



College van burgemeester en wethouders

Besluit

GOEDGEKEURD

Zitting van 7 mei 2019

Omgeving & Economie - Planvorming
zaaknummer: 248015

21	2019_BW_00619	Bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Beurtvaartkade - Besluitvormend
----	---------------	---

Samenstelling

Aanwezig:

de heer Jan Lonink, burgemeester; de heer Frank van Hulle, wethouder; de heer Jack Begijn, wethouder; de heer Ben van Assche, wethouder; mevrouw Sonja Suij, wethouder; de heer Jurgen Vervaet, wethouder; mevrouw Paula Stoker, wethouder; de heer Jan Princen, gemeentesecretaris

Auteur

Marien Ploeg, van der

Portefeuillehouder

Frank van Hulle

Programma en/of paragraaf

Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Besluit

Besluitpunt 1

Het college besluit te bepalen dat de uitvoering van het plan geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu, waardoor het volgen van een m.e.r.-procedure voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk is, en dit besluit te publiceren samen met de publicatie onder besluitpunt 2 en 3.

Besluitpunt 2

Het college besluit om in te stemmen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde industrie- en wegverkeerslawaaï en het ontwerpbesluit gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Besluitpunt 3

Het college besluit in te stemmen met het ontwerp van het bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Beurtvaartkade en dit bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze vrij te geven voor de mogelijkheid hiertegen een zienswijze in te dienen.

Wat is de aanleiding?

In januari 2018 is op basis van een planconcept een overeenkomst gesloten met Sprangers/Cordeel tot ontwikkeling van de Beurtvaartkade met een woontoren. In een later stadium is hier een hotel met bijbehorende voorzieningen bijgekomen (verplaatsing L' Escaut). Met de toevoeging van de hotelvoorziening veranderde ook het bouwplan. De woontoren kwam op een éénlaagse plint te staan.

In maart 2019 stemde uw college in met een wijziging op dit plan, een lagere woontoren op een hogere plint. Uw college stemde er mee in dat dit plan in (planologische) procedure wordt gebracht.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woontoren gecombineerd met een hotel. Deze functies worden gecombineerd in een hoofdvolume van drie bouwlagen (circa 12 meter hoog) met daarop een toren die reikt tot circa 77 meter. Deze ontwikkeling geeft invulling aan de door de gemeente Terneuzen gewenste ontwikkeling voor dit gebied zoals verwoord in het Masterplan Axelsedam.

Hogere waarde industrie- en wegverkeerslawaaï

De Beurtvaartkade maakt momenteel onderdeel uit van het industrieterrein Oostelijke Kanaaloever/mr. Haarmanweg. Om de ontwikkeling met deze functies mogelijk te maken wordt de Beurtvaartkade aan het industrieterrein onttrokken. Daarmee komt de Beurtvaartkade in de zogenoemde 'zone' van het industrieterrein te liggen. Voor woningen binnen de zone geldt een hogere waarde tussen de 50dB(A) en 55 dB(A), in dit geval 53 dB(A).

De locatie Beurtvaartkade ligt ook in de zone van o.a. de Binnenvaartweg, Schependijk en Kennedylaan. Het wegverkeersgeluid dat van deze wegen afkomstig is, overschrijdt de voorkeurswaarde van 48 dB(A), in dit geval 50 dB(A).

Voor de ontwikkeling Beurtvaartkade is een ontwerpbesluit hogere waarde opgesteld waarin voor beide geluidaspecten ontheffing wordt verleend. Het ontwerpbesluit dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

M.e.r. - beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig, of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In het besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is, indien deze aanleg, uitbreiding etc. een oppervlakte van 100 ha of meer en 2000 of meer woningen omvat (D11.2). De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 110 woningen en een hotel met maximaal 60 kamers met bijbehorende voorzieningen, waarmee dit project ruim onder de drempelwaarden blijft.

Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarden voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (vormvrije mer-beoordeling). In een vormvrije m.e.r.-beoordeling passeren alle aspecten van de m.e.r. kort de revue. Voor dit project is een (aangemeld)notitie mer-beoordeling opgesteld. Uit de notitie blijkt dat als gevolg van dit project geen nadelige

gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Om die reden wordt geadviseerd geen m.e.r.-procedure te volgen.

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet uw besluit tot het niet volgen van een m.e.r.-procedure in de Staatscourant en in de ZVA gepubliceerd worden. Hiertegen kan overigens niemand bezwaar maken of een zienswijze indienen, omdat er sprake is van een voorbereidingshandeling. Praktisch gezien nemen wij deze publicatie mee met de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Beurtvaartkade en ontwerpbesluit hogere waarde industrie- en wegverkeerslawaaï.

