

Bestemmingsplan

‘Terneuzen Centrum, Grenulaan 9 en 9a’



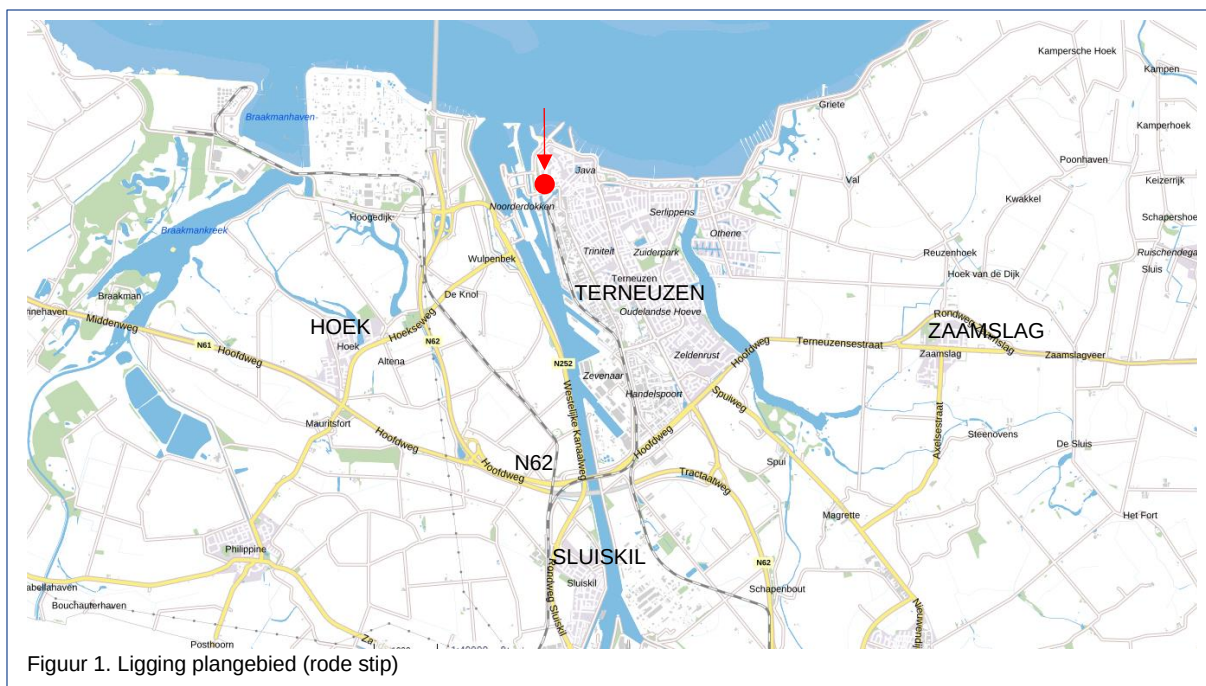
Toelichting

Titel:	Toelichting bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum, Grenulaan 9 en 9a'
Gemeente:	Terneuzen
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0715.BPTCT21-VG01
Project:	22-003
Datum:	28-09-2023

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerende planologische situatie	3
1.3 Opbouw	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Regionaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	12
4.1 Archeologie	12
4.2 Landschap en cultuurhistorie	15
4.3 Bodem	17
4.4 Water	17
4.5 Ecologie	20
4.6 Verkeer en parkeren	21
4.7 Geluid	22
4.8 Milieuhinder	22
4.9 Luchtkwaliteit	23
4.10 Externe veiligheid	23
4.11 Kabels en leidingen	24
4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling	24
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	25
5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)	25
5.2 Opzet bestemmingsregeling	25
5.3 Gehanteerde bestemmingen	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	28
6.1 Handhaving	28
6.2 Economische uitvoerbaarheid	28
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

Bijlage 1: Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, Econsultancy, 23-03-2023



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Grenulaan 9 en 9a is een voormalig bedrijfspand met bedrijfswoning gelegen. Na beëindiging van het bedrijf is het pand sinds 2002 alleen nog in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. In het voorjaar van 2022 is middels een principeverzoek de vraag aan de gemeente voorgelegd om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Op deze wijze wordt het pand, conform het huidige gebruik, van een juiste bestemming voorzien. De gemeente heeft positief gereageerd op het principeverzoek en is bereid medewerking te verlenen aan de voorgestane bestemmingswijziging.

Om de beoogde functiewijziging mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure gestart, waarin de herbestemming juridisch-planologisch wordt verankerd. In figuur 1 en 2 is de locatie van het plangebied weergegeven.

1.2 Vigerende planologische situatie

De projectlocatie is gelegen in het plangebied van meerdere bestemmingsplannen, namelijk: 'Terneuzen Centrum' (vastgesteld d.d. 25 juni 2013), Facetbestemmingsplan Parkeren (vastgesteld d.d. 07-02-2019) en Facetbestemmingsplan Wonen (vastgesteld d.d. 01-07-2021). De percelen kennen de bedrijfsbestemming, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-2' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie 1'. De beoogde woonbestemming is derhalve niet rechtstreeks toegestaan. Binnen het bestemmingsplan is daarnaast geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het is dan ook noodzakelijk om een nieuw op de situatie toegesneden juridisch-planologische regeling op te stellen. In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan wordt aangetoond dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening en dat de woonbestemming een passende bestemming op deze locatie is.



Figuur 3. Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied: rode lijn)

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het voornemen en het inrichtingsplan toegelicht. Vervolgens wordt het voornemen getoetst aan het beleid in hoofdstuk 3 en aan alle aspecten van ruimtelijke ordening in hoofdstuk 4. 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.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de Grenulaan 9 en 9a te Terneuzen. De Grenulaan is gelegen aan de westrand van de binnenstad/het centrum van Terneuzen en vormt de overgang tussen het woongebied en het groengebied langs de Binnenvaartweg ter plaatse van de voormalige westelijke kanaalarm. De woningen aan de zijde van de binnenstad, waar het plangebied deel van uit maakt, staan over het algemeen in een aaneengesloten gevelwand. De bouwhoogte bedraagt overwegend twee lagen met kap met incidenteel wat hogere panden. In de omgeving van het plangebied komt met name woonbebouwing voor. Vanwege de ligging aan de rand van het centrum van Terneuzen zijn er in de nabijheid wel enkele andere functies zoals kleinschalige detailhandel, maatschappelijke voorzieningen of een kantoor aanwezig. Aan de overzijde van de Grenulaan is een groengebied gelegen, waardoor er aan deze zijde van de straat vrijwel geen bebouwing aanwezig is. Een van de weinige gebouwen betreft het kantoor van het havenbedrijf North Sea Port aan de zuidhoek van het groengebied.



