

# BESTEMMINGSPLAN TERNEUZEN CENTRUM SCHELDEKADE 56 - 61 Toelichting



|                                       |                                                                    |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Titel:</b>                         | Toelichting bestemmingsplan<br>Terneuzen Centrum Scheldekade 56-61 |
| <b>Gemeente:</b>                      | Terneuzen                                                          |
| <b>Status:</b>                        | Vastgesteld                                                        |
| <b>IMRO:</b>                          | NL.IMRO.0715.BPTCT08-VG01                                          |
| <b>Project:</b>                       | 15-095                                                             |
| <b>Datum:</b>                         | 28 september 2017                                                  |
| <b>Opgesteld door:</b>                | Van Kerkhoff Maatwerk in RO                                        |
| <b>In opdracht van:</b>               | Familie Muller                                                     |
| <b>Informatie mede afkomstig van:</b> | VG Architecten, SPA Ingenieurs, Eurofins                           |

Aan figuur 6 kunnen geen rechten ontleend worden.

# INHOUDSOPGAVE

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>H1. Inleiding</b>                                       | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                             | 5         |
| 1.2 Plangebied                                             | 5         |
| 1.3 Vigerende planologische situatie                       | 5         |
| 1.4 Opbouw                                                 | 6         |
| <b>H2. Plan</b>                                            | <b>7</b>  |
| 2.1 Historie                                               | 7         |
| 2.2 Bestaande situatie                                     | 8         |
| 2.3 Beoogde situatie                                       | 8         |
| 2.4 Vertaling naar bestemmingsplan                         | 10        |
| <b>H3. Beleidskader</b>                                    | <b>11</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                            | 11        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                     | 11        |
| 3.3 Regionale woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen       | 11        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                                    | 12        |
| 3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking                   | 13        |
| <b>H4. Toetsing</b>                                        | <b>15</b> |
| 4.1 Archeologie                                            | 15        |
| 4.2 Cultuurhistorie                                        | 17        |
| 4.3 Bodem                                                  | 18        |
| 4.4 Water                                                  | 20        |
| 4.5 Ecologie                                               | 21        |
| 4.6 Verkeer en parkeren                                    | 23        |
| 4.7 Milieuzonering                                         | 25        |
| 4.8 Geluid                                                 | 26        |
| 4.9 Luchtkwaliteit                                         | 27        |
| 4.10 Externe veiligheid                                    | 28        |
| 4.11 Kabels en leidingen                                   | 29        |
| <b>H5. Juridische vormgeving</b>                           | <b>30</b> |
| 5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)      | 30        |
| 5.2 Opzet bestemmingsregeling                              | 30        |
| 5.3 Gehanteerde bestemmingen                               | 31        |
| <b>H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>33</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                            | 33        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                       | 33        |

Bijlage 1a. Verkennend en nader bodemonderzoek Scheldekade 56a-61 Terneuzen, Eurofins, 01-11-2016

Bijlage 1b. Verkennend en nader bodemonderzoek Scheldekade 56 Terneuzen, Eurofins, 11-11-2016

Bijlage 2. Watertoetstabel, Wateradvies en Wijziging bebouwingscontour

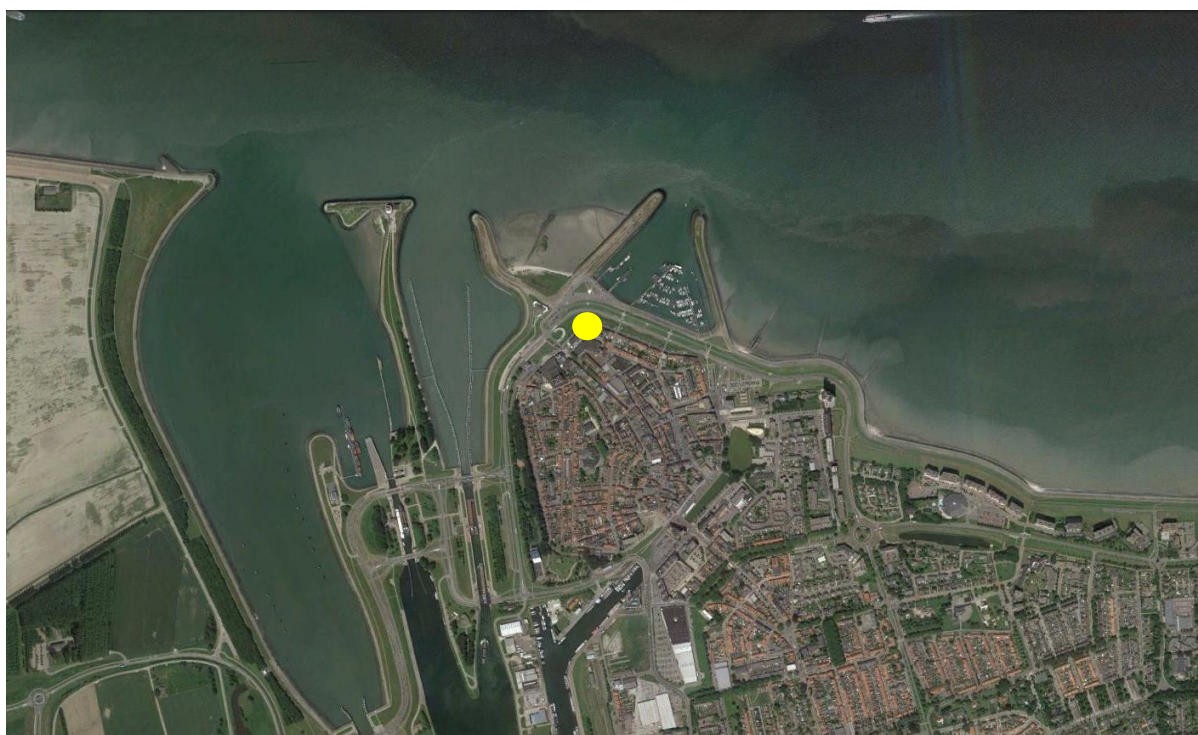
Bijlage 3. Quick scan flora en fauna

Bijlage 4. Parkeerbalans

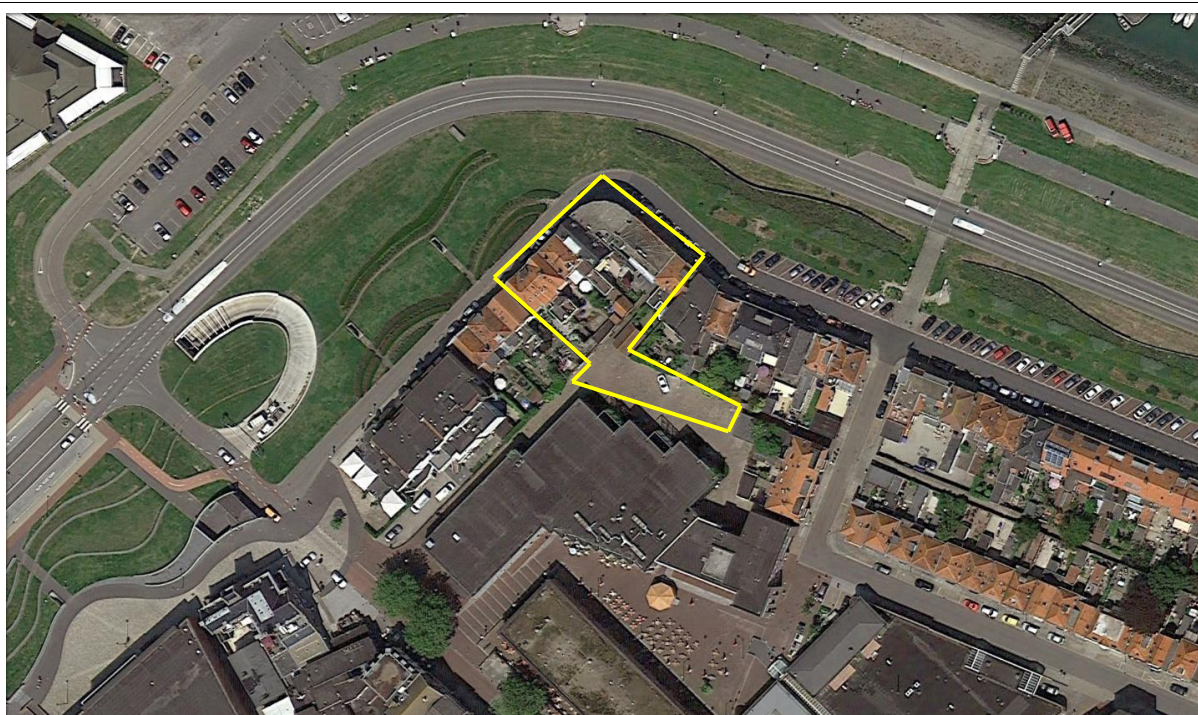
Bijlage 5. Akoestisch onderzoek, SPA Ingenieurs, 20-04-2016

Bijlage 6. Vooroverlegreacties

Bijlage 7. Beantwoording zienswijzen



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied



# H1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De Scheldekade vormt de gekromde, bebouwde grens van de binnenstad van Terneuzen aan de zijde van de Westerschelde. Er staat een rij aaneengesloten bebouwing die wordt opgespannen tussen twee toegangen tot de binnenstad, de Nieuwstraat en de Havenstraat. De koppen van deze rij zijn reeds verbijzonderd in de vorm van een hotel aan de toegang bij de Nieuwstraat en een appartementencomplex met een commerciële plint aan de toegang bij de Havenstraat. De rij ertussen bestaat grotendeels uit woningen van twee of drie lagen. Deze kijken nu uit op de groenzone langs de dijk, maar hadden vroeger uitzicht over het water. Door het ophogen van de dijk is dit uitzicht verloren gegaan.

Op de noordwestelijke kop van de Scheldekade heeft de eigenaar van de gronden en een aantal panden het plan opgevat om de bebouwing te moderniseren. Daartoe wordt een herontwikkeling voorgestaan van in eerste instantie zeven adressen op de kop. De herontwikkeling wordt zo ingestoken dat er stapsgewijs een verdergaande herontwikkeling tot stand kan komen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de eerste zeven percelen. Om de herontwikkeling mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure gestart, waarin de herbestemming juridisch-planologisch wordt verankerd.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen van de adressen Scheldekade 56 tot en met 61, alsmede het aangrenzende achterterrein. Het plangebied is volledig in eigendom bij de initiatiefnemer. In het bestemmingsplan is ook de Scheldekade meegenomen, teneinde een uitkraging boven het trottoir mogelijk te maken. Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

Aan de noordwest- en noordoostzijde van het plangebied ligt de Scheldeboulevard, de belangrijke invalsweg voor de binnenstad van Terneuzen. Aan de zuidwest- en zuidoostzijde loopt de aaneengesloten woonbebouwing door. Ten zuiden van het plangebied is de achterkant van het bioscoopcomplex gelegen.

