

Bestemmingsplan 'Terneuzen Zuid-West, Bellamyhof'



Bestemmingsplan voor realisatie appartementengebouw ‘Bellamyhof’

Identificatiecode:	NL.IMRO.0715.BPTZW09-VG01
Planstatus:	Vastgesteld
Datum:	30-06-2020
Auteur:	Tom de Koster
Korte omschrijving:	Bestemmingsplan voor de realisatie van een appartementengebouw aan de Bellamystraat/Alvarezlaan

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Geldend bestemmingsplan	6
1.3 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie plangebied	8
2.3 Toekomstige situatie plangebied	9
2.3 Stedenbouwkundige afweging	9
3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3. Gemeentelijk beleid	15
4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Bodem	16
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	22
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Flora en fauna	23
4.7 Geur	25
4.8 Verkeer	25
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie	27
4.10 Kabels en leidingen	34
4.11 Overige belemmeringen	34
4.12 Waterhuishouding	34
4.13 Besluit M.E.R.	34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	36
5.1 Algemene opzet	36
6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2 Economische uitvoerbaarheid	37
6.3 Vooroverleg	37
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	39
Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna en tussentijds resultaten vleermuizenonderzoek	41
Bijlage 3: Watertoetstabel	43
Bijlage 4 Stikstofberekening	47
Bijlage 5 Antwoordnota Zienswijzen	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Nabij winkelcentrum Zuidpolder in Terneuzen staat de voormalige Opstandingskerk. Het pand is niet meer als dusdanig in gebruik en staat momenteel leeg. De locatie is goed ontsloten, vlakbij de Guido Gezellestraat die de diverse Terneuzense wijken met enerzijds het centrum en anderzijds de provinciale en rijkswegen verbindt. Gelet op de ligging nabij voorzieningen, zoals onder meer het winkelcentrum, verzorgingshuis Ter Schorre, de apotheek, een huisartsenpost en sportcentrum Vliegende Vaart is de locatie van de Opstandingskerk een aantrekkelijke levendige plek, die zich leent voor herstructurering.

Voor de locatie is door Bellamyhof BV een plan ontwikkeld voor sloop van de Opstandingskerk en de realisatie van een nieuw appartementengebouw met in totaal 34 appartementen bedoeld voor met name ouderen, expats en starters. De gemeente Terneuzen heeft op 22 januari 2019 in principe ingestemd met deze ontwikkeling.

1.2 Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt binnen de werking van het bestemmingsplan 'Terneuzen Zuid-West' en is bestemd als 'maatschappelijk'. Het ontwikkelen van een appartementengebouw past niet binnen deze maatschappelijke bestemming. Tevens is er op het perceel sprake van een maatvoering ten aanzien van de toegestane hoogte. Ter plaatse is een maximale goothoogte van zes meter toegestaan. Het appartementengebouw kent een maximale goot- en bouwhoogte van ca. 12,5 meter en is hierdoor ook qua bouwvolume in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 1, Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Terneuzen Zuid-West'

Met een partiële herziening van het bestemmingsplan (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) wordt de realisatie van de parking mogelijk gemaakt.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. Het relevante beleidskader wordt in hoofdstuk 3 omschreven. Een toets aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. De juridische opzet is opgenomen in hoofdstuk 5 en tot slot is in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

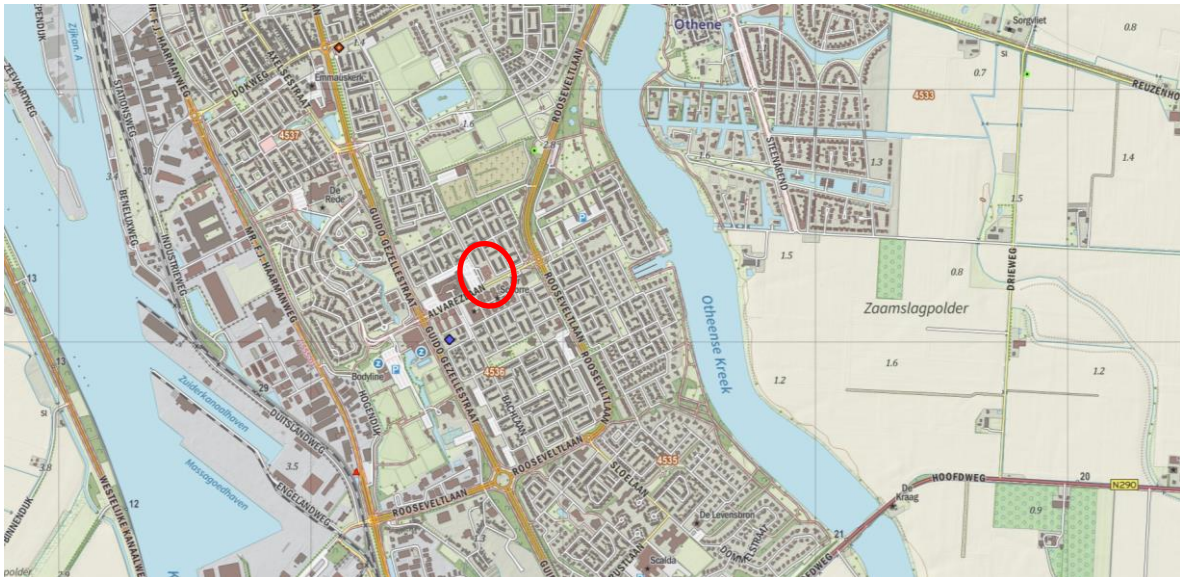
2 Planbeschrijving

Om te beoordelen of een bouwplan dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan, wel past binnen de omgeving is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld worden gebracht. Met het oog hierop is het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd.

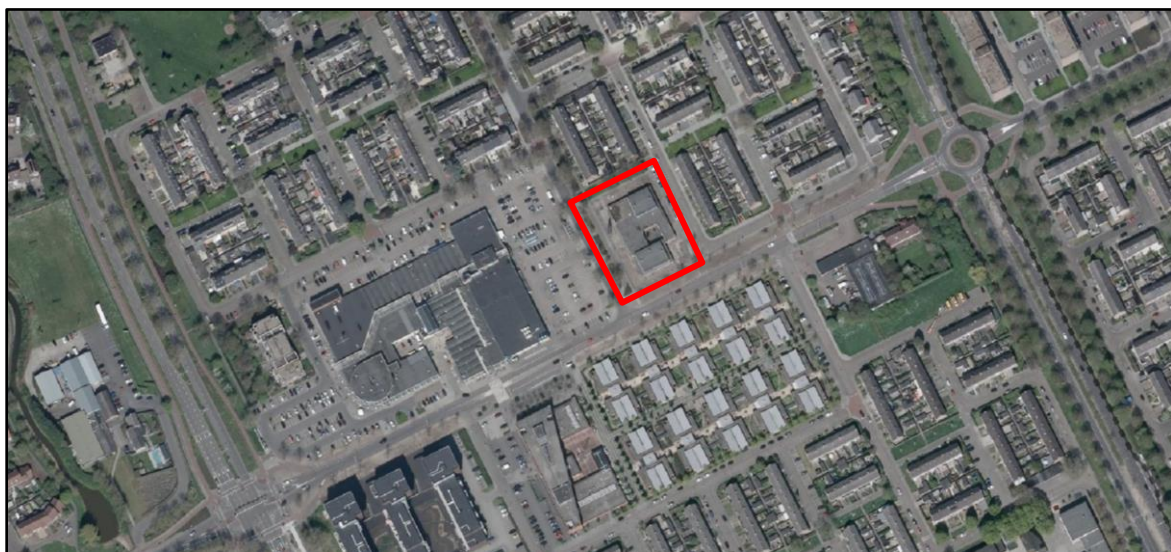
2.1 Huidige situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied is het Winkelcentrum Zuidpolder de meest in het oog springende functie, dat zorgt voor de levendigheid van de omgeving. Naast het centrum van Terneuzen is dit winkelcentrum het belangrijkste winkelgebied van de kern. Er is geen sprake van een buurtwinkelcentrum, winkelcentrum Zuidpolder heeft een bovenlokale functie. Naast het winkelcentrum zijn er nog diverse voorzieningen rondom het plangebied, zoals een huisartsenpost, apotheek en het verplegings- en verzorgingstehuis Ter Schorre.