Figuur 4. Foto's Google Streetview, straatbeeld Grenulaan en het adres Grenulaan 9 en 9a

Ter plaatse van het plangebied zijn in het kadaster twee percelen geregistreerd: Terneuzen, sectie L, nummers 3064 en 3065. De percelen tezamen kennen een oppervlakte van $(155+129=) 284 \text{ m}^2$. De voormalige bedrijfswoning is gebouwd in 1928. Voor zover bekend hebben waren er in het bedrijfsgedeelte van het perceel opeenvolgend een transportbedrijf, glashandel en een bedrijf in bedrijfskleding gevestigd. Dit laatste bedrijf ruimt 20 jaar van de locatie gebruik gemaakt. De

werkzaamheden van het bedrijf zijn in 2002 aan de Grenulaan beëindigd. De werkzaamheden van het bedrijf zijn voortgezet op een van de collectieve bedrijventerreinen aan de zuidzijde van Terneuzen. De woonfunctie van de bedrijfswoning is gebleven en de bedrijfsruimte is bij de woning getrokken. Hoewel de gevels van de panden verschillend zijn, zijn de panden aan de binnenzijde met elkaar verbonden. De voormalige bedrijfsruimte op de begane grond wordt op dit moment als inpandige garage gebruikt ten behoeve van de woning. In figuur 4 zijn een aantal foto's weergegeven van het straatbeeld en de bebouwing in het plangebied.

De eigenaar van het perceel is niet voornemens om bedrijfsactiviteiten te ontplooiën. Dit is ook niet wenselijk gezien de woonomgeving waarin het plangebied zich bevindt. Beoogd wordt middels voorliggend bestemmingsplan de panden te bestemmen conform het huidige gebruik. De beoogde wijziging ziet daarom enkel op het wijzigen van de bedrijfsfunctie naar de woonfunctie. Er zijn geen bouwwerkzaamheden benodigd om deze wijziging mogelijk te maken.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 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 en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Het plangebied maakt geen deel uit van een gebied dat is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het beleidskader zoals vastgesteld in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening staat een aantal regels met betrekking tot de inhoud van ruimtelijke plannen. Een van de relevante regels daarbij is de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op maximaal vier opeenvolgende rechtsvragen in. De eerste vraag is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een woning is een stedelijke functie, waarop de ladder in beginsel van toepassing is. Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient echter voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. De Afdeling (uitspraak: ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) hecht er aan de volgende uitgangspunten te noemen, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden.

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

De beoogde ontwikkeling ziet niet op het toevoegen van woonbebouwing of het vergroten van de bouw mogelijkheden. Ook ziet de ontwikkeling niet op het toevoegen van het aantal wooneenheden. Op deze wijze wordt niet voorzien in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro. Toepassing van de ladder is derhalve niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten van de Provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de verordening. Het omgevingsplan zal de transitie naar de Omgevingswet ondersteunen. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 blijft geldig tot vaststelling van de Nieuwe Omgevingsvisie behorend bij de Omgevingswet, naar verwachting in 2023.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 vervangt het voorgaande Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Het overgrote deel is geen nieuw beleid, maar flink opgeruimd en opnieuw ingericht op basis van vier grote strategische opgaven. Daarbij is het uitgangspunt dat de kwaliteiten en kansen van Zeeland op het gebied van economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu worden versterkt. De hoofdlijnen van het beleid richten zich daarom ook op:

- Duurzame en concurrerende economie;
- Klimaatbestendige en –neutrale samenleving;
- Waardevolle leefomgeving;
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. De provinciale ambitie is om Zeeland nog gezonder te maken. Een gezond gebied heeft een goede milieukwaliteit (geluid, lucht, veiligheid) en is aantrekkelijk om in te wonen, te ontspannen en te bewegen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving.

De ontwikkeling aan de Grenulaan 9 en 9a te Terneuzen zorgt voor een verbetering van dit woon- en werkklimaat. De functie bedrijf is niet wenselijk binnen een woongebied. Door het weghalen van de bedrijfsfunctie ontstaat er een beter woonklimaat voor de omringende woningen.

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018 vastgesteld. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de Provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem. In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied. Het plangebied is conform het provinciaal beleid gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied hebben gemeenten

grote vrijheid van handelen. Er zijn ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling geen regels vanuit de Omgevingsverordening van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen

In deze regionale Woonvisie, vastgesteld in oktober 2022, staat de strategie met betrekking tot de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen op hoofdlijnen beschreven. Het document is nadrukkelijk gericht op het bundelen van krachten tussen de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en om scheefgroei en onbedoelde concurrentie tussen de drie gemeenten te voorkomen. De drie gemeenten hebben de volgende visie centraal gesteld:

“We maken werk van en grijpen kansen voor een kwalitatief goede woningvoorraad, leefbare wijken en kernen met een optimale balans tussen de veranderende woningvraag en -aanbod”

Aan de slag vanuit vijf concrete ambities

Vanuit de gesignaleerde opgaven voor de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen zijn in nauw overleg tussen de gemeenten onderling en met stakeholders een vijftal ambities geformuleerd. Door de aandacht en inspanningen gericht in te zetten op deze ambities, wordt toegewerkt naar de gedeelde visie. De ambities, die ook de basis voor de regionale Woonvisie vormen, zijn:

1. Kansen grijpen op de woningmarkt!
2. Goed wonen voor alle doelgroepen
3. Vitaliteit en leefbaarheid op peil houden
4. Kwalitatief goede bestaande woningvoorraad
5. Plancapaciteit afgestemd op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

De derde ambitie is van toepassing op het plangebied. Eén van de belangrijkste opgaven ten aanzien van de leefbaarheid in de kernen is de transitie van winkels en andere bedrijfspanden naar andere functies. Dit kan een kans zijn, wanneer er sprake is van langdurige leegstand. Tegelijkertijd kan het ook leiden tot verdere achteruitgang van het voorzieningenniveau, doordat (ruimte voor) bedrijvigheid permanent verdwijnt. Dit vraagt om het maken van slimme keuzes, gebaseerd op wat uiteindelijk het meeste bijdraagt aan structuurversterking.

Het vervallen van de bedrijfsfunctie op deze locatie is wenselijk omdat er al meer dan 10 jaar geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op deze locatie. Omdat de bedrijfswoning al deze tijd wel bewoond is gebleven zijn de panden wel onderhouden en is er geen achteruitgang ontstaan. Daarnaast ligt het voormalige bedrijfspand aan de buitenste rand van het centrum van Terneuzen in een woongebied. Met het vervallen van de bedrijfsfunctie vervallen ook de vele verkeersbewegingen die een bedrijfsfunctie met zich mee brengt wat weer ten goede komt aan de leefbaarheid van de woonomgeving.

Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025

De Zeeuws-Vlaamse gemeenten hebben met elkaar spelregels vastgesteld waarbinnen woningbouw kan plaatsvinden. Belangrijk thema daarin is te komen tot een realistische woningbouwproductie. In Terneuzen is het noodzakelijk de plancapaciteit terug te dringen omdat de bestaande harde plancapaciteit en de plannen in de pijplijn leiden tot een overschot.

In het onderhavige plan wordt er per saldo geen woning aan de woningmarkt toegevoegd. De bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. De ontwikkeling valt dan ook binnen de regionale woningmarktafspraken en zorgt niet voor extra druk op de plancapaciteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen 2025

In de Structuurvisie Terneuzen 2025 wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Terneuzen op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2025. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor iedereen in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie steunt op diverse beleidsdocumenten zoals de Gebiedsvisie Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone en een aantal sectorale notities zoals de Structuurvisie Detailhandel, het wegencategoriseringsplan, het actieplan Economie en de notitie 'Op pad' van de provincie Zeeland, die als bouwstenen hebben gediend.

Bij het opstellen van de structuurvisie is gebruik gemaakt van de zogenaamde lagen- benadering, die de kwaliteiten in een gebied met elkaar in verband brengt. De lagen- benadering wordt gezien als een zorgvuldige methode om ruimtelijke keuzes te onderbouwen.

Voor het bestemmingsplan zijn met name het thema wonen en kleinschalige bedrijvigheid van belang.

Het laatste bedrijf dat op de locatie Grenulaan 9 en 9a gevestigd heeft gezeten is conform de richting die de structuurvisie aangeeft voor kleinschalige bedrijvigheid verhuisd naar een van de collectieve bedrijventerreinen aan de zuidzijde van de kern Terneuzen. Hierdoor is er echter leegstand ontstaan, welke vrij snel weer werd opgevuld doordat de bedrijfsruimte bij de voormalige bedrijfswoning is getrokken en de woonfunctie is gebleven. Op deze wijze is het bedrijfspand niet in verval geraakt en door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de vestiging van een nieuw bedrijf voorkomen.

Totaalplan Binnenstad Terneuzen

Op 10 maart 2022 is het Totaalplan Binnenstad Terneuzen vastgesteld. Het Totaalplan kent Binnenstad Terneuzen een toetsingskader met spelregels en kaders voor bestaande en nieuwe ontwikkelingen en initiatieven. Tegelijkertijd vormt het Totaalplan ook een inspiratiedocument dat kansen laat zien en bestaande en nieuwe initiatiefnemers verleid om tot actie over te gaan. In die zin is het Totaalplan ook een uitnodiging en aanjager voor vernieuwing en verbeteringen. Het Totaalplan is een langetermijnvisie en geeft een streefbeeld voor de komende 10-20 jaar. Het is geen blauwdruk en biedt ruimte voor onverwachte kansen.

Om in 2030 tot een meer aantrekkelijke binnenstad te komen zijn er in het Totaalplan de volgende doelen gesteld:

- De binnenstad wordt niet alleen een 'place to buy', maar vooral ook een 'place to be' en een 'place to live'.
- Terugdringen van de vierkante meters detailhandel en het eenzijdig winkelaanbod verrijken, door een streekeigen en meer op service en beleving gericht aanbod (voor midden- en hogere inkomens) te stimuleren.
- Belangrijke voorzieningen in de stad zoveel als mogelijk te clusteren in de binnenstad, in een zo compact mogelijk kerngebied. Op die manier ontstaat een steviger en meer veelkleurig aanbod, wordt de binnenstad als bestemming aantrekkelijker en kunnen voorzieningen meer van elkaar profiteren.
- Verzilveren potenties van de groeiende economie van de Kanaalzone en het groeiende toerisme in Zeeland. Duurzaam binden van mensen in, maar ook van buiten de regio.
- Van de binnenstad een aantrekkelijke en onderscheidende woonplek te maken, voor bestaande en nieuwe bewoners; levendig, historisch, aan het water en met voorzieningen naast de deur.



Figuur 5. Uitsnede Totaalplankaart Binnenstad Terneuzen

In het Totaalplan Binnenstad Terneuzen zijn 4 ontwikkelingszones aangewezen waar grote stappen gemaakt kunnen worden met de vernieuwing van de binnenstad. Het plangebied is niet gelegen in één van deze gebieden. Een tweetal doelen Totaalplan Binnenstad Terneuzen sluiten het meeste aan bij de voorliggende ontwikkeling. Zo wil men de belangrijke voorzieningen in de stad zoveel als mogelijk te clusteren in de binnenstad, in een zo compact mogelijk kerngebied. Het plangebied is aan de buitenste rand van het binnenstad gelegen en dus niet in het kerngebied waar met name de winkels, bedrijf en andere voorzieningen gevestigd zijn. Het opnieuw leven inblazen van een bedrijfsbestemming aan de rand van de binnenstad wordt dan ook niet gestimuleerd. Het verwijderen van een bedrijfsbestemming die al meer dan 10 jaar niet meer actief gebruikt wordt is dan ook passend in de visie van het Totaalplan Binnenstad Terneuzen. Het andere doel is het maken van een aantrekkelijke en onderscheidende woonplek voor bestaande en nieuwe bewoners; levendig, historisch, aan het water en met voorzieningen naast de deur. De Grenulaan komt in aanmerking voor vrijwel al deze aspecten. Het betreft dan juist ook een unieke plek langs het Kanaalpark voor de bestaande bewoners om te wonen. Ook voor de toekomst van Terneuzen blijft deze locatie mede vanwege de ligging als woonbestemming waardevol.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