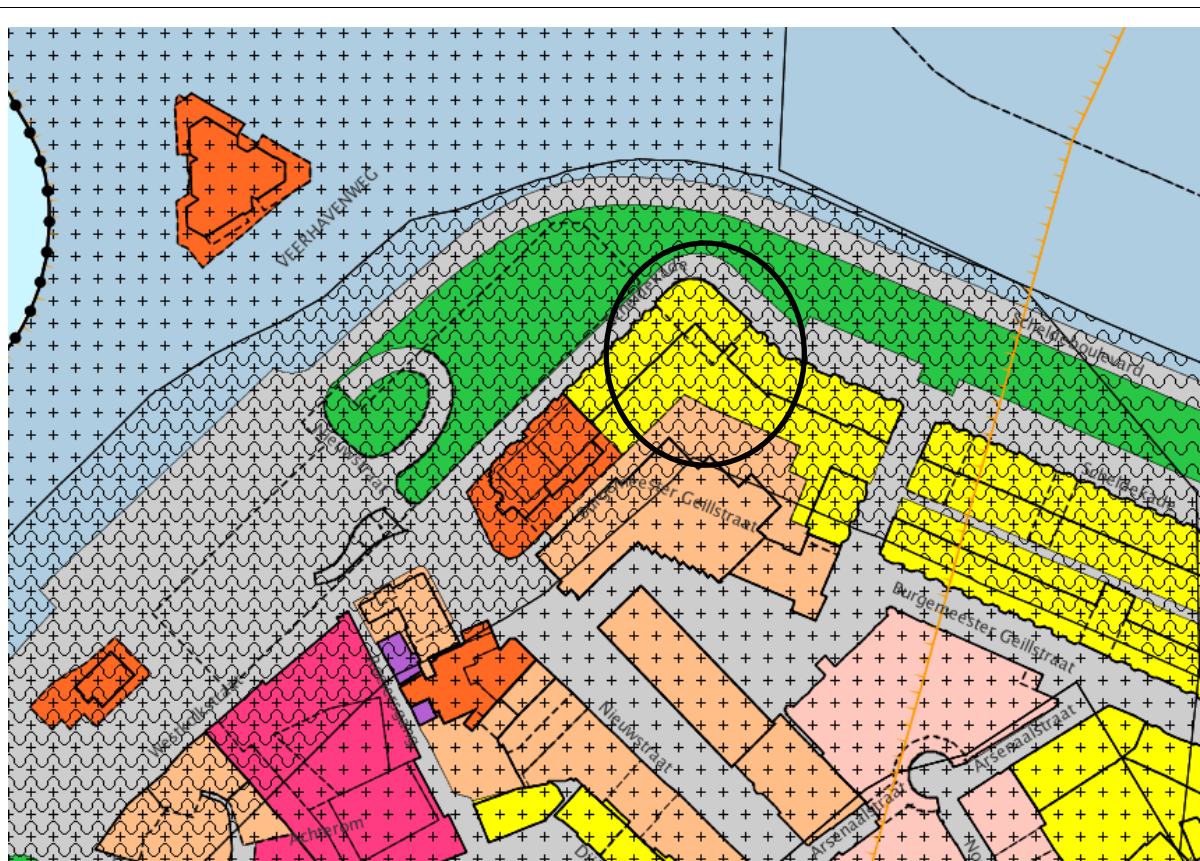
## 1.3 Vigerende planologische situatie

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Terneuzen Centrum", vastgesteld door de raad van de gemeente Terneuzen op 25 juni 2013 (afbeelding 3).

Dit is een conserverend plan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. In en rond het plangebied is de bestemming Groen voor de groenzone langs de Scheldeboulevard, de bestemming Verkeer voor de Scheldekade inclusief trottoir, de bestemming Wonen voor de eerstelijnsbebouwing en de bestemming Maatschappelijk voor een deel van het achterterrein. In de bestemming Wonen is op de hoek een functieaanduiding 'kantoor' opgenomen voor de kantoren van Muller Marine Holding.

Er is een bouwvlak opgenomen voor de aaneengesloten bebouwing met een maximale hoogte van 12,5 meter. Verder zijn in het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waterstaat-Waterkering' en 'Waarde-Archeologie 2' van kracht, alsmede de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie 1'.

De hoogtebepaling, het type woning (aaneengesloten versus gestapeld) en de omvang van het bouwvlak passen niet bij de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan. Een nieuwe juridisch-planologische regeling is noodzakelijk.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

#### 1.4 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

## H2. Plan

### 2.1 Historie

In de veertiende eeuw is op deze locatie een dorp en een haventje ontstaan voor de overslag van goederen op trekschuiten naar Gent. In 1491 werd het dorp Terneuzen gefortificeerd. Aan het eind van de zestiende eeuw wordt Terneuzen een stevige vesting en wordt er een garnizoen gehuisvest. In 1827 werd het Kanaal Gent-Terneuzen in gebruik genomen. Bij Terneuzen kwamen twee schutkolken te liggen. Tijdens de Belgische Opstand (1830-1839) wordt de vesting Terneuzen versterkt met negen bastions, een aantal stadspoorten, kruiskelders en andere gebouwen. De Arsenaalkazerne aan de Nieuwstraat maakte ook deel uit van deze vestingwerken.

De binnenstad werd omsloten door de westelijke en de oostelijke kanaalarm. Aan de westzijde zijn de vestingwerken verdwenen toen het zeegat en het sluizencomplex van het Kanaal van Gent naar Terneuzen werden uitgebreid. In het kader van het op Deltahoogte brengen van de Scheldedijk is de oostelijke kanaalarm grotendeels gedempt en is de directe verbinding tussen de binnenstad en de Westerschelde verloren gegaan.



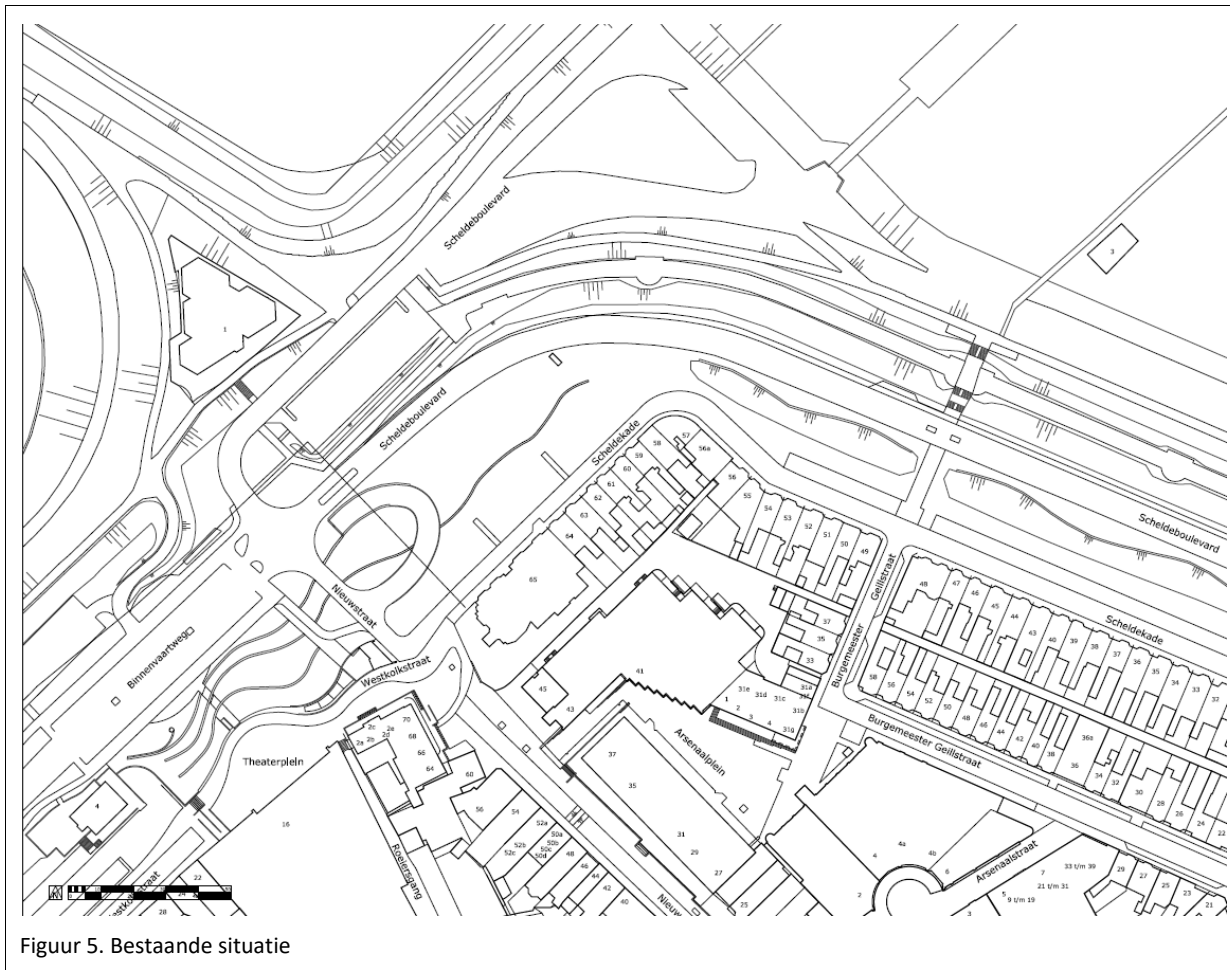
Figuur 4. Terneuzen omstreeks 1856

Sinds meer dan 200 jaar is de familie Muller een belangrijke speler in de Terneuzense economie. De Muller Maritime Group omvat onder meer een internationaal opererend sleepvaart- en bergingsbedrijf. Het bedrijf beschikt over een vloot van circa 35 schepen en heeft als voornaamste activiteiten havensleepdiensten, berging en hulpverlening, zeesleepdiensten en dienstverlening aan de baggerij en offshore industrie. Met de komst van de nieuwe sluis in het sluizencomplex van Terneuzen, wordt de locatie Scheldekade meer en meer onderdeel van de binnenstad en minder van de maritieme economie. Een herschikking van de kantoorruimte van de Muller Maritime Group en Multtraship is daarbij ook aan de orde.



