,84

LAeq, nacht : 41,98

D_lucht : 0,12

Aftrek Art. 110g [dB] : 5

D_bodem : 1,14

Lden, excl. Art.110g [dB] : 53

D_meteo : 0,38

Lden, incl. Art.110g [dB] : 48

Ontvanger : Rooseveltlaan 2 Waarneemhoogte [m] : 1,5
 Omschrijving : Beg. grond

Rijlijn : Sloelaan

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 20,00
 Verhardingsbreedte [m] : 15,00 Afstand schuin [m] : 20,01
 Bodemfactor [-] : 0,06 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,40 Afstand obstakel [m] : 35,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : Referentie - Referentiewegdek

Q_elmaal : 6500,00
 % Daguur : 6,70
 % Avonduur : 3,60
 % Nachtuur : 0,65

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	93,60	95,00	40	0,00	71,22	68,48	61,11
3	Middelzware Motorvoert...	4,30	5,00	4,50	40	0,00	65,29	63,24	55,35
4	Zware Motorvoertuigen	1,00	1,40	0,50	40	0,00	62,02	60,78	48,68
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			73,03	70,58	62,75
	C_optrek						0,43	0,43	0,43

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,60 LAeq, dag : 59,16
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 56,71
 D_afstand : 13,01 LAeq, nacht : 48,89
 D_lucht : 0,15 Afrek Art. 110g [dB] : 5
 D_bodem : 0,26 Lden, excl. Art. 110g [dB] : 60
 D_meteo : 1,05 Lden, incl. Art. 110g [dB] : 55

Rijlijn : Rooseveltlaan [1]

Wegdekhoogte [m]	0,00	Afstand horizontaal [m]	13,00
Verhardingsbreedte [m]	4,00	Afstand schuin [m]	13,02
Bodemfactor [-]	0,48	Afstand kruispunt [m]	0,00
Objectfractie [-]	0,50	Afstand obstakel [m]	65,00
Zichthoek [grad]	127		
Wegdektype [-]	Referentie - Referentiewegdek		

Q etmaal	3250,00
% Daguur	6,70
% Avonduur	3,60
% Nachtuur	0,65

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C wegdek	E dag	E avond	E nacht
1	Motorfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	93,60	95,00	40	0,00	68,21	65,47	58,10
3	Middelzware Motorvoert...	4,30	5,00	4,50	40	0,00	62,28	60,23	52,34
4	Zware Motorvoertuigen	1,00	1,40	0,50	40	0,00	59,01	57,77	45,87
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			69,81	67,36	59,54
	C optrek						0,22	0,22	0,22

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	0,75	LAeq, dag	56,86
C_zichthoek	0,00	LAeq, avond	54,41
D_afstand	11,15	LAeq, nacht	46,59
D_lucht	0,10	Affrek Art. 110g [dB]	5
D_bodem	1,73	Lden, excl. Art.110g [dB]	57
D_meteo	0,72	Lden, incl. Art.110g [dB]	52

Rijlijn : Rooseveltlaan [2]

Wegdekhoogte [m]	0,00	Afstand horizontaal [m]	26,00
Verhardingsbreedte [m]	10,00	Afstand schuin [m]	26,01
Bodemfactor [-]	0,38	Afstand kruispunt [m]	0,00
Objectfractie [-]	0,50	Afstand obstakel [m]	65,00
Zichthoek [grad]	127		
Wegdektype [-]	Referentie - Referentiewegdek		

Q etmaal	3250,00
% Daguur	6,70
% Avonduur	3,60
% Nachtuur	0,65

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C wegdek	E dag	E avond	E nacht
1	Motorfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	93,60	95,00	40	0,00	68,21	65,47	58,10
3	Middelzware Motorvoert...	4,30	5,00	4,50	40	0,00	62,28	60,23	52,34
4	Zware Motorvoertuigen	1,00	1,40	0,50	40	0,00	59,01	57,77	45,87
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			69,81	67,36	59,54
	C optrek						0,22	0,22	0,22

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	0,75	LAeq, dag	53,20
C_zichthoek	0,00	LAeq, avond	50,75
D_afstand	14,15	LAeq, nacht	42,92
D_lucht	0,19	Affrek Art. 110g [dB]	5
D_bodem	1,73	Lden, excl. Art.110g [dB]	54
D_meteo	1,30	Lden, incl. Art.110g [dB]	49

Ontvanger : Rooseveltlaan 2 Waarneemhoogte [m] : 4,5
 Omschrijving : 1e verdieping

Rijlijn : Sloelaan

Wegdekhoogte [m] : 0,00 Afstand horizontaal [m] : 20,00
 Verhardingsbreedte [m] : 15,00 Afstand schuin [m] : 20,35
 Bodenfactor [-] : 0,06 Afstand kruispunt [m] : 0,00
 Objectfractie [-] : 0,40 Afstand obstakel [m] : 35,00
 Zichthoek [grad] : 127
 Wegdektype [-] : Referentie - Referentiewegdek

Q_etmaal : 6500,00
 % Daguur : 6,70
 % Avonduur : 3,60
 % Nachtuur : 0,65

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	93,60	95,00	40	0,00	71,22	68,48	61,11
3	Middelzware Motorvoert...	4,30	5,00	4,50	40	0,00	65,29	63,24	55,35
4	Zware Motorvoertuigen	1,00	1,40	0,50	40	0,00	62,02	60,78	48,88
5	Bromfietzen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			73,03	70,58	62,76
	C_optrek						0,43	0,43	0,43

Resultaten in dB(A)

C_reflectie : 0,60 LAeq, dag : 59,68
 C_zichthoek : 0,00 LAeq, avond : 57,22
 D_afstand : 13,09 LAeq, nacht : 49,40
 D_lucht : 0,15 Aftrek Art. 110g [dB] : 5
 D_bodem : 0,22 Lden, excl. Art.110g [dB] : 60
 D_meteo : 0,50 Lden, incl. Art.110g [dB] : 55

Rijlijn	Rooseveltlaan [1]		
Wegdekhoogte [m]	0,00	Afstand horizontaal [m]	13,00
Verhardingsbreedte [m]	4,00	Afstand schuin [m]	13,53
Bodemfactor [-]	0,48	Afstand kruispunt [m]	0,00
Objectfractie [-]	0,50	Afstand obstakel [m]	65,00
Zichthoek [grad]	127		
Wegdektype [-]	Referentie - Referentiewegdek		
	Q etmaal		3250,00
	% Daguur		6,70
	% Avonduur		3,60
	% Nachtuur		0,65

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C wegdek	E dag	E avond	E nacht
1	Motorfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	93,60	95,00	40	0,00	68,21	65,47	58,10
3	Middelzware Motorvoert...	4,30	5,00	4,50	40	0,00	62,28	60,23	52,34
4	Zware Motorvoertuigen	1,00	1,40	0,50	40	0,00	59,01	57,77	45,87
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			69,81	67,36	59,54
	C optrek						0,22	0,22	0,22