Op de locatie waar de ontwikkeling plaats vindt, staat het voormalige kerkgebouw van de Opstandingskerk. Het pand staat leeg, bevindt zich inmiddels in een vervallen staat en zal worden gesloopt. De ruimte komt vrij voor herstructurering.



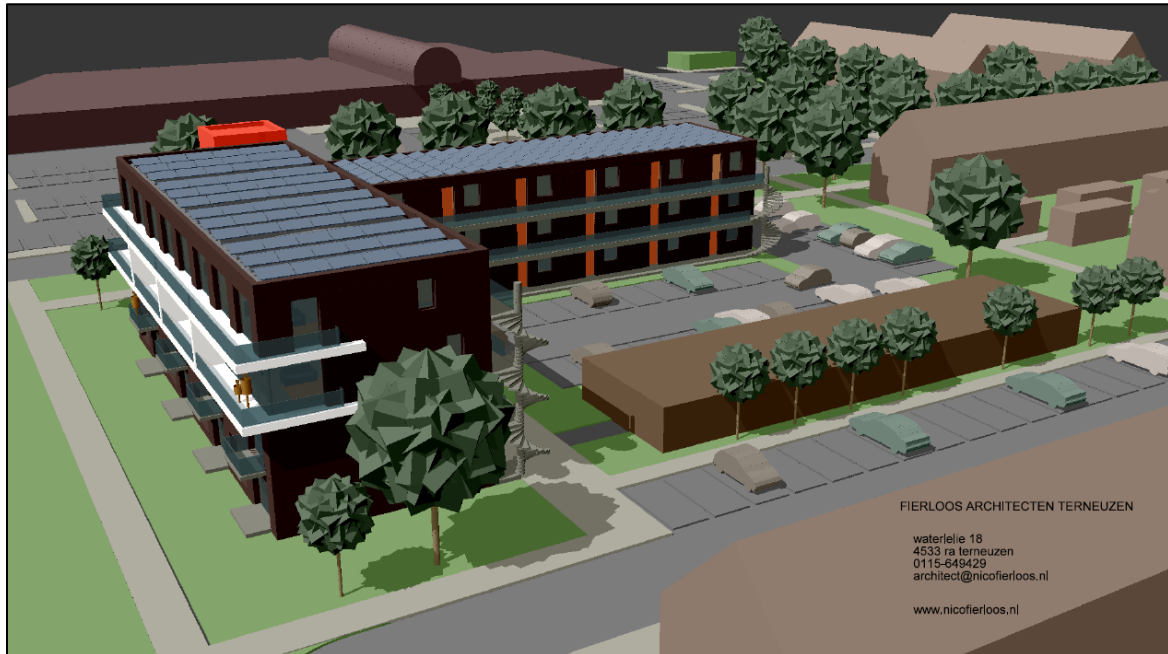
Afbeelding 2, het plangebied in zijn ruime omgeving (bron: www.opentopo.nl)



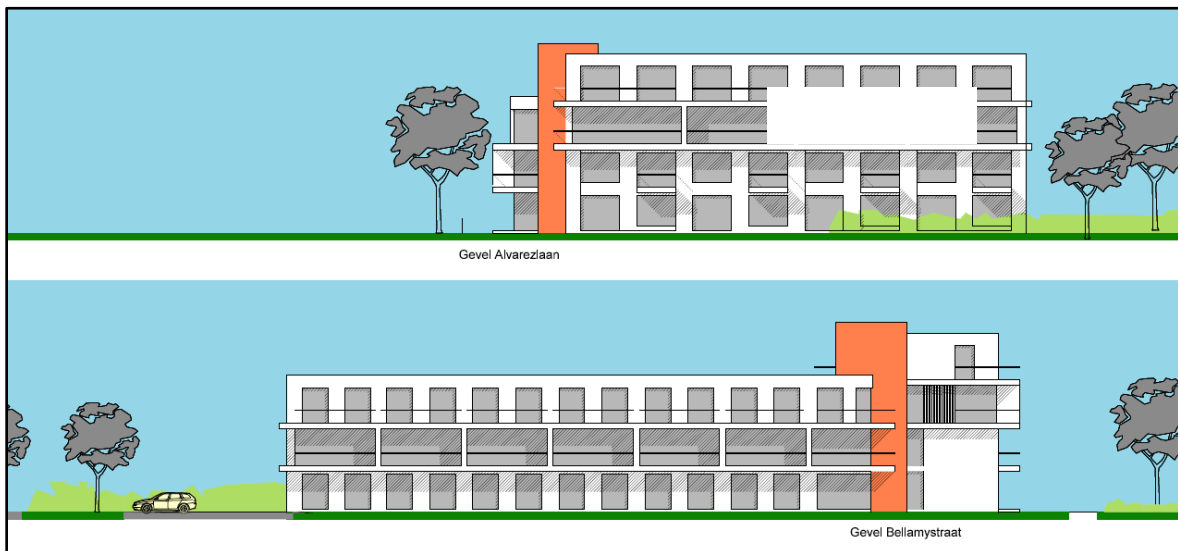
Afbeelding 3, luchtfoto van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Toekomstige situatie plangebied

Na de sloop van de Opstandingskerk wenst Bellamyhof BV op deze locatie een woongebouw te realiseren met 34 appartementen. De appartementen krijgen een beperkte oppervlakte. Deze beperkte oppervlakte, alsmede de locatie nabij het winkelcentrum maakt de ontwikkeling een gewilde woonplek voor starters, ouderen en expats.



afbeelding 4, impressie nieuwe appartementen (bron: Puur Architectuur)



Afbeelding 5, Gevelaanzichten Bellamyhof (bron: Puur Architectuur)

2.3 Stedenbouwkundige afweging

Qua ontwerp is winkelcentrum Zuidpolder een vrij ingetogen gebouw uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Het gebouw kent een gesloten karakter. In de jaren '90 is het winkelcentrum grondig gerenoveerd. Met name aan de zuidwest zijde in de buurt van de Guido Gezellestraat is hier een opvallende entree ontwikkeld. De gevels aan de oost en de noordzijde blijven vrij pover, terwijl dit met de aanwezigheid van de Albert Heijn supermarkt en de ruime parking juist een in verhouding drukke entree vormt.