## 2.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie maakt het plangebied deel uit van een rij grondgebonden woningen langs de Scheldekade en de Burgemeester Geillstraat. De achterzijde van het plangebied, dat circa 2 meter lager ligt dan de Scheldekade, bevat een open terrein tussen de erfscheidingen van de aangrenzende woningen en de achterzijde van de bioscoop. Dit private achterterrein dat thans dienst doet als parkeergelegenheid voor Multraship, wordt bereikt via een onderdoorgang onder een wooncomplex van de woningcorporatie aan de Burgemeester Geillstraat. Verder zijn er vluchtwegen langs de bioscoop en langs de achterzijde van de woningen aan de Scheldekade. De bevoorrading van de bioscoop vindt via de voorzijde plaats, daar waar de bioscoop grenst aan het horecaconcentratiegebied van de Nieuwstraat en het Arsenaalplein.



Aan de voorzijde is de Scheldekade eenrichtingsverkeer vanaf de Nieuwstraat naar de Oostkolk. Aan de zijde van de bebouwing ligt een trottoir en vakken voor langsparkeren en aan de andere zijde ligt een groenzone met een lage grondwal die de scheiding vormt met de Scheldeboulevard. Onder de groenzone aan de noordwestelijke zijde ligt de parkeergarage Theaterplein. In de groenzone aan de noordoostelijke zijde liggen vanaf Scheldekade 54 haakse parkeerplaatsen die bereikbaar zijn vanuit de Scheldekade. Deze betaalde parkeerplaatsen zijn net als de langsparkerplaatsen vooral bedoeld voor vergunninghouders.

## 2.3 Beoogde situatie

De zeven woningen worden gesloopt en vervangen door een meerlaags bouwblok van acht lagen op een souterrain dat gelijk ligt aan het achterterrein. In het souterrain worden de parkeerplaatsen alsmede enkele bergingen gerealiseerd. De rest van de bergingen ligt op de begane grond, waarvan



het niveau aansluit op de Scheldekade. Op het achterterrein is ook ruimte voor parkeerplaatsen. Boven het souterrain worden over de volledige hoek vijf bouwlagen gerealiseerd, met per bouwlaag ruimte voor 4 appartementen. De bovenste drie bouwlagen springen terug en bieden ruimte voor respectievelijk 4 appartementen, 2 grote appartementen en 1 penthouse.

Voor de onderste twee bouwlagen, die geen of weinig zicht hebben op de Westerschelde zijn nog verschillende invullingen denkbaar, te weten acht stadswoningen, of vier appartementen op de tweede bouwlaag en dienstverlening op de eerste bouwlaag, of vier appartementen op de tweede bouwlaag en recreatie-eenheden in de vorm van hotelkamers of gastenverblijven op de eerste bouwlaag, of dienstverlening op de eerste bouwlaag en recreatie-eenheden (shortstay) in de vorm van hotelkamers of gastenverblijven op de eerste bouwlaag. De exacte invulling is afhankelijk van de marktomstandigheden; in het bestemmingsplan worden de effecten van de verschillende invullingen getoetst en bij gebleken inpasbaarheid mogelijk gemaakt.

In totaal kunnen er maximaal 27 appartementen gerealiseerd worden. Het andere uiterste is 19 appartementen, 16 shortstay-eenheden in de vorm van hotelkamers of gastenverblijven en 500 m<sup>2</sup> bvo dienstverlening.



Figuur 6. Ontwerp

Uitgangspunt voor het architectonisch ontwerp (figuur 6) is het benadrukken van de hoek in de Scheldekade met behulp van een hoogteaccent dat langzamerhand wordt afgebouwd naar de beide zijden. Het hoogteaccent wordt voorzien van een transparante(re) materialisering, in afwijking van de beide zijden die een klassiekere, formelere uitstraling hebben. Daardoor oogt de massa speelser.

Naar de beide zijden toe is er in de eerste fase een hoogtesprong tussen het nieuwe hoekgebouw (zes lagen) en de aangrenzende woonbebouwing (drie lagen). De gedachtegang is dat de aangrenzende woonbebouwing op termijn ook wordt herontwikkeld, waardoor aan de westzijde een koppeling wordt gelegd tussen het nieuwe appartementencomplex en het bestaande hotel. Aan de oostzijde is een herontwikkeling denkbaar tot aan de Burgemeester Geillstraat, waardoor een nieuw stadsblok zou ontstaan. In de eerste fase oogt de hoogtesprong al natuurlijk, omdat de hoek wordt benadrukt. Bezonnig vormt geen probleem omdat het hoogste gebouwdeel in het noorden staat. Vanaf de Westerschelde zijn nu alleen daken te zien, als gevolg van de hoge dijk; daar wordt in de nieuwe situatie een herkenbaar accent aan toegevoegd (figuur 7).



Figuur 7. Zicht op het plangebied vanaf de zijde van de Westerschelde

## 2.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingsplan is de nationale RO-standaard SVBP2012 gehanteerd. Voor de woongebouwen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend, waarbij voor de eerste twee bouwlagen flexibiliteit is geboden in de functies. De gebouwen mogen alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. De Scheldekade heeft de bestemming 'Verkeer' gehouden, waarbij aan de zijde van het bouwplan de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is toegevoegd om uitkragingen mogelijk te maken.

### 3. Beleidskader

#### 3.1 Rijksbeleid

##### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen.

Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (nationale landschappen en Ecologische Hoofdstructuur) en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het plangebied is en blijft voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'.

Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

#### 3.2 Provinciaal beleid

##### Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In de herziening van het omgevingsplan die op 11 maart 2016 is vastgesteld, worden geen beleidswijzigingen voorgesteld die betrekking hebben op de herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied.

##### Verordening Ruimte

Specifieke provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Relevante belangen zijn:

- Algemene regels voor verstedelijking: deze worden behandeld in paragraaf 3.4;
- Effecten op de bestaande natuur en landschap (artikel 2.12 en 2.17); de afstand tot natuurgebieden bedraagt meer dan 300 meter; de effecten worden behandeld in paragraaf 4.5.

#### 3.3 Regionale woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen

Op grond van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 zijn er regionaal woningmarktafspraken gemaakt. Er was sprake van een groot overschot aan nieuwbouwplannen, terwijl de kwantitatieve behoefte al maar afneemt. De Zeeuws-Vlaamse gemeenten hebben de woningmarktafspraken vastgelegd medio 2013, waarin de voorraad plannen drastisch naar beneden is bijgesteld. De afspraken hebben tot doel duidelijkheid te scheppen naar de markt toe. Door de rol van marktmeester op te pakken en het speelveld van de woningmarkt af te bakenen, ontstaat ruimte en vertrouwen voor nieuwe initiatieven.



De regio Zeeuws-Vlaanderen moet een kwaliteitsslag maken in woningbouwplannen. De juiste woning, op de juiste plek voor de juiste doelgroep. Er is ook een kwaliteitsslag nodig in de bestaande woningvoorraad. Er zijn veel oude en kleine woningen. Met zichtbare leegstand en verpaupering dreigt waardedaling. Steeds meer ontstaat de situatie dat kwalitatief goede woningen nieuw gebouwd worden onder gelijktijdige sloop van een oudere, kwalitatief matige woningen.

Het initiatief maakt geen deel uit van woningbouwprogrammering. Er is wel sprake van een netto toevoeging van maximaal 20 woningen (27 nieuw te bouwen minus 7 te slopen). Om de afwijking van het woningbouwprogramma te onderbouwen, zijn in paragraaf 3.5 (aantonen van de actuele behoefte in de ladder van duurzame verstedelijking) de argumenten opgenomen.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie Terneuzen

In de Structuurvisie Terneuzen die is vastgesteld op 16 december 2010 wijst de gemeente de binnenstad van Terneuzen aan als het regionale centrum voor cultuur, detailhandel en horeca. Ter plaatse van de Scheldeboulevard moet de relatie tussen land en water versterkt worden. Daartoe is het aangrenzende gebied van de Veerhaven onder de strategie ontwikkelen geschaard. Het plangebied is geschaard onder de strategie versterken. Bedoeld is een versterking van de centrumfunctie. Het initiatief draagt bij aan een versterking van het stedelijke karakter van het gebied en geeft vorm aan de overgang van land naar water. Daarmee past het initiatief in de structuurvisie Terneuzen.

#### Structuurvisie binnenstad Terneuzen

De Structuurvisie binnenstad Terneuzen heeft tot doel sturing te geven aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het centrumgebied voor de komende 15 jaren. Zodanig dat wonen, werken, uitgaan, winkelen en verkeer optimaal op elkaar zijn afgestemd en tot hun recht komen, waardoor een vitale binnenstad ontstaat en behouden blijft. De gemeenteraad van Terneuzen heeft op 26 januari 2012 de Structuurvisie binnenstad Terneuzen vastgesteld.

De potentie van de binnenstad en de ligging aan de Westerschelde bieden ruimte voor een grote variatie aan activiteiten. Het imago werkt echter tegen. Het is belangrijk te werken aan een positieve beeldvorming. Dit wordt enerzijds bereikt door een sfeer in de binnenstad waarin samenwerking tussen bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties vanzelfsprekend is, bijvoorbeeld in de organisatie van evenementen. Anderzijds zien bewoners en bezoekers door de uitvoering van ruimtelijke verbeteringsprojecten in de binnenstad dat er aan de kwaliteit, dynamiek en diversiteit van de omgeving wordt gewerkt.

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

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

In de ruimtelijk functionele zonering maakt het plangebied deel uit van het hoog gelegen oostelijk woon- en werkgebied, dat als overgangsgebied naar de grotere korrel langs de oostelijke havenarm fungeert. Markante bebouwing kan gebruikt worden om de structuren in de binnenstad te accentueren of te versterken. Nieuwe ontwikkelingen, zoals de Veerhaven, kunnen de herkenbaarheid van de structuur versterken door markante bouwwerken (hoogteaccenten) toe te voegen. Door het initiatief op de kop van de Scheldekade wordt een visitekaartje voor het gebied Veerhaven toegevoegd.

