

VASTGESTELD

# BESTEMMINGSPLAN TERNEUZEN ZUID-OOST, DINKELSTRAAT 10





# TERNEUZEN ZUID-OOST, DINKELSTRAAT 10

## GEMEENTE TERNEUZEN

|                    |                                             |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Planstatus         | <b>Vastgesteld</b>                          |
| Datum              | <b>16 - 01 - 2023</b>                       |
| Plan identificatie | <b>NL.IMRO.0715.BPTZO09-VG01</b>            |
| Auteur(s)          | <b>Cristian van Kuijk, Judith van Kuijk</b> |



|             |     |                                                    |
|-------------|-----|----------------------------------------------------|
| Ordito b.v. | E   | <a href="mailto:info@ordito.nl">info@ordito.nl</a> |
| Postbus 94  | T   | 0161 801 022                                       |
| 5126 ZH     | I   | <a href="http://www.ordito.nl">www.ordito.nl</a>   |
| Gilze       | KVK | 54811554                                           |



## TOELICHTING



|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>2</b>  |
| 1.1       | Aanleiding                       | 2         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied | 2         |
| 1.3       | Geldend bestemmingsplan          | 3         |
| 1.4       | Bij het plan behorende stukken   | 4         |
| 1.5       | Leeswijzer                       | 4         |
| <b>2.</b> | <b>Bestaande situatie</b>        | <b>5</b>  |
| 2.1       | Historische context              | 5         |
| 2.2       | Ruimtelijke structuur omgeving   | 5         |
| 2.3       | Bestaande situatie               | 5         |
| <b>3.</b> | <b>Toekomstige situatie</b>      | <b>8</b>  |
| 3.1       | Planopzet                        | 8         |
| 3.2       | Functie                          | 8         |
| <b>4.</b> | <b>Beleidskader</b>              | <b>9</b>  |
| 4.1       | Rijksbeleid                      | 9         |
| 4.2       | Provinciaal beleid               | 11        |
| 4.4       | Gemeentelijk beleid              | 11        |
| <b>5.</b> | <b>Randvoorwaarden</b>           | <b>14</b> |
| 5.1       | Archeologie                      | 14        |
| 5.2       | Bedrijven en milieuzonering      | 20        |
| 5.3       | Bodemkwaliteit                   | 20        |
| 5.4       | Cultuurhistorie                  | 21        |
| 5.5       | Externe veiligheid               | 25        |
| 5.6       | Geluid                           | 27        |
| 5.7       | Luchtkwaliteit                   | 27        |
| 5.8       | Natuur wetgeving                 | 28        |
| 5.9       | Verkeer en parkeren              | 31        |
| 5.10      | Water                            | 32        |
| 5.11      | Vormvrije mer                    | 34        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische aspecten</b>       | <b>36</b> |
| 6.1       | Verbeelding                      | 36        |
| 6.2       | Planregels                       | 36        |
| 6.3       | Toelichting op de planregels     | 36        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>38</b> |
| 7.1       | Economische uitvoerbaarheid      | 38        |
| 7.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 38        |

## **Bijlagen:**

Bijlage 1 Archeologische QuickScan

Bijlage 2 Bodeminformatie Dinkelstraat 10

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de wens om de bestemming op de locatie Dinkelstraat 10 te Terneuzen te wijzigen naar 'Wonen'. De locatie betreft een voormalige tandartsenpraktijk op een perceel van circa 318 m<sup>2</sup>. Aan weerszijden van het pand zijn uitsluitend woningen aanwezig.

Het college heeft in de vergadering van 10 mei 2022 in principe positief besloten over het wijzigen van de huidige bestemming 'Dienstverlening' naar 'Wonen' aan de Dinkelstraat 10 te Terneuzen.

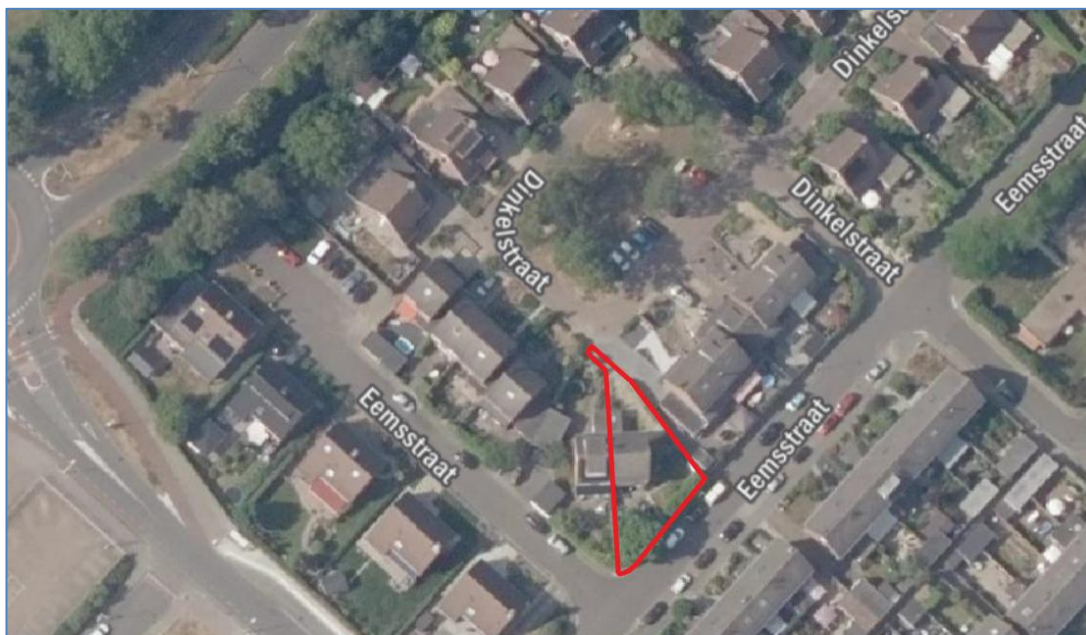
Voor de ontwikkeling dient een bestemmingsplan opgesteld te worden, dat de bestemmingswijziging naar 'Wonen' juridisch planologisch mogelijk maakt.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Dinkelstraat 10 ligt in het zuidoosten van de Zeeuwse stad Terneuzen. De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op het perceel behorende bij de Dinkelstraat 10. Het plangebied is kadastraal bekend als Gemeente Terneuzen, sectie N, perceelnummer 1382 en heeft een oppervlakte van 318 m<sup>2</sup>. Het plangebied wordt aan weerszijden begrensd door woningen.



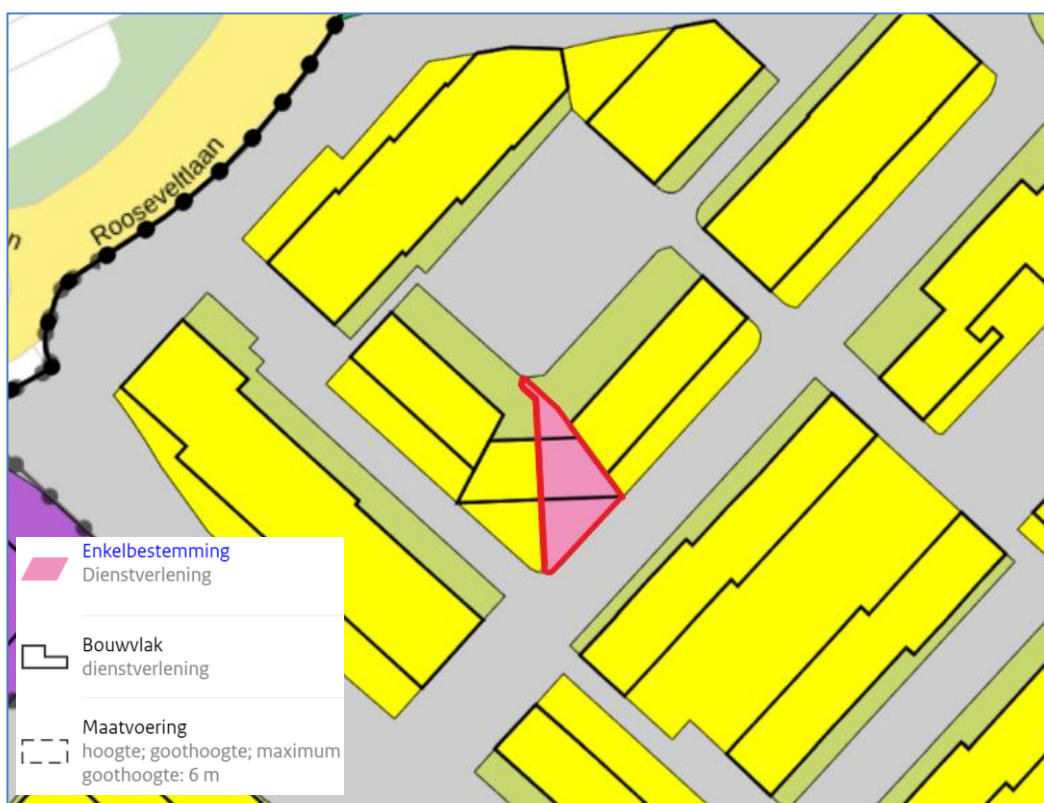
Figuur 1 Ligging plangebied (plangebied rood omlijnd)



Figuur 2 Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Terneuzen Zuid-oost', vastgesteld op 18 december 2008. Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied tevens de facetbestemmingsplannen "Parkeren Terneuzen" (vastgesteld op 7 februari 2019) en "Wonen Terneuzen" (vastgesteld op 1 juli 2021).