Ook de voormalige Opstandingskerk is zeer ingetogen en gesloten ontworpen. Met de sociale huurwoningen uit dezelfde tijdperiode rondom het plangebied is een omgeving ontstaan die weinig identiteit heeft. Het past bij de tijdsgeest waarin het is ontwikkeld. Herstructurering biedt echter kansen om het gebied meer karakter en eigenheid te geven, hetgeen past bij de levendigheid van een druk en goed functionerend winkelcentrum. Met de ontwikkelingen van appartementen op de hoek Alvarezlaan, Guido Gezellestraat is reeds een goede start gemaakt met de herstructurering van het gebied.

Om voor bezoekers komend vanuit oostelijke richting via de Alvarezlaan het winkelcentrum in te luiden is een kloeke bouwmassa gewenst. De Alvarezlaan kent momenteel aan de oostzijde een introvert karakter. Het nieuwe appartementenblok zorgt voor meer identiteit en kwaliteit dat beter bij deze tijd past. Het hoekgebouw zorgt aan de Bellamystraat voor een duidelijke pleinwand voor het parkeerterrein tussen winkelcentrum en het nieuwe appartementengebouw.

Langs de Alvarezlaan wordt een bouwmassa gerealiseerd van vier bouwlagen met een voorgeveluitstraling. Het nieuwe gebouw houdt de rooilijn van de kerk aan. Langs de Bellamystraat wordt de rooilijn van de bestaande eengezinswoning doorgezet. Hier heeft het gebouw een bouwlaag minder. De bouwhoogte sluit aan bij de bestaande woningen in de Bellamystraat die bestaan uit twee lagen met een kap. De appartementen op de begane grond krijgen eigen voortuintjes, terwijl de appartementen op de verdiepingen balkons krijgen. De bergingen worden los op het binnenterrein geplaatst.



Afbeelding 6, kloeke wand kondigt vanuit oostelijke richting Winkelcentrum Zuidpolder aan (bron: Puur Architectuur)



Afbeelding 7, aan de Bellamystraat ontstaat een duidelijke pleinwand (bron: Puur Architectuur)

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR):

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

De ontwikkeling ligt in de MIRT-regio Zuidwestelijke Delta. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport. Nationale belangen die van toepassing zijn voor deze regio en voor de ontwikkeling is het samenwerken met de provincie en gemeenten in het deelprogramma Nieuwbouw en Herstructurering. Ook is in de regio Zuidwestelijke Delta in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp, hetgeen leidt tot opgaven in de regionale woning-, bedrijventerreinen- en voorzieningenmarkt.

Binnen het plangebied spelen geen Rijksbelangen, het initiatief past binnen de SVIR.



Abbeelding 8, MIRT-regio Zuidwestelijke Delta

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (BARRO)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen van toepassing.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Wanneer er een procedure moet worden gevolgd voor een ontwikkeling die niet past in het bestemmingsplan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) vastgelegd aan welke eisen de toelichting moet voldoen.

Verder is in artikel 3.1.6 van het Bro vastgelegd dat voor stedelijke ontwikkelingen de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gehanteerd. Via de duurzaamheidsladder stimuleert het Rijk zorgvuldig ruimtegebruik en herstructurering van bestaand stedelijk gebied en bestaande gebouwen.

3.1.3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Gekeken wordt of de nieuwe appartementen in kwalitatieve en kwantitatieve zin voldoen aan de marktvraag. Anders gezegd, de appartementen moeten in een behoefte voorzien qua type woning en er mag geen overschot aan woningen worden gecreëerd. De appartementen mogen geen leegstand veroorzaken.

Over de aantallen woningen wordt opgemerkt dat in 2018 hierover door de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten en de provincie Zeeland regionale woningmarktafspraken zijn vastgesteld. Ondanks dat deze nog maar vrij recent zijn vastgesteld, is geconstateerd dat de prognoses waarop de woningmarktafspraken zijn gemaakt niet meer actueel zijn. Met name in de gemeenten Terneuzen en Hulst zijn de bevolkingsprognoses veel gunstiger geëvolueerd, dan de provincie Zeeland had geprognostiseerd. Waar de prognoses een bevolkingskrimp voorspelden, was er in deze gemeenten juist sprake van een bevolkingsgroei. Dit is te verklaren doordat het immigratiecijfer in de praktijk een stuk hoger is dan voorzien. De Vlamingen die zich in Zeeuws-Vlaamse vestigen vanwege de relatief goedkopere huizenprijzen blijven aanhouden, terwijl verwacht werd dat er sprake was van een golfbeweging. Verder neemt door vergrijzing en ontgroening de beroepsbevolking af. Hierdoor halen veel Zeeuws-Vlaamse bedrijven werknemers van buiten de regio naar Zeeuws-Vlaanderen. De nieuwe prognoses zijn inmiddels bekend, maar er zijn momenteel nog geen nieuwe regionale woningmarktafspraken vastgesteld. Wel mag aangenomen worden dat een gunstigere bevolkingsontwikkeling zal leiden tot meer bouw mogelijkheden.

Kwantitatieve toets

Op basis van de op 6 februari 2018 vastgestelde regionale woningmarktafspraken mag de gemeente Terneuzen 231 woningen aan de markt toevoegen. Dit is bovenop het aantal woningbouwplannen, dat al in een bestemmingsplan is vastgelegd, de zogenaamde harde plancapaciteit.

De gemeente Terneuzen heeft inmiddels ingestemd met 92 woningen voor een woontoren aan de Beurtvaartkade en het toevoegen van 90 appartementen voor een appartementengebouw aan het Pattistpark, gelegen aan de Scheldedijk. Dit houdt in dat er momenteel nog een capaciteit is van 39 woningen. De 34 woningen aan het Bellamyhof maken van deze capaciteit gebruik. Daarbij wordt nogmaals opgemerkt dat na vaststelling van de nieuwe regionale woningmarktafspraken, welke naar verwachting in 2019 plaats gaat vinden, er weer extra woningbouwcapaciteit ontstaat voor het ontwikkelen van nieuwe plannen binnen de gemeente Terneuzen.

Kwalitatieve toets

Op basis van de provinciale prognoses uit 2015 wordt voor de gemeente Terneuzen een groei voorspeld van 1023 eenpersoonshuishoudens in 2025. De oorzaken zijn divers, maar zijn vooral te verklaren door vergrijzing, toename van het aantal scheidingen en starters die langer alleen wonen.

Ook de komst van werknemers van buiten de regio is een verklaring, maar deze zijn momenteel nog onvoldoende in de woningbouwprognoses meegenomen. Wellicht dat in de nieuwe provinciale prognoses het aantal eenpersoonshuishoudens daarom nog hoger uitvalt, dan in de prognoses uit 2015.