### 3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking gaat bij ruimtelijke vraagstukken uit van drie tredes:

Trede 1. Is er sprake van een actuele regionale behoefte aan de ontwikkeling?

Trede 2. Kan de behoefte worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied?

Trede 3. Kan er een nieuwe locatie worden gevonden die multimodaal is ontsloten?

Omdat onderhavige locatie in het bestaand stedelijk gebied ligt, is alleen de eerste trede relevant. Er is sprake van een project in de regio Zeeuws-Vlaanderen die nog slechts een zeer beperkte kwantitatieve woningbouwopgave kent. De kwalitatieve opgave van sloop van verouderde woningen en vervanging door moderne, levensloopbestendige woningen is wel bijzonder groot. Zoals aangegeven maakt het project (nog) geen deel uit van de woningmarktafspraken in Zeeuws-Vlaanderen.

Een analyse op Funda van de verkochte woningen in de periode februari 2015-november 2016 leert dat er in de kern Terneuzen 681 woningen zijn verkocht, waarvan 153 appartementen (ruim 22%). De gemiddelde verkoopprijs bedroeg voor appartementen circa € 190.000, circa € 7.000 boven de gemiddelde verkoopprijs van alle woningen en appartementen. Medio november 2016 staan er in Terneuzen circa 360 woningen te koop, waarvan 54 appartementen (circa 15%). Het aandeel appartementen dat verkocht is, is derhalve groter dan het aandeel appartementen dat te koop staat.

In de analyse die ten grondslag ligt aan de regionale woningmarktafspraken wordt onderscheid gemaakt tussen vier woonmilieus: centrumstedelijk, buitencentrum, groenstedelijk en landelijk. In het buitencentrum woonmilieu worden te weinig woningen toegevoegd, in de andere milieus is er voldoende aanbod. In de kern Terneuzen behoort de zone buiten het centrum langs het water (zone ten noorden van de Churchilllaan) een bijzonder milieu met appartementen met uitzicht op het water van de Westerschelde. In de analyse van de Fundagegevens hebben we die zone apart weergegeven (figuur 8).

| Woonmilieu                  | Verkochte appartementen |                  | Te koop staande appartementen |                  |
|-----------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
|                             | aantal                  | gemiddelde prijs | aantal                        | gemiddelde prijs |
| Centrum                     | 16                      | € 260.769        | 19                            | € 354.871        |
| Zone langs de Westerschelde | 69                      | € 233.920        | 14                            | € 299.881        |
| Oude wijken                 | 15                      | € 100.997        | 4                             | € 133.250        |
| Groen-stedelijk             | 53                      | € 139.421        | 17                            | € 134.988        |
|                             | 153                     | € 190.961        | 54                            | € 254.976        |

Figuur 8. Verdeling verkochte en te koop staande appartementen naar woonmilieu in de kern Terneuzen

Uit de figuur blijkt dat de gemiddelde prijs in het centrum en de zone langs de Westerschelde aanmerkelijk hoger ligt dan elders. Verder is het opvallend dat er in het centrum relatief veel te koop staat, terwijl er relatief weinig verkocht is. Nadere analyse leert dat deze situatie grotendeels op het

contou komt van het project Waterfront (12 van de 19 objecten). Het project Waterfront wordt gerekend tot het centrum, maar de afstand tot het centrum is vergelijkbaar met de eerste appartementen in de zone langs de Westerschelde. Het project Waterfront met een hoge toren die overal boven uitsteekt is indertijd op risico aangekocht om te gebruiken als verhuurobject voor managers van onder meer DOW Chemicals. Het project is destijds dan ook vooral gericht op uitzicht over de Westerschelde. Omdat het beleid bij DOW danig is veranderd, is de verhuurmarkt weggefallen en komen er nu erg veel appartementen tegelijk terug op de markt. Nadeel van het project Waterfront voor anderen is dat het een stand-alone project is met weinig binding met het centrum en ook niet met de rest van de kern. Daarnaast zijn niet alleen de appartementen gericht op het water, maar zijn ook de balkons aan de waterzijde gesitueerd. Dit is echter de noordzijde met veel schaduw en wind, waardoor er geen sprake is van een fijn leefklimaat buiten. Sowieso is het project met de hoge toren windgevoelig. Dit maakt dat het project niet past bij de woonwensen van Zeeuws-Vlamingen.

In het centrum is verder nauwelijks aanbod. De zone langs de Westerschelde laat zien dat appartementen ter plaatse gewild zijn. Het creëren van een aanbod van appartementen in een niet te grootschalig project direct in het centrum met uitzicht over het water en buitenruimte aan de zonzijde biedt een nieuw aanbod dat nu niet bestaat. De verwachting is dan ook dat er zeer zeker belangstelling zal zijn vanuit de markt voor dit nieuwe aanbod. Het zal voor een deel leiden tot verplaatsingen vanuit met name het groenstedelijk en landelijke milieu, waar mensen op leeftijd de grondgebonden woning inruilen voor een appartement bij het centrum. Deze milieus kunnen zich verheugen op de belangstelling vanuit onder meer de Vlaamse markt.

De volgende argumenten worden verder aangedragen om de wenselijkheid van het project te onderbouwen:

- De Scheldekade is een markante plek en transformatie van deze plek biedt extra cachet aan de gewenste ontwikkeling van de Veerhaven;
- De kwaliteit van de bestaande woningen is slecht, waardoor renoveren niet haalbaar is; los daarvan is als gevolg van de Deltawerken de bebouwing achter hoge dijken komen te liggen;
- De potentiële woonkwaliteit op deze locatie is uniek. Aan de rand van de binnenstad (met alle voorzieningen op loopafstand) en met zicht over het water, onderscheidt het project zich sterk van het overige aanbod op de planningslijst;
- Door een slimme stapeling ontstaan levensloopbestendige appartementen op loopafstand van voorzieningen;
- De bebouwingsstructuur die oorspronkelijk geënt was op een kademilieu is als gevolg van de grootschalige infrastructuur uit verhouding geraakt van zijn omgeving;
- De bovenste appartementen trekken een gefortuneerde groep naar Terneuzen, hetgeen ook zijn impact zal hebben op de (kwaliteit van de) binnenstadseconomie;
- De flexibiliteit op de begane grond en de eerste bouwlaag voor dienstverlening, gastenverblijven of hotelkamers maakt concepten mogelijk die meer bezoekers naar Terneuzen trekken.

Verder is er een private partij bereid te investeren in de sloop van de bestaande opstallen en de bouw van een modern appartementencomplex op de locatie Scheldestraat. De gemeente Terneuzen heeft zich positief opgesteld; er wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Zowel beleidsmatig als markttechnisch is er daarmee sprake van een actuele behoefte.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen voldoet aan de voorwaarden van de ladder van duurzame verstedelijking.

## H4. Toetsing

### 4.1 Archeologie

#### Beleid

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interim beleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden, waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m<sup>2</sup> en een diepte van 0,5 m<sup>1</sup> voor de zogenaamde kruimelgevallen.

De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig. Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten zullen in de toekomst ingevuld worden. Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'.

Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de Archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) doorlopen te worden. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (in-situ) of een opgraving (ex-situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

#### Procedure

Procedures bij de advisering in het kader van ruimtelijke plannen en de toetsing van volgens de gemeentelijke Erfgoedverordening vergunningplichtige gevallen, zullen gebaseerd zijn op een door de gemeente uit te voeren toets. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan bestemmingsplannen, vergunningen, bodemsanering en civiele werken. De verantwoording voor het aanvragen van (archeologie)vergunningen en het naleven daarvan ligt bij de initiatiefnemer, dat kan ook de gemeente zijn. Daarnaast heeft de gemeente een toetsende en handhavende rol.

#### De archeologische toets

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,2 m<sup>1</sup> van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de geomorfologische en geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke



vrijstelling van 100 m<sup>2</sup>. Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m<sup>2</sup>.

3. Archis (Archeologische Informatie Systeem). Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
4. Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde. In de praktijk wordt de toets op Archis en ZAA gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
5. De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
  - a. Pleistoceen: vanaf de steentijd
  - b. Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
  - c. Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
  - d. Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd

#### De archeologische waarde van het plangebied

In het kader van de opstelling van het bestemmingsplan Terneuzen-Centrum is de archeologische toets voor de gehele binnenstad, dus ook voor het plangebied uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat:

- Het plangebied niet ligt binnen een terrein met een vastgestelde archeologische waarde;
- Er een lage trefkans bestaat op het aantreffen van archeologische waarden;
- Geen vondstmeldingen bekend zijn;
- Op basis van de Geologische kaart van Nederland (Van Rummelen 1977) het plangebied getypeerd kan worden met de lettercijfer-combinatie Fo.3<sup>b</sup> (afzettingen van Duinkerke IIIb op Hollandveen op Pleistoceen).



Figuur 8. Geologische Kaart van Nederland

### Conclusie

Er is in het vigerende bestemmingsplan aan het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2' toegekend. De dubbelbestemming schrijft archeologisch onderzoek voor als de verstoring groter is dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaat dan 0,50 meter. In 2014 is bezien in hoeverre er een verruiming van de vrijstellingsdiepte kan worden gegeven. In het plangebied is de vrijstellingsdiepte 0,50 meter gebleven.

Derhalve wordt de vigerende dubbelbestemming in dit bestemmingsplan overgenomen, omdat er voorafgaand aan de sloop van de bebouwing geen veldonderzoek kan worden verricht. Daarenboven is de wijze van fundering de nieuwbouw nog niet bekend en heeft het meer zin zo nodig archeologisch onderzoek te verrichten in de voorbereiding van de bouwaanvraag.

## **4.2 Cultuurhistorie**

### Beleid

Vanaf 1 januari 2012 is sprake van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) en dient cultuurhistorie meegewogen te worden tijdens nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke doelen van de Modernisering van de Monumentenzorg zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

De modernisering is gestoeld op drie pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving. Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud van historische gebouwen en terreinen.