Planning

De planning voor het bestemming ziet er als volgt uit:

Besluitvorming college ontwerpbestemmingsplan etc.	7 mei 2019
Informatieavond ontwerpbestemmingsplan	14 mei 2019
Ter inzagetermijn ontwerpbestemmingsplan / ontwerpbesluit hogere waarde en m.e.r.-beoordeling	16 mei t/m 26 juni 2019
Beoordelen zienswijzen en verwerking in bestemmingsplan	1 juli t/m 2 augustus 2019
Advies bestemmingsplan en besluitvorming college vast te stellen bestemmingplan	5 augustus resp. 13 augustus 2019
Commissie omgeving	11 september 2019
Vaststelling gemeenteraad	26 september 2019

Wettelijk kader en/of eerdere besluitvorming

Op 26 maart 2019 heeft uw college besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het aangepaste bouwplan van de initiatiefnemer en dit plan verder in procedure te brengen.

Op grond van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer moet het bevoegd gezag beoordelen of een bepaalde activiteit (project Beurtvaartkade) belangrijke gevolgen heeft voor het milieu. Het bevoegd gezag moet beoordelen of een milieueffectenrapportage moet worden opgesteld.

Wat willen we bereiken?

Een aanpassing van het geldende planologisch regime waardoor een passende invulling wordt gegeven aan de locatie Beurtvaartkade met een gebouw dat een iconische uitstraling moet krijgen en bestaat uit een hotel met bijbehorende voorzieningen, horeca, appartementen en woonstudio's.

Wat gaan we er voor doen?

Het ontwerpbestemmingsplan samen met het m.e.r. beoordelingsbesluit en het ontwerpbesluit hogere waarde industrie- en wegverkeerslawaaï ter inzage leggen van 16 mei t/m 26 juni 2019. Daarvoor de bekendmaking publiceren in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad, Gemeentebblad en Staatscourant. Tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde industrie- en wegverkeerslawaaï kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Tegen het besluit om af te zien van een m.e.r.-beoordeling staat geen bezwaar en beroep open.

Voorafgaand aan de ter inzage legging wordt door de initiatiefnemer op dinsdag 14 mei as. een informatiebijeenkomst georganiseerd waarvoor de gemeente het personeelsrestaurant als locatie beschikbaar stelt. Tijdens de informatiebijeenkomst zal de ontwikkelaar impressies van het toekomstige gebouw tonen. In de informatieve bijlagen treft u ter kennisname aan de door de ontwikkelaar te verzenden uitnodiging voor de informatieavond en een drietal impressiebeelden van het beoogde gebouw.

Wat mag het kosten?

Het bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Beurtvaartkade wordt opgesteld op initiatief van de gemeente. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn meegenomen in de verkoopovereenkomst die tussen de gemeente en de initiatiefnemer is afgesloten.

Wat zijn de vervolgstappen?

Na het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde industrie- en wegverkeerslawaaï worden de stukken gereed gemaakt voor publicatie. Iedereen is dan in de gelegenheid om tijdens de ter inzage termijn tegen dit plan en ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen. Na afloop van de ter inzage termijn wordt het besluit hogere waarde industrie- en wegverkeerslawaaï gereed gemaakt voor vaststelling door uw college. Het bestemmingsplan wordt gereed gemaakt voor vaststelling door de gemeenteraad. De vaststelling door de gemeenteraad is vooralsnog gepland voor de raadsvergadering van 26 september 2019.

Bijlagen

1. Aanmeldnotitie m.e.r.pdf
2. M.e.r._Bijlage 1.pdf
3. M.e.r._Bijlage 2_3_4.pdf
4. Ontwerpbesluit HGW.pdf
5. Terneuzen Centrum, Beurtvaartkade_ontwerp_deel_1.pdf
6. Terneuzen Centrum, Beurtvaartkade_ontwerp_deel_2.pdf

Terneuzen Centrum, Beurtvaartkade

Aanmeldnotitie m.e.r.

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Plaats en kenmerken van het plan	4
2.1 Plaats van het plan	4
2.2 Kenmerken van het project	6
3. Kenmerken van de milieueffecten	8
3.1 Woon- en leefklimaat	8
3.2 Verkeer	11
3.3 Water	11
3.4 Natuur	12
3.5 Cultuurhistorie en archeologie	12
3.6 Gezondheid	13
3.7 Duurzaamheid	13
4. Conclusie	14

Bijlagen:

- 1 Bodemonderzoeken
- 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- 3 Onderzoek externe veiligheid
- 4 Windonderzoek

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De Beurtvaartkade is onderdeel van het Masterplan Axelsedam zoals vastgesteld in 2003. In dat Masterplan zijn de ruimtelijke en functionele potenties voor diverse deelgebieden rondom de Axelsedam in beeld gebracht en is per deelgebied een ontwikkelingsrichting vastgelegd. Voor de Beurtvaartkade wordt vanuit het Masterplan ingezet op een programma van wonen, gecombineerd met kantoren en verblijfsrecreatieve functies. Deze functies moeten bij voorkeur worden ondergebracht in één of twee bijzondere bouwvolumes.