Door Stec wordt momenteel in opdracht van de provincie Zeeland een rapport opgesteld waarin het aantal arbeidsmigranten wordt onderzocht. Het onderzoek richt zich op de grotere bedrijven. Hoewel de onderzoeksresultaten nog niet zijn vastgesteld, wordt voor de gemeente Terneuzen er van uit gegaan dat er meer dan 2.500 banen binnen de gemeente, door werknemers van buitenaf worden ingevuld. De industrie, de landbouw en het MKB zijn de belangrijkste werkgevers voor buitenlands personeel. Buitenlands personeel vestigt zich het liefst nabij voorzieningen, op relatief korte afstand van de werkgever en in de nabijheid van openbaar vervoer. De locatie aan het Bellamyhof voldoet aan deze voorwaarden.

In de kern Terneuzen staan op d.d. 15 mei 2019 231 woningen te koop, waarvan 66 appartementen. Hiervan zijn slechts drie appartementen met één slaapkamer. Met name aan kleine appartementen bestaat een grote behoefte in Terneuzen.

Conclusie

Om in de behoefte te voorzien is er in Terneuzen ruimte om woningbouwplannen toe te voegen. Er is vooral behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens zoals eenpersoonshuishoudens. De ligging nabij het winkelcentrum Zuidpolder maakt de locatie kansrijk voor appartementen geschikt voor alle leeftijdsgroepen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu.

De verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid wordt primair bij de samenwerkende gemeenten gelegd. De provincie beperkt zich tot het bevorderen van de regionale samenwerking en het bewaken van een aantal eigen belangen. Kort samengevat wordt ingezet op:

- bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, herstructurering, hergebruik);
- stimuleren integrale woningkwaliteit / verbeteren woningvoorraad (kwaliteit en differentiatie);
- afstemmen woningvoorraad op woonwensen huidige en toekomstige inwoners en veranderende samenstelling en omvang bevolking;
- bescherming/waarboring en ontwikkeling van waardevolle landschappen, natuur, cultuurhistorisch erfgoed en van aardkundige en archeologisch waarden in Zeeland.

Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik

Bij de woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. De bundelingsdoelstelling is alleen gericht op de vier Zeeuwse steden. Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn onderdeel van de regionale woningmarktafspraken.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening 2018

Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Voor een belangrijk deel gaat het om regels die betrekking hebben op het buitengebied.

Verder zijn er algemene regels die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies.

De regels zijn van belang voor het opstellen van een bestemmingsplan en voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De eerder vastgestelde algemene regels voor duurzame verstedelijking zijn in 2016 komen te vervallen omdat die nu zijn geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3.1.).

Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone waar de Provinciale Omgevingsverordening 2018 aanvullende regels voor heeft opgesteld, of waar provinciale belangen beschermd dienen te worden.

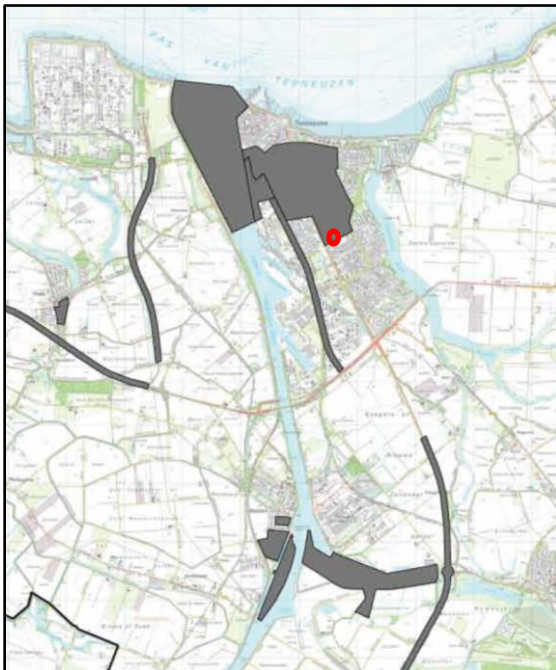
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemeente Terneuzen

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. De structuurvisie geeft een doorkijk tot medio 2025. Het plangebied is aangewezen als 'Herstructureren'.

In gebieden die zijn aangewezen als 'herstructureren' zal zowel de bebouwde, als de onbebouwde omgeving worden geherstructureerd. De hoofdfunctie van de gebieden blijft hetzelfde, maar wordt de kwaliteit en het functioneren van de gebieden sterk verbeterd en wordt het gebied klaar gemaakt voor de toekomst. De gemeente Terneuzen heeft hierin een actieve rol.

Een aantal woongebieden binnen de gemeente Terneuzen zijn aangewezen als herstructureringsgebieden. Voor de kern Terneuzen geldt dat dit de woonwijken zijn die het dichtst bij het centrum zijn gelegen. In deze wijken wordt de woningvoorraad vernieuwd, zodat deze weer voldoet aan de actuele vraag. Bij vernieuwbouw in deze wijken dient aandacht te zijn voor levensloopbestendigheid en energiezuinigheid. Tevens dienen de stedenbouwkundige en sociaal-maatschappelijke structuren te worden versterkt.



Afbeelding 9, Structuurvisie Terneuzen, strategie 'herstructureren'

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Bodem

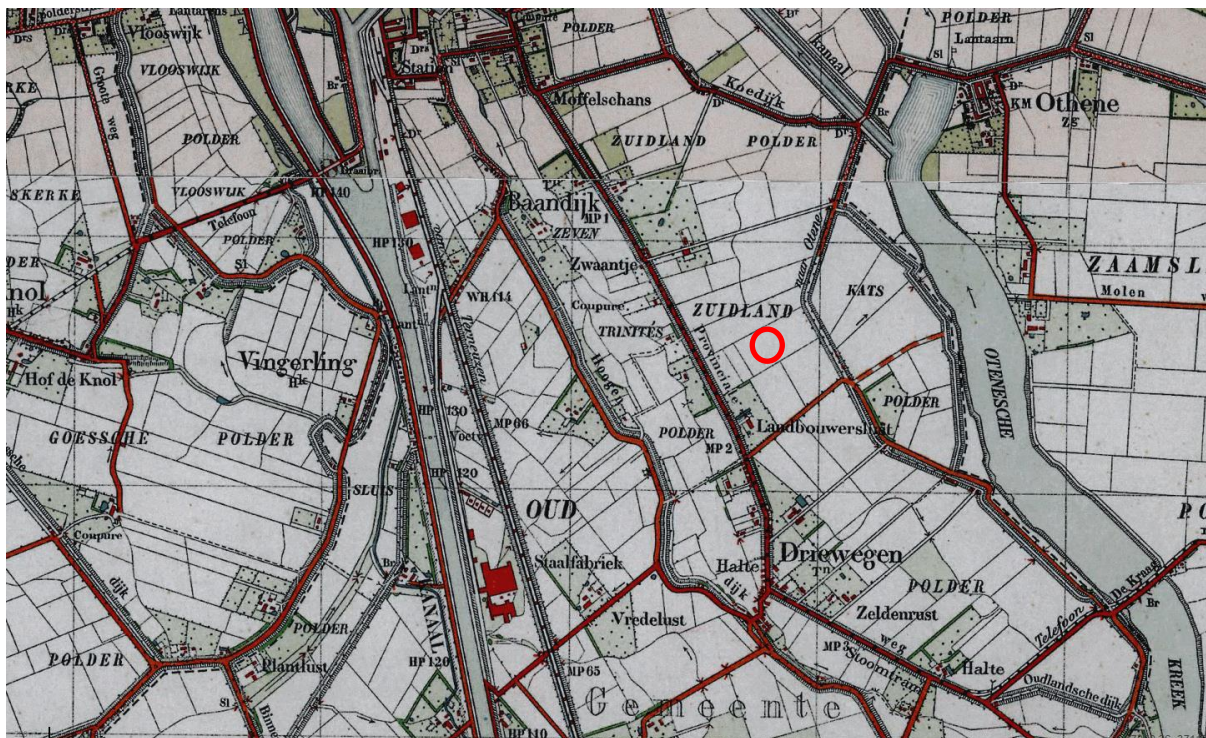
Overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid van het plangebied. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaats gevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren). Met de ontwikkelaar is afgesproken dat na de sloop van het gebouw een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. In afwachting van dit bodemonderzoek is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd en de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart geraadpleegd.