Figuur 3 Uitsnede geldend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

### Enkelbestemmingen

Het plangebied kent op basis van het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Dienstverlening'. De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van dienstverlening op de begane grond, het wonen op de verdieping en in ondergeschikte mate op de begane grond met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen, erven en terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. Voor het plangebied geldt een maximum goothoogte van 6 meter. Het noordelijk en zuidelijk gedeelte van het plangebied heeft geen bouwvlak.

### Dubbelbestemmingen

Het plangebied kent op basis van de vigerende bestemmingsplannen geen dubbelbestemming.

## 1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:  
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:  
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:  
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de (milieukundige) randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

### 2.1 Historische context

Terneuzen is een stad in de provincie Zeeland grenzend aan de Westerschelde, waarbij de geschiedenis van het centrum van Terneuzen terug gaat naar het begin van de vorige eeuw. In deze periode was de binnenstad nog begrensd met vestingwerken. Tevens werd de binnenstad omringd door een oostelijke en westelijke kanaalarm aansluitend op de Westerschelde. Via de oostelijke kanaalarm was de stadshaven bereikbaar. Vervolgens werden in 1968 de kanalen verbreed en de nieuwe sluizen opgeleverd. Hierdoor maakte Terneuzen een gestage economische groei door. Door de komst van verschillende bedrijven is Terneuzen een belangrijk handels- en industrie centrum geworden en de grootste kern van Zeeuws-Vlaanderen.

### 2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

Terneuzen ligt in Zeeuws-Vlaanderen aan de Westerschelde, aan de oostzijde van het kanaal Gent-Terneuzen. Door haar belangrijke economische en industriële functie is Terneuzen de grootste kern van Zeeuws-Vlaanderen. Het centrum is het oudste gedeelte en ligt aan de noordzijde van de stad aan de Westerschelde. In de 20ste eeuw is vooral in zuidoostelijke richting uitgebreid. De industrie en bedrijvigheid is relatief grootschalig en ligt direct langs het kanaal. De kern Terneuzen lijkt, met uitzondering van DOW en Nieuw-Othene, opgespannen te liggen tussen het kanaal Gent-Terneuzen, de N61 en de Otheense Kreek. Vanaf het centrum wordt de bebouwing in zuidoostelijke richting steeds jonger. De woonwijken geven een goede weerspiegeling van hun bouwperiode, zowel in bouwstijl als ruimtelijke opzet.

Het centrum, zijnde het oudste gedeelte van de stad Terneuzen, ligt zeer excentrisch ten opzichte van de rest van de stad. In het noordwesten ligt de binnenstad ingeklemd tussen de Westerschelde en het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Tussen de Westerschelde en de binnenstad bevindt zich de Scheldeboulevard, die een belangrijke verkeersfunctie heeft. Ten noorden van de binnenstad ligt de oude veerhaven.

De wijk "Terneuzen Zuidoost" vormt de uiterste zuidoost hoek van de kern Terneuzen. Deze wijk bestaat voornamelijk uit woningen, met enige maatschappelijke functies en detailhandel. De wijken zijn vooral in de jaren '70 van de vorige eeuw gebouwd. Uitsluitend De Kraag, St. Annapolder en Hof Zeldenrust zijn jonger. De verschillende wijken zijn aan hun structuur te herkennen. Katspolder bevat een voor de jaren '70 typerende structuur met rechte straten. Ten zuiden hiervan ligt Zeldenrust, de grootste wijk met een grote variatie aan woningtypen. St. Annapolder bevat de ingewikkelde jaren '80 structuur en De Kraag is een villawijk met grote lusstructuur. Al deze wijken zijn voornamelijk gericht op wonen, met uitzondering van Zeldenrust, die door haar grootte ook ruimte biedt aan maatschappelijke functies en detailhandel.

### 2.3 Bestaande situatie

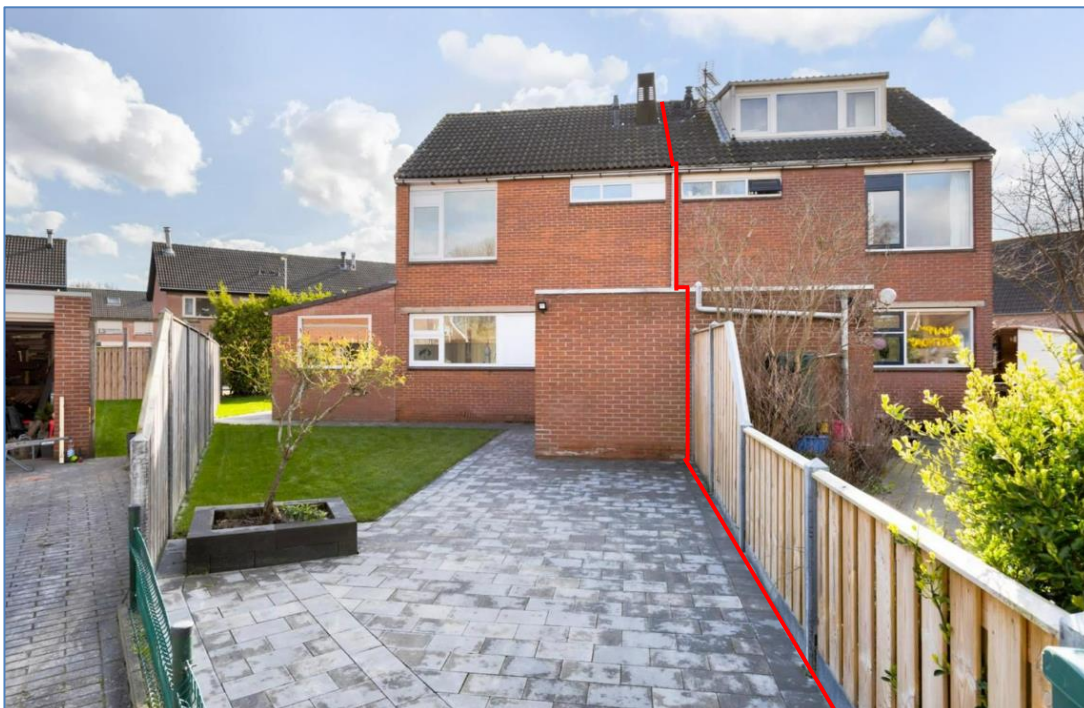
Het plangebied aan de Dinkelstraat 10 ligt in de wijk Zeldenrust ten zuidoosten van het centrum van Terneuzen. Het pand was voorheen in gebruik als tandartsenpraktijk en ligt aan een pleintje met rondom woningen. In het midden van het plein bevindt zich een brede groenstrook met enkele speeltoestellen en parkeerplaatsen.

Het plangebied betreft één perceel met een totale oppervlakte van 318 m<sup>2</sup>. De voormalige tandartsenpraktijk betreft het oostelijk gedeelte van een twee-onder een kap woning en bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk circa 6 en 9 meter. De bebouwing heeft een oppervlakte van 148 m<sup>2</sup>. De overige gronden van het perceel zijn

grotendeels verhard met bestrating. Aan de noord- en oostzijde ligt een siertuin. Aan de zuidzijde grenst de achtertuin middels een groene haag aan de Eemstraat.



Figuur 4 Pleintje Dinkelstraat (plangebied rood omlijnd)



Figuur 5 Bestaande situatie vanaf de noordzijde (plangebied links)



Figuur 6 Bestaande situatie zuidzijde (achtertuin)

### 3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

#### 3.1 Planopzet

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de wijziging van een voormalige tandartspraktijk naar een burgerwoning mogelijk. De bestaande bebouwing aan de Dinkelstraat 10 blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

#### 3.2 Functie

In het verleden heeft het plangebied aan de Dinkelstraat 10 al een woonbestemming gehad. Ten behoeve van een tandartspraktijk is het plangebied destijds gewijzigd naar de bestemming 'Dienstverlening'. Sinds 2013 is de tandartspraktijk beëindigd en wordt het pand als woning gebruikt. Onlangs is de woning verkocht. De nieuwe eigenaar wil de bestemming in overeenstemming brengen met het feitelijk gebruik (Wonen).