### De cultuurhistorische waarde van het plangebied

Om een inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een plangebied heeft de provincie de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) opgesteld. Uit de CHS kunnen in en om het plangebied de volgende cultuurhistorische relevante aanwijzingen worden gehaald:

- Vestingwerk. Het plangebied maakte vroeger deel uit van de vestingwerken, die tijdens de Belgische Opstand (1830-1839) gebouwd werden om de sluizen in Terneuzen te beschermen. Begin 20e eeuw werd de vesting opgeheven en ontmanteld. Door de ontmanteling is de herkenbaarheid nog slechts gering. De vesting is alleen nog te herkennen aan niveauverschillen en de overgebleven kazerne aan het Arsenaalplein. De waardering is redelijk hoog. Het initiatief benadrukt en benut de niveauverschillen door twee niveaus te gebruiken voor de voor- en achterzijde. Eventuele restanten van de vestingwerken kunnen wellicht in het niveauverschil benadrukt en zichtbaar gemaakt worden.
- Veerhaven. In 1781 werd een klein schippersveer vanuit Terneuzen opgericht. In 1897 werd aan de Scheldekade een aanlegplaats met ponton aangebracht. Deze moest rond 1935 worden aangepast vanwege het vervoer van auto's. Vanaf Terneuzen hebben verschillende veerdiensten gelopen. Het veer Terneuzen-Hoedekenskerke bleef het langste bestaan tot 1972. Veerhavens zijn kenmerkend voor de waterstaats- en transportgeschiedenis van Zeeuws-Vlaanderen. De veerhaven van Terneuzen was een van de grootste; daarmee is de waardering hoog. Het belangrijkste kenmerk van de veerhaven van Terneuzen is de bestrate veerdam met aan het eind

een lichtmast en een mijnenuitkijkpost uit de Koude Oorlog. Het initiatief vormt het aanlandingspunt van deze veerdam aan de binnenstad en wordt door de nieuwbouw als accent krachtig benadrukt.



Figuur 9. Panden met MIP-status

- MIP-status. De woningen aan de Scheldekade 59-63 zijn cultuurhistorisch van enige waarde als exponenten van het interbellum. Door vormgeving en detaillering een opvallend blokje, is de redengevende omschrijving. Als bijzonder detail wordt genoemd de verbijzonderde entree van nummer 60-61 met pleisterwerk omlijsting. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat er al veel renovaties zijn gedaan. Hierdoor is de ensemblewerking verminderd. Los daarvan is de context waarin de woningen staan volledig veranderd, waardoor de cultuurhistorische waarde niet heel hoog kan worden ingeschat. De sfeer van roodbruine baksteen wordt in de nieuwe gevels op een moderne manier teruggebracht. De beoordeling in het MIP heeft niet geleid tot het toekennen van een monumentale waarde of monumentstatus aan deze panden.

### Conclusie

In het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsregeling opgenomen voor de bescherming van de belangrijkste cultuurhistorische waarden. Deze is niet van toepassing op het plangebied. Aan de cultuurhistorische betekenis van de plek wordt recht gedaan in het ontwerp van de nieuwbouw. Daarvoor moet de waarde van de bestaande bebouwing als exponent van het interbellum wijken.

## **4.3 Bodem**

### Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij de toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functie-wijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek.

### De bodemkwaliteit in het plangebied

In het onderhavige bestemmingsplan zijn geen functiewijzigingen voorzien, alleen een verandering van de hoogtebepalingen. Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Terneuzen voldoen zowel de boven- als de ondergrond aan de maximale waarden die aan de bestemming Wonen worden gesteld. Uit historisch onderzoek blijkt dat er op deze locatie meerdere potentiële bodemverontreinigingen aanwezig zijn. Er is derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, gebaseerd op de veronderstelling dat er sprake is van een verdacht gebied. De bodemonderzoeken (één voor de adressen Scheldekade 56a-61 en één voor het adres Scheldekade 56) zijn als bijlage 1 bijgevoegd.

De volgende hypothesen zijn opgeworpen op basis van vooronderzoek:

1. De voormalige ondergrondse inbandige benzinetank ter plaatse van Scheldekade 57 wordt beschouwd als verdachte locatie. Onderzoeksstrategie: NEN VEP-OO.
2. De voormalige garage met kuil ter plaatse van Scheldekade 56a/57 wordt beschouwd als verdachte locatie. Onderzoeksstrategie: NEN-VEP.
3. Het overige terrein van Scheldekade 56 tot en met 61 wordt beschouwd als verdacht met een diffuse bodembelasting en heterogene verdeling. Onderzoeksstrategie: NEN-VED-HE. Dit is het gevolg van het feit dat het terrein onderdeel uitmaakt van de historische kern en van het militair bastion en dat er diverse inbandige kolenopbergplaatsen zijn geweest. Op basis van specifieke informatie van bewoners zijn extra boringen gedaan en peilbuizen geplaatst.

### Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek blijkt voor de bovenstaande locaties het volgende:

1. Zowel in de grondmonsters van de ondergrond als in het grondmonster van de bovengrond ter plaatse van de voormalige ondergrondse inbandige benzinetank zijn geen verhoogde concentraties aan brandstof gerelateerde parameter boven de achtergrondwaarden/streefwaarden aangetoond.
2. In de ondergrond ter plaatse van de voormalige garage met kuil zijn geen verhoogde concentraties boven de achtergrondwaarden aangetoond. In de bovengrond is een licht verhoogde concentratie PCB boven de achtergrondwaarde aangetoond. Het grondwater bevat ter plaatse een licht verhoogde concentratie barium boven de streefwaarde.
3. In de bovengrond van het overig terrein zijn op verschillende plaatsen licht verhoogde concentraties lood en zink, kwik, PAK en minerale olie aangetoond. In de ondergrond van het achterterrein zijn licht verhoogde concentraties kwik en PAK aangetoond. Dichtbij de bebouwing en aan de voorzijde van de bebouwing zijn geen verhoogde concentraties in de ondergrond aangetoond. Het grondwater ter plaatse bevat evenmin verhoogde concentraties boven de streefwaarde.

Op het overige terrein zijn in één bovengrondmonster (boring 1) en in één bovengrondmengmonster matig verhoogde concentraties PAK boven het toetsingscriterium voor de noodzaak van nader onderzoek aangetoond. Het mengmonster is separaat aangeboden. Hieruit bleek dat alleen in boring 7 een sterk verhoogde concentratie PAK boven de interventiewaarde voorkomt, waarvoor nader onderzoek is uitgevoerd. In het nader onderzoek is de concentratie horizontaal en verticaal ingekaderd. Hieruit komt een oppervlakte van 9 m<sup>2</sup> en een diepte van maximaal 1 meter naar voren die sterk met PAK is verontreinigd. De initiatiefnemer is voornemens bij het uitgraven van het perceel ten behoeve van de half verdiepte parkeerkelder de verontreinigde grond af te voeren.

Op het terrein van Scheldekade 56 is in twee mengmonsters een matig verhoogde concentratie zink boven het toetsingscriterium voor de noodzaak van nader onderzoek aangetoond. Het mengmonster is separaat aangeboden. Hieruit bleek dat alleen in boring 3 een matig verhoogde concentratie zink voorkomt, waarvoor nader onderzoek is voorgeschreven. In het nader onderzoek is de concentratie



horizontaal en verticaal ingekaderd. Daaruit bleek dat er geen grond verontreinigd is boven de interventiewaarde.

#### Conclusie

Bij de herontwikkeling zal ontgraven grond apart afgevoerd moeten worden, waarbij een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk is. Bij sloop en bouwrijp maken moeten eventueel voorkomende bodemvreemde materialen in ondergrondse reservoirs worden verzameld en afgevoerd. Onder deze voorwaarden vormt bodem geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

## **4.4 Water**

### Waterbeleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water.

Het Waterschap Scheldestromen (WS) is de waterbeheerder voor het plangebied. Ten aanzien van (her)ontwikkelingen voert WS het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

Langs de Westerschelde ligt een primaire waterkering met buitendijks een brede kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone. Binnendijks bedraagt de beschermingszone tussen de 20 en 50 meter en de buitenbeschermingszone heeft een breedte van ca. 50 meter.

### De consequenties voor het plangebied

Het verhard oppervlak verandert niet door het onderhavig plan. Het plangebied was en blijft volledig verhard. De afkoppelingsmogelijkheden nemen toe door het gebruik van duurzame materialen. Verder wordt overwogen op het achterterrein boven de parkeerplaatsen een overkapping te plaatsen met groen, waardoor hemelwater tijdelijk wordt geborgen en vertraagd afgevoerd. Het plangebied ligt in de beschermingszone van de primaire waterkering. Net zoals in het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen die als waarborg dient. Bij de vergunningaanvraag voor het bouwen zal ook een watervergunning worden aangevraagd voor het bouwen in de waterkering.

#### Conclusie

Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Dit wateradvies is als bijlage 2b opgenomen. Gelijktijdig met de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan wordt de bebouwingscontour bij besluit van het Dagelijks bestuur van het

waterschap aangepast. De tekening met de aangepaste bebouwingscontour is opgenomen als bijlage 2c. In bijlage 2a is de watertoetstabel ingevuld.

## 4.5 Ecologie

### Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient inzicht te worden verschaft in de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten in en om het plangebied en in de effecten op deze soorten. Het wettelijk kader bestaat uit drie onderdelen:

1. Flora- en faunawet (Ffw). Het doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantsoorten in hun natuurlijk leefgebied. De beschermde dier- en plantensoorten, die zijn opgenomen in de Ffw, zijn verdeeld in tabellen. Tabel 1 geeft de algemene soorten weer, die licht beschermd zijn. Tabel 2 geeft de minder algemene, middelzwaar beschermde soorten weer. In tabel 3 staan zwaar beschermde soorten. Bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt zal zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Ffw nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.
2. Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998) biedt de juridische basis voor de aanwijzing van te beschermen gebieden en landschapsgezichten. Het gaat om Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen, zoals Wetlands. Internationale verplichtingen uit onder meer de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR) zijn hiermee in nationale regelgeving verankerd.
3. NatuurNetwerk. Het NatuurNetwerk (de voormalige EHS) is een plan in uitvoering en beoogt de realisatie van een samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Door natuur te verbinden, blijft diversiteit behouden en verkleint de kans op uitsterven van soorten. De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden en nieuwe natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen, landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden) en grote wateren.

In de toelichting van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling de wezenlijke kenmerken of waarden van natuurgebieden en soorten per saldo niet significant worden aangetast. Daartoe is een quick scan flora en fauna uitgevoerd die als bijlage 3 bij de toelichting is gevoegd.