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Uit de historische gegevens blijkt dat beoogd perceel in het verleden gebruikt is als agrarische landbouwgrond. In het verleden heeft er geen boomgaard op dit deel van het perceel gestaan, of bedrijfsmatige activiteiten plaats gevonden. Nadat het perceel bebouwd is geweest, heeft het perceel uitsluitend als kerk dienst gedaan. Op basis van het historisch bodemonderzoek is er geen sprake van een verdachte locatie



Afbeelding 10, Topografische Militaire Kaart uit 1850 (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 11, topografische kaart uit 1949 (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 12, luchtfoto uit 1950 (bron: www.zeeland.nl)



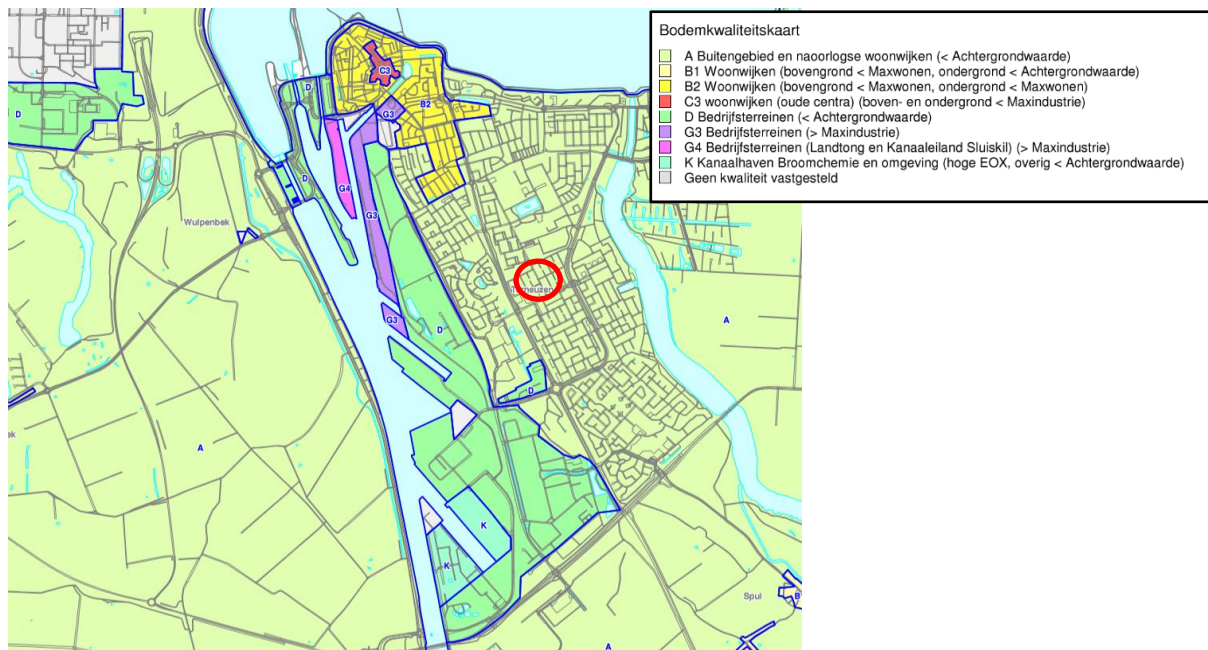
Afbeelding 13, luchtfoto uit 1970 (bron: www.zeeland.nl)



Afbeelding 14, recente luchtfoto uit 2018 (bron: www.zeeland.nl)

4.1.2 Bodemkwaliteitskaart

Samen met de gemeenten Hulst en Sluis, heeft de gemeente Terneuzen een bodemkwaliteitskaart op laten stellen. Op basis van beschikbare historische gegevens en onderzoeken kan snel worden vastgesteld of het perceel een verdachte locatie betreft. Het perceel is aangemerkt als woonwijk na 1960. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart zijn deze gronden niet als verdacht aan te merken en geschikt voor de functie wonen.



Afbeelding 15, uitsnede bodemkwaliteitskaart gemeente Terneuzen

4.1.3 Conclusie

Op grond van gegevens in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem (Bis) de historie en het gebruik van het plangebied, wordt de planlocatie niet beschouwd als verdacht op mogelijk voorkomen van bodemverontreiniging. De bodem is geschikt voor de functie wonen en een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. De ontwikkellocatie is niet gelegen in een zone industrielawaai, of in de nabijheid van spoorwegen. Nader onderzoek naar industrie- en spoorweglawaai wordt voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. De Bellamystraat is een 30 km/u weg, de Alvarezlaan is weer aangewezen als een 50 km/u weg. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een nieuwe ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Door SMA Zeeland BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanuit het wegverkeerslawaai inzichtelijk te maken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is niet alleen de geluidsimmissie op de gevels van de geprojecteerde appartementen op de Alvarezlaan, maar ook op Bellamystraat berekend. Het onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting toegevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de berekende geluidsimmissie op de gevels van de geprojecteerde woningen als gevolg van het wegverkeer op de Alvarezlaan hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden), maar overschrijdt niet de maximale grenswaarde van 63 dB (Lden). Ten behoeve van de geprojecteerde woningen kan derhalve een hogere grenswaarde worden aangevraagd. De berekende waarden aan de Bellamystraat overschrijden niet de waarden zoals opgenomen in tabel 2 van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening voor 'woonwijken nabij een drukke verkeersweg'. Hier kan worden voldaan aan de wettelijke normen voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder.

Toepasbaarheid van bron- en/of overdrachtsmaatregelen

Verlagen intensiteiten Alvarezlaan:

De Alvarezlaan is een belangrijke oost-west verbinding binnen de verkeerstructuur van de kern Terneuzen en een toegangsweg voor het winkelcentrum Zuidpolder. Een alternatieve oost-west verbinding is niet voorhanden, zonder dat dit ten koste gaat van de bereikbaarheid van de winkels. Intensiteiten kunnen niet zomaar worden verlaagd.