Het college heeft in de vergadering van 10 mei 2022 in principe positief besloten over het wijzigen van de huidige bestemming 'Dienstverlening' naar 'Wonen' aan de Dinkelstraat 10 te Terneuzen.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. 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 opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want 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. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

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

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

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig planvoornemen, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

#### *Conclusie*

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

#### *Toetsing plangebied*

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaande tandartsenpraktijk naar een burgerwoning aan de Dinkelstraat 10 te Terneuzen. Het betreft uitsluitend een functiewijziging waarbij geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In beginsel is sprake van een nieuw beslag op ruimte als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Daarbij wordt met het planvoornemen om de bestemming te wijzigen geen woning toegevoegd, waardoor het onder de gestelde grens van 12 woningen blijft. Het planvoornemen wordt daarom niet beschouwd als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is zodoende niet Ladderplichtig. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

### *Zeeuwse Omgevingsvisie*

Provinciale Staten van Zeeland hebben op 12 november 2021 de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de volle breedte van de leefomgeving en alle andere onderwerpen die van belang zijn voor de toekomst van Zeeland.

In de Omgevingsvisie staan de volgende ambities centraal:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland
  - Verandering van de bevolkingssamenstelling en de noodzaak voor toegankelijke voorzieningen
  - Vernieuwing van de Zeeuwse woningmarkt
  - Noodzaak om barrières weg te nemen zodat alle Zeeuwen gemakkelijk deel kunnen nemen aan de samenleving
  - Zorgen voor een schone, gezonde en veilige woonomgeving
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied
  - Verbeteren van de balans tussen het gebruik en de draagkracht van land en water
  - Herstel van biodiversiteit
  - Ruimte voor nieuwe duurzame ontwikkeling
3. Een duurzame en innovatieve economie
  - Hoogwaardig (her)gebruik van producten, grondstoffen en energie
  - Sluiten van kringlopen
4. Klimaatbestendig en CO<sub>2</sub>-neutraal Zeeland
  - Aanpassen aan wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen
  - Zo min mogelijk uitstoot van broeikasgassen

### *Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 9<sup>e</sup> wijziging*

Op 5 juli 2022 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 9<sup>e</sup> wijziging vastgesteld. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. 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 Omgevingsverordening staat een specifieke regel voor woonbestemmingen in bestemmingsplannen. Deze regel geldt voor een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten. Hierbij wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in Bijlage C bedoelde voorwaarden. Indien een dergelijk planvoornemen hier niet aan voldoet, wordt het niet toegelaten in een bestemmingsplan.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Zodoende is de opgenomen regel in de Omgevingsverordening niet van toepassing voor het onderhavig planvoornemen. De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

### *Conclusie*

Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

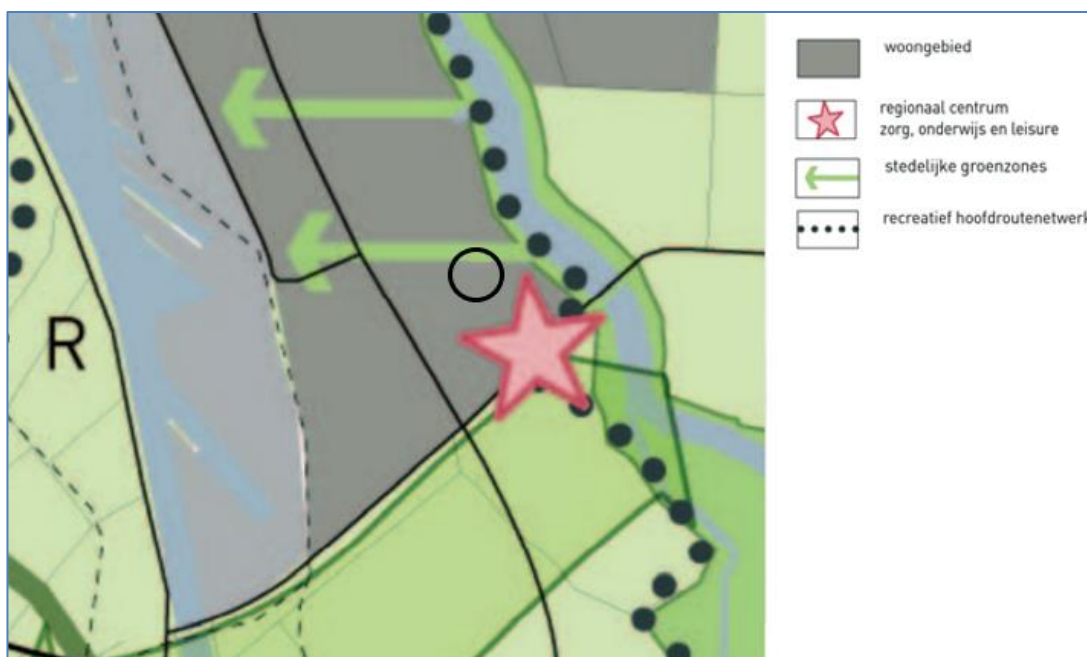
## 4.4 Gemeentelijk beleid

### *Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025*

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen vastgesteld. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied, waardoor voor eenieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor

de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het opstellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water). Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd.



**Figuur 7 Uitsnede structuurvisie kaart gemeente Terneuzen (plangebied zwart omcirkeld)**

Het perceel aan de Dinkelstraat 10 ligt in een gebied dat onder ‘woongebied’ valt. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor een dergelijk gebied ‘Behouden’. Voor die strategie geldt dat men tevreden is over de huidige functie en kwaliteit, hierbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, maar er vindt geen actieve benadering plaats door de gemeente. De strategie ‘Behouden’ is daarvoor verder onderverdeeld in verschillende gebieden, te weten ‘Westerschelde’, ‘Woongebieden’, ‘Werkgebieden’, ‘Voorzieningen’, ‘Infrastructuur’, ‘Landbouw’ en ‘Reservering Westelijke Kanaaloever’. Het plangebied is gelegen in het gebied ‘Woongebieden’. De functie en de kwaliteit van deze gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Het wijzigen van de bestemming van het plangebied naar ‘Wonen’ sluit aan bij het beleid voor het gebied ‘Woongebieden’ uit de ‘Structuurvisie 2025’. Het is namelijk kleinschalige invulling binnen de bestaande structuur.

#### *Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)*

De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de welstandscommissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

Het 'nieuwe' welstandsbeleid gaat uit van de gedachte dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de Beleidsnota Welstand. Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal de welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

Voor het planvoornemen is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

### *Conclusie*

Het planvoornemen sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

## 5. RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor het planvoornemen. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

### 5.1 Archeologie

#### *Wettelijk kader en beleid*

Met de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 door bijna alle Europese landen (waaronder Nederland), werd archeologie steeds meer een onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Sinds het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 dienen alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen voorzien te zijn van een archeologische paragraaf, waarin is opgenomen hoe wordt omgegaan met bekende en te verwachten archeologische waarden. De Erfgoedwet uit 2016 borduurt hier op voort.

#### *Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen*

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> 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 worden in de toekomst ingevuld.

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 bijlage 1 van de beleidsnota 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) te worden doorlopen. 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 behoudt ter plaatse (in situ) of een opgraving (ex situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

#### *Toetsingscriteria*

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst. Daarnaast dient de actuele vrijstellingenkaart archeologie van de gemeente geraadpleegd te worden.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente 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. Dit betreft vele oude dorps- en stadskernen zoals Axel, de oude kern van Terneuzen en Zaamslag.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de trefkans weer op het aantreffen van archeologische vindplaatsen binnen de bovenste 1,20 meter 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>.