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	0,75	LAeq, dag	57,31
C_zichthoek	0,00	LAeq, avond	54,86
D_afstand	11,31	LAeq, nacht	47,03
D_lucht	0,10	Aftrek Art. 110g [dB]	5
D_bodem	1,49	Lden, excl. Art.110g [dB]	58
D_meteo	0,34	Lden, incl. Art.110g [dB]	53

Rijlijn	Rooseveltlaan [2]		
Wegdekhoogte [m]	0,00	Afstand horizontaal [m]	26,00
Verhardingsbreedte [m]	10,00	Afstand schuin [m]	26,27
Bodemfactor [-]	0,38	Afstand kruispunt [m]	0,00
Objectfractie [-]	0,50	Afstand obstakel [m]	65,00
Zichthoek [grad]	127		
Wegdektype [-]	Referentie - Referentiewegdek		
	Q etmaal		3250,00
	% Daguur		6,70
	% Avonduur		3,60
	% Nachtuur		0,65

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C wegdek	E dag	E avond	E nacht
1	Motorfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	93,60	95,00	40	0,00	68,21	65,47	58,10
3	Middelzware Motorvoert...	4,30	5,00	4,50	40	0,00	62,28	60,23	52,34
4	Zware Motorvoertuigen	1,00	1,40	0,50	40	0,00	59,01	57,77	45,87
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			69,81	67,36	59,54
	C optrek						0,22	0,22	0,22

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	0,75	LAeq, dag	54,13
C_zichthoek	0,00	LAeq, avond	51,67
D_afstand	14,19	LAeq, nacht	43,85
D_lucht	0,19	Aftrek Art. 110g [dB]	5
D_bodem	1,42	Lden, excl. Art.110g [dB]	58
D_meteo	0,63	Lden, incl. Art.110g [dB]	50

Ontvanger	: Rooseveltlaan 2	Waarneemhoogte [m]	: 7,5
Omschrijving	: 2e verdieping		
Rijlijn	: Sloelaan		
Wegdekhoogte [m]	: 0,00	Afstand horizontaal [m]	: 20,00
Verhardingsbreedte [m]	: 15,00	Afstand schuin [m]	: 21,11
Bodemfactor [-]	: 0,06	Afstand kruispunt [m]	: 0,00
Objectfractie [-]	: 0,40	Afstand obstakel [m]	: 35,00
Zichthoek [grad]	: 127		
Wegdektype [-]	: Referentie - Referentiewegdek		
		Q _{etmaal}	: 6500,00
		% Daguur	: 6,70
		% Avonduur	: 3,60
		% Nachtuur	: 0,65

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C _{wegdek}	E _{dag}	E _{avond}	E _{nacht}
1	Motorfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	93,60	95,00	40	0,00	71,22	68,48	61,11
3	Middelzware Motorvoert...	4,30	5,00	4,50	40	0,00	65,29	63,24	55,35
4	Zware Motorvoertuigen	1,00	1,40	0,50	40	0,00	62,02	60,78	48,88
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			73,03	70,58	62,76
	C _{optrek}						0,43	0,43	0,43

Resultaten in dB(A)

C _{reflectie}	: 0,60	LAeq, dag	: 59,68
C _{zichthoek}	: 0,00	LAeq, avond	: 57,22
D _{afstand}	: 13,24	LAeq, nacht	: 49,40
D _{lucht}	: 0,16	Aftek Art. 110g [dB]	: 5
D _{bodem}	: 0,21	Lden, excl. Art.110g [dB]	: 60
D _{meteo}	: 0,34	Lden, incl. Art.110g [dB]	: 55

Rijlijn	: Rooseveltlaan [1]		
Wegdekhoogte [m]	0,00	Afstand horizontaal [m]	13,00
Verhardingsbreedte [m]	4,00	Afstand schuin [m]	14,65
Bodemfactor [-]	0,48	Afstand kruispunt [m]	0,00
Objecttractie [-]	0,50	Afstand obstakel [m]	65,00
Zichthoek [grad]	127		
Wegdektype [-]	Referentie - Referentiewegdek		
	Q etmaal		3250,00
	% Daguur		6,70
	% Avonduur		3,60
	% Nachtuur		0,65

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C wegdek	E dag	E avond	E nacht
1	Motorfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	93,60	95,00	40	0,00	68,21	65,47	58,10
3	Middelzware Motorvoert...	4,30	5,00	4,50	40	0,00	62,28	60,23	52,34
4	Zware Motorvoertuigen	1,00	1,40	0,50	40	0,00	59,01	57,77	45,87
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			69,61	67,36	59,54
	C optrek						0,22	0,22	0,22

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	0,75	L _{Aeq} , dag	57,07
C_zichthoek	0,00	L _{Aeq} , avond	54,61
D_afstand	11,66	L _{Aeq} , nacht	46,79
D_lucht	0,11	Aftek Art. 110g [dB]	5
D_bodem	1,49	L _{den} , excl. Art.110g [dB]	58
D_meteo	0,24	L _{den} , incl. Art.110g [dB]	53

Rijlijn	: Rooseveltlaan [2]		
Wegdekhoogte [m]	0,00	Afstand horizontaal [m]	26,00
Verhardingsbreedte [m]	10,00	Afstand schuin [m]	26,86
Bodemfactor [-]	0,38	Afstand kruispunt [m]	0,00
Objecttractie [-]	0,50	Afstand obstakel [m]	65,00
Zichthoek [grad]	127		
Wegdektype [-]	Referentie - Referentiewegdek		
	Q etmaal		3250,00
	% Daguur		6,70
	% Avonduur		3,60
	% Nachtuur		0,65

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C wegdek	E dag	E avond	E nacht
1	Motorfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	93,60	95,00	40	0,00	68,21	65,47	58,10
3	Middelzware Motorvoert...	4,30	5,00	4,50	40	0,00	62,28	60,23	52,34
4	Zware Motorvoertuigen	1,00	1,40	0,50	40	0,00	59,01	57,77	45,87
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			69,61	67,36	59,54
	C optrek						0,22	0,22	0,22

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	0,75	L _{Aeq} , dag	54,27
C_zichthoek	0,00	L _{Aeq} , avond	51,82
D_afstand	14,29	L _{Aeq} , nacht	44,00
D_lucht	0,19	Aftek Art. 110g [dB]	5
D_bodem	1,38	L _{den} , excl. Art.110g [dB]	55
D_meteo	0,43	L _{den} , incl. Art.110g [dB]	50



Terneuzen, 12 augustus 2008
Nummer: 11111
Afdeling: Omgeving en Economie

Vaststelling hogere waarde voor de ten
hoogste toelaatbare geluidsbelasting ingevolge
artikel 83 van de Wet geluidhinder voor een
bedrijfswoning aan de Rooseveltlaan 2 te Terneuzen