Toepassen stille deklagen Alvarezlaan:

Eenduidigheid in het straatbeeld is vanuit verkeerskundig oogpunt wenselijk. Toepassen van stille deklagen alleen ter hoogte van Bellamyhof wijkt af van de overige inrichting van de Alvarezlaan en is derhalve niet wenselijk. Toepassen van stille deklagen over de gehele lengte van de Alvarezlaan kan kostentechnisch niet worden gedragen door deze relatief kleine ontwikkeling.

Toepassen geluidsscherm langs Alvarezlaan:

de geluidsreductie is voor de onderste 3 bouwlagen maar beperkt en voor de 4e bouwlaag is zelfs sprake van een verhoging van de geluidsbelasting. Vanuit verkeerskundig oogpunt is een geluidsscherm niet wenselijk in verband met belemmering van het zicht vanaf Alvarezlaan richting naderend verkeer vanuit Bellamystraat. Toepassing scherm ontnemt het zicht op het voetbad vanaf de rijbaan van de Alvarezlaan en leidt hiermee mogelijk tot sociale onveiligheid achter het scherm in verband met verminderde sociale controle.

Verschuiven gebouw:

Dit is niet wenselijk vanuit stedenbouwkundig oogpunt, omdat er dan sprake is van een relatief grote verspringing ten opzichte van de rooilijn van winkelcentrum Zuidpolder. Tevens is de huidige locatie een duidelijke markering van de hoek Bellamystraat/Alvarezlaan en tevens de ruimtelijke tegenhanger van de appartementengebouwen de 'Drie Swaenen'. Tot slot blijft onvoldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van het programma, voor met name parkeren.

Conclusie

Omdat het nemen van geluidsreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op stedenbouwkundige, verkeerskundige en vervoerskundige bezwaren. Omdat de berekende geluidsbelasting op de gevel van het nieuwe appartementengebouw ruim onder de maximale grenswaarde van 63 dB blijft, wordt het verantwoord geacht dat het college van B&W een ontheffing hogere grenswaarden verleend.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wet Milieubeheer

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van omgevingsvergunningen om af te wijken van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bouwplan voorziet in de realisatie van 34 appartementen in het goedkope en middeldure huursegment. Om de huidige verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruik gemaakt van 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW publicatie 317). Appartementen, uitgaand van het hoogste kengetal van dure koopappartementen (hier is geen sprake van), genereren maximaal 8 verkeersbewegingen per appartement per dag. Dit zou voor deze ontwikkeling betekenen dat er

sprake is van $34 \times 8 = 272$ verkeersbewegingen extra worden gemaakt. Anderzijds verdwijnt er met de sloop van de Opstandingskerk ook een functie met een verkeersaantrekkende werking.

Om te beoordelen of de ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt, is gebruik gemaakt van de door Infomil hiervoor ontwikkelde NIBM-tool. In de tool is de worst-case scenario ingevoerd van 272 extra dagelijkse verkeersbewegingen. Nogmaals wordt opgemerkt dat het type appartement normaal leidt tot minder verkeersbewegingen en dat de verkeersbewegingen die de inmiddels gesloten Opstandingskerk met zich mee bracht hier niet van is afgetrokken.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		272
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,24
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.3.2 Stikstof

Op 8 oktober 2019 hebben de Gedeputeerde Staten van Zeeland – net als de andere provincies - nieuwe beleidsregels vastgesteld voor het verlenen van vergunningen op grond van de Wet natuurbescherming. De regels helpen om de vergunningverlening voor stikstofgerelateerde activiteiten weer op gang te brengen. Die vergunningverlening was eerder stilgevallen na een uitspraak van de Raad van State.

Vanaf 11 oktober 2019 kunnen er weer vergunningen verleend worden. Toestemming voor stikstofgerelateerde activiteiten wordt weer mogelijk, zolang de activiteiten niet leiden tot een stijging van stikstofbelasting. Kern van de nieuwe regels is dat door het wegvallen van het voormalige Programma Aanpak Stikstof nu van tevoren aangetoond moet worden dat emissie en depositie met zekerheid afnemen of niet stijgen.

De nieuwe beleidsregels voor het verlenen van vergunningen leiden tot afnemende stikstofuitstoot door intern en extern salderen. Samengevat betekent dit het volgende:

- Initiatiefnemers die aan kunnen tonen dat ze per saldo geen stikstof uitstoten of aan kunnen tonen dat het initiatief geen significante effecten heeft op Natura 2000 gebieden, kunnen weer vergund worden. Dit kan door de uitstoot te beperken met schonere technieken of door te salderen.
- Die projecten die wel effect zouden hebben op de natuur kunnen als ze van groot maatschappelijk belang zijn en er geen alternatieven zijn, gebruik maken van de ADC-toets en de effecten compenseren.

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor plan Bellamyhof betreft een initiatief dat mogelijk effect heeft op de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Alvorens goedkeuring kan worden verleend aan het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat als gevolg van het initiatief per saldo geen stikstof wordt uitgestoten of dat het initiatief geen significante effecten heeft op Natura 2000 gebieden.

Door SMA Zeeland BV is een notitie opgesteld, waar wordt ingegaan op de wijzigingen in stikstofemissie als gevolg van het initiatief en waarbij met behulp van het verplicht gestelde rekeninstrument Aeries-calculator een berekening is uitgevoerd van de effecten op de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. De volledige notitie is als bijlage 4 bij deze onderbouwing gevoegd.

Conclusie

Zowel in de huidige als de nieuwe situatie is er als gevolg van de activiteiten binnen het plangebied - die zijn toegestaan op basis van de huidige en de nieuwe bestemming – geen sprake van een berekende stikstof-depositie op Natura 2000 gebieden hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Hiermee is aangetoond dat als gevolg van de bestemmingsplanwijziging geen sprake is van een netto toename aan stikstofuitstoot en dat deze bestemmingsplanwijziging geen significant effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een vergunning ten aanzien van stikstofdepositie is derhalve niet nodig.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

In de nabijheid van het plangebied is het winkelcentrum Zuidpolder het enige bedrijf waar rekening dient mee te worden gehouden. Hoewel het begrip winkelcentrum niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, worden wel vergelijkbare activiteiten als detailhandel en supermarkten genoemd. De grootste richtafstand voor deze activiteit is tien meter voor het aspect geluid. Omdat de te ontwikkelen appartementen op ruim zestig meter van het winkelcentrum worden gebouwd, zijn er uit oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het bouwplan.