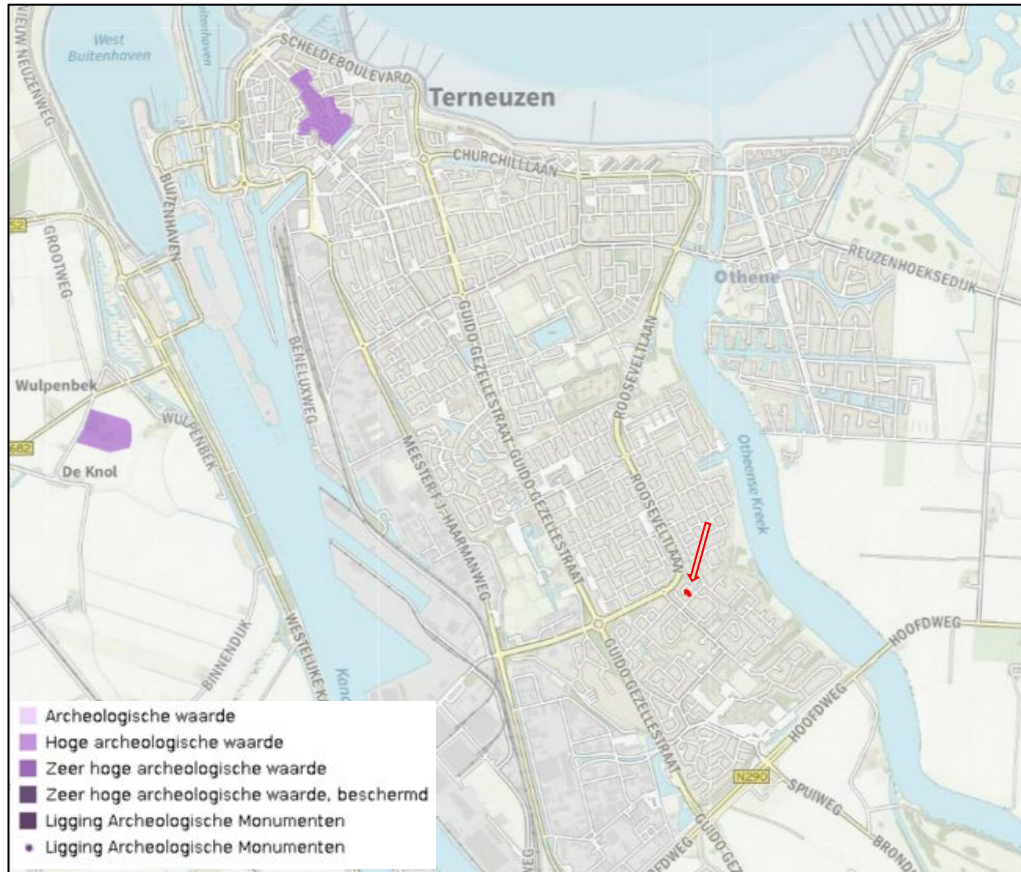
3. Archis (Archeologisch Informatie Systeem) 3.0. Dit is de landelijke database waarin alle (recent uitgevoerde) archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied.
4. Archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) en informatie die aanwezig is bij de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente. In het ZAD berusten de verslagen van een aantal 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 kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied. In de praktijk wordt de toets op Archis, ZAD en gemeente gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
5. De bodemopbouw. Aan de hand van de Geologische kaart van Nederland kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn. Daarbij kan gedacht worden aan de volgende bodemlagen:
  - Pleistoceen dekzand: vanaf de Steentijd
  - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
  - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
  - Duinkerke IIIa/b: vanaf de Nieuwe Tijd

In de loop van 2014 werd door de gemeente de vrijstellingskaart archeologie opgesteld en deze werd in 2017 geactualiseerd. Op deze kaart is aangegeven waar en met welke diepte de vrijstellingsdiepte verruimd kan worden.

### Toetsing

#### 1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

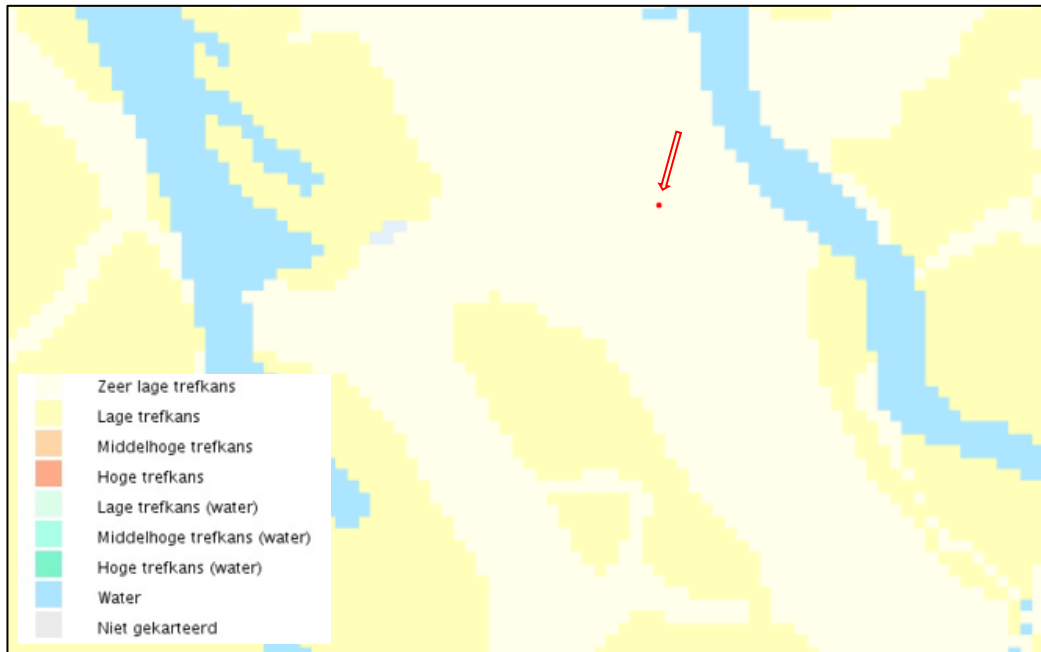
Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarde.



Figuur 8 Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK) (plangebied rood omcirkeld)

#### 2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied binnen een zone die wordt gekenmerkt door een zeer lage trefkans.



**Figuur 9 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) (plangebied rood omcirkeld)**

### 3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Ten behoeve van het Archeologisch Informatie Systeem (Archis) heeft Aeres Milieu B.V. een archeologische QuickScan (Aeres Milieu Projectnummer: AM222330) uitgevoerd, waarin gekeken is naar de relevante gegevens uit de direct omgeving van het plangebied.

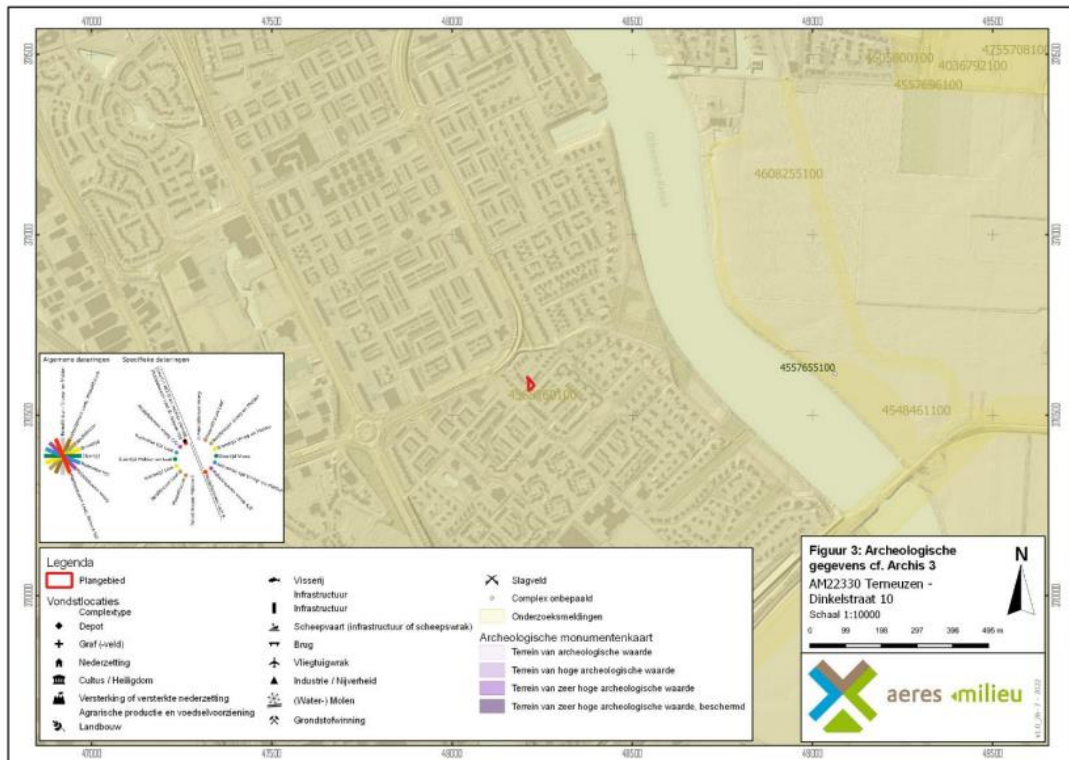
Bij het uitvoeren van de QuickScan is gebruik gemaakt van verschillende bronnen: Archis3, Vrijstellingenkaart van de gemeente Terneuzen (2017) en historische kaarten. Deze bronnen geven inzicht in bekende, of te verwachten archeologische resten binnen het onderzoeksgebied. Op historische kaarten is het plangebied nooit bebouwd geweest en was de locatie en omgeving in agrarisch gebruik (akkerland). De huidige wijk werd gedurende de jaren tachtig en negentig van de 20e eeuw aangelegd. Er zijn geen archeologische monumenten bekend. Wel zijn er enkele onderzoeksmeldingen en vindplaatsen bekend in een straal van 1 kilometer ten opzichte van het plangebied:

- 4568760100: Dit onderzoek betrof een bureauonderzoek ter verruiming van de vrijstellingsdiepte van de vrijstellingenkaart.
- 2396907100: Dit onderzoek is aangevuld met controleboringen. Bij het onderzoek is een vondstlocatie vermeld van baksteenfragmenten in een antropogene ophooglaag. Het terrein bleek met maximaal 1,65 meter te zijn opgehoogd. Op basis van de resultaten werd voor een deel een vervolgonderzoek nodig geacht in verband met de mogelijke resten van een erf/boerderij uit de late middeleeuwen.
- 2448139100: Dit onderzoek betrof 4 verkennende boringen. Er werden homogene geulafzettingen (Laagpakket van Walcheren) aangetroffen. Een contactvlak tussen oudere en jongere afzettingen werd niet vastgesteld.
- 4653007100: Dit onderzoek betrof controleboringen. De ondergrond boven de natuurlijke afzettingen van het Laagpakket van Walcheren, vanaf 1,00 m à 0,85 m -mv tot onder de verharding aan het maaiveld, bestaat uit opgebrachte grond met veel recent puin.
- 2380114100: Archeologische Begeleiding van de aanleg van een nieuwe transportwaterleiding van Terneuzen naar Terhole. Op basis van het Bureauonderzoek werden vier zones afgebakend waarin de werkzaamheden archeologisch begeleid dienen te worden. Daarnaast zijn ook vier dijlocaties geselecteerd. Hier zullen de werkzaamheden

ook archeologisch begeleid worden. Het overige tracé zal door middel van een inspectie worden opgevolgd.

- 4568760100: Dit onderzoek betrof een bureauonderzoek ter verruiming van de vrijstellingsdiepte van de vrijstellingskaart.
- 2434360100: Dit onderzoek betrof de verruiming van de vrijstellingsdiepte.
- 2439204100: Project Leemten in Kennis. Kennisplan Buitengebied gemeente Terneuzen.

De onderzoeksmeldingen en vindplaatsen hebben geen relevantie voor het plangebied.



Figuur 10 Bekende archeologische gegevens rondom het plangebied, plangebied rood omlijnd

#### 4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

Aeres Milieu B.V. heeft navraag gedaan of er informatie bekend is van het plangebied of de omgeving in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). Hierbij is op 27 juli 2022 per mail aangegeven dat in het archief van het ZAD geen aanvullende informatie bekend is.

#### 5. Bodemopbouw

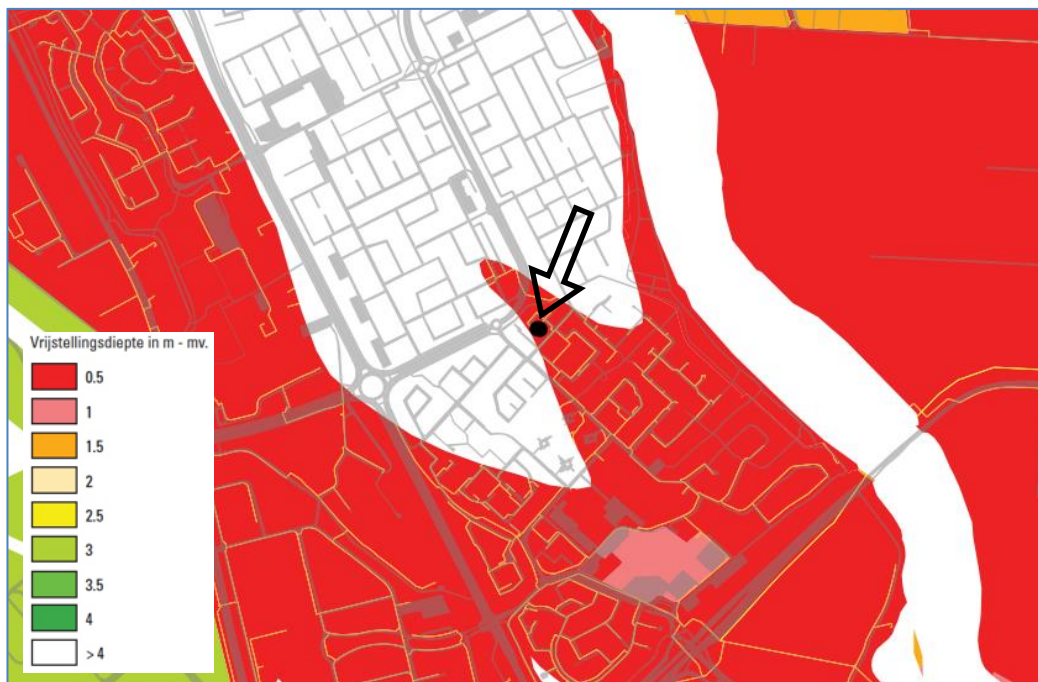
Uit de geologische kaart van Rummelen blijkt dat het plangebied zich bevindt op afzettingen van Duinkerke III op Duinkerke II – kreekafzettingen. Op gronden met afzettingen van Duinkerke III geldt geen onderzoeksplicht. Op gronden met afzettingen van Duinkerke II geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup>. Aangezien op basis van de huidige gegevens niet bekend is hoe diep die de afzettingen van Duinkerke II zich bevinden, wordt voor de volledigheid een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' met als oppervlaktegrens 500 m<sup>2</sup> opgenomen.



Figuur 11 Uitsnede van de Geologische kaart van Nederland (Van Rummelen) (plangebied rode pijl)

## 6. Vrijstellingenkaart

Uit de 'vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017' blijkt dat voor het plangebied een vrijstellingsdiepte tot 0,5 m –mv geldt.



Figuur 12 Uitsnede Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen (plangebied zwart omcirkeld)

## Conclusie

Binnen het plangebied zijn, op basis van de archeologische toets, aanwijzingen voor de aanwezigheid van eventuele archeologische resten. Zodoende wordt er een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 met als oppervlaktegrens 500 m<sup>2</sup> opgenomen. Het opnemen van een archeologische dubbelbestemming betekent dat het onderzoek, indien noodzakelijk, wordt doorgeschoven naar de omgevingsvergunningaanvraag.

## 5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebied zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. In deze paragraaf dient getoetst te worden of de voorgenomen functie past binnen het plangebied met inachtneming van geluidgevoelige functies in de directe omgeving.

### Onderzoek

De benodigde afstand tussen bedrijven en woningen is afhankelijk van aard en omgeving van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied. Het plangebied ligt in een rustige wijk van Terneuzen. Gelet op de omgevingskarakteristieken kan voor dit gebied gesproken worden van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht. Bij de beoogde ontwikkeling moet voldaan worden aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven en instellingen voor:

| Locatie             | Soort bedrijf/instelling | Milieucategorie | Richtafstand | Werkelijke afstand |
|---------------------|--------------------------|-----------------|--------------|--------------------|
| Rooseveltlaan 2     | Autogarage               | 2               | 30 m         | ± 80 m             |
| Edvard Grieghof 113 | Buurthuis                | 2               | 30 m         | ± 130 m            |
| Sloelaan 41         | Basisschool              | 2               | 30 m         | ± 140 m            |

### Milieuzonering plangebied (op basis van richtafstanden omgevingstype gemengd gebied)

De milieugevoelige bebouwing binnen het plangebied ligt op voldoende afstand van de milieubelastende activiteiten, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn bestaande woningen op een kortere afstand van de bedrijven gelegen. Derhalve kan gesteld worden dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.3 Bodemkwaliteit