Aan de Beurtvaartkade is de realisatie van een woontoren voorzien, gecombineerd met een hotel en restaurant. Deze functies worden gecombineerd in één toren van circa 11 meter op een plint van drie bouwlagen met een hoogte van circa 11,5 meter. Deze ontwikkeling geeft invulling aan de door de gemeente Terneuzen gewenste ontwikkeling voor dit gebied zoals verwoord in het Masterplan Axelsedam.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2) m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een woontoren met in totaal 110 appartementen die 'staat' op een plint van drie bouwlagen met hierin een hotel met 60 hotelkamers en een restaurant. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2. Wat houdt een m.e.r.-beoordeling in?

De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de kenmerken van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet door het bevoegd gezag (de gemeente Terneuzen) een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.2. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en kenmerken van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

2. Plaats en kenmerken van het plan

2.1. Plaats van het plan

Het plangebied ligt in het westen van de kern Terneuzen, net ten zuiden van het centrum en ten oosten van het kanaal van Gent naar Terneuzen. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Schependijk. Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan het Zijkanaal A. Aan de zuidzijde ligt aan de overzijde van het Zijkanaal A de Beneluxweg met het spoorwegemplacement van Prorail en de gemengde functies aan de Kennedylaan.

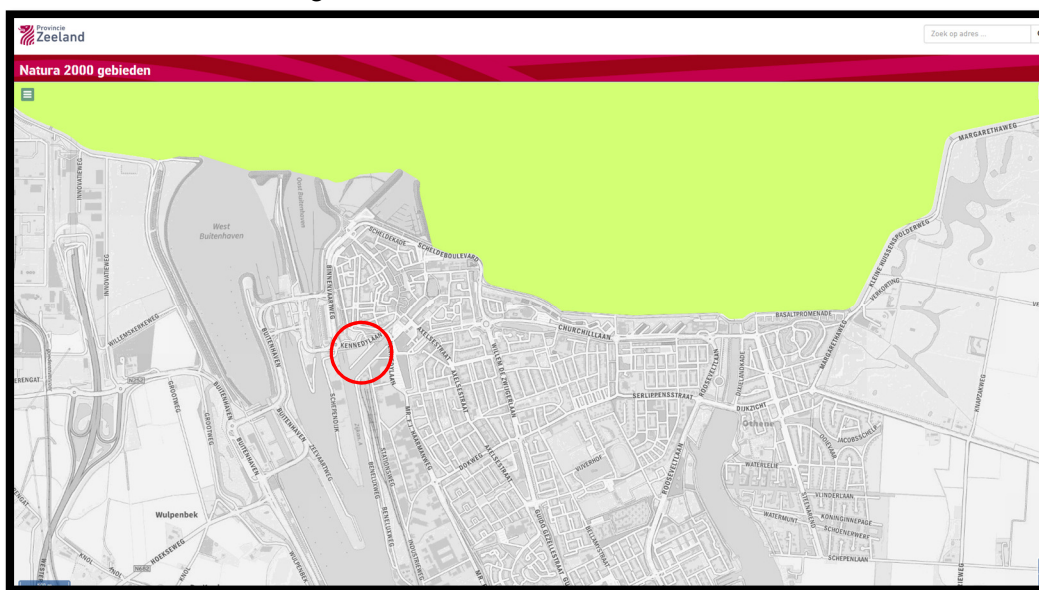
Omdat in het plangebied geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, is het noodzaak het plangebied te onttrekken aan het gezoneerd industrieterrein 'Oostelijke Kanaaloever / Mr. F.J. Haarmanweg-Driewegen'. Gekozen is om alle gronden en wateren ten noorden van het spoorwegemplacement van Prorail mee te nemen in dit bestemmingsplan met als doel de herbegrenzing van het gezoneerd industrieterrein mogelijk te maken. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Terneuzen en de Westerschelde is weergegeven in figuur 2.1.



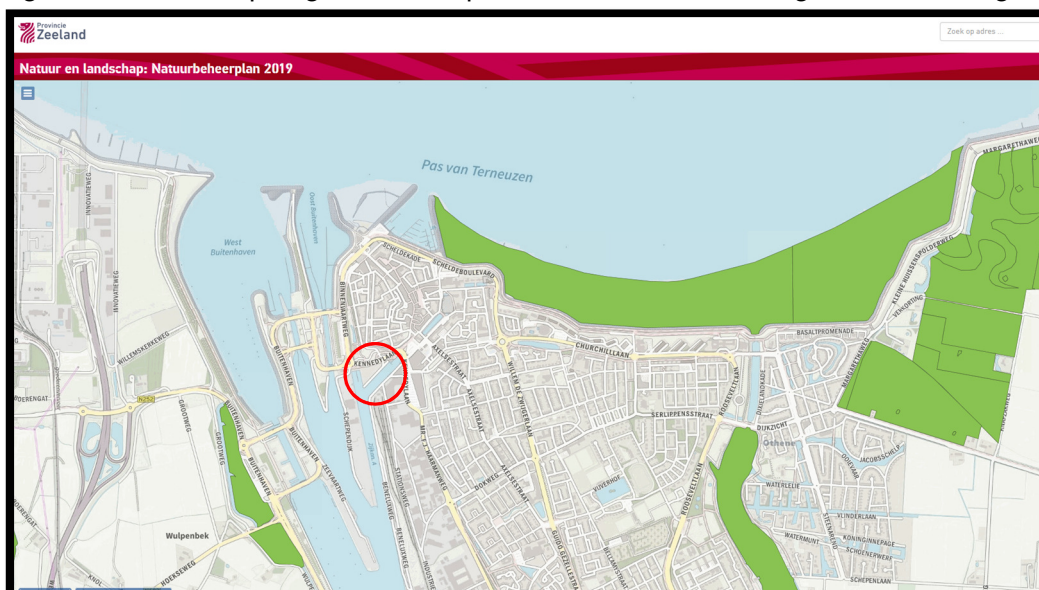
Figuur 2.1: Ligging plangebied ten opzichte van kern Terneuzen en Westerschelde