### Gevolgen voor soortbescherming

Het project bestaat uit de sloop van zeven woningen in het stedelijk gebied en de bouw ter plaatse van een appartementencomplex. De woningen zijn bewoond. De quick scan laat de volgende resultaten zien:

- Zoogdieren: In het plangebied komen de soorten Huisspitsmuis, Bosmuis, Bosspitsmuis, Veldmuis, Konijn, Rosse woelmuis en Egel (tabel 1) die in de omgeving zijn aangetroffen, niet voor omdat het terrein volledig is verhard. Er zijn in het plangebied wel sporen aangetroffen van vleermuizen (tabel 3).
- Broedvogels: In het plangebied zijn geen broedvogels vastgesteld. Er is een speciaal onderzoek uitgevoerd (3 bezoeken in de periode mei-juni) gericht op het voorkomen van Huismus en Gierzwaluw. Beide soorten niet vastgesteld. In het verleden zijn op het platte dak Scholekster en Visdief vastgesteld.
- Watervogels: In het plangebied komen geen watervogels voor.
- Reptielen en Amfibieën: Bruine kikker, Groene kikker, Kleine watersalamander, Gewone pad komen voor in de omgeving, maar zijn gezien het biotoop niet in het plangebied te verwachten.
- Vissen: In het plangebied komen geen vissen voor.

- Ongewervelden: In het plangebied komen geen dagvlinders, nachtvinders, libellen, sprinkhanen en overige ongewervelde voor die beschermd worden door de Flora- en Faunawet.
- Vaatplanten: In het plangebied komen geen beschermde soorten voor.

Om te bepalen welke soorten vleermuizen het plangebied gebruiken en op welke wijze deze het plangebied gebruiken wordt aanbevolen voorafgaande aan de sloop een specifiek vleermuis-onderzoek uit te voeren. Aan de hand van de resultaten kunnen mitigerende en compenserende maatregelen uitgevoerd worden. Deze maatregelen hebben enerzijds als doel te voorkomen dat vleermuizen gedood worden bij de sloop. Anderzijds kunnen de gevels van de nieuwbouw zo worden vormgegeven dat ze geschikt zijn als dagverblijf voor vleermuizen. Op deze wijze blijft de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd.

Er is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig, mits er voorzien wordt in een specifiek onderzoek naar vleermuizen voor de sloop en er buiten het broedseizoen voor vogels wordt gesloopt.

#### Gevolgen voor gebiedsbescherming

Het plangebied kijkt weliswaar uit op de Westerschelde, maar de grens van het Natura 2000-gebied Westerschelde en Saeftinghe ligt op een afstand van minimaal 300 meter. De Veerhaven behoort immers niet tot het Natura 2000-gebied (figuur 10). Ook het dichtstbijzijnde deel van het NatuurNetwerk, de slikken van Terneuzen, ligt op een afstand van meer dan 300 meter. De slikken maken ook deel uit van het Natura 2000-gebied en liggen direct ten oosten van de Veerhaven.



Figuur 10. Natura 2000-gebieden in de omgeving

Aan de hand van de mogelijke verstoringseffecten van de effectenindicator (website van het Ministerie van EL&I) wordt aangegeven welke effecten al dan niet van toepassing zijn voor het voornemen, de netto toename van maximaal 20 woningen.

1. oppervlakteverlies: er is geen sprake van ruimtebeslag van leefgebied;
2. versnippering: er is geen sprake van barrièrevorming in of tussen Natura 2000-gebieden;

3. verzuring: het voornemen heeft een, zij het zeer beperkte, verkeersaantrekkende werking. De habitats in het Natura 2000-gebied Westerschelde en Saeftinghe zijn voor stikstof niet gevoelig. De dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitats liggen op een afstand van meer dan 10 kilometer. De effecten van de beperkte toename van het verkeer zijn op die afstand niet relevant.
4. vermesting: zie 3;
5. verzoeting: niet van toepassing;
6. verzilting: niet van toepassing;
7. verontreiniging: niet van toepassing, geen ingrepen binnen Natura 2000, geen ingrepen die concentraties stoffen in Natura 2000-gebieden kunnen doen verhogen;
8. verdroging: niet van toepassing, geen ingrepen in de waterhuishouding, welke in verbinding staat met Natura 2000;
9. vernatting: niet van toepassing, geen ingrepen in de waterhuishouding, welke in verbinding staat met Natura 2000;
10. verandering stroomsnelheid: niet van toepassing;
11. verandering overstromingsfrequentie: niet van toepassing;
12. verandering dynamiek substraat: niet van toepassing;
13. verstoring door geluid: op grond van de afstand tot de Natura 2000-gebieden uitgesloten.
14. verstoring door licht: op grond van de afstand tot de Natura 2000-gebieden uitgesloten;
15. verstoring door trilling: op grond van de afstand tot de Natura 2000-gebieden uitgesloten;
16. optische verstoring: de nieuwbouw maakt deel uit van een rand van de stedelijke bebouwing die al bestaat. De grotere hoogte van de bebouwing leidt op deze plaats niet tot een verandering van routes van dieren;
17. verstoring door mechanische effecten: niet van toepassing;
18. verandering in populatiedynamiek: niet van toepassing;
19. bewuste verandering soortensamenstelling: niet van toepassing.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen. Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat zowel de Natuurbeschermingswet 1998 als het NatuurNetwerk geen beletsel vormen voor de ontwikkeling.

## **4.6 Verkeer en parkeren**

### Verkeer

De verkeersgegevens van de Scheldeboulevard zijn verkregen via de gemeente Terneuzen. Uitgangspunt voor de berekening is het maatgevende jaar binnen 10 jaar na planrealisering, in dit geval 2026. De verkeersintensiteiten bedraagt dan met een autonome verkeersgroei van 1% per jaar 6.643 motorvoertuigen per etmaal. Voor de wegen Scheldekade, Burgemeester Geillstraat en Nieuwstraat waren geen verkeersgegevens beschikbaar. Omdat het in het geval van de Scheldekade en de Burgemeester Geillstraat om woonstraten gaat zonder koppelfunctie voor omliggende wijken is een verkeersintensiteit van 1.000 voertuigen per etmaal aangenomen. Voor de Nieuwstraat, de hoofdader in de horecaconcentratie, is een apart regime van toepassing, waardoor de straat alleen te gebruiken is voor direct aanliggenden; de verkeersintensiteit is hier aangehouden op 500 voertuigen per etmaal.

De etmaalintensiteiten passen bij de wegcategorisering. De nieuwe ontwikkeling van 20 extra wooneenheden wordt deels (achterterrein) ontsloten op de Burgemeester Geillstraat of op de Scheldekade (voorzijde entree). De logische uitvalsroute gaat dan via de Spuistraat naar het Stadhuisplein. De invalsroute verloopt via de Nieuwstraat-Scheldekade.



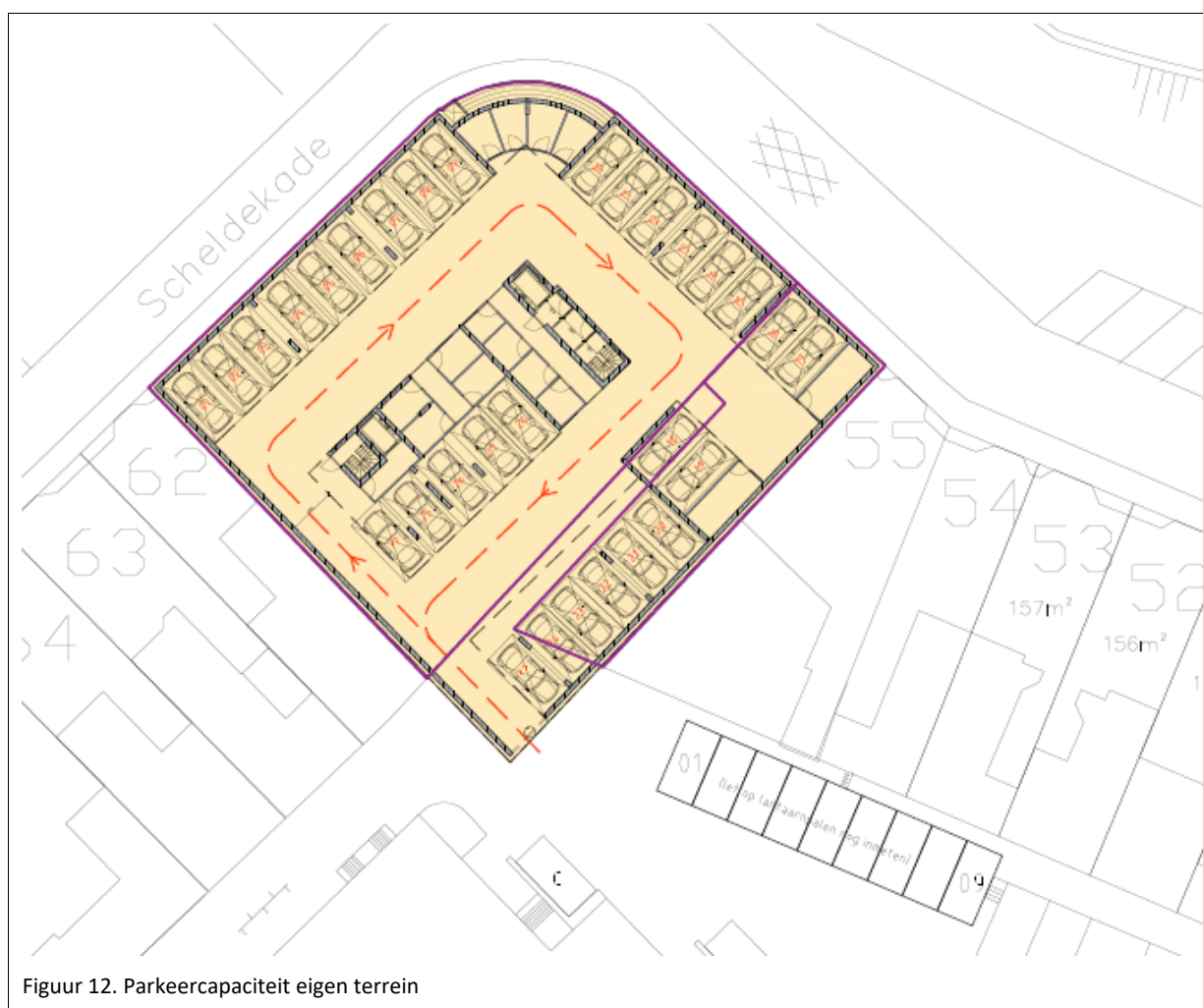
Het aantal autobewegingen en parkeerplaatsen dat gemoeid gaat met de ontwikkeling is af te leiden van de parkeerkencijfers en de kencijfers verkeersgeneratie van het CROW (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV 2012)). De gehanteerde stedelijkheidsgraad is weinig stedelijk en het gehanteerde woonmilieutype is centrum. De gemeente Terneuzen hanteert in de Parkeernota 2015-2020 (figuur 11) het gemiddelde van de parkeerkencijfers.