### Wettelijk kader en beleid

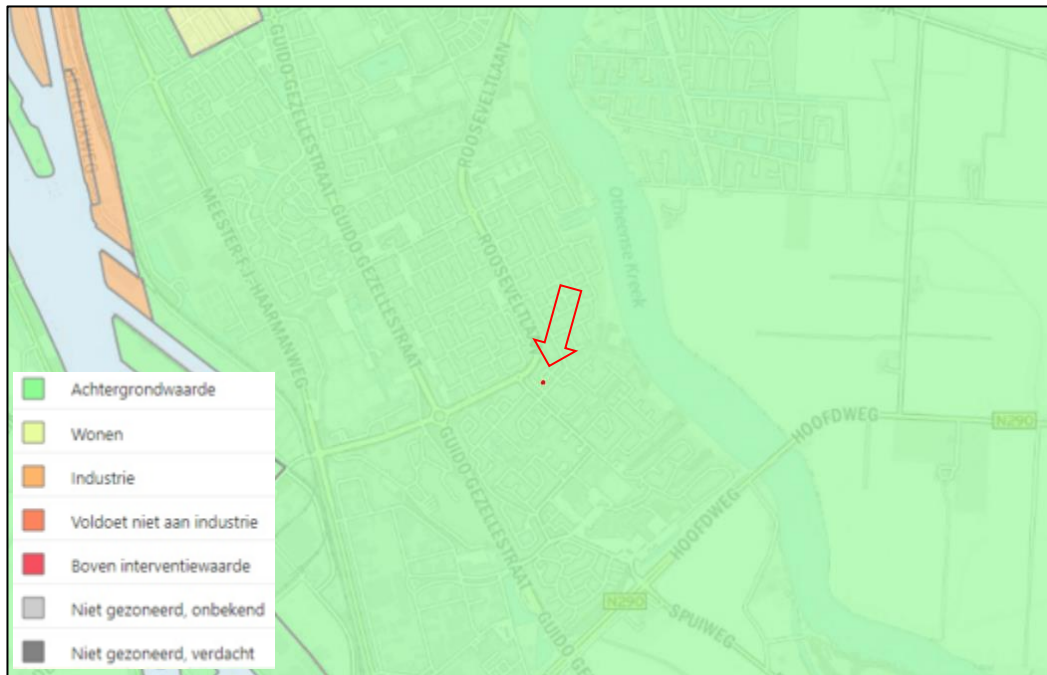
Bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (functie) van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen nodig zijn. 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 niet mag verslechteren. Verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden daarbij niet vanzelfsprekend geaccepteerd; voor mobiele verontreinigingen moeten maatregelen gericht zijn op verwijderen en soms is het inpassen van immobiele verontreinigingen onder voorwaarden

toelaatbaar. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek, op basis waarvan (on)mogelijkheden inzichtelijk worden.

### Onderzoek

Voor het planvoornemen om de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen naar 'Wonen' is de bodemkwaliteitskaart van Zeeuws-Vlaanderen geraadpleegd. Deze kaart is op basis van het zogenoemde generieke beleid vastgesteld. Het plangebied aan de Dinkelstraat 10 is milieu hygiënisch gezien in principe ingedeeld voor de kwaliteit 'wonen'.



Figuur 13 Bodemkwaliteitskaart Zeeuws-Vlaanderen (plangebied rode pijl)

Aangezien het planvoornemen uitsluitend een functiewijziging van een bestaand pand betreft, is een rapport opgevraagd met de bekende gegevens over de bodemkwaliteit van het plangebied en de omliggende percelen binnen een straal van 25 meter. De informatie van het rapport is afkomstig uit het gezamenlijke bodeminformatiesysteem (BIS) van de Provincie Zeeland, de Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland en de gemeente Hulst, de gemeente Sluis en de gemeente Terneuzen.

Uit de rapportage blijkt niet dat er in het plangebied aanleiding is te vermoeden dat ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging.

### Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.4 Cultuurhistorie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie moet ook het aspect historische bouw worden opgenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### Handreiking landschap

De gemeente Terneuzen heeft samen met de gemeenten Sluis en Hulst de Handreiking Landschap Provincie Zeeland opgesteld. Hierin is van relevante cultuurhistorische elementen en objecten beschreven hoe bepalend en leesbaar ze zijn, op welk bestuurlijk niveau en met welk planologisch instrument regulering plaats zal vinden en welke strategie eraan gekoppeld kan worden.

De Handreiking Landschap noemt vier strategieën die gekoppeld kunnen worden aan cultuurhistorische elementen en objecten:

1. Behoud: hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid;
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: conservering van de bestaande ruimtelijke kenmerken van het landschap staat voorop. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan die deze ruimtelijkheid veranderen. Het gebied hoeft echter niet bij voorbaat zijn huidige functie te behouden. Deze strategie komt in Terneuzen in de praktijk niet voor;
3. Behoud door ontwikkeling: de bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijk veranderingen. De veranderingen moeten passen in de structuur. Verandering van functie is nadrukkelijk een optie. De mate waarin veranderingen optreden kan per gebied verschillend zijn. Nadere afweging is hierbij noodzakelijk;
4. Vernieuwing: de bestaande landschapsstructuur verandert ingrijpend. Functies veranderen. De veranderingen zijn echter passend binnen het DNA van het betreffende gebied.

### Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bestaat uit drie kaartbladen: 'behoud', 'behoud door ontwikkeling' en 'vernieuwing mogelijk'. Onderstaand is een uitsnede van de drie kaartbladen voor het beoogde plangebied weergegeven inclusief legenda.

#### Behoud:

Voor het plangebied geldt vanuit de Structuurvisie Terneuzen 2025 de strategie 'behoud'. Hierbij geldt een tevredenheid over de huidige functie en kwaliteit, waarbij kleinschalige aanpassingen mogelijk zijn (geen actieve benadering). Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bevindt het plangebied aan de Dinkelstraat 10 te Terneuzen zich binnen het woongebied Zuid. De functie en de kwaliteit van dit gebied is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Het planvoornemen betreft een functiewijziging naar Wonen en sluit daarmee aan bij de kwaliteit en de functie van het woongebied.



Figuur 14 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “behoud” (plangebied rode pijl)

#### Behoud door ontwikkeling:

Voor het plangebied geldt vanuit de Structuurvisie Terneuzen 2025 de strategie ‘behoud door ontwikkeling’. Met het planvoornemen wordt een tandartspraktijk gewijzigd naar een burgerwoning. Deze functiewijziging past in de directe omgeving van het plangebied waar hoofdzakelijk woningen staan. Verder zal de bestaande ruimtelijke structuur door de kleinschaligheid van het planvoornemen en vanwege het feit dat er geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden niet worden aangetast. De aanwezige gebieden uit de cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen hebben daarmee geen invloed op het planvoornemen om de bestemming ‘Dienstverlening’ te wijzigen naar ‘Wonen’.



Figuur 15 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “behoud door ontwikkeling” (plangebied rode pijl)

### Vernieuwing mogelijk:

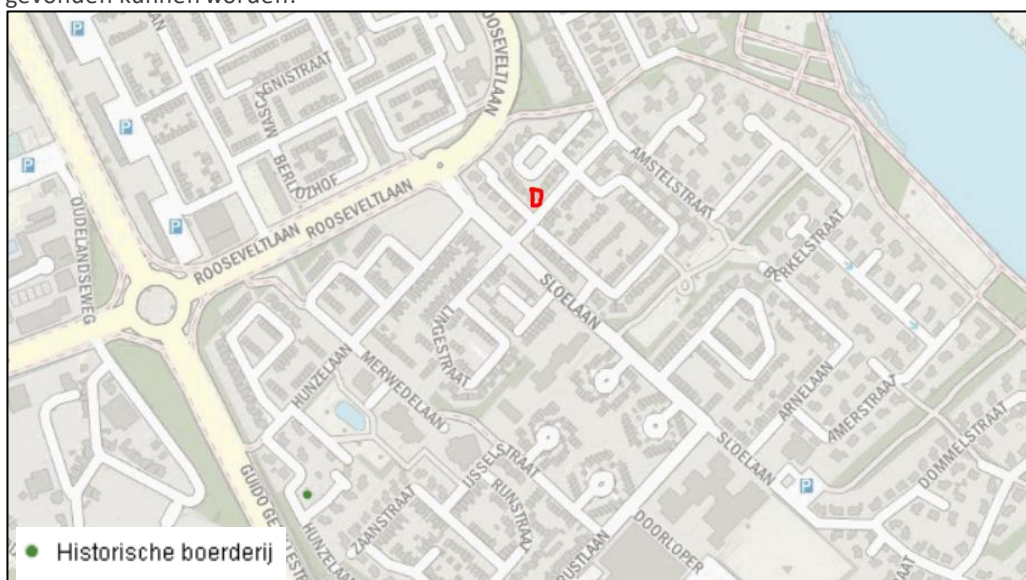
De strategie voor het plangebied is niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of behouden.



Figuur 16 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “vernieuwing mogelijk” (plangebied rood omcirkeld)

### Cultuurhistorische Hoofdstructuur

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) zet karakteristieke landschappelijke kenmerken letterlijk op de kaart. Het bevordert de beleving van het landschap door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden.