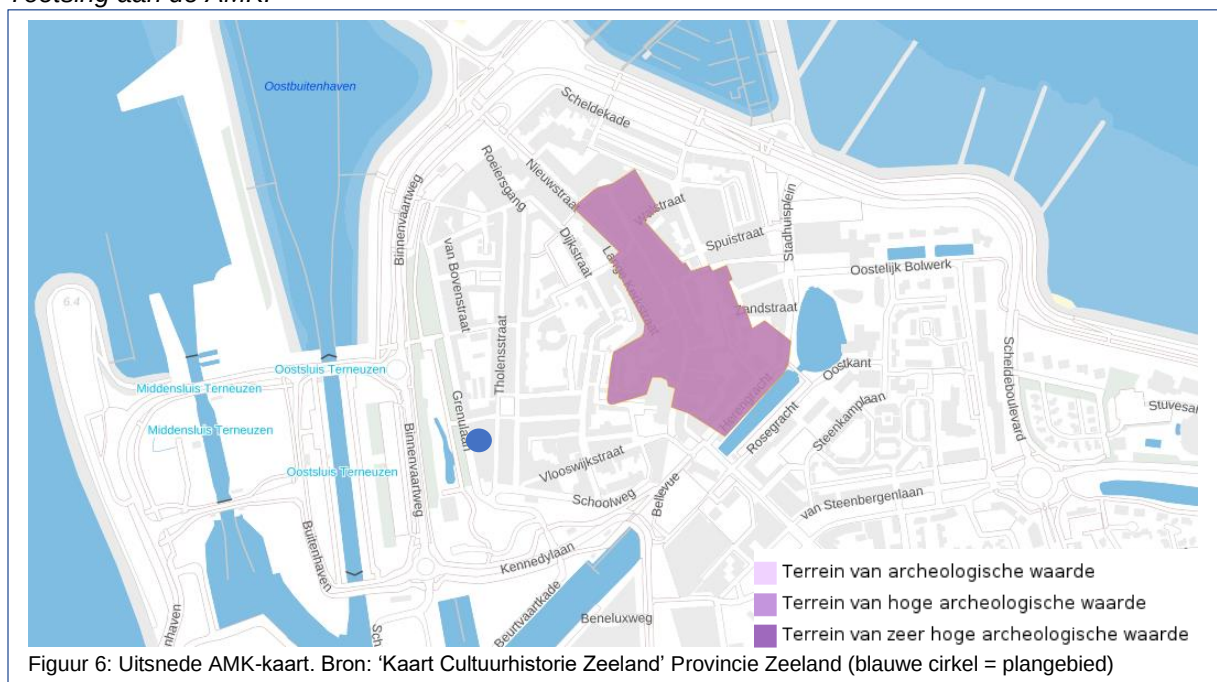
Wettelijk kader

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) 'een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' te bevatten. De gemeenteraad van Terneuzen heeft in 2011 het gemeentelijk (interim) archeologiebeleid 'De onderste steen boven?' en de Erfgoedverordening Terneuzen vastgesteld. Op basis van dit beleidsplan dient de volledige Archeologietoets Onderzoeksplicht Archeologie te worden doorlopen.

Toetsing

Archeologietoets Onderzoeksplicht Archeologie bestaat uit:

1. *Toetsing aan de AMK:*



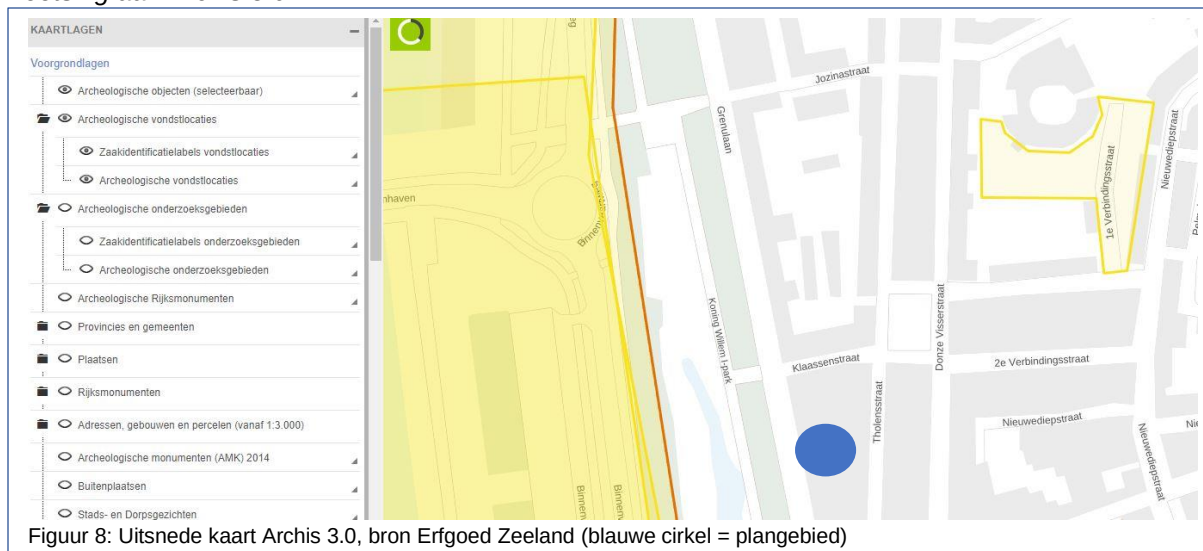
Op de Archeologische Monumentenkaart van de Provincie Zeeland is het plangebied niet aangewezen als een terrein van (hoge of zeer hoge) archeologische waarde.

2. Toetsing aan de IKAW



Op basis van de IKAW-kaart is het plangebied gelegen in een gebied met een lage trefkans

3. Toetsing aan Archis 3.0



In Archis3 staan geen vondst- en/of onderzoeksmeldingen geregistreerd in het plangebied.

4. Toetsing aan het archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD).

Op 18 januari 2023 is zowel telefonisch als per email contact geweest met de adviseur archeologie van Erfgoed Zeeland. De archeoloog heeft in het archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) geen aanvullende archeologische informatie gevonden ten aanzien het plangebied.