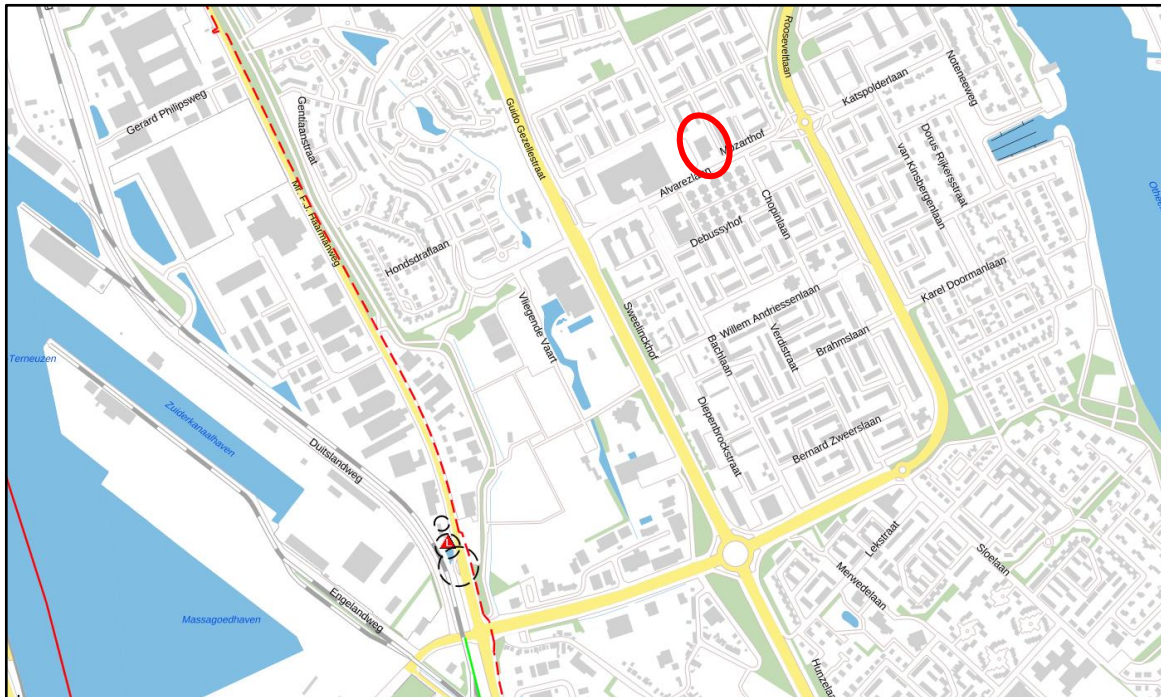
4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. Het toetsingskader voor transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6 contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire "Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS). Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Het realiseren van een appartementengebouw is een kwetsbaar object op basis van het BEVI. De appartementen worden opgericht in een woonomgeving, waarin geen bedrijven zijn gelegen. In de nabijheid van het plangebied geen relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde inrichting is een LPG tankstation op de Mr. FJ. Haarmanweg. De dichtstbijzijnde transportleiding is een leiding van de Gasunie. Het Kanaal van Gent naar Terneuzen is eveneens een

transportroute voor gevaarlijke stoffen. De oever van het kanaal is de grens voor de plaatsgebonden risicocontour. Er kan worden geconstateerd dat de gevaar zettende ondergrondse leidingen, transportroutes dan wel inrichtingen die vallen onder het BEVI op dusdanige afstand van de ontwikkellocatie zijn gelegen dat de ontwikkeling hier op geen enkele wijze hinder van zal ondervinden. De nieuw te realiseren appartementen liggen niet binnen enige plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} jaar ($PR=10^{-6}$) van inrichtingen, of transportmodaliteiten en ook niet binnen enig aandachtsgebied voor het groepsrisico.



Afbeelding 16, Risicokaart met leiding Gasunie, transportroute kanaal en LPG-tankstation (bron: risicokaart.nl)

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Voor dit onderdeel is door SMA Zeeland BV een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De volledige quickscan vindt u als bijlage 2 bij deze toelichting. Hieronder vindt u de samenvatting uit dit rapport.

4.6.1 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Negatieve effecten op Natura2000-gebieden vallen uit te sluiten op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied, en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden. Aanvullend

(veld)onderzoek of aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Verordening ruimte

Op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) en belangrijke weidevogelgebieden. Aanvullend onderzoek en het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

Stikstofdepositie

In paragraaf 4.3.2 van deze toelichting zijn de effecten van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000 berekend.

4.6.2 Soortenbescherming

Soorten Vogelrichtlijn

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen of als (essentieel) functioneel leefgebied voor vogels met jaarrond beschermde nesten in gebouwen en bomen. Negatieve effecten zijn uitgesloten. Aanvullend onderzoek of aanvraag van een ontheffing als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten en algemene broedvogels

Het plangebied en de directe omgeving is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor vogels met niet-jaarrond beschermde nesten en algemene broedvogels. Tijdelijke schadelijke effecten op bezette nesten van vogels zijn onder andere te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien toch in het broedseizoen wordt gewerkt, moet voorafgaand aan de werkzaamheden door een deskundig ecooloog een broedvogel-check worden uitgevoerd.

Soorten Habitatrichtlijn

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een negatief effect op potentieel aanwezige paar- en zomerverblijfplaatsen en (essentieel) functioneel leefgebied van gebouw-bewonende vleermuizen (gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis). Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming (art 3.5 lid 2 en 4) worden overtreden. Aanvullend onderzoek naar zomer- en paarverblijfplaatsen is nodig. Op basis van het vleermuisprotocol dient dit aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd middels 2 veldbezoeken in de periode van 15 april tot en met 15 augustus, en 2 veldbezoeken in de periode 15 augustus tot en met 15 oktober. Indien vleermuizen aanwezig zijn en een overtreding van een verbodsbepaling niet kan worden voorkomen, dient een ontheffing of vergunning in bezit te zijn voordat gestart kan worden met de werkzaamheden. De tussentijdse resultaten van het vleermuisonderzoek zijn eveneens als bijlage bijgevoegd. Op basis van dit onderzoek kan alvast geconcludeerd worden dat er geen paarverblijfplaatsen, geen essentieel foeragegebied, of vliegroutes aanwezig zijn.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied bestaat geen potentie voor nationaal beschermde soorten waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden.

Het plangebied is potentieel wel geschikt voor nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Zeeland een vrijstelling geldt, zoals egel, (spits)muizen, kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt ten alle tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat - indien mogelijk - schadelijke effecten op deze soorten zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij worden aangetroffen tijdens uitvoering van de werkzaamheden.

4.6.3 Conclusie

Op basis van de ecologische quickscan mag worden geconcludeerd dat het plangebied in potentie functioneel leefgebied vormt voor gebouw-bewonende vleermuissoorten, zoals gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Middels aanvullend vleermuisonderzoek (conform het Vleermuisprotocol 2017) moet worden bepaald of in de te slopen kerk daadwerkelijk zomer- en paarverblijfplaatsen voor deze vleermuissoorten aanwezig zijn. Indien vleermuizen aanwezig zijn moet een vergunning of ontheffing van de Wet natuurbescherming zijn verleend alvorens kan worden gestart met versturende werkzaamheden.