De volgende kencijfers worden benut. Deze kencijfers kunnen in de verschillende varianten voor de invulling van de begane grondlaag en de eerste verdieping ingevuld worden.

| Type                                    | Verdieping | Parkeerkencijfer |      |        | Verkeersgeneratie |      |        |
|-----------------------------------------|------------|------------------|------|--------|-------------------|------|--------|
|                                         |            | Min.             | Max. | Kental | Min.              | Max. | Kental |
| Koop etage duur                         | 5-6-7      | 1,2              | 2,0  | 1,6    | 6,8               | 7,6  | 7,2    |
| Koop etage midden                       | 2-3-4      | 1,0              | 1,8  | 1,4    | 5,4               | 6,2  | 5,8    |
| Stadswoning                             | 0-1        | 1,1              | 1,9  | 1,4    | 6,8               | 7,6  | 7,2    |
| Kantoor zonder (100 m <sup>2</sup> bvo) | 0-1        | 1,6              | 2,1  | 1,6    | 5,5               | 7,2  | 6,3    |
| Hotelkamer (kamer)                      | 0-1        | 0,3              | 0,4  | 1,0    | 0,9               | 1,2  | 1,0    |

Figuur 11. Gehanteerde kencijfers verkeersgeneratie en parkeren

Het aantal verkeersbewegingen met de auto bedraagt per etmaal, afhankelijk van de gekozen variant, maximaal circa 180, een netto toename van circa 110 voertuigbewegingen. Deze voertuigbewegingen worden verdeeld over Scheldekade en Burgemeester Geillstraat, straten die voldoende zijn uitgerust om de extra verkeersbewegingen te absorberen.



Figuur 12. Parkeercapaciteit eigen terrein

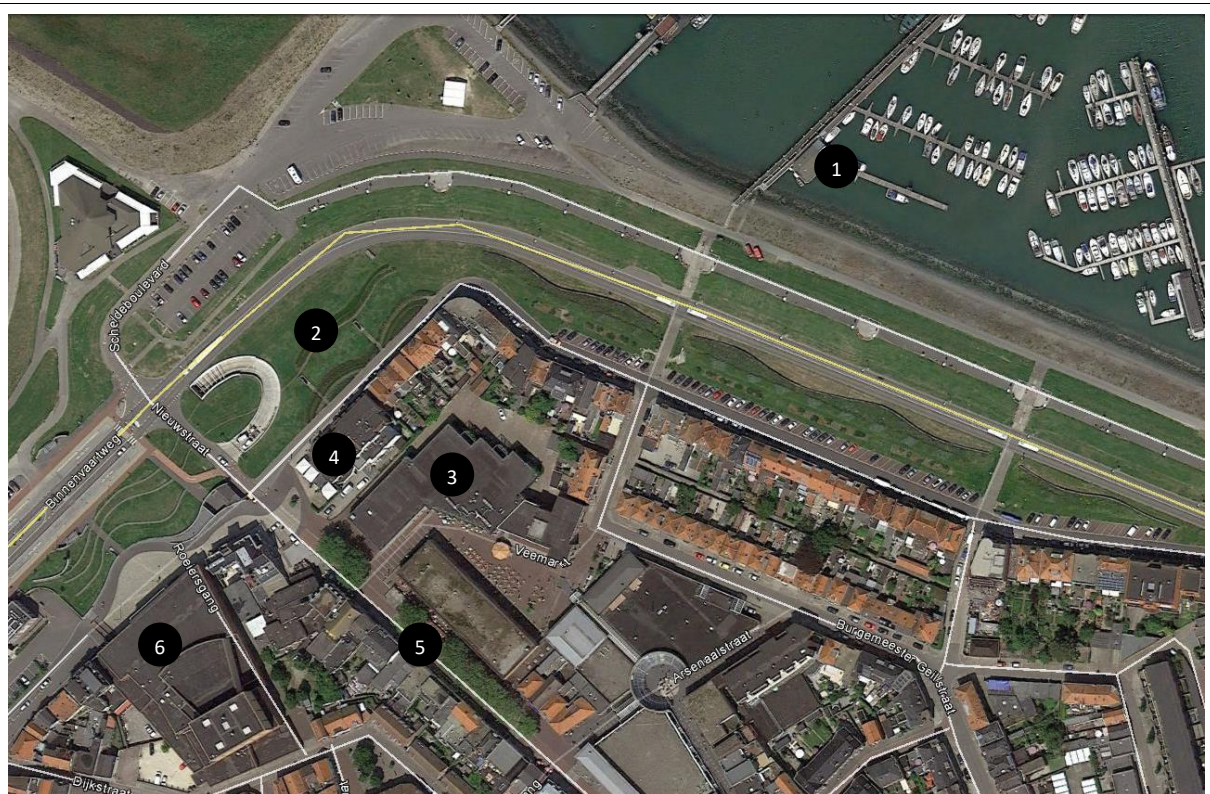
Het benodigd aantal parkeerplaatsen bedraagt, afhankelijk van de gekozen variant, tussen 39 en 52 parkeerplaatsen. In de huidige situatie zijn op basis van de kentallen 9,8 parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar; daarbij is ervan uitgegaan dat het parkeren voor het kantoor op het achterterrein plaatsvindt. In de nieuwe situatie wordt deze situatie gecontinueerd. Dat betekent dat in de variant met alleen stadswoningen en appartementen 30 parkeerplaatsen en in de variant met kantoor op de begane grond 32 parkeerplaatsen. Op het achterterrein en in het souterrain zijn 37 parkeerplaatsen voorzien (figuur 12), waardoor de parkeerbalans in deze varianten voldoet.

In de twee varianten met shortstay worden de benodigde extra parkeerplaatsen (3 tot 6) voorzien in de parkeergarage Theaterplein. Daarvoor wordt een afkoopregeling ingesteld.

In bijlage 4 is de parkeerbalans voor de verschillende varianten opgenomen. De parkeerbalans is met inachtneming van bovenstaande maatregelen sluitend en vormt geen belemmering voor de planvorming.

#### 4.7 Milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Er is sprake van de toevoeging van maximaal 20 woningen die als milieugevoelige bestemming kunnen worden aangemerkt.



Figuur 13. Mogelijk relevante bedrijfsactiviteiten in de omgeving

In figuur 13 is een tekening opgenomen van het plangebied met de afstanden tot de omliggende bedrijven. Aan de hand van de beschreven activiteiten zijn de omliggende bedrijven ingedeeld in een milieucategorie. De minimale afstanden die gehanteerd dienen te worden tussen de bedrijven en de dichtstbijzijnde woning in het bouwplan, bepaald op basis van de richtafstanden zoals opgenomen in de VNG bundel "Bedrijven en milieuzonering", zijn weergegeven in figuur 14.

De richtafstanden gelden in eerste instantie voor een 'rustige woonwijk'. Conform de methodiek uit de VNG bundel kan voor een 'gemengd gebied' waarin de planlocatie zich bevindt de richtafstand met 1 stap worden verkleind. De aangepaste richtafstanden zijn ook opgenomen in de tabel. Tenslotte zijn de werkelijke afstanden tussen de bedrijven en de dichtstbijzijnde woning in het bouwplan weergegeven.

| Bedrijfsnaam                 | Type               | Milieu-categorie | (Richt)afstand in meter |                |                    |
|------------------------------|--------------------|------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
|                              |                    |                  | Rustige wijk            | Gemengd gebied | Werkelijke afstand |
| 1.Jachthaven Terneuzen       | Jachthaven         | 3.1              | 50                      | 30             | 120                |
| 2.Parkeergarage Theaterplein | Parkeergarage      | 2                | 30                      | 10             | 45                 |
| 3.Cine City Terneuzen        | Bioscoop           | 2                | 30                      | 10             | 15                 |
| 4.Golden Tulip L'Escaut      | Hotel              | 1                | 10                      | 0              | 20                 |
| 5.Divers                     | Horeca Nieuwstraat | 2                | 30                      | 10             | 50                 |
| 6.Scheldetheater             | Theater/schouwburg | 2                | 30                      | 10             | 100                |

Figuur 14. Milieuzonering

Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.8 Geluid

De gevels van het plan ondervinden – behalve van omliggende functies die in de paragraaf milieuzonering zijn behandeld - een geluidbelasting ten gevolge van:

1. het verkeerslawaaï van de omliggende wegen.
2. het industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein Terneuzen-West/Logistiek Park.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de situatie is beoordeeld aan de hand van de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening. Doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting binnen het plangebied voor zover deze wordt veroorzaakt door het relevante wegverkeer, het industrieterrein en de overige omliggende functies. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Hierin is ook de cumulatie aangegeven.

##### Verkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom. Er is in de zin van de Wet geluidhinder sprake van een stedelijk gebied. Het plangebied ligt in de geluidzone van de Scheldeboulevard. Voor de Scheldekade, de Burgemeester Geillstraat en de Nieuwstraat geldt een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. Ondanks het feit dat er geen sprake is van een geluidzone langs deze wegen, is in het belang van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen toch berekend. De resultaten kunnen meegenomen worden bij de beoordeling van de geluidwering in het kader van het Bouwbesluit. Hiermee wordt het woonklimaat verbeterd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van het verkeerslawaaï ten gevolge van de:

- Scheldeboulevard (gezoneerde weg) op alle woningen binnen het bouwplan hoger is dan de voorkeurswaarde, maar lager dan de maximale ontheffing.
- Scheldekade (niet-gezoneerde 30 km-weg) op de woningen hoger is dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de maximale ontheffing, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen. Op basis hiervan wordt gesteld dat de geluidbelasting ten gevolge van de Scheldekade aanvaardbaar is.
- overige niet-gezoneerde 30 km-wegen ruim lager is dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen.