In de figuren 2.2 tot en met 2.4 wordt de ligging van de planlocatie aangegeven ten opzichte van gevoelige gebieden zoals beschreven in het Besluit milieueffectrapportage. De planlocatie ligt:

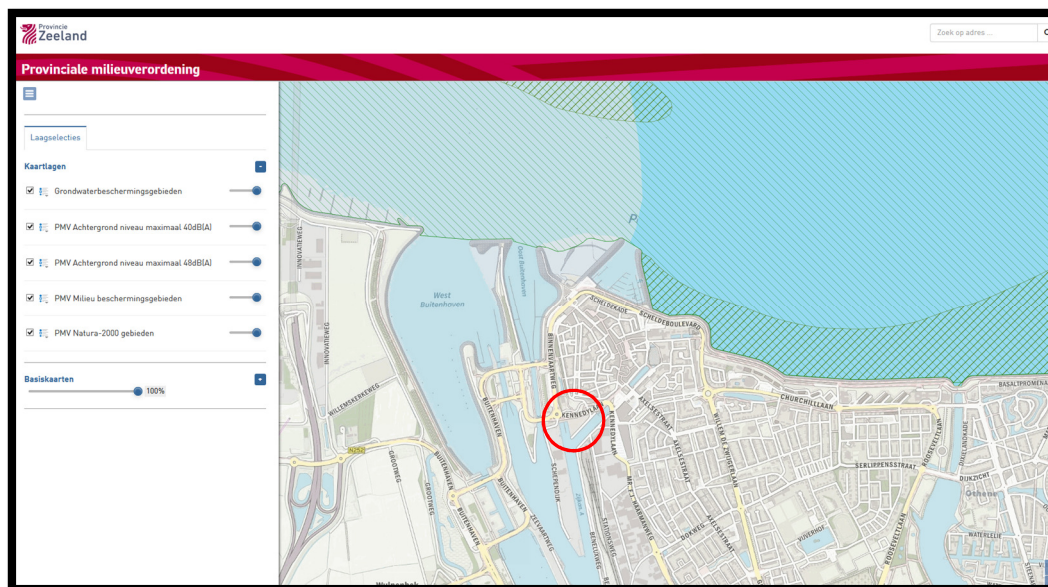
- niet in beschermd of waardevol natuurgebied (Natura 2000, natuurnetwerk, ecologische verbindingszones) (zie figuur 2.2). Op korte afstand is het Natura 2000-gebied de Westerschelde aanwezig, delen van dit gebied zijn ook aangemerkt als Natuurnetwerk.
- niet in of in de directe omgeving van boring vrije zones voor grondwater, waterwingebieden, beschermingszones grondwaterwinning of kwetsbare gebieden voor ongezuiverde lozingen (zie figuur 2.3).
- op korte afstand van een milieubeschermingsgebied (Westerschelde), ter bescherming van de omgevingskwaliteit rust en stilte geldt binnen dit gebied een richtwaarde van maximaal 48 dB(A) (Artikel 4.5.1 Milieuverordening Zeeland). Zie figuur 2.4.
- niet in aardkundig- of cultuurhistorisch waardevol