Figuur 17 Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS), plangebied rood omlijnd

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur geeft aan dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten voorkomen.

### Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

1. Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
2. Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

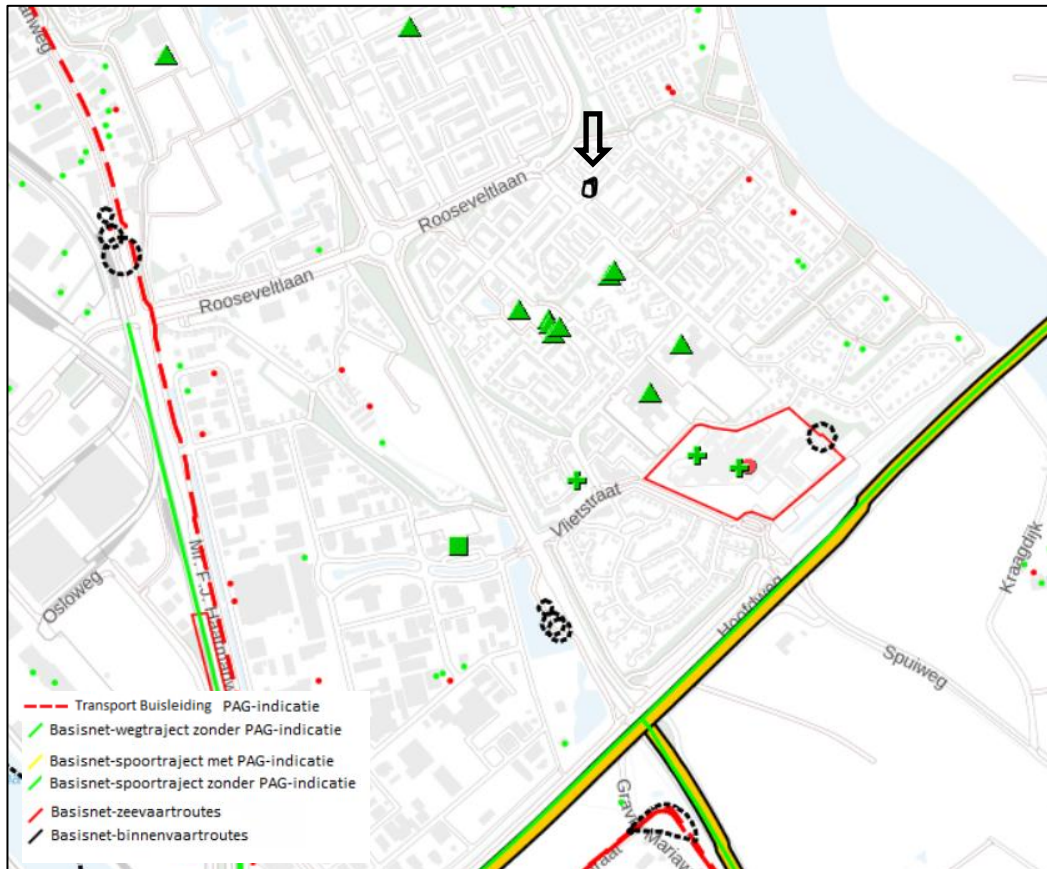
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes en buisleidingen is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Deze besluiten zijn gebaseerd op de Wro en Wm. Volgens het Bevt en Bevb mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht. Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico: rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleidingen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van risico's door het hanteren van afstanden tussen risicovolle activiteiten en de mogelijke aanwezigheid van (groepen) mensen in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

### Onderzoek

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Risicokaart Nederland.



**Figuur 18 Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied zwarte pijl)**

#### ***Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied***

In de omgeving van het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen aanwezig:

- DOW-Benelux (ca. 4 km);
- Katoen Natie Westerscheldeterminal (ca. 7 km);
- Oil Tanking Terneuzen (ca. 7,4 km);
- Bertschi (ca. 7,2 km);
- Kerncentrale Borssele (ca.14,5 km);

De DECO-plant van DOW heeft een invloedsgebied van 3.750 meter in verband met de kans op een toxisch incidentscenario. Het bedrijf Katoen Natie heeft een invloedsgebied van 7 kilometer in verband met de kans op een toxisch incidentscenario. Oil Tanking Terneuzen heeft een invloedsgebied van 7.559 meter en Bertschi heeft een invloedsgebied van 7.924 meter. Vanwege de relatief grote afstand van het plangebied tot de risicobronnen en het gelijk blijven van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande situatie, zal geen sprake zijn van een significante toename in het groepsrisico.

Het plangebied ligt tevens binnen de 20.000 meter zone van de Kerncentrale Borssele. Dit is een zone waarbinnen geschild moet worden in het geval van een kernongeval. Dit heeft geen ruimtelijk invloed op onderhavig plan.

#### ***Transport per buisleidingen***

Het plangebied ligt op geruime afstand van buisleidingen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt circa 975 meter ten westen van het plangebied. In of nabij het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn. In het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

### **Transport over de weg of spoor**

In of in de nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over (spoor)wegen.

### **Transport over water**

Het plangebied is gelegen op ruim 2.500 meter van de Westerschelde, waarover transport van gevaarlijk stoffen plaats vindt. In het besluit externe veiligheid is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **5.6 Geluid**

### **Beleidskader**

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijk plan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijk plan.

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Dienstverlening', waarbinnen reeds wonen was toegestaan, naar 'Wonen'. Daarnaast is het initiatief niet in strijd met het Facetbestemmingsplan wonen, want er is al een woning aanwezig op de verdieping die bovendien bewoond wordt.

Met het planvoornemen wordt geen nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## **5.7 Luchtkwaliteit**

### **Beleidskader**

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde). Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten

werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de bijlagen van de ‘Regelingen niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate (NIBM)’ bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)’ en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

| Stof                               | Toetsing van                | Grenswaarde          |
|------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijnstof (PM <sub>10</sub> )       | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )      | Jaargemiddelde concentratie | 20 µg/m <sup>3</sup> |

### Beoordeling

#### Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2025 (gegevens 2022) ter plaatse gelegen tussen de 6 en 8 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie PM<sub>10</sub> in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse minder dan 18 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie NO<sub>2</sub> in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m<sup>3</sup>. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

#### Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.8 Natuurwetgeving

### Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

### Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen de Natura-2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 ha natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europese Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

### Beschermd planten en dieren

Met de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke behandelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

### Natuurwaardenkaart 2012

De gemeente Terneuzen heeft de Natuurwaardenkaart 2012 opgesteld. Doel van het opstellen van de Natuurwaardenkaart is het verkrijgen van een overzicht waar (strikte) beschermde soorten zich bevinden, of waar deze op basis van de aanwezigheid van een geschikte biotoop kunnen voorkomen. De natuurwaardenkaart omvat geïnterpreteerde kaarten die zijn samengesteld op basis van waarnemingen en geschiktheid van aanwezige biotopen. Daarnaast geeft de kaart de beschermde gebieden weer. De kaart dient als planningsinstrument in de structuurvisie aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Verder dienen

de kaarten als onderlegger voor bestemmingsplannen. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of beschermde soorten voorkomen en of nader onderzoek nodig is.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Op circa 2,5 kilometer van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Westerschelde & Saeftinghe' gelegen.



**Figuur 19 Uitsnede Natuurwaardenkaart (plangebied aangegeven met een zwarte pijl)**

### Soortenbescherming

De planontwikkeling betreft een functiewijziging voor de bestaande gebouwen in het plangebied. Er vinden als gevolg van deze functiewijziging geen direct fysieke ingrepen aan de bebouwing of omgeving plaats. Een nader onderzoek naar de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

### Stikstofdepositie

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Aangezien het planvoornemen uitsluitend een functiewijziging van een bestaand pand betreft, waarbij geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden en het aantal verkeersbewegingen af zal nemen, is een berekening voor stikstofdepositie niet noodzakelijk.

### Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

## 5.9 Verkeer en parkeren

Het planvoornemen heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Hierdoor dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de nieuwe verkeersdruk kan verwerken. Daarnaast dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

### Verkeer

#### Bestaande situatie

De verkeersgeneratie van de bestaande situatie is in onderstaande tabel weergegeven. Hiervoor is gebruik gemaakt van de CROW uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018". In de normen van de CROW is een specifieke norm voor een tandartsenpraktijk opgenomen.

| Verkeersgeneratie bestaande situatie |                                                                  |                                                        |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Functie                              | Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018" | Maximale verkeersgeneratie 'centrum – matig stedelijk' |
| Tandartsenpraktijk                   | Min: 16,8 mvt/etmaal<br>Max: 23,2 mvt/etmaal                     | 23,2 mvt x behandelkamer<br>= 23,2 mvt/etmaal          |
| <b>Totaal</b>                        |                                                                  | <b>23,2 mvt/etmaal</b>                                 |

#### Nieuwe situatie

Het planvoornemen voorziet in de beëindiging van de tandartsenpraktijk binnen het plangebied, waardoor de hierbij behorende verkeersstromen wegvallen. De bestemming wordt gewijzigd van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'.

| Verkeersgeneratie nieuwe situatie |                                                                  |                                                        |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Functie                           | Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018" | Maximale verkeersgeneratie 'centrum – matig stedelijk' |
| Twee-onder-een-kapwoning          | Min: 6,9 mvt/etmaal<br>Max: 7,7 mvt/etmaal                       | 7,7 mvt x 1 woning<br>= 7,7 mvt/etmaal                 |
| <b>Totaal</b>                     |                                                                  | <b>7,7 mvt/etmaal</b>                                  |

Het planvoornemen leidt tot een afname van circa 15,5 mvt/etmaal, wat ten goede komt aan de verkeersafwikkeling in de Dinkelstraat.

### Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort. Het parkeren is geregeld in de parkeernota 2015-2020 van de gemeente Terneuzen. Beleidsmatig is het Facet bestemmingsplan parkeren het uitgangspunt, waarbij het parkeren bij functiewijzigingen op eigen terrein dient te worden afgewikkeld.

Door de bestemmingswijziging zal de parkeerbehoefte wijzigen.

#### Bestaande situatie

Voor een tandartsenpraktijk geldt een minimum van 1,3 parkeerplaatsen per praktijk. Er wordt daarom vanuit gegaan dat de parkeerbehoefte in de bestaande situatie bestaat uit 3 parkeerplaatsen.

| Parkeerbehoefte bestaande situatie |                        |                    |                          |
|------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------------|
| Functie                            | Oppervlakte/aantal     | Parkeernorm        | Parkeerbehoefte          |
| Tandartsenpraktijk                 | Eén tandartsenpraktijk | 2,45/behandelkamer | 3 parkeerplaatsen        |
| <b>Totaal</b>                      |                        |                    | <b>3 parkeerplaatsen</b> |

### Toekomstige situatie

Met het planvoornemen maakt de tandartsenpraktijk plaats voor een burgerwoning. In onderstaande tabel is de parkeerbehoeftes in toekomstige situatie weergegeven.

| Parkeerbehoefte toekomstige situatie |                    |             |                                         |
|--------------------------------------|--------------------|-------------|-----------------------------------------|
| Functie                              | Oppervlakte/aantal | Parkeernorm | Parkeerbehoefte                         |
| Wonen (twee-onder-een-kapwoning)     | Eén woning         | 2,2/ woning | 2,2 pp x 1 woning = 2,2 parkeerplaatsen |
| <b>Totaal</b>                        |                    |             | <b>3 parkeerplaatsen</b>                |

Met het planvoornemen blijft de parkeerdruk ter plaatse van de Dinkelstraat ongewijzigd waardoor de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de parkeerdruk in de nabije omgeving.

### Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het planvoornemen

## 5.10 Water

### Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Deze instantie is daarmee formeel de waterbeheerder. De waterparagraaf dient voorgelegd te worden aan de waterbeheerder.

### Huidige watersysteem

#### Waterkeringen

In het plangebied liggen geen waterkering of oppervlaktewaterlichamen uit de Legger van het waterschap Scheldestromen.

#### Oppervlaktewaterlichamen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen oppervlaktewaterlichamen uit de legger aanwezig.



Figuur 20 Uitsnede van de legger oppervlaktewaterlichamen (plangebied zwarte pijl)

### Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de handreiking van het Waterschap Scheldestromen of de beoogde functiewijziging aan de Dinkelstraat 10 strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |     |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|--|--------------|-----|-----|---|------------------------|-----|-----|---|-----------------------------|---|---|---|----------------|---|---|---|
| <b>Veiligheid waterkeringen</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                                       | <i>De locatie is niet gelegen nabij een waterkering.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |     |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</b><br>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. | <p>Vermeld de totale oppervlakken (in m²) van:</p> <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>148</td><td>148</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>140</td><td>140</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>Het betreft een bestaande locatie waaraan fysiek niets wijzigt.</li><li>De daken en terreinverhardingen blijven lozen zoals in de huidige situatie op het gemengde rioolstelsel.</li></ul> |               | huidige situatie | na realisatie |  | dakoppervlak | 148 | 148 | 1 | dichte bodemverharding | 140 | 140 | 2 | doorlatende bodemverharding | - | - | 3 | wateroppervlak | - | - | 4 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | huidige situatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | na realisatie |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |     |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| dakoppervlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 148                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 148           | 1                |               |  |              |     |     |   |                        |     |     |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| dichte bodemverharding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 140                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 140           | 2                |               |  |              |     |     |   |                        |     |     |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| doorlatende bodemverharding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -             | 3                |               |  |              |     |     |   |                        |     |     |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| wateroppervlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -             | 4                |               |  |              |     |     |   |                        |     |     |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</b><br>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.                        | <p><i>Het huishoudelijk- en hemelwater wordt afgevoerd naar het gemengde rioolstelsel in de Dinkelstraat.</i></p> <p><i>Met de functiewijziging blijft het bebouwd oppervlak gelijk.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |     |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |     |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b><br>Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.                                                                                                                              | <p><i>Meer of minder grondwateroverlast en/of verdroging is niet aan de orde met de functiewijziging.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |     |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Grondwaterkwaliteit</b><br>Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                                                                                                                                                                                     | <p><i>De grondwaterkwaliteit gaat niet achteruit. Fysiek verandert er niets aan de locatie.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |     |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |
| <b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br>Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.                                                                                                                                          | <p><i>De wijziging van de bestemming heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |                  |               |  |              |     |     |   |                        |     |     |   |                             |   |   |   |                |   |   |   |

|                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Volksgezondheid</b><br>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                        | <i>Er zijn geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.</i>                                                        |
| <b>Bodemdaling</b><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                              | <i>Er verandert niets aan de huidige situatie dus speelt het aspect van bodemdaling als gevolg van de nieuwe ontwikkeling niet.</i> |
| <b>Natte natuur</b><br>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                   | <i>Er wijzigt niets aan de aanwezige natuurwaarden.</i>                                                                             |
| <b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting. | <i>De functiewijziging is niet van invloed op onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren.</i>                                   |
| <b>Andere belangen waterbeheer</b>                                                                                                                                                           |                                                                                                                                     |
| <b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.                    | <i>Er zijn geen objecten van waterbeheer aanwezig in de directe omgeving, zoals terreinen, milieucontouren, etc.</i>                |
| <b>Scheepvaart en/of wegbeheer</b><br>Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.  | <i>Doorstroming en veiligheid van vaarwegen en/of wegen in de nabijheid is niet van toepassing.</i>                                 |

### Watertoets

De waterparagraaf wordt voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet strijdig is met de waterdoelstelling.

## 5.11 Vormvrije mer

### Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn, of mer-beoordelingsplichtig. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarde opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarde voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

### Onderzoek en conclusie

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effect, zal uitvoering van

het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt ook uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit wijzigingsplan is geen Mer-procedure of Mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

### 6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

### 6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

### 6.3 Toelichting op de planregels

#### *Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen*

##### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

##### *Artikel 2 Wijze van meten*

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

#### *Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels*

##### *Artikel 3 Wonen*

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van het wonen, alsmede aan-uitbouwen en bijgebouwen met daarbij behorende tuinen, erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Artikel 4 Tuin*

De op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Artikel 5 Waarde Archeologie 2*

De op de verbeelding voor 'Waarde Archeologie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

*Hoofdstuk 3: Algemene regels**Artikel 6 Anti-dubbeltelregel*

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

*Artikel 7 Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn de regels ten aanzien van de algemene bouwregels, algemene bebouwingspercentages, bouwhoogtes en toegestane overschrijdingen door ondergeschikte bouwwerken opgenomen.

*Artikel 8 Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

*Artikel 9 Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden voor het afwijken van de regels.

*Artikel 10 Algemene procedureregels*

In dit artikel zijn algemene procedureregels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden voor het afwijken van de regels.

*Artikel 11 Overige regels*

In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van andere wettelijke regelingen waarnaar wordt verwezen in het bestemmingsplan, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan. Daarbij zijn er regelingen met betrekking tot parkeren opgenomen.

*Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**Artikel 12 Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan inwerking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging hiervan is alleen toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

*Artikel 13 Slotregel*

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam "Bestemmingsplan Terneuzen, Dinkelstraat 10".

## 7. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1 Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro is het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen (van 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023). In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan samen met het besluit tot vaststelling opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.