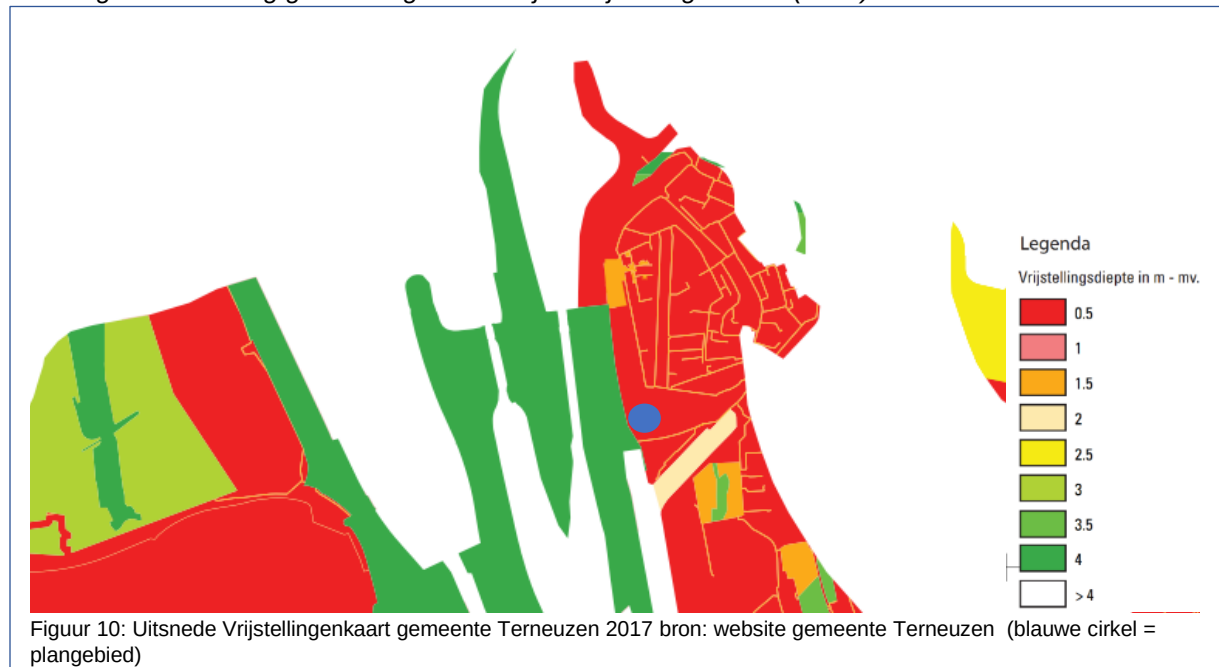
5. *Toetsing aan de geologische kaart van Van Rummelen:*



Figuur 9: Uitsnede Van Rummelen 1977 bron: website gemeente Terneuzen (blauwe cirkel = plangebied)

Op de Geologische Kaart van Van Rummelen ligt het plangebied in een zone met code F.o3b met ruitjes (zie bovenstaande afbeelding). Dat betekent dat er in het plangebied een opeenstapeling van bodemlagen aanwezig is in de ondergrond: Afzettingen van Duinkerke op Oudere Afzettingen van Duinkerke op Hollandveen op Pleistoceen dekzand. Op basis daarvan geldt een onderzoeksverplichting bij een verstoring groter dan 500 m².

6. *Toetsing aan de huidig geldende gemeentelijke Vrijstellingskaart (2017).*



Figuur 10: Uitsnede Vrijstellingskaart gemeente Terneuzen 2017 bron: website gemeente Terneuzen (blauwe cirkel = plangebied)

Ter plaatse van het plangebied geldt de een vrijstellingsdiepte van 0,5 m-mv.

Conclusie

Naar aanleiding van de doorlopen archeologische toets kan worden geconcludeerd dat de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2' van toepassing is op het plangebied. Dit betekent dat er

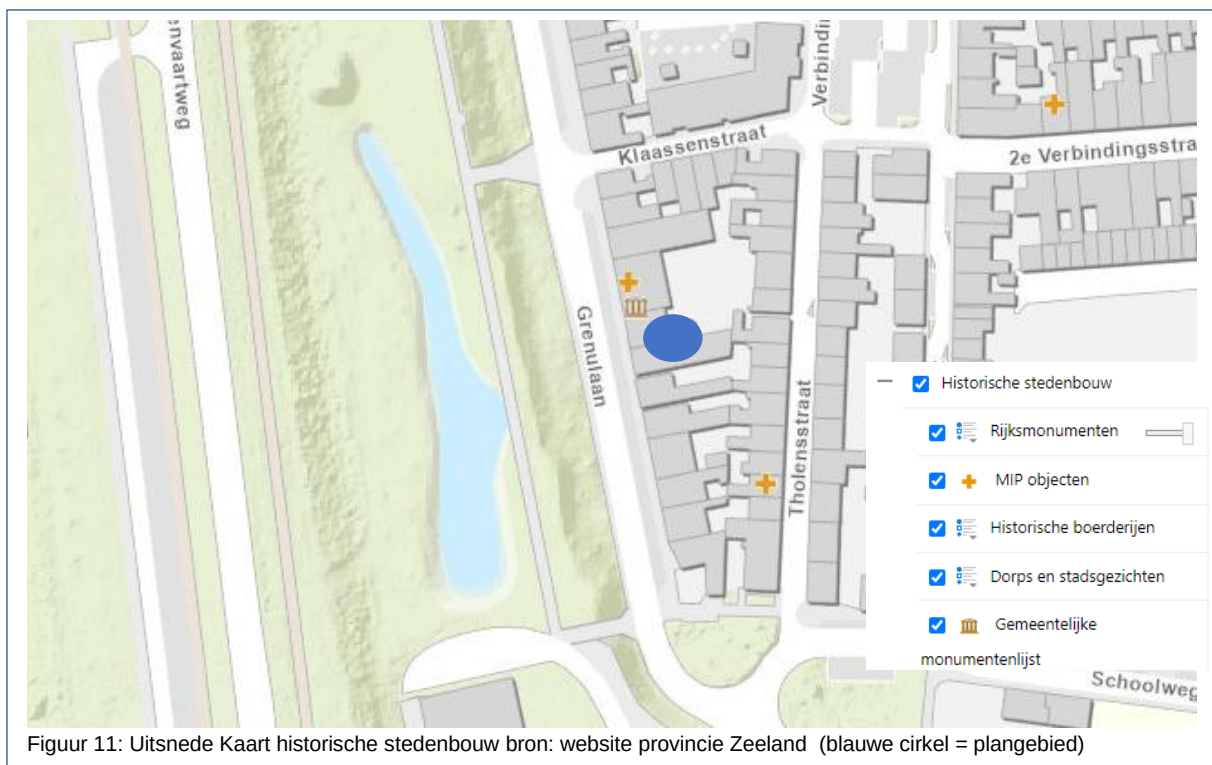
archeologisch onderzoek benodigd is wanneer de te verstoren oppervlakte onder de 50 centimeter, groter is dan 500 m². De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' die op het plangebied rust, wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. Een archeologisch onderzoek is in het kader van de planologische procedure van het bestemmingsplan niet noodzakelijk, de gronden worden niet geroerd er is enkel sprake van een functiewijziging.

4.2 Landschap en cultuurhistorie

Wettelijk kader

De gemeente Terneuzen heeft een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Deze is gebaseerd op de handreiking Landschap van de Provincie Zeeland en de structuurvisie Terneuzen 2025. Daarin zijn ruimtelijke strategieën voor het grondgebied van Terneuzen aangegeven. In de cultuurhistorische waardenkaart wordt uitgegaan van 3 strategieën:

- Behoud (behoud en bescherming)
- Behoud door ontwikkeling (versterken, verbreden, verbinden) en;
- Vernieuwing mogelijk (transformeren, ontwikkelen, herstructureren).