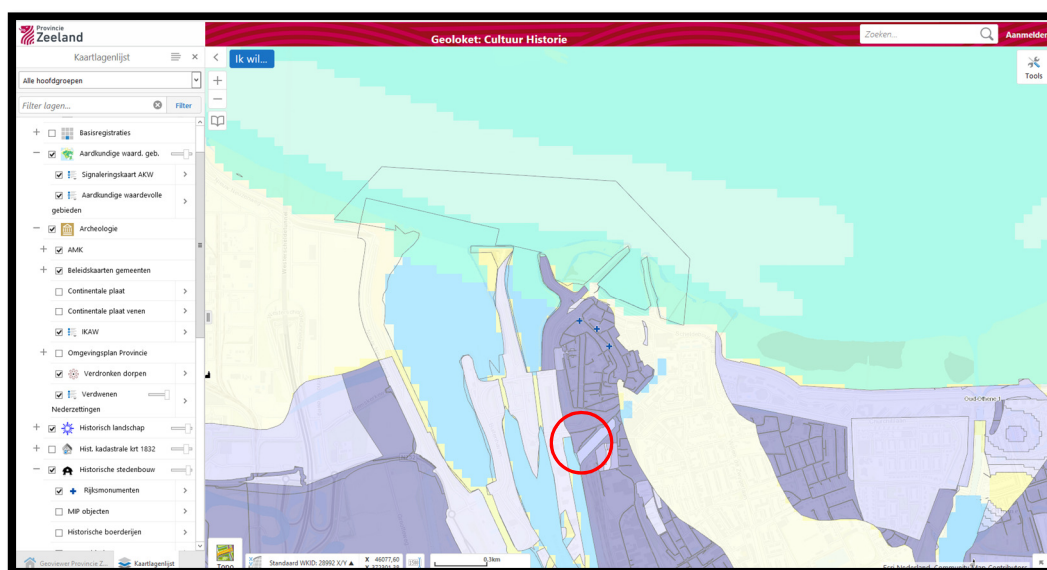
Figuur 2.2: Locatie plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden in omgeving



Figuur 2.3: Locatie plangebied (rode cirkel) ten opzichte van Natuurnetwerk Zeeland



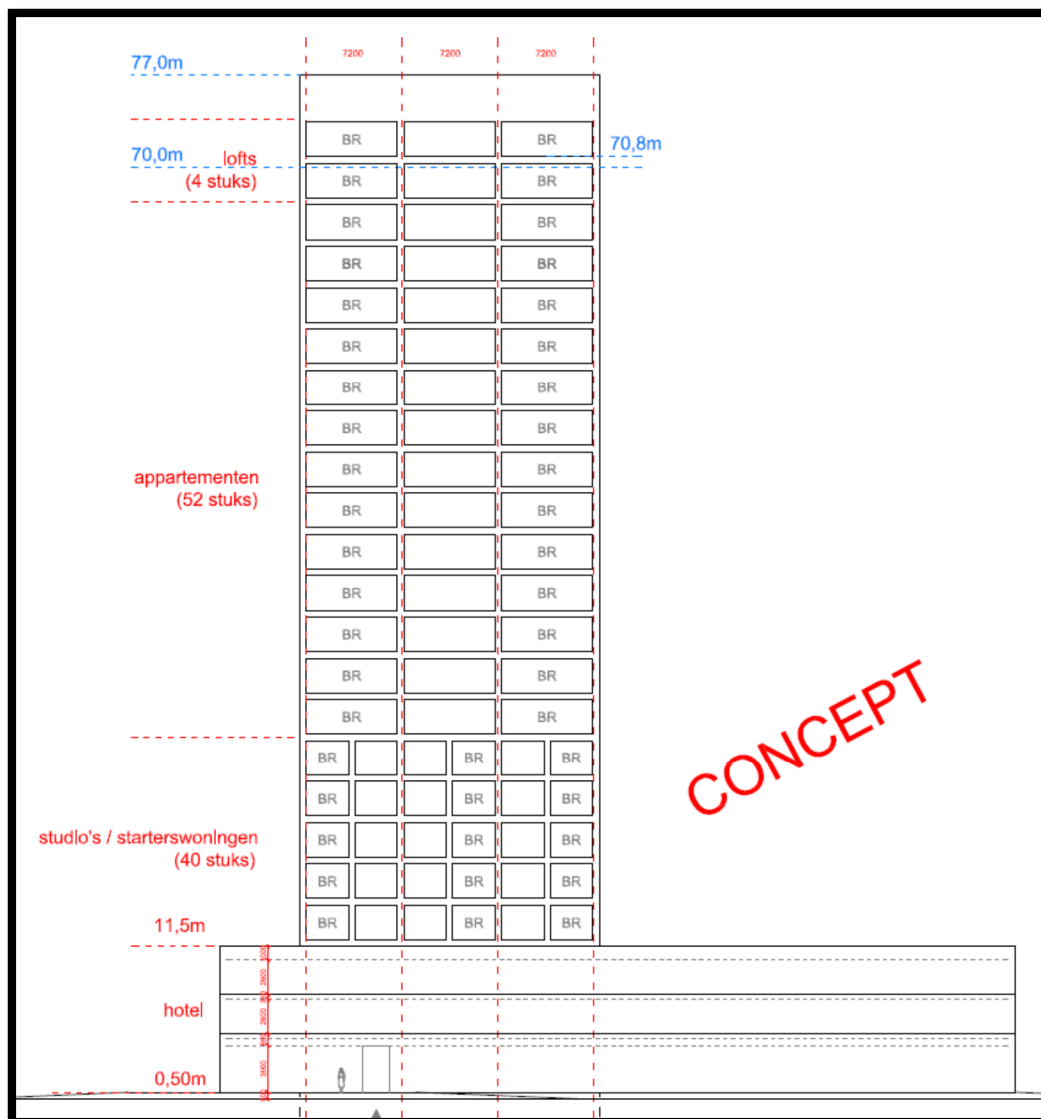
Figuur 2.4: Ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van milieubeschermingsgebieden (Milieuvordering Zeeland)



Figuur 2.5 Uitsnede provinciale kaart archeologisch-, aardkundig- en cultuurhistorisch waardevolle gebieden, ligging plangebied (blauwe cirkel).