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN TERNEUZEN

Overwegende

- dat de raad van deze gemeente voornemens is om op grond van artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke ordening het bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost vast te stellen;
- dat in het ontwerp-bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost een bedrijfswoning is voorzien op een perceel gelegen aan de Rooseveltlaan 2 te Terneuzen;
- dat de bedrijfswoning is gelegen binnen de zone van de Rooseveltlaan en de Sloeklaan, zoals bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder;
- dat de in de artikelen 82 en 83 van de Wet geluidhinder genoemde ten hoogste toelaatbare waarden in acht genomen moeten worden;
- dat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de toekomstige geluidsbelasting ter plaatse van de geprojecteerde bedrijfswoning de in artikel 82 van de Wet geluidhinder genoemde ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB overschrijdt;
- dat het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdrachtssfeer op verkeerskundige, vervoerskundige en stedenbouwkundige bezwaren stuit, zoals nader is uitgewerkt in bijlage 5 (akoestisch onderzoek) van het ontwerp-bestemmingsplan;
- dat artikel 83 lid 2 van de Wet geluidhinder de mogelijkheid biedt om in voorkomende gevallen een hogere waarde vast te stellen dan de in artikel 82 van de Wet geluidhinder genoemde ten hoogste toelaatbare waarde, met dien verstande dat deze waarde 65 dB niet te boven gaat;
- dat artikel 110f van de Wet geluidhinder bepaalt dat bij de vaststelling van een hogere waarde tevens rekening wordt gehouden met de effecten van samenloop met andere geluidsbronnen (spoor, wegen of andere industrieterreinen), voor zover vanwege die andere geluidsbronnen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde;
- dat uit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de noord- en oostgevel van de bedrijfswoning door zowel de Sloeklaan als de Rooseveltlaan de voorkeursgrenswaarde overschrijdt.

- dat de cumulatieve geluidshbelasting van beide wegen op zowel de noordgevel als de oostgevel van de bedrijfswoning 61 dB bedraagt;
- dat wij deze overschrijding niet oonvaardbaar vinden;
- dat, gelet op artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht, het ontwerp van het besluit bekend is gemaakt in het Zeeuwsch-Vlaams Advertiserblad van 21 mei 2008;
- dat, gelet op artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 110c lid 1 van de Wet geluidhinder, het ontwerp van het besluit gelijktijdig met het ontwerp-bestedingsplan Terneuzen Zuidoost, gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen van 21 mei tot en met 2 juli 2008 en belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat, gelet op artikel 3:13 van de Algemene wet bestuursrecht, de eigenaar/gebruiker van het perceel Rooseveltlaan 2 het ontwerp van het besluit is toegezonden;
- dat gedurende de periode van ter inzage leggen, geen zienswijzen zijn ingediend.

Besluit

Gelet op het vorenstaande besluiten wij op grond van artikel 83 lid 2 van de Wet geluidhinder een hogere waarde vast te stellen van 54 dB vanwege de Rooseveltlaan en 55 dB vanwege de Sloolaan voor een bedrijfswoning aan de Rooseveltlaan 2 met de kadastrale aanduiding TN20/0N00378G0000.

Gelet op het vorenstaande zullen wij ingevolge artikel 3.1 van het Bouwbesluit er voor zorgdragen dat de aanvrager van de bouwvergunning de geluidswering van de gevels van de woning zodanig uitvoert dat het binnengeluidsniveau van de geluidsgevoelige verblijfsgebieden niet meer bedraagt dan 33 dB(A) vanwege het wegverkeerslawaai.

Beroep/voorlopig voorziening

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit binnen zes weken na de dag waarop deze is bekendgemaakt een beroepschrift indienen bij de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- vermelding van de datum, het kenmerk en het onderwerp van deze beschikking;
- een opgave van redenen waarom tegen dit besluit beroep wordt ingesteld.

Overschrijding van de termijn van indiening, kan er toe leiden dat met het beroepschrift geen rekening wordt gehouden.

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van deze beschikking niet. Op grond van artikel 8.81 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 26 van de Wet op de Raad van State kan degene die een beroepschrift indient een verzoek doen tot het treffen van een voorlopige voorziening. Het

verzoek dient te worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling
Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA 's-
Gravenhage.

Overeenkomstig het besluit van Burgemeester en Wethouders van Terneuzen,
namens dezen,

hoofdafdeling Milieu en Natuur,



C.M. de Vos

Bijlage 6: Reactie Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)
Sub-commissie gemeentelijke plannen (art. 53, lid 4 WRO)



bericht op brief van: 27-09-2007
werknummer: 13095
p/s kenmerk: RMW0713557
aantal: Subsidie GPI
bureau: -
behandeld door: L. Rogge
doorlooptijd: 0118-631903
oorsprong: obp Terneuzen Zuidoost

het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

GEMEENTE TERNEUZEN			
Nr.	15970		
datum	27 NOV. 2007		
order	RLO	af R	af R
aan de voor	Burgemeester		
aan de	Adres		

verstuurd: 28 NOV. 2007

Verzonden: 21 november 2007

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro hebben wij van u het voorontwerp bestemmingsplan "Terneuzen Zuidoost". Wij hebben enkele opmerkingen.

Algemeen

Vooruitlopend op de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn de werkwijzen rond de reacties artikel 10 BRO en de goedkeuringsbesluiten van GS enigszins aangepast. U bent daar inmiddels bijzonderlijk over geïnformeerd. Voor de artikel 10 BRO reacties wil dat zeggen dat wij veel selectiever omgaan met kwaliteitsverhogende adviezen, de zogenoemde categorie 3-opmerkingen. Deze zullen niet meer in de correspondentie worden opgenomen.

Externe veiligheid

In de toelichting zijn geen gegevens (b.v. diameter en bedrijfsdruk) van de hogedruk aardgastransportleiding in het plangebied opgenomen, terwijl deze gegevens wel bepalend zijn voor de veiligheidsafstand. Ook ontbreekt in de tekst het doel van deze veiligheidsafstand of contouren. Overigens zijn ook deze veiligheidsafstanden niet op de plankaart of de plantoelichting weergegeven. Wij verzoeken u het plan op dit punt aan te passen (categorie 2).

Groepsrisico LPG

De onderbouwing op dit punt achten wij onvoldoende. U geeft in de toelichting aan dat de oriënterende waarde van het groepsrisico van het LPG tankstation aan de Guido Gezellestraat met een factor 2 wordt overschreden. In de plantoelichting wordt de doorzet van LPG zoals die in de milieuvergunning is vastgelegd, niet vermeld. Daarnaast ontbreekt informatie over het tankstation die van belang is voor vaststelling van de PR 10⁻⁶ contouren, zoals de locatie van afleverzuil en de plek van de tank (onder- of bovengronds). Op dit punt kunnen wij het plan niet toetsen.

Wij wijzen u erop dat de verantwoording van het Groepsrisico in een bestemmingsplan moet worden vastgelegd. Het Groepsrisico dient ook bij vaststelling van een conserverend bestemmingsplan verantwoord te worden. Zie hiervoor de publicatie van VROM van maart 2007 met als titel "Gewijzigde afstanden LPG tankstations voor bestaande situaties".