Toetsing

In figuur 12 zijn de cultuurhistorische strategieën vanuit de gemeente Terneuzen voor het plangebied weergegeven. De locatie ligt op de kaart 'behoud' op de rand van het vestingwerk van Terneuzen. Op de kaart 'behoud door ontwikkeling' ligt een groene pijl over het plangebied, dat staat voor verbinden. Tot slot is het plangebied op de kaart 'Vernieuwing mogelijk' aangeduid als 'herstructurering'. Transformatie en ontwikkeling is mogelijk.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart (figuur 11) van de provincie Zeeland blijkt dat de naastgelegen woning Grenulaan 10 is aangemerkt als gemeentelijk monument. Verder zijn er geen rijksmonumenten, MIP objecten of historische boerderijen aanwezig. Het plangebied maakt ook geen deel uit van een dorps-of stadsgezicht. Op de kaart historisch landschap is het plangebied gelegen in het stedelijk vestingwerk Terneuzen. Het betreft restanten van een vestingwerk uit de Tachtigjarige Oorlog, van belang voor de militaire geschiedenis van Zeeuwsch-Vlaanderen. De herkenbaarheid is echter gering. Het plangebied maakt daarnaast deel uit van het Zuidwestelijk kleigebied nieuwland.



Kaart: behoud



Kaart: behoud door ontwikkeling



Kaart: vernieuwing mogelijk

Figuur 12. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart gemeente Terneuzen (blauwe cirkel = plangebied)

Het plan heeft geen negatief effect op dit object en ook niet op de voornoemde waarden. De beoogde ontwikkeling ziet namelijk niet op het bouwen of verbouwen van de bestaande panden. De bestaande situatie verandert niet.

Conclusie

Er zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden in het gebied die het plan raken.

4.3 Bodem

Wettelijk kader

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het 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 functiewijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie.

De gemeente Terneuzen heeft bodembeleid opgesteld en uitgewerkt in de Nota Bodembeheer en de Bodemkwaliteitskaart. Hierin is beschreven hoe wordt omgegaan met grondverzet. Door gebruik te maken van de bodemkwaliteitskaart is bodemonderzoek in veel gevallen niet nodig. De bodemkwaliteitskaart kan worden gebruikt als milieuhygiënische verklaring voor de kwaliteit van de grond.

Toetsing en Conclusies

Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt dat het projectgebied valt binnen de aanduiding 'B2 Woonwijken'. Hiervan is de kwaliteitsklasse van de bovengrond 'wonen' en de ondergrond 'achtergrondwaarde'. Beiden zijn voldoende voor een goed woonklimaat.

Daarbij is er op 23 maart 2023 een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd door Econsultancy. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

- Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten.
- Gelet op ligging van de locatie in de historische kern van Terneuzen zijn er ophooglagen en bijmengingen met bodemvreemde materialen te verwachten. Ook is de locatie in het verleden mogelijk in gebruik geweest als brandstofdetailhandel. Gezien de locatie in het verleden tevens overstroomd is geweest zijn er binnen de locatie diffuse verontreinigingen te verwachten met metalen, PAK en minerale olie.
- Omdat de locatie geheel verhard is, en deze verharding gehandhaafd zal blijven, ziet Econsultancy niet direct een aanleiding om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Als er in de toekomst (graaf)werkzaamheden op locatie plaatsvinden, dan zal vooraf eerst een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 moeten worden uitgevoerd.

Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 1.

4.4 Water

Wettelijk kader

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Bij de watertoets gaat het om allerlei waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een bestemmingsplan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Bij het Waterschap Scheldestromen wordt hiervoor een watertoetstabel gebruikt. In deze tabel zijn de hiervoor genoemde aspecten verwerkt. De watertoetstabel zal worden kortgesloten met het waterschap. Het waterschapsadvies zal te zijner tijd worden opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Veiligheid waterkeringen</u> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen invloed op de waterveiligheid ter plaatse.
<u>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</u> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	De ontwikkeling ziet alleen op een functiewijziging. De bestaande hoeveelheid verhard oppervlak verandert niet.
<u>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</u> Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het afvalwater wordt afgevoerd op de aanwezige gemeentelijke riolering. Hemelwaterafvoer wordt op dit moment nog niet gescheiden aangeboden. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. De bestaande situatie wijzigt op dit dan ook niet.
<u>Grondwaterkwantiteit en verdroging</u> Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Geen onttrekking van grondwater. Tevens beschikt de ontwikkellocatie vrijwel niet over infiltratiemogelijkheden. Daarom is infiltratie ook niet mogelijk. Ten opzichte van de huidige situatie zal er geen (negatief) effect optreden.
<u>Grondwaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit wordt door het plan niet negatief beïnvloed
<u>Oppervlaktewaterkwaliteit</u> Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	De oppervlaktewaterkwaliteit wordt door het plan niet negatief beïnvloed
<u>Volksgezondheid</u> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er is geen open water aanwezig. Niet van toepassing
<u>Bodemdaling</u> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing
<u>Natte natuur</u> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De ontwikkeling zorgt niet voor (negatieve) effecten op de in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.
<u>Onderhoud oppervlaktewater</u> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de onderhoudsstroken ten gevolge van het onderhouden van het oppervlaktewater.