2.2. Kenmerken van het project

Het bouwplan gaat uit van een woontoren boven op een plint van drie bouwlagen. In de woontoren worden maximaal 110 appartementen gerealiseerd. In de drielaagse plint wordt een hotel gerealiseerd met maximaal 70 kamers met bijbehorende voorzieningen waaronder een restaurant.



Figuur 2.6 Beoogde situatie

3. Kenmerken van de milieueffecten

Bij de kenmerken van belangrijke milieugevolgen die een activiteit kan hebben gaat het om de aard en omvang van gevolgen voor woon- en leefmilieu en andere milieuaspecten. In deze paragraaf worden de belangrijkste milieueffecten van de herontwikkeling beschreven. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie zoals opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken.

3.1 Woon- en leefklimaat

Bodem

Voor de te ontwikkelen locatie zijn in de loop van de tijd verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd.

- *Verkennd bodemonderzoek Beurtvaartkade 1-2 te Terneuzen*, SGS Environmental Services, kenmerk EZ 859.904, d.d. 19 maart 2003;
- *Nader bodemonderzoek Beurtvaartkade 1-2 te Terneuzen*, SGS Environmental Services, kenmerk EZ 860.289, d.d. 5 augustus 2003.

Uit deze onderzoeken is gebleken dat er sprake is van bodemverontreiniging. In 2015 zijn bodemsaneringswerkzaamheden uitgevoerd om een sterke verontreiniging met minerale olie en zink te verwijderen en te komen tot het niveau van bodemfunctieklassen 'wonen' voor de bovengrond en 'industrie' voor ondergrond. Het resultaat van de bodemsanering is neergelegd in het rapport:

- *Evaluatierapport bodemsanering Beurtvaartkade 2 te Terneuzen*, Sagro Milieu Advies Zeeland, kenmerk 23154012, d.d. 28 september 2015.

Na uitvoering van de bodemsanering is ten behoeve van de verkoop van een deel van de gronden in 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd:

- *Verkennd bodemonderzoek Beurtvaartkade 2 te Terneuzen*, Colsen Adviesburo voor Milieutechniek, kenmerk 000570, d.d. 31 maart 2016.

Doel van dit onderzoek was tweeledig: een eindverificatie van de uitgevoerde bodemsanering en het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit. De aangetoonde verontreinigingen geven geen aanleiding voor een nader bodemonderzoek en zijn dermate gering dat deze geen belemmering vormen voor eventuele bebouwing en/of andere activiteiten. De ontwikkeling voorziet niet in activiteiten die de bodem kunnen verontreinigen.

Belangrijke nadelige gevolgen op het gebied van bodem kunnen worden uitgesloten.

Geluid

De ontwikkeling maakt geluidgevoelige functies mogelijk welke aan de normen van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen te worden getoetst indien gelegen binnen de geluidzone van gezoneerde wegen. Het plangebied is gelegen in de geluidzone van de Kennedylaan, Beurtvaartkade, Schependijk, Verlengde van Steenbergelaan, Beneluxweg, Binnenvaartweg en Stationsweg. Akoestisch onderzoek is daarom uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Beurtvaartkade 50 dB bedraagt op de onderste drie woonlagen. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De uiterste grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De maximale geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Kennedylaan bedraagt ook 50 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vindt plaats op de vanaf de onderste woonlaag tot en met de tiende woonlaag. De uiterste grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Maatregelen aan de bron zijn mogelijk ter hoogte van de Beurtvaartkade. Door het instellen van een 30 km/uur regime kan de geluidbelasting verlaagd worden tot maximaal 46 dB (inclusief aftrek 5 dB). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt dan niet meer overschreden. Deze maatregel zal dan ook genomen worden.

Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn bij de Kennedylaan niet mogelijk. De functie als ontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/uur moet ten behoeve van een goede bereikbaarheid worden behouden. Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidafschermdende voorzieningen zijn bijvoorbeeld een scherm of wal. Dergelijke geluidafschermdende voorzieningen zijn vanwege de hoogte van de woontoren niet toepasbaar. Het reducerende effect zal zeer gering zijn omdat de woonlagen pas op circa 21,5 meter beginnen. Maatregelen door middel van het vergroten van de afstand is niet wenselijk, omdat de ruimte op het perceel niet groot genoeg is en de Beurtvaartkade en de Kennedylaan zich aan weerszijden van de woontoren bevinden.

Geconcludeerd kan worden dat maatregelen om de geluidbelasting vanwege de Kennedylaan te reduceren redelijkerwijs niet mogelijk en/of gewenst zijn vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige of vervoerskundige aard. Aangezien de uiterste grenswaarde van 63 dB ten gevolge van het wegverkeerslawaai niet wordt overschreden, kan gesteld worden dat aanvraag van een hogere grenswaarde noodzakelijk is.

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere risicovolle inrichtingen aanwezig zijn zoals het tankstation Texaco aan de Kennedylaan (opslag en verkoop LPG). Ook vindt er vervoer plaatsvindt van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde, door het Kanaal Gent-Terneuzen, door buisleidingen en over de weg. De beoogde ontwikkeling betreft een kwetsbaar object conform de wetgeving op het gebied van externe veiligheid. Vanwege de toevoeging van personen is een onderzoek externe veiligheid naar al deze risicobronnen uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt het volgende:

- De beoogde bebouwing in het plangebied bevindt zich niet in een PR10-6 risicocontour van een risicobron.
- Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het groepsrisico van het spoor (traject Sluiskil –Dow Chemical), zeevaartroutes (Kanaal Gent – Terneuzen en Westerschelde), spooremplacement Stationsweg 66, Katoennatie en DOW Benelux.

Uit de onderbouwing in het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de externe veiligheidssituatie ter plaatse.

Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de toevoeging van maximaal 110 woningen, 60 hotelkamers en 985 m² aan ondersteunende functies. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt 559,6 mvt/etmaal op geen middelde weekday (zie paragraaf 4.2). Uit de NIBM-tool blijkt dat de maximale bijdrage NO₂ 0,43 µg/m³ bedraagt en de maximale bijdrage voor PM₁₀ 0,09 µg/m³. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³). De beoogde ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen en is vrijgesteld aan het toetsen aan de grenswaarden. Voldaan wordt aan de luchtkwaliteitswetgeving.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		559,6
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,43
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.9 Resultaten NIBM-tool

Bedrijven

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen ter plaatse van de woningen o.a. een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Naast eerder behandelde onderwerpen als geluid en gevaar wordt hierbij ook gekeken naar stof en geur. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt veelal gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin voor de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten een maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies is aangegeven. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen eventueel kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden.

Het plangebied wordt voornamelijk omgeven door havengerelateerde bedrijvigheid. Vanwege de havengerelateerde bedrijvigheid in de omgeving is sprake van gemengd gebied. Uit de inventarisatie van bedrijven blijkt dat er kan worden voldaan aan de maximale richtafstanden ten opzichte van zowel een rustige woonwijk (worst-case) als gemengd gebied (voor bedrijven in op het gezonde terrein exclusief geluid).

Naast de beoogde ontwikkeling ligt een kleine jachthaven met enkel elementaire voorzieningen (douche en wc). De aanwezigheid van beroeps- en pleziervaartuigen op korte afstand van de woningen past bij de nautische omgeving. Het geluid afkomstig van klapperend want en fluitende masten is specifiek geluid in de nabijheid van een kanaal en jachthavens. Deze vorm van geluid is dan ook inherent aan het wonen op deze locaties.

In de plint van de beoogde ontwikkeling wordt een hotel met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd, zoals een restaurant, fitness, bar en kantoorruimte. De functies zijn weinig milieubelastend en zijn hierdoor direct onder of naast woningen toelaatbaar.

Voor milieuhinder van bedrijven in de omgeving wordt voldaan aan de richtafstanden. Voor de beoogde woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Windhinder

De beoordeling van windhinder is nodig vanuit een goede ruimtelijke ordening. Enige windhinder is aanvaardbaar maar mag echter niet leiden tot nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan naar windhinder uitgevoerd. De resultaten zijn bijgevoegd in bijlagen. Uit dit onderzoek blijkt dat met de voorgenomen bouw van een woontoren er een grote kans op windhinder is. Dit komt met name door de hoogte van de beoogde toren. Nader onderzoek is noodzakelijk en zal worden uitgevoerd bij de voorbereiding van de omgevingsvergunning. In de regels van het bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

3.2 Verkeer

De verkeersgeneratie is berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). Het kencijfer wordt bepaald aan de hand van het stedelijk karakter van de gemeente en de ligging ten opzichte van de stad. Aangezien het plangebied in Terneuzen ligt, wordt aansluitend met het parkeerbeleid een matig stedelijk karakter gehanteerd en behoort de Kennedylaan tot de schil van het centrum. Binnen de bandbreedte van het kencijfer wordt het gemiddelde gehanteerd.

Door de ontwikkeling dienen de ontsluitingswegen in het spitsuur circa 61 mvt/uur extra af te wikkelen. Per minuut is dit dus circa 1 motorvoertuig bovenop de verkeersintensiteit uit de verkeersprognose van het verkeersmodel (Verkeersmodel Terneuzen 2030). Hoewel in dit verkeersmodel ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied Beurtvaartkade al zijn meegerekend, zal de verkeersgeneratie er voor een worst-case benadering toch bij op worden geteld.

Op de Kennedylaan (tussen de Grenulaan en Buitenhaven) is de verkeersintensiteit circa 6900 mvt/etmaal, verder oostwaarts (tussen de Genulaan en Schuttershofweg) is de intensiteit circa 8400 mvt/etmaal. De capaciteit op gebiedsontsluitingswegen ligt doorgaans boven de 15.000 mvt/etmaal. In de beoordeling van de verkeersafwikkeling zijn kruispunten vaak cruciaal. In onderhavige situatie zijn relatief veel aansluitingen met overige (erftoegangs)wegen aanwezig.

De verwachting is dat de verkeersgeneratie op de meeste dagdelen wel zal opgaan in het heersende verkeersbeeld van de Kennedylaan. De capaciteit van de weg is op de meeste dagdelen dan ook voldoende om een toename van 1 motorvoertuig per enkele minuten te kunnen verwerken. Op absolute piekmomenten kan de verkeerstoename tot langere wachttijden bij de aansluiting met de Kennedylaan leiden.

3.3 Water

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen de beschermingszone van een regionale waterkering. Vanwege de ligging in de beschermingszone is overleg gevoerd met het Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat. De ontwikkeling leidt niet tot een planologische toename van verharding. Het complex wordt voor wat betreft afvalwater aangesloten op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakken wordt op het zijkanaal A geloosd, waarvoor wordt bij Rijkswaterstaat een watervergunning aangevraagd. Er ontstaan geen knelpunten wat betreft de waterhuishouding en er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen zodat effecten op de waterkwaliteit kunnen worden uitgesloten.

Belangrijke nadelige gevolgen op het gebied van water kunnen worden uitgesloten.

3.4 Natuur

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe, ligt op een afstand van circa 930 meter. Het dichtstbijzijnde NNZ-gebied ligt op gelijke afstand.

Het plangebied ligt niet in beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen daarom worden uitgesloten. Gezien de afstand kunnen ook effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. Vanwege de geringe ontwikkeling en de ruime afstand tot stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe (meer dan 6 km), genereert de beoogde ontwikkeling qua stikstofdepositie evenmin problemen. De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden. Gezien bovenstaande conclusies staat de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie, de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

Er is op dit moment hoofdzakelijk sprake van een braakliggend terrein zonder opgaande vegetatie. In het zuidwesten van het plangebied bevinden zich enkele bomen die mogelijk geroooid moeten worden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het overige deel van het plangebied is als verkeersroute/parkeerruimte in gebruik. De aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten (anders dan de vrijgestelde soorten op basis van de Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zeeland) is niet aannemelijk.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart zijn in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Hiervoor is echter al aangegeven dat in een deel van het plangebied een muurwerk van de oude vesting aanwezig kan zijn. Op grond van dezelfde waardenkaart valt de locatie niet binnen één van de strategieën van de structuurvisie om cultuurhistorische waarden te behouden of te versterken. Wel ligt de locatie binnen een gebied waar herstructurering mogelijk is. Het planvoornemen sluit daar nadrukkelijk op aan. Er behoeft vanuit het beleid geen rekening te worden gehouden met cultuurhistorische waarden.

Conform het beleid is het stroomdiagram gevolgd. Op basis van een combinatie van de bekende archeologische gegevens en analyse van bodemkundige gegevens en luchtfoto's, wordt één Waarde -Archeologie toegekend binnen de grenzen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeksverplichtingen of vrijstellingen.

In 2017 heeft de gemeente Terneuzen de geactualiseerde vrijstellingenkaart Archeologie vastgesteld met daarop aangegeven in welke zones binnen de gemeente Terneuzen een vrijstelling geldt van 0,50 meter (conform gemeentelijk archeologiebeleid) en in welke zones een ruimere vrijstelling in de diepte geldt. Binnen het plangebied komt een grote zone voor waar Waarde-Archeologie 2 geldt en waar op de vrijstellingenkaart 2017 meerdere vrijstellingen in de diepte gelden. In het plangebied geldt de standaard 0,50 meter –mv.

In lijn met het beleid wordt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 opgenomen, waarbij de koppeling wordt gelegd met de in 2017 geactualiseerde 'Vrijstellingenkaart Terneuzen 2017'.

Bij het aantreffen van archeologische vondsten wordt overeenkomstig artikel 5.10 van de Erfgoedwet een melding gedaan bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen monumenten en overige cultuurhistorische waarden aanwezig.

Belangrijke nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden of archeologische waarden kunnen worden uitgesloten.

3.6 Gezondheid

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit en verkeer blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor luchtkwaliteit, het wegverkeerslawaaï neemt niet relevant (voor het menselijk oor hoorbaar) toe.

3.7 Duurzaamheid

Op dit moment is de initiatiefnemer zich aan het oriënteren of er nog duurzaamheidsmaatregelen genomen kunnen worden. Mogelijke maatregelen zullen in eerste instantie kleinschalig zijn. Op dit moment is al wel duidelijk dat op het dak van de toren zonnepanelen worden aangebracht. Het gebouw wordt gasloos uitgevoerd.

4. Conclusie

Gelet op de aard en relatieve omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten kan op voorhand worden geconcludeerd dat er hiermee geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.