Vanwege de bouwvallige staat van de te slopen kerk mag worden aangenomen dat een ontheffing in dit geval zal worden verleend *'In het belang van de volksgezondheid en de openbare veiligheid, of om andere dwingende redenen van groot openbaar belang. Hieronder vallen ook redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijke gunstige effecten'* (Habitatrichtlijn 92/43/EEG – 1992, art. 16.1.c).

Het al dan niet aanwezig zijn van vleermuisverblijfplaatsen binnen het plangebied staat daarmee de het vaststellen van het bestemmingsplan voor het appartementengebouw Bellamyhof niet in de weg. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit sloop bestaat wel een aanhaakplicht met de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat het aanvullend vleermuisonderzoek moet zijn afgerond, en indien nodig ook een ontheffing van de Wet natuurbescherming moet zijn verleend, alvorens omgevingsvergunning kan worden verleend voor sloop-, rooi- en inrichtingswerkzaamheden (*'Handelingen met gevolgen voor beschermde planten en dieren'*). Dit vleermuisonderzoek (conform het Vleermuisprotocol 2017) kent een lange doorlooptijd en kan parallel aan de ruimtelijke procedure worden uitgevoerd.

4.7 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

4.8 Verkeer

Gewijzigde verkeersgeneratie

De ontwikkeling aan het Bellamyhof heeft verkeersbewegingen tot gevolg. De vraag is of de ontwikkeling effecten heeft op het geheel van verkeersbewegingen in de omgeving van de locatie. De verkeersgeneratie van het te slopen kerkgebouw wordt vervangen door de verkeersgeneratie van de woningen. Om de huidige verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruik gemaakt van 'Toekomstbestendig parkeren' (CROW publicatie 381). In hoofdstuk A2 van deze publicatie zijn kengetallen opgenomen voor de verkeersgeneratie in woon- en in werkgebieden.

Een religiegebouw is niet opgenomen in deze publicatie. Centrumfuncties in een matig stedelijk gebied zoals het gebied rondom winkelcentrum Zuidpolder kan worden aangemerkt, genereren gemiddeld tussen de 26,1-35,2 motorvoertuigen per etmaal per 100 m² bvo. Dit is voor een kerkgebouw een relatief hoog uitgangspunt en niet representatief.

Hanteren we de parkeernorm voor religiegebouwen, dan geldt een norm van 0,1 parkeerplaats per zitplaats. De opstandingskerk bestond uit een Rooms Katholiek en een protestants gedeelte en had een capaciteit van respectievelijk ca. 350 zitplaatsen en ca. 250 zitplaatsen.. In een maximale situatie zou dit per dienst (10% van 600 * 2 ivm aan- en afrijden) 120 verkeersbewegingen genereren. Uitgaande van tien diensten op een week (inclusief uitvaarten, trouw en overige diensten) zouden er met de sloop van de opstandingskerk wekelijks zo'n 1.200 verkeersbewegingen vervallen. Dit komt neer op ruim 170 verkeersbewegingen per dag.

Appartementen, uitgaand van het type woonmilieu 'Buiten-centrum met hoge dichtheid' genereren een gemiddeld aantal van 2,8 verkeersbewegingen per appartement per dag. Dit zou voor deze ontwikkeling betekenen dat er sprake is van $34 \times 2,8 = 95,2$ verkeersbewegingen.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van Bellamyhof leidt tot een afname van 120 verkeersbewegingen per dag.

Ontsluiting

Voor de nieuwe ontwikkeling wordt parkeren op eigen terrein gerealiseerd. Hiervoor wordt een nieuwe ontsluiting op de Bellamystraat gerealiseerd. Deze ontsluiting komt recht tegenover de parking van het winkelcentrum Zuidpolder. Qua lichtschijnsel heeft de ontsluiting hierdoor nauwelijks invloed op bewoners van omliggende huizen. De Bellamystraat is een 30 km/u weg met een breed profiel. Parkeren vindt plaats in parkeerhavens, zodat er sprake is van een vlotte doorstroming. De beperkte toename van verkeer kan de Bellamystraat uitstekend verwerken.

Ontsluiting op de Alvarezlaan is ongewenst, dit is een gebiedsontsluitingsweg, met een ander snelheidsregime. Het is ongewenst om hier rechtstreeks op te ontsluiten. Ook het ontwerp van het gebouw maakt ontsluiting op de Alvarezlaan onmogelijk. Een ontsluiting op het Mozarthof leidt tot omrijden voor de toekomstige bewoners van het Bellamyhof, maar heeft ook een beperkte invloed op het woongenot van de bewoners van het Bellamyhof.

Parkeren

De gemeente Terneuzen heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de 'Parkeernota gemeente Terneuzen 2015-2020'. Het parkeerbeleid is tevens opgenomen in het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen'. Op basis van deze parkeernota is de locatie niet aangewezen als centrumgebied, of schilgebied, waardoor er sprake is van een locatie 'rest bebouwde kom'. De minimale norm voor appartementen in het goedkopere segment is op basis van deze parkeernota 1,55 parkeerplaats per appartement. Voor de ontwikkeling van de 35 appartementen komt dit neer op een behoefte van 55 parkeerplaatsen. Hiervan zijn elf parkeerplaatsen gereserveerd voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen kunnen in het openbaar gebied afgewikkeld worden. Voor de ontwikkeling dienen nog 44 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Op het terrein van Bellamyhof worden 38 parkeerplaatsen gerealiseerd. De zes resterende parkeerplaatsen worden afgewikkeld in openbaar gebied aan het Mozarthof. Op basis van de parkeernota is dit toegestaan. De parkeernota wenst het aanleggen van ongebruikte parkeerplaatsen te voorkomen. Wanneer er in het openbaar gebied sprake is van te veel leegstaande parkeerplaatsen, dan is het toegestaan om deze parkeerplaatsen aan te wenden voor een nieuwe ontwikkeling. Aan het Mozarthof zijn in de huidige situatie twintig parkeerplaatsen aanwezig. Uit parkeeronderzoek van 26 en 29 november 2018 blijkt dat rond 18u30 gemiddeld 15 parkeerplaatsen bezet zijn. Voor de ontwikkeling van het Bellamyhof worden drie extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Ook aan de andere zijde van het appartementengebouw zijn een ruime hoeveelheid openbare parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van winkelcentrum Zuidpolder. De gebruikstijden van de parkeerplaatsen van het winkelcentrum (hoofdzakelijk overdag) en van de parkeerplaatsen van het toekomstige appartementengebouw (buiten kantooruren) kennen, met uitzondering van zaterdag, weinig overlap.



Afbeelding 17, terreinindeling met parkeerplaatsen, inclusief openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving

Conclusie

Verwacht wordt dat het autobezit van de toekomstige bewoners van het appartementengebouw gelet op de doelgroep relatief laag gaat zijn. Daarnaast zullen de appartementen gelet op de omvang hoofdzakelijk door éénpersoonshuishoudens worden bewoond. Op eigen terrein worden 38 parkeerplaatsen gerealiseerd. Voor bezoekers van het appartementengebouw zijn er in de nabijheid van het plangebied nog ruim voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. In het Bro (artikel 3.1.6. lid 2) is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een wijzigingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.1 Archeologie