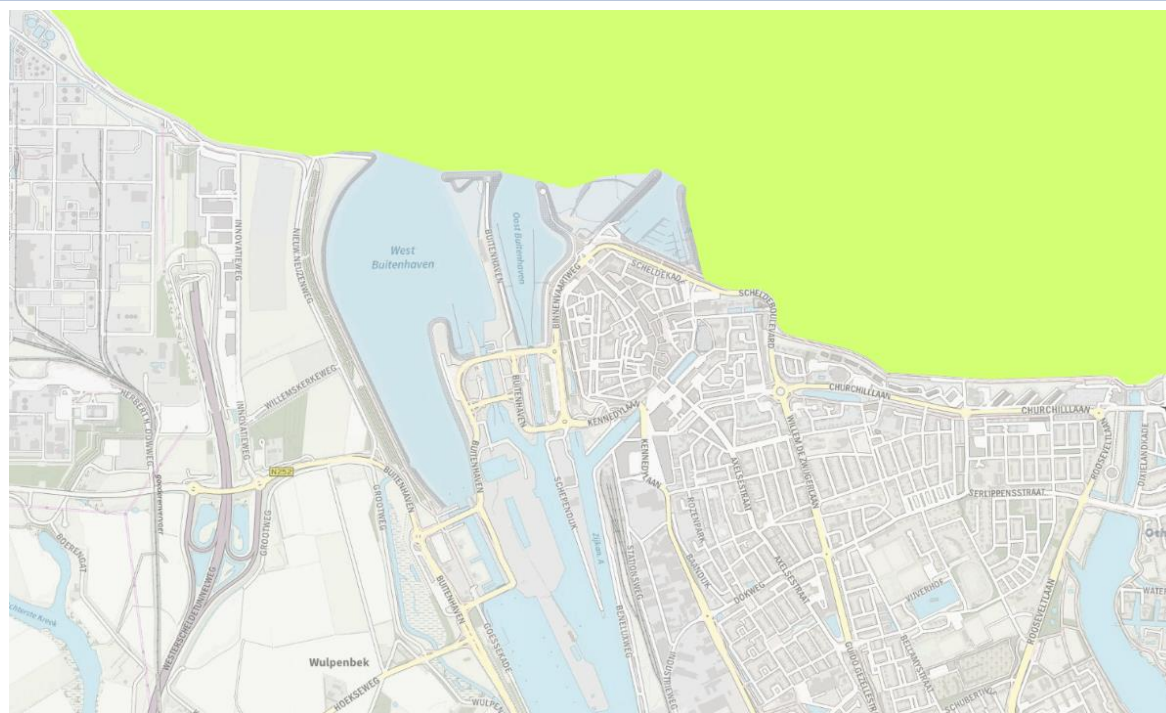
Andere belangen waterbeheer

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<u>Relatie met eigendom waterbeheerder</u> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor eigendommen van de waterbeheerder.
<u>Wegen in beheer bij het waterschap</u>	De Grenulaan betreft geen weg die in beheer is bij het Waterschap Scheldestromen

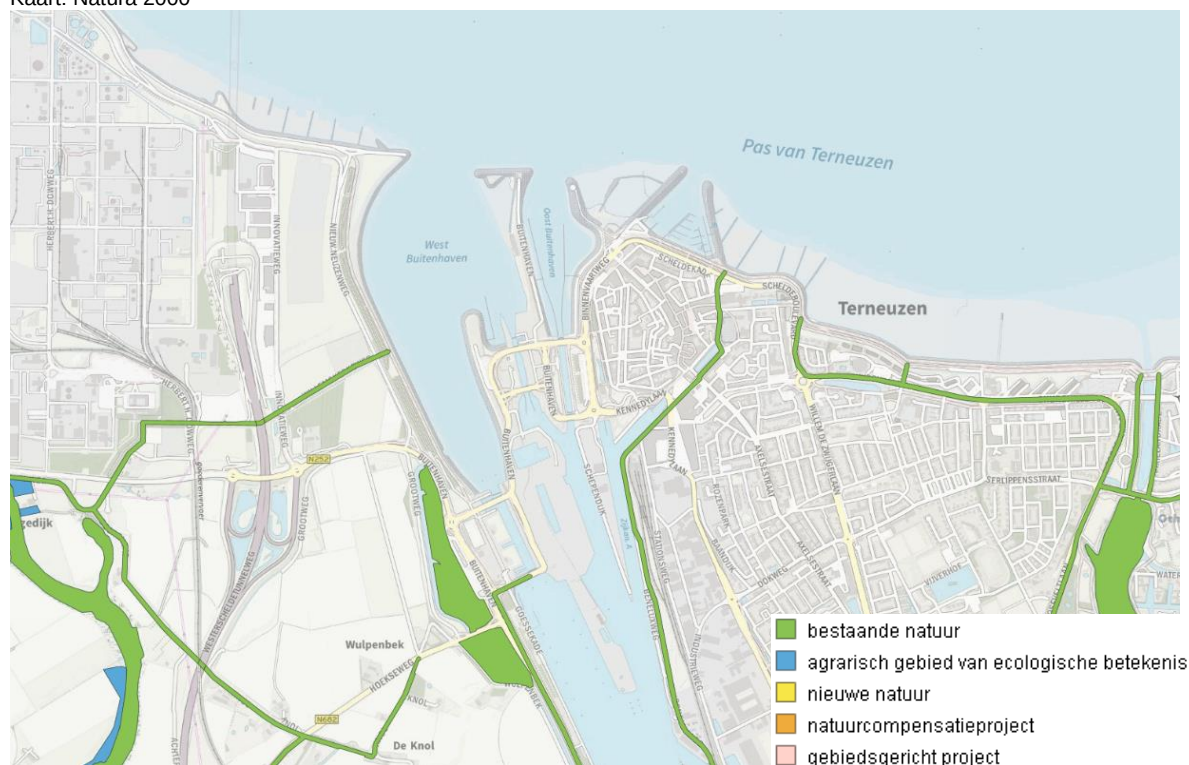
4.5 Ecologie

Wettelijk kader

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



Kaart: Natura 2000



Kaart: Natuur Network Zeeland

Figuur 13. Uitsnede kaarten Natura 2000 en Natuur Network Zeeland (bron: kaarten provincie Zeeland)

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Westerschelde & Saeftinghe) in Nederland ligt op circa 650 meter afstand van het plangebied.

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde op circa 300 meter afstand van het dichtstbijzijnde natuurgebied dat onderdeel uit maakt van het Natuur Netwerk Zeeland. Dit natuurgebied betreft een binnendijk, beheertype kruiden- en faunarij grasland. Aan de zuidwestzijde van het plangebied ligt het meest nabijgelegen natuurgebied, genaamd 'Westelijke Rijks waterleiding', beheertype dynamisch Moeras op circa 900 meter afstand. Het plangebied ligt dan ook op grote afstand van natuurgebieden welke onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Zeeland en ligt niet in de afwegingszone van 100 meter rond natuurgebieden.

Stikstof

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft enkel een functiewijziging waardoor het geen significant effect kan hebben op het natuurgebied door verstoring of via grondwaterstromen. Ook externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) is in dit geval niet aan de orde omdat er niet gebouwd of verbouwd wordt. Het huidige gebruik is al inbegrepen in de achtergrondconcentratie en bovendien zal, door het weghalen van de bedrijfsbestemming, het aantal verkeersbewegingen afnemen.