Gezien de situatie en de berekende waarden zijn er binnen het bouwplan geen reële maatregelen mogelijk om de geluidbelasting ten gevolge van de Scheldeboulevard bij de nieuwe woningen te reduceren tot maximaal 48 dB (de voorkeurswaarde). Om deze woningen te kunnen realiseren moet de gemeente Terneuzen hogere waarden tot 56 dB, ten gevolge van het wegverkeerslawaai vaststellen en vastleggen in het kadaster.

#### Industrielawaai

Voor het industrieterrein Terneuzen-West/Logistiek Park is op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone vastgesteld. Het plangebied ligt binnen deze geluidzone. Door de Regionale uitvoeringsdienst (RUD) zijn de geluidcontouren voor de industrieterreinen berekend. Daaruit blijkt dat zowel de huidige als toekomstige geluidsbelasting binnen het plangebied lager is dan 50 dB(A). Voor dit moment zou vaststelling van een hogere waarde dus niet nodig zijn. Provincie Zeeland en gemeente Terneuzen hebben de afspraak gemaakt om voor dergelijke gevallen toch een hogere waarde van 51 dB(A) ten behoeve van het industrielawaai vast te stellen, omdat anders de geluidruimte van de bedrijven definitief beperkt wordt. In het verleden is dit ook gebeurd voor de nieuwbouw c.q. geprojecteerde woningen die op een andere locatie in de binnenstad liggen.

#### Conclusie

Er dienen hogere waarden tot 56 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai en 51 dB(A) ten gevolge van het industrielawaai vastgesteld te worden.

### **4.9 Luchtkwaliteit**

Het beleid ten aanzien van luchtkwaliteit in de gemeente Terneuzen is vastgelegd in de Visie Luchtkwaliteit (11 juni 2006). Aangezien er geen knelpunten zijn, is er geen dringende reden om het beleid op te stellen of nader uit te werken.

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteiteisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup>), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het bestemmingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert. De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> bedragen. De bijdrage van het plan is uitsluitend afkomstig van verkeer van en naar de woningen. Gelet op de beperkte omvang van het plan (maximaal 20 wooneenheden extra) ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



## 4.10 Externe veiligheid

### Inrichtingen

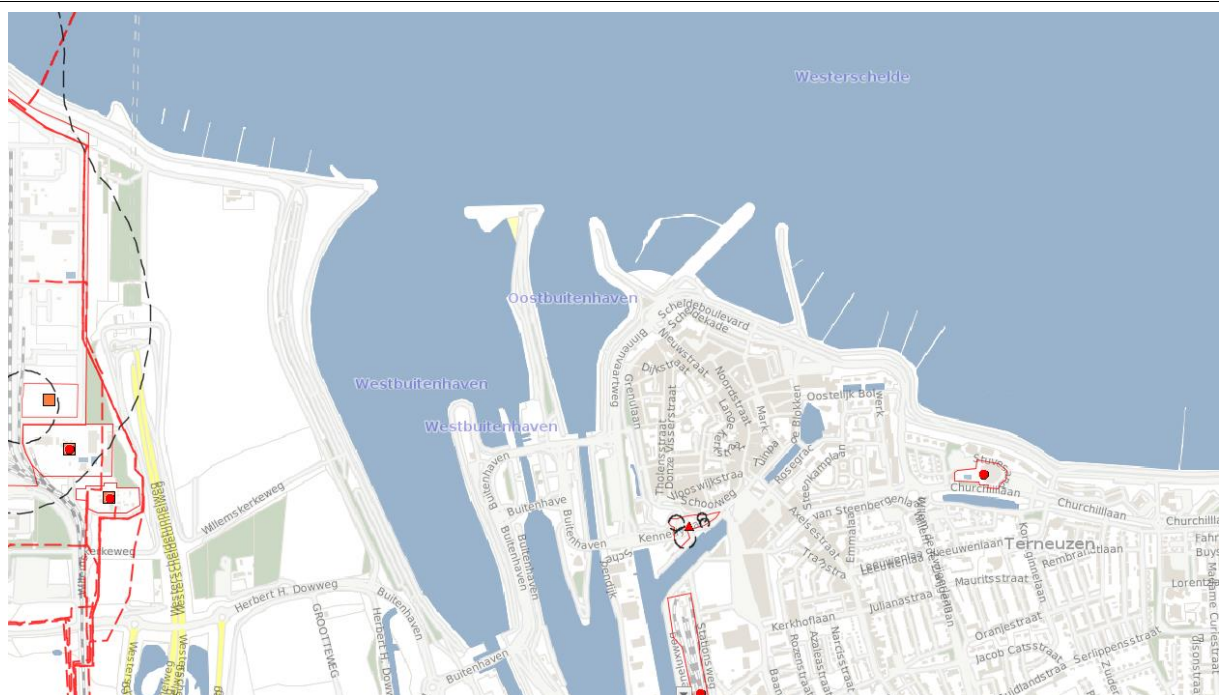
Rond het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

1. LPG tankstation Kennedylaan Bevi-inrichting
2. Emplacement Terneuzen Bevi-inrichting
3. DOW-Benelux BRZO
4. Katoennatie Westerscheldeterminal BRZO
5. Kerncentrale Borssele BRZO
6. Scheldorado Overige risicobron

De inrichtingen zijn gelegen buiten het plangebied. Uit de beoordeling van de risicokaart (figuur 15) blijkt dat bij geen enkele inrichting sprake is van een ruime PR-contour en deze veelal gelegen is binnen de begrenzing van de inrichting. Het plangebied ligt volledig buiten het invloedsgebied van het tankstation, het emplacement en Scheldorado.

Het bedrijf Katoennatie heeft een invloedsgebied van ruim 7 km in verband met de kans op een toxisch incidentscenario. De DECO-plant van DOW heeft een invloedsgebied van 3.750 meter in verband met de kans op een toxisch incidentscenario.

Het gehele plangebied ligt binnen een schuilzone, een zone waarbinnen geschild moet worden in het geval van een kernongeval. Het plangebied ligt binnen deze 20.000 meter zone van Kerncentrale Borssele. Dit heeft verder geen invloed op dit bestemmingsplan.



Figuur 15. Risicokaart

Ten aanzien van het groepsrisico is het voor deze inrichtingen aannemelijk dat vanwege de grote afstand van het plangebied tot de risicobron en de beperkte toename van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande personendichtheid binnen het invloedsgebied geen sprake zal zijn van een significante toename van het groepsrisico. Voor de risicobronnen wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico ruim overschreden.

#### Vaarwegen

Ten noorden en westen van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het water. Dit betreft de Westerschelde op circa 300 meter en het kanaal van Gent naar Terneuzen op circa 450 meter vanaf het plangebied. Beide vaarwegen zijn opgenomen in het Basisnet Water, dit maakt onderdeel uit van het Besluit externe veiligheid transportroutes. In dit besluit is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Wel geldt dat de aspecten zelfredzaamheid, beheersbaarheid en ontvluchting opgenomen moeten worden in de afweging. Zelfredzaamheid en ontvluchtingsmogelijkheden zijn nu nog lastig in te schatten. Bij de bouwaanvraag is een overleg met gemeente en Veiligheidsregio sterk aan te bevelen.

Voor de beoordeling van de beheersbaarheid bij een brand in het plangebied hanteert de Veiligheidsregio de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2012 van Brandweer Nederland. Aan de Veiligheidsregio wordt gevraagd of er op basis van deze handreiking knel- of aandachtspunten vanuit de beheersbaarheid (bluswater, opkomsttijd en bereikbaarheid) zijn.

#### **4.11 Kabels en leidingen**

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

## H5. Juridische vormgeving

### 5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

### 5.2 Opzet bestemmingsregeling

#### Planvorm

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen één bestemming. Overigens is een mengvorm van bovenstaande plannen mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan kan getypeerd worden als een globaal eindplan, waarbinnen het voornemen gestalte kan krijgen. De grenzen zijn zo opgezet dat de rechtszekerheid voor de omwonenden zo min mogelijk in het geding is.

#### Opzet verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals W voor 'Wonen'. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

In het plan wordt gebruik gemaakt van functieaanduidingen. De functieaanduidingen zijn een verbijzondering van de gebruiksmogelijkheden in een bestemming.

#### Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

### **5.3 Gehanteerde bestemmingen**

Het bestemmingsplan vervangt een deel van het vastgestelde bestemmingsplan Terneuzen Centrum.

#### Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

#### Hoofdbestemmingen 'Verkeer' en 'Wonen' (hoofdstuk 2)

Voor het woongebouw en het achterterrein in het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend, waarbij voor de eerste twee bouwlagen flexibiliteit is geboden in de functies. De gebouwen mogen alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. De Scheldekade heeft de bestemming 'Verkeer' gehouden, waarbij aan de zijde van het bouwplan de bouwaanduiding 'onderdoorgang' is toegevoegd om uitkragingen mogelijk te maken.

#### Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering' (hoofdstuk 2)

In het gehele plangebied zijn de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' waarin de bescherming van archeologische waarden wordt verzekerd, en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' waarin de bescherming van het waterstaatswerk wordt verzekerd, opgenomen. Deze zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Terneuzen Centrum.

#### Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn een algemene regels opgenomen. Artikel 7 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 8 wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan en wordt aangegeven welk gebruik strijdig is. In artikel 9 is een de regeling opgenomen ter bescherming van de geluidzone voor industrielawaai. In artikel 10 wordt de mogelijkheid geboden om in voorkomende gevallen af te wijken van het bestemmingsplan.

#### Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het



bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 11 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Terneuzen Centrum Scheldekade 56 - 61'.

## H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het plangebied is in eigendom van een particuliere investeerder. Het kostenverhaal wordt vastgelegd in een grondexploitatie-overeenkomst. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. In de grondexploitatieovereenkomst is eveneens het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio. De provincie Zeeland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat de maatregelen in het bestemmingsplan voldoende verwerkt zijn. De vooroverlegreacties zijn bijgevoegd in bijlage 6. Het wateradvies is bijgevoegd in bijlage 2.

Van 11 mei tot 21 juni 2017 heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter visie gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 7. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er heeft een ambtshalve wijziging plaatsgevonden waarbij het aantal vierkante meters bedrijfsvloeroppervlak voor kantoren en dienstverlening niet alleen is begrensd tot de begane grond (zoals in het ontwerpplan), maar ook tot 500 m<sup>2</sup>.