Wij verzoeken u het plan op dit punt aan te passen (categorie 2).

Verder wijzen wij u op het volgende. In uw aanbiedingsbrief bij dit plan vraagt u het college van GS in het goedkeuringsbesluit op te nemen dat wijziging of uitwerking van het bestemmingsplan geen goedkeuring van GS behoeft. Wij merken op dat het onderhavige plan een plan is dat zich in voorontwerpfase bevindt. Pas bij de goedkeuring van het plan (dus later in de procedure) zou het college van GS over dit aspect een beslissing kunnen nemen.

Hoogachtend,

mr. B.J. Meijler, voorzitter

ir. C.W. van Rabenswaaij, secretaris

Bijlage 7: Reactie Waterschap



Uw brief van: 1 oktober 2007
 Uw kenmerk: 13008
 Behandeld door: W.M. Adriaansen
 Doorkiesnummer: (0115) 641152
 Ons kenmerk: 0704527/0705431-0705647
 Bijlagen: 1
 Kopie aan: WAdBvW/A&P/DGaM&M&J&Rij
 WSoPv&H/D&B
 WAd&A1411

Documentnaam: 28 november 2007
 Datum: 30-11-2007
 Verzonden:

Onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan
 Terneuzen - Zuidoost

Burgemeester en Wethouders van de
 gemeente Terneuzen
 Postbus 35
 4530 AA TERNEUZEN

Geacht College,

Bij brief van 1 oktober 2007 ontvingen wij van u, ten behoeve van het overleg in het kader van artikel 10: BrO, een exemplaar van het voorontwerp bestemmingsplan Terneuzen – Zuidoost.

Het voorontwerp geeft ons aanleiding tot het maken van op- en aanmerkingen.

Waterkeringen
 Algemeen
 Het waterschap beschikt over de Keur waterkeringen waterschap Zeeuws-Vlaanderen. Hierin zijn de verschillende beschermingszones voor zowel de primaire als voor de regionale waterkering vastgesteld. Wij merken op dat in het noordelijk plangebied (zie blad 1) een gedeelte van de regionale waterkering is gelegen. De bijbehorende zones dienen in de tekst en op de plantekening te worden vermeld.

Beschrijving
 Pagina 5, onder 1.2 Plangebied
 Hier wordt de begrenzing van het plangebied aangegeven. Wellicht is het mogelijk om hier ook de Mr. F.J. Haarmanweg te noemen als mede begrenzing aan de meest westelijke zijde nabij de Rooseveltlaan en de Hogendijk.

Pagina 22, onder 2. Inhoud met betrekking tot Veiligheid
 Vermeld wordt dat aan de west- en noordzijde van de kern Terneuzen zich primaire en regionale keringen bevinden. Voor de kern Terneuzen zouden er geen risicocontouren van vaarwegen zijn. Dit is onduidelijk.
 Vermeld wordt: "geen waterkering van toepassing in het plangebied langs het kanaal". Als met het kanaal het kanaal van Gent naar Terneuzen wordt bedoeld, dan is dat niet juist. Het kanaal van Gent naar Terneuzen valt immers binnen of grenst heigens aan het plangebied Terneuzen Zuid-oost. Zoals eerder gemeld ligt aan de noordzijde van het plangebied een gedeelte van de regionale waterkering van het waterschap (Vrijheidslaan). Zowel een deel van de kernzone alsmede de bijbehorende beschermingszone aan de zuidzijde vallen binnen het plangebied Terneuzen Zuid-Oost.

Postbus 88, 4530 AA Terneuzen. Bezoekadres: Kennedylaan 1, Terneuzen.
 Telefoon (0115) 641000 Fax (0115) 641200 E-mail: info@wzuv.nl Internet: www.wzuv.nl

Wij verzoeken u hiervoor de bestemming Primaire waterkeringsdoeleinden of Waterstaatsdoeleinden te gebruiken. Als voorbeeld kan dienen het ontwerpbestemmingsplan Sas van Gent van mei 2006. Onder "Juridische aspecten" van dat plan wordt onder artikel 22 Waterstaatsdoeleinden vermeld.

Plankaarten

Het bovenstaande heeft betrekking op de plankaart blad 1 van 6.

Op de bijlage staan genoemde zones door middel van een arcering nader aangegeven.

Op de kaart dient (op dezelfde wijze zoals bij Sas van Gent is gebeurd) de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden" te worden opgenomen.

Waterbeheer

Naast de Keur waterschap Zeeuws-Vlaanderen (Waterbeheer) beschikt het waterschap ook over de nota-rioleringen. Dit dient op bladzijde 19 of 20 als beleidskader te worden vermeld.

2.7 Waterbeleid

Stedelijk Waterplan

In tegenstelling tot wat vermeld staat is het maatregelenplan nog niet vastgesteld. De bestuurlijke behandeling van het maatregelenplan zal in het voorjaar van 2008 plaatsvinden.

In de tweede alinea wordt een opsomming gegeven van wat voor de kern Terneuzen in de verkenningnota is geconstateerd. Wij merken op dat deze opsomming niet uitputtend is en dat er een aantal opmerkingen zijn toegevoegd die volgens ons niet genoemd zijn in de verkenningnota. Wij denken hierbij aan de wateropgave van 27 ha, de niet passende inrichting van de kreek, de gevaarlijke oever langs de Westerschelde en de kansen voor afkoppelen.

2. Inhoud

Het is ons niet duidelijk of genoemde aspecten gericht zijn op het plangebied zelf of de kern Terneuzen in zijn geheel. Wij stellen u voor om, net zoals bij de voorgaande alinea's (verkenningen- en visienota) is gedaan, ook hier uit te gaan van de gehele kern Terneuzen waarbij uit beide nota's de specifieke onderwerpen voor het plangebied worden betrokken.

Het genoemde bij grondwateroverlast behoort bij wateroverlast.

Voorschriften

II Bestemmingen en gebruik

Bij 2.7 Waterbeleid op blz. 23 staat dat binnen de aangegeven bestemmingen waterlopen en oppervlaktewateren kunnen worden gerealiseerd. Wij verzoeken u om dit ook bij de Voorschriften, binnen de bestemmingen Natuur, Recreatie en Tuin (bladzijde 25 e.v.) als zodanig aan te geven en te regelen. Bij de bestemming Natuur dient ook te worden vermeld dat de Otheense kreek naast de functie waterberging (en mogelijk andere functies) ook voor waterafvoer dient.

Leiding - Water (dubbelbestemming)

Algemeen

Kaarten

Op de bijgevoegde kaarten wordt gesproken over Leiding - Water onder het kopje dubbelbestemming. Wij vragen ons af of hierbij sprake is van een

drinkwaterleiding of afvalwatertransportleiding. Op kaart bp-zo-02 ontbreekt op de groenstrook, tussen het ziekenhuis en de N61, de letter G. Hier geldt de dubbelbestemming Leiding - Water.

Specifiek

4.3 Kabels, leidingen en straatpaden

Op bladzijde 41 staat vermeld dat in het plangebied een (afval/drink-?) waterleiding ligt met een doorsnede van 400 mm. Vervolgens wordt gesproken over de (twee) relevante afvalwaterleidingen van het waterschap, gelegen langs de Otheense Kreek. Dit is niet geheel juist. De leidingen liggen ook zuidelijk in het plangebied, tussen het ziekenhuis en de N61 tot en met de Guido Gezellestraat.

Verder wordt vermeld dat de zakelijk rechtstrook voor de afvalwaterleidingen van het waterschap 5.00 m bedraagt, aan weerszijden van de leiding. Dit is niet juist. De zakelijk rechtstrook bedraagt wel 5 m maar er dient uit te worden gegaan van het middelpunt tussen beide leidingen. Vanaf dat punt geldt voor beide zijden een zakelijk rechtstrook van 5 meter. De totale zakelijk rechtstrook bedraagt 10 meter.

Voorschriften

Artikel 12: Natuur

12.1 onder c.

Waterberging aanvullen met watersafvoer.

Artikel 13: Recreatie

13.1 onder h.

Water en groenvoorzieningen aanvullen met waterlopen en waterpartijen.

Artikel 18: Leiding - Water (dubbelbestemming).

18.1 onder a

Leiding - Water is dit afval- of drinkwater?

Gerekend vanaf de afvalwaterleiding kan geen sprake zijn van 2,5 m aan weerszijden. Zie ook het hiervoor gestelde onder 4.3. Uitgangspunt is het hart tussen beide leidingen en dan vanuit dit punt gemeten aan weerszijden 5 meter.

Wij verzoeken u bij het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan met deze op- en/of aanmerkingen rekening te houden.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van het waterschap Zeeuws-Vlaanderen;

Namens deze;

Hoofd van de sector Middelen.

mr. J.L. Meesters



Bijlage 8: Verslag inspraakbijeenkomst 9 oktober 2007

Verslag van de inspraakbijeenkomst d.d. 9 oktober 2007 om 19.30 uur in de presentatiezaal van het stadhuis Terneuzen inzake het voorontwerpbestemmingsplan Terneuzen - Zuidoost

Met ingang van 4 oktober 2007 is gedurende zes weken (tot en met 14 november 2007) aan de balies te Axel, Sas van Gent en Terneuzen ter inzage gelegd het voorontwerp bestemmingsplan Terneuzen - Zuidoost. Gedurende deze periode kan gereageerd worden op het voorontwerp.

Mondelinge reacties kunnen worden ingebracht tijdens een inspraakbijeenkomst op dinsdag 9 oktober 2007 om 19.30 uur in de presentatiezaal van het stadhuis te Terneuzen.

Een en ander is bekendgemaakt middels publicatie in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad en huis-aan-huis verspreiding van een voorlichtingsbrochure bij alle adressen in het plangebied.

Aanwezig zijn:

Gemeente Terneuzen : F.O. van Hulle, wethouder/voorzitter
M.G. van der Ploeg, beleidsmedewerker afd. ruimte

Ordito bv : H. van den Broek
H. Meerbeek

Blijkens presentielijst : H. Hamerlinck, Van Kinsbergen 21, 4535 BG Terneuzen
St. Gehandicaptengedrag, Witte de Withstraat 21, 4535 AM Terneuzen
C. de Kraker, Noteneeweg 49, 4535 AT Terneuzen
M. Ruben, Driewegenstraat 1, 4536 HJ, Terneuzen
J. Ruben, Driewegenstraat 1, 4536 HJ Terneuzen
F. Wielemaker, Karel Doormanlaan 23, 4535 BP Terneuzen
A. Faes, Lingestraat 16, 4535 ES Terneuzen
L.S. Dees, Evertsenlaan 55, 4535 AB Terneuzen
R. Reijers, J. van Galenstraat 32, 4535 BX Terneuzen
P.A. Tenbroek, J. van Galenstraat 30, 4535 BX Terneuzen
M. Martens, Gouwestraat 20, 4535 CS Terneuzen
E.H. van Beek, Gouwestraat 22, 4535 CS Terneuzen
M. Smolenaers, Zeldenrustlaan 7, 4535 GX Terneuzen
R. Oldenziel, Vlietstraat 3, 4535 HA Terneuzen
A. Bendijk, Katspolderlaan 31, 4535 AV Terneuzen
J. Tielenburg, Amerstraat 44, 4535 CL Terneuzen
S. Neels, Driewegenstraat 4, 4536 HJ Terneuzen

1. Opening.

De voorzitter heet iedereen van harte welkom op deze inspraakavond van de gemeente Terneuzen in het kader van het nieuwe voorontwerp bestemmingsplan Terneuzen - Zuidoost. Het gemeentebestuur van Terneuzen heeft besloten alle bestemmingsplannen binnen de gemeente te actualiseren. De opdracht hiervoor is verstrekt aan Ordito b.v. die ervoor moeten zorgen dat opzet en methodiek van alle te actualiseren bestemmingsplannen hetzelfde zijn. Er zijn al nieuwe bestemmingsplannen opgesteld voor diverse kleinere kernen en nu is het eerste bestemmingsplan voor de kern

Terneuzen aan de beurt. Binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan geldt is een nieuwsbrief verspreid.

Nieuwe ruimtelijke initiatieven zijn in dit bestemmingsplan niet meegenomen. Deze doorlopen eerst hun eigen planologische procedure en worden bij een volgende actualiseringsronde meegenomen. Vanavond gaat het erom om te controleren of de eigen situatie goed op de plankaarten is meegenomen. Het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan dat als 0-situatie gaat dienen voor toekomstige herzieningen.

Gemeente hecht eraan om burgers zo vroeg mogelijk te informeren en bij de planvorming te betrekken. Iedereen kan reageren op het plan. Alle reacties zullen worden beoordeeld alvorens de gemeente het 'ontwerp-bestemmingsplan' in procedure zal brengen.

Pas bij dit ontwerp-bestemmingsplan begint de officiële 'juridische' procedure. Ik verwijs u naar de nieuwsbrief die in de betreffende wijken is rondgestuurd, waarin dit is uitgelegd. Als u uw naam- en adresgegevens invult op de presentielijst wordt het verslag dat van deze avond wordt opgesteld aan u toegezonden.

Geef ik nu het woord aan de opsteller van het plan, Hendrik Meerbeek, die namens Ordito meer concreet op het voorontwerp-bestemmingsplan zal ingaan.

2. Presentatie van het bestemmingsplan Terneuzen - Zuidoost door Ordito.

De heer Meerbeek geeft aan dat hij zich zal beperken tot de hoofdlijnen van het plan. Hij zal daarbij ingaan op de volgende vragen:

- Wie?
- Waar?
- Wat?
- Waarom?
- Wanneer?

Wie?

De actualisering van de bestemmingsplannen is op initiatief van de gemeente Terneuzen opgepakt en de opdracht hiervoor is verstrekt aan het externe adviesbureau Ordito b.v. Aangezien alle bestemmingsplannen worden herzien zijn ook alle burgers binnen de gemeente op enig moment belanghebbende

Waar?

Het plangebied omvat de wijken Driewegen, De Kraag, Katspolder, St. Annapolder en Zeldenrust. Dit is op onderstaande kaart (donkergekleurde gebied) aangegeven.



Wat?

Een bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen namelijk de plankaart, de juridische planvoorschriften en de plantoelichting. De plankaart en de planvoorschriften vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Met het bestemmingsplan wordt geregeld welke functie de grond heeft (gebruik) en wat er op de grond gebouwd mag worden.

Omdat een bestemmingsplan voor iedereen bindend is doorloopt het een uitgebreide procedure. Deze procedure is onderstaand weergegeven.

Voorontwerp-bestemmingsplan

Inpraak- en overlegreacties

Behandeling reacties

Ontwerp-bestemmingsplan terinzage (al dan niet gewijzigd)

Zienswijzen (reacties)

Vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad (al dan niet gewijzigd)

Goedkeuring door GS van de provincie Zeeland

Waarom?

De huidige bestemmingsplannen van de gemeente zijn verouderd en dateren van 1946 tot en met heden. De bestemmingsregels die gelden zijn hierdoor niet voor iedereen gelijk. Met de actualisering worden voor alle bebouwde kommen conserverende plannen opgesteld met eenzelfde juridische regeling qua gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

In het plan worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

Naast de bestaande wettelijke verplichting voor gemeenten om bestemmingsplannen te actualiseren wordt hiermee ook vooruitgelopen op de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). In de nieuwe wet mag namelijk op basis van bestemmingsplannen > 10 jaar geen bouwvergunning en geen vrijstelling worden verleend, wat tot onnodige vertraging kan leiden bij afwikkeling van bouw aanvragen. Daarnaast worden de plannen digitaal uitwisselbaar, eveneens een eis in de nieuwe Wro.

Wanneer?

Het voorontwerp bestemmingsplan Terneuzen – Zuidoost is opgesteld. Er is nu gelegenheid tot overleg en inspraak. Het plan ligt hiertoe gedurende zes weken ter inzage.

Inhoud van het plan.

De plaats Terneuzen (Ter Nose) begint echt vorm te krijgen vanaf de fortificatie omstreeks 1585. Vanaf dat jaar krijgt de stad ook stadsrechten waardoor er markt gehouden mag worden en er een rechtbank mag komen. In 1827 werd het kanaal Gent-Terneuzen in gebruik genomen. Met de komst van dit kanaal is Terneuzen gegroeid tot een handelsgemeente van formaat. Nog steeds spelen dit kanaal en de havens een belangrijke rol in de economische betekenis van Terneuzen. In 1968 werd de kanaalverbreding opgeleverd. Deze heeft ervoor gezorgd dat Terneuzen behoorlijk ging groeien. De komst van chemiegigant Dow heeft ervoor gezorgd dat Terneuzen een belangrijk handels- en industrie centrum is geworden.

Ruimtelijke opbouw plangebied

Binnen het plangebied neemt Driewegen een aparte positie in. Dit is een historisch lint dat binnen het plangebied goed te onderscheiden is. De wijk Katpolder is opgebouwd volgens een grid structuur. De wijken De Kraag en St. Annapolder zijn lusvormig van opzet. Binnen het plangebied neemt de Otheense Kreek een prominente plaats in.

Bijzonder binnen het plangebied is de hoeveelheid en omvang van de maatschappelijke voorzieningen (voortgezet onderwijs en ziekenhuis) binnen het plangebied.

Aandachtspunten plangebied

Binnen het plangebied vraagt met name de leefbaarheid van de wijk Driewegen om aandacht. Bij herstructurering of renovatie moet hier rekening mee gehouden worden. Ander aandachtspunt is het behoud van het voorzieningenniveau binnen de wijk St. Annapolder. Hiertoe is binnen het 'wijkwinkelcentrum' een makkelijke uitwisseling van functies mogelijk te maken.

Toekomstige ontwikkelingen

Binnen het plangebied staan een aantal nieuwe ontwikkelingen te gebeuren. Deze zijn niet opgenomen in de juridische regeling van dit bestemmingsplan maar doorlopen een eigen planologische procedure. Het gaat om de volgende nieuwe zaken:

- Rondje Kreek
- Natuurspeeltuin
- Huisvesting Stichting Philadelphia
- Uitbreiding ziekenhuis
- Waterberging volkstuintencomplex

Beleidsuitgangspunten

- Bundeling binnen het stedelijk gebied
- Behoud en bescherming van de natuurwaarden Otheense Kreek
- Binnen dit plangebied geen coffeeshops
- Binnen dit plangebied geen seksinrichtingen

Beperkingen

- Geluidszones van wegen 50, 70 en 80 km per uur
- Geluidszone industrieterrein 'Oostelijke Kanaaloevers/mr. F.J. Haarmanweg'
- Verkooppunt van LPG

Bestemmingsregeling

Voor de diverse functies zijn toegesneden bouw- en gebruiksmogelijkheden in het plan opgenomen. De belangrijkste functies zijn als volgt geregeld.

•Woondoeleinden:

- Standaard hoeveelheid erfbebouwing;
- Standaard bouwvlakdiepte;
- Max. goot- en bouwhoogte afgestemd op omgeving;

Let wel: lintbebouwing in Driewegen is gedetailleerder bestemd (vanwege specifiek karakter) dan planmatige woongebieden;

- W(wm) voor begeleid wonen.

- Detailhandel:
 - Niet-woonfunctie uitsluitend op de begane grond;
 - 60% bebouwing;
- Dienstverlening:
 - Niet-woonfunctie uitsluitend op de begane grond;
 - 60% bebouwing;
- Gemengd-1:
 - Detailhandel, dienstverlening en horeca toegestaan;
 - Max. 80% bebouwen, tenzij op de kaart anders aangeduid;
- Kantoor:
 - Niet-woonfunctie uitsluitend op de begane grond;
 - 60% bebouwing;
- Maatschappelijk:
 - Max. 60% bebouwing tenzij anders aangeduid;
- Natuur
- Recreatie:
 - Aangeduid waar bebouwing is toegestaan;
- Horeca:
 - Niet-wonen uitsluitend op de begane grond;
 - Max. 60% bebouwing, tenzij anders aangeduid;
 - Indeling in categorieën (zonering);
- Bedrijf:
 - Max. bebouwingspercentage aangeduid;
 - Indeling in categorieën (zonering);

3. Inspiraakreacties

Mevrouw Van Beek merkt op dat de bebouwing op haar perceel niet goed in de ondergrond staat aangegeven.

De heer Van den Broek deelt mee dat de ondergrond wordt overgenomen van het kadaster. Dit is niet altijd goed bijgewerkt. Tevens is bij de inventarisatie voor het plan de bebouwing op de achterzijde van een perceel veelal niet vanaf de openbare weg waarneembaar.

De heer Tielenburg vraagt of het bebouwingspercentage voor de scholen en het ziekenhuis is veranderd ten opzichte van de huidige regeling. Dhr. Meerbeek geeft aan dat dit niet of nauwelijks het geval is. Er is een bouwblok toegekend dat grotendeels overeenkomt met hetgeen vergund is.

De heer Tielenburg merkt op dat de parkeerdruk in het gebied erg hoog is en alleen maar toeneemt. Daarnaast is de ontsluiting van het gebied in zijn ogen niet geschikt om toekomstige uitbreiding van de maatschappelijke voorzieningen op te vangen. Een

aanpassing van de ontsluiting van het gebied zou in zijn ogen deel uit moeten maken van de nieuwe uitbreidingsplannen.

De voorzitter geeft aan dat het verkeersaspect bij de plannen wordt meegenomen.

De heer Neels vraagt aan welke maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid in de wijk Driewegen wordt gedacht. De voorzitter geeft aan dat de gemeente hierover in gesprek is met de wijkraad.

De heer Neels vraagt of de volkstuinten in het kader van de uitvoering van het stedelijk waterplan zullen verdwijnen. De voorzitter geeft aan er voor het stedelijk waterplan nog geen definitieve keuze is gemaakt hoe en waar de waterberging gerealiseerd gaat worden maar dat het niet de bedoeling is dat het gehele complex dan zal verdwijnen.

4. Sluiting.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de inspraak-bijeenkomst.

Bijlage 9: Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Inhoud

1. Inleiding
 - 1.1. Procedure
 - 1.2. Leeswijzer
2. Zienswijzen
 - 2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen
 - 2.2. Ontvankelijkheid
 - 2.3. Gegrond of ongegrond
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen
4. Ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Voorontwerp bestemmingsplan

In 2007 is opgesteld het voorontwerpbestemmingsplan Terneuzen Zuidoost. Het voorontwerp bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost omvat het deel van de bebouwde kom van Terneuzen gelegen tussen de Guido Gezellestraat, de Rooseveltlaan, de Hoofdweg en de Otheense Kreek. Voor dit gebied zijn een negental bestemmingsplannen van toepassing die qua opzet en bestemmingsmethodiek sterk van elkaar verschillen. Het voorontwerp bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost heeft tot doel het onderbrengen van bovengenoemd gebied in één samenhangende, eensluidende en actuele juridisch-planologische onderbouwing en bestemmingsregeling. Het gaat om een consoliderend (behoudend) bestemmingsplan waarin geen nieuwe ruimtelijke initiatieven zijn meegenomen.

Op 4 september 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het voorontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen (overleg- en inspraakprocedure).

Inspraak- en overlegprocedure

In het kader van de gemeentelijke inspraak heeft het voorontwerp ter inzage gelegen van 4 oktober tot en met 14 november 2007. De resultaten van de inspraakprocedure (samenvatting en beantwoording inspraakreacties en verslag hoorzitting) zijn vermeld in de plantoelichting (hoofdstuk 7.2 en bijlage 8).

Het voorontwerp is in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro verzonden naar diverse instanties. De resultaten van deze overlegprocedure zijn vermeld in hoofdstuk 7.3 van de plantoelichting.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 mei tot en met 9 juli 2007 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 23, lid 1 WRO). Tijdens deze terinzagelegging zijn 3 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt.

1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt.

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de kenbaar gemaakte zienswijzen en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.

In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen samengevat, beantwoord en - indien van toepassing - is daarbij aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen beschreven die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Terneuzen Zuidoost zijn binnen de termijn (29 mei t/m 9 juli 2007) de volgende 3 zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Bouwbedrijf Flipse BV (namens dhr. en mw. Bieshaar), Postbus 4, 4370 AA Koudekerke
2. De heer C. Louwerse, Corellistraat 5, 4536 EC Terneuzen
3. De heer A. Vennix, Kortenaerlaan 5, 4535 BV Terneuzen

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen 1 tot en met 3 zijn alle tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

Een tweetal zienswijzen is niet aan de raad gericht. Deze zienswijzen worden echter wel geacht te zijn gericht aan de gemeenteraad.

2.3 Gegrond of ongegrond

Op basis van de zienswijzen in hoofdstuk 3 wordt het volgende voorgesteld:

- gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond zijn de zienswijzen 1 en 3;
- ongegrond is de zienswijze 2.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Bouwbedrijf Flipse BV(namens dhr. en mw. Bieshaar), Postbus 4, 4370 AA Koudekerke

Zienswijze

In het gemeentelijk schrijven d.d. 20 mei 2008 is vastgelegd dat het bij deze bestemmingsplan herziening de bedoeling is uit te gaan van de bestaande situatie c.q. vigerend planologisch regime. In artikel 8.1, onder a, is conform deze toezegging het voorschrift aangepast aan het vigerend plan.

Geconstateerd wordt dat de plankaart afwijkt van de vigerende plankaart.

- a. op de nieuwe plankaart is een bouwblok ingetekend terwijl dit op de oude plankaart niet het geval is. Het bouwblok is niet maatgevoerd, maar uitgaande van afstanden van het bouwblok tot de perceelsgrens van 3.0 meter (zuidzijde), 3.0 meter (westzijde), 1.0 meter noordzijde en 0.0 meter (oostzijde) gaan opdrachtgevers akkoord met het bouwblok zoals aangegeven op de kaart.
- b. in de plankaart is een maximale hoogte omschreven van 6 meter. Deze hoogte komt ook overeen met de bestaande goothoogte van de woning maar wijkt af van de tekst waarin 5.0 meter staat omschreven. Opdrachtgevers gaan uit van de goothoogte van de bestaande woning, te weten 6.0 meter en derhalve van aanpassing van de tekst.

Overwegingen

- a. ook op de vigerende plankaart is een bouwblok c.q. bebouwingsoppervlak ingetekend. Dit blok mag voor 70% worden bebouwd. Op de nieuwe plankaart is een bouwblok opgenomen dat voor 100% mag worden bebouwd. Daarnaast is sprake van onbebouwde gronden ten behoeve van de horecafunctie. Hoewel de vigerende plankaart niet gelijk is aan de nieuwe plankaart zijn de bebouwingsmogelijkheden vergelijkbaar en worden verkregen rechten niet aangetast.
- b. opdrachtgevers gaan terecht uit van de goothoogte van de bestaande woning, te weten 6.0 meter. De voorschriften zullen dienovereenkomstig worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze is gegrond ten aanzien van onderdeel b. Artikel 8.1., a, onder 1c, van de voorschriften zal overeenkomstig het verzoek worden aangepast.

Dhr. C. Louwerse, Corellistraat 5, 4536 EC Terneuzen

Zienswijze

Opgemerkt wordt dat in de plantoelichting staat vermeld dat er “geen locaties met toegekende archeologische waarde” zijn. Toch zijn er wel waardevolle elementen in het gebied aanwezig. Gepleit wordt voor:

- a. behoud van overgebleven stukken van de Graaf Jansdijk (oude Landdijk), ook voor wat betreft stukken buitenplangebied.
- b. verhogen van de belevingswaarde van de Oud Vaart, het slagadertje waaraan Terneuzen is ontstaan.
- c. het waar mogelijk in het terrein zichtbaar maken van redoutes.

Overwegingen

- a. in het plangebied liggen geen locaties met toegekende archeologische waarde. In het plangebied Terneuzen Zuidoost liggen ook geen restanten van de Graaf Jansdijk. Deze restanten liggen wel in het plangebied Terneuzen Zuidwest. Genoemde restanten zijn landschappelijk waardevolle elementen die behoudenswaardig zijn. Dit komt in een bestemmingsplan tot uitdrukking door de medebestemming “Beschermd dijk”.
- b. in het plangebied ligt geen ‘restant’ van de Oude Vaart. Dit ligt in het plangebied Terneuzen Zuidwest. Op dit moment zijn er geen concrete plannen tot herinrichting en gelet op het doel van deze bestemmingsplanherziening, namelijk het vastleggen van de bestaande situatie, is dit niet aan de orde bij deze herziening.
- c. waar mogelijk worden archeologisch waardevolle plaatsen zichtbaar gemaakt in het landschap om de bewustwording van het archeologisch erfgoed en de belevingswaarde te vergroten, dit geldt ook voor redoutes. Dit streven sluit aan bij het provinciaal beleid zoals vastgelegd in de provinciale beleidsnota ‘Visienota Valorisering Staats Spaanse Linies (2003)’.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Dhr. A. Vennix, Kortenaerlaan 5, 4535 BV Terneuzen

Zienswijze

- a. Opgemerkt wordt dat beleid en regelgeving niet op elkaar zijn afgestemd. In dit geval is sprake van een strijdigheid tussen het bestemmingsplan “Katspolder” en de Welstandsnota.
De Welstandsnota geeft, voor het gebied waartoe de Kortenaerlaan behoort, o.a. als ruimtelijke kwaliteit aan het verspringen van de voorgevelrooilijnen ten opzichte van elkaar.
In het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan Katspolder zijn die verspringende rooilijnen wel expliciet aangegeven maar in het vastgestelde bestemmingsplan Katspolder is dit niet meer overgenomen. Het ontwerp heeft tot doel te consolideren, en om de kwaliteit van de Kortenaerlaan niet verloren te laten gaan dienen ook hier de voorgevelrooilijnen te verspringen.
- b. Ten tweede wordt verzocht voorschrift 23 zodanig aan te passen dat de bestemming Groen allen kan worden gewijzigd in de bestemming Tuin.

Overwegingen

- a. In de Welstandsnota zijn, voor het gebied waartoe de Kortenaerlaan behoort (T11 Individuele woningbouw), de volgende in dit verband relevante passage opgenomen. In de beschrijving van het gebied: “de kleinschalige bebouwing is georiënteerd op de weg waarbij de rooilijn vaak enigszins verspringt”. Voor de individuele woningbouw gelden de volgende welstandscriteria: “de rooilijnen van de hoofdmassa’s kunnen verspringen ten opzichte van elkaar”. De waarde van de individuele woningbouw voor de stad is gelegen in de ruime tuinen en de representativiteit van de gevels. Als beleidsinzet wordt gekozen voor “handhaven van een afwisselend beeld tussen de individuele woningen, zorgvuldige detaillering en materiaalgebruik”.
Aangezien ingevolge het bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in de voorste bouwgrens of op een afstand van ten hoogste 3.00 meter

evenwijdig hieraan is van strijdigheid met de Welstandsnota geen sprake. Voorgevels kunnen immers verspringen.

Zoals terecht wordt opgemerkt is sprake van een consoliderend plan. Dit geldt zeker ten aanzien van in het verleden verkregen rechten. Deze rechten zijn verkregen middels het bestemmingsplan “Katspolder”. De bestemmingslegging in het ontwerp bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost is voor de Kortenaerlaan identiek aan de vigerende bestemmingslegging vanuit het bestemmingsplan “Katspolder”. Aangezien op dit punt geen sprake is van gewijzigde inzichten dient dit in het bestemmingsplan consequent te worden doorgevoerd. Derhalve zal de bestemmingslegging in de Van Speykstraat worden aangepast aan de bestemmingsregeling in het vigerende bestemmingsplan “Katspolder”.

- b. Het opgenomen artikel 23 sluit aan bij het gevoerde gemeentelijk beleid om daar waar mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van individuele burgers tot aankoop van gemeentelijk ‘snippergroen’ om zo het eigen perceel te vergroten. Wanneer sprake is van een zijerf is de mogelijkheid tot bebouwing afhankelijk van de beoordeling van de volgende twee punten:
- de verkeersveiligheid niet afneemt:
de zichthoeken voor verkeer worden gerespecteerd;
 - de op het zijerf te bouwen bouwmassa in het algemeen niet mag concurreren met de hoofdmassa op het eigen en daarachter gelegen perceel:
dit houdt in dat de nieuw te bouwen uitbreiding qua grootte, hoogte en diepte ondergeschikt dient te zijn aan de hoofdmassa van het eigen perceel en de hoofdmassa van het in de zijstraat gelegen perceel.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De zienswijze is gegrond ten aanzien van onderdeel a. De plankaart zal voor wat betreft het bouwblok in de Van Speykstraat worden aangepast aan de vigerende regeling.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzingen aangebracht.

Toelichting

1. Op bladzijde 46 is het advies d.d. 21 december 2007 van de Veiligheidsregio Zeeland inzake externe veiligheid ingevoegd.

Voorschriften

1. Aan artikel 3.1.a. is onder 1 en 2 achter ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten’ de zinsnede “niet zijnde Bevi-inrichtingen” toegevoegd.
2. Artikel 3.1.f. is verplaatst naar artikel 3.2 Bouwvoorschriften. Tengevolge hiervan zijn artikel 3.1. en 3.2 vernummerd.
3. Artikel 3.1.k., onder 3 is geschrapt.
4. In artikel 3.5.2 is de zinsnede “voorzover aangeduid op voorschriftenkaart 1” geschrapt.
5. In de bijlage “Staat van Bedrijfsactiviteiten” behorende bij de voorschriften zijn de regels 221, 511, 61/62, 6322/6323, 634, 74, 75, 9111 geschrapt.

Plankaart

1. Op kaartblad 2 is voor het adres Katspolderlaan 2 de nadere aanduiding (gm) verwijderd. Deze aanduiding komt alleen voor in combinatie met de bestemming Maatschappelijk (M).
2. Op kaartblad 3 is het bouwblok van Rooseveltlaan 2 aangepast aan de vigerende bestemmingsregeling.
3. Voor het adres Oudelandseweg 47/49 is de categorie-aanduiding gewijzigd in 2. Dit stemt overeen met de feitelijke situatie, namelijk een cafébedrijf met zaalverhuur.