Er is uitsluitend sprake van een juridische wijziging, feitelijk wijzigt de bestaande situatie niet. Het uitvoeren van een stikstofberekening met AERIUS Calculator is daarom niet aan de orde. Er hoeft ook geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Soortenbescherming

Bij iedere ontwikkeling geldt de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming, onder meer gericht op zorg voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Voor de bescherming van dieren en planten moeten schadelijke handelingen in beginsel achterwege worden gelaten dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

De voorliggende ontwikkeling betreft het bestemmen van een bestaande situatie. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, enkel de bedrijfsfunctie wordt van het perceel verwijderd. Daarom is er in het kader van het onderhavige bestemmingsplan geen sprake van verstoring of verwijdering van beschermde dier- en/of plantsoorten. Een quickscan flora en fauna is niet benodigd. Dit aspect vormt geen belemmering voor voorgenomen plan.

4.6 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

Bij iedere ontwikkeling is het van belang om de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte in beeld te brengen.

Toetsing

De beoogde functiewijziging houdt in: het beëindigen van de bedrijfsbestemming en bedrijfswoning wordt omgezet in een particuliere woning. De bedrijfsruimte wordt bij de woning getrokken als garage/berging. De parkeerbehoefte van een bedrijfswoning en een particuliere woning kan tegen

elkaar worden afgestreept. Doordat de bedrijfsbestemming van het perceel wordt verwijderd geldt dat de parkeerbehoefte en het aantal verkeersbewegingen zal afnemen.

Conclusie

Een positief effect van de beoogde functiewijziging is dat de parkeerdruk omlaag gaat en het aantal verkeersbewegingen afneemt in het centrum van Terneuzen.

4.7 Geluid

Wettelijk kader

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient, in verband met de relatie tussen de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet geluidhinder (Wgh), inzicht te worden geboden in de relevante geluidsaspecten.

De Wgh stelt eisen aan de maximaal toegestane geluidsbelasting ten gevolge van de aanleg van een nieuwe weg en de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals scholen, woningen etc). De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woon- en leefomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis.

Toetsing

Wegverkeerslawaaï

De grootte van zones langs wegen en spoorwegen is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan is niet voorzien in de aanleg of wijziging van gezoneerde wegen of spoorwegen. Daarnaast worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de zones voorzien. Derhalve hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van industrieterrein 'Terneuzen-West/Logistiek Park'. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie 1'. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe geluidsgevoelige functie binnen de geluidszone. Omdat de bedrijfswoning aan de Grenulaan 9 en 9a niet bij de geluidsproducerende inrichtingen behoort moet deze worden beschouwd als een reguliere woning in de zin van de Wet geluidhinder. De bestaande bedrijfswoning is daardoor reeds aangemerkt als een geluidsgevoelige bestemming. Het wijzigen van de bedrijfswoning naar een particuliere woning zorgt dan ook niet voor het toevoegen van een nieuwe geluidsgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel blijft de bestaande 'geluidszone – industrie – 1' met bijbehorende regels van toepassing op het plangebied. Deze regeling wordt dan ook overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

4.8 Milieuhinder

Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich feitelijk geen bedrijven, maar uitsluitend woningen en enkele detailhandelsvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Ter plaatse van Grenulaan nummer 11 is in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming aanwezig. Het pand is echter sinds 2010 niet meer bedrijfsmatig in gebruik (tot 2010 was het pand in gebruik ten behoeve van een cateringbedrijf). Het pand is op dit moment in gebruik als woning. Tussen het pand gelegen op nummer 11 en het plangebied is een woning aanwezig. In het plangebied is het derhalve niet nodig rekening te houden met milieuzonering ten aanzien van bedrijfsbestemmingen. Door het verwijderen van de huidige bedrijfsbestemming aan de Grenulaan 9 en 9a verbetert de situatie juist voor de omliggende woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Ter plaatse van de woning gelegen aan Grenulaan 9 en 9a is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, en de omliggende bedrijven worden niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

4.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt betreft de bouw van 0 nieuwe woningen, het betreft slechts het verwijderen van de functie bedrijf. Daarmee is er sprake van een project dat Niet In Betekende Mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet nodig.

4.10 Externe veiligheid

Wettelijk kader

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving.

Het kader wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet en de gemeentelijke beleidsvisie Externe Veiligheid (2005) en de provinciale beleidsvisie Externe Veiligheid, Verantwoorde risico's (2012).

Conclusie

Het voorliggende plan bestemd de bestaande situatie, namelijk: beëindiging van een bedrijfsbestemming en de omzetting van een bedrijfswoning in een particuliere woning. Op deze wijze voorziet de voorliggende ontwikkeling niet in de realisatie van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object. Hierdoor is geen nadere beschouwing van het aspect externe veiligheid noodzakelijk.

4.11 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig waarmee in het plan rekening moet worden gehouden.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Wettelijk kader

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien onder de drempelwaarde wordt gebleven dan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Sinds 7 juli 2017 geldt ook voor die beoordelingen dat een aanmeldnotitie moet worden gemaakt. Het moet dan gaan om plannen met enige te verwachten milieueffecten.

Toetsing

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject' opgenomen met een drempelwaarde van 100 hectare of 2000 of meer woningen. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is mede afhankelijk van de aard en omvang van het project en het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt.

Door middel van het onderhavige plan wordt er geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en omdat de activiteit ook niet voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling ook niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 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

Opzet verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. 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 bestuursrecht-spraak 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.

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 verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregels 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

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

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. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemming (hoofdstuk 2)

Wonen

Er is één hoofdbestemming gebruikt, te weten 'Wonen'. De bestemming geldt voor het gehele plangebied. De regels zijn, waar van toepassing, opgenomen overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' en de daaropvolgende facetbestemmingsplannen ten behoeve van parkeren en wonen. Binnen de bestemming is de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen, waarbij is bepaald dat er maximaal 1 woning in het plangebied is toegestaan.

Waarde-Archeologie-2

Naast de hoofdbestemming is er nog één dubbelbestemming in het plangebied aanwezig. De archeologische waarden zijn beschermd middels het opnemen van omgevingsvergunningsvereisten voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen van verschillende bij gebouwen horende elementen zoals galerijen, afdaken en erkers.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken.

Algemene parkeerregels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten behoeve van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid. Deze regels zijn overgenomen uit het 'facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen'.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is de aanduiding 'Geluidzone-industrie-1' opgenomen. Binnen deze geluidzone mogen geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

Overgangsrecht

In dit artikel 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.

Slotregel

Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Grenulaan 9 en 9a'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Handhaving

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen, waaronder een inspraakbijeenkomst.

Daarnaast worden de voorschriften in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Handhavingactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Er is geen sprake van een bouwplan zoals hierboven bedoeld. Alle kosten en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente heeft dit bestemmingsplan geen nadelige financiële gevolgen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan in ieder geval toegezonden aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro in combinatie met afdeling 3.4 Awb is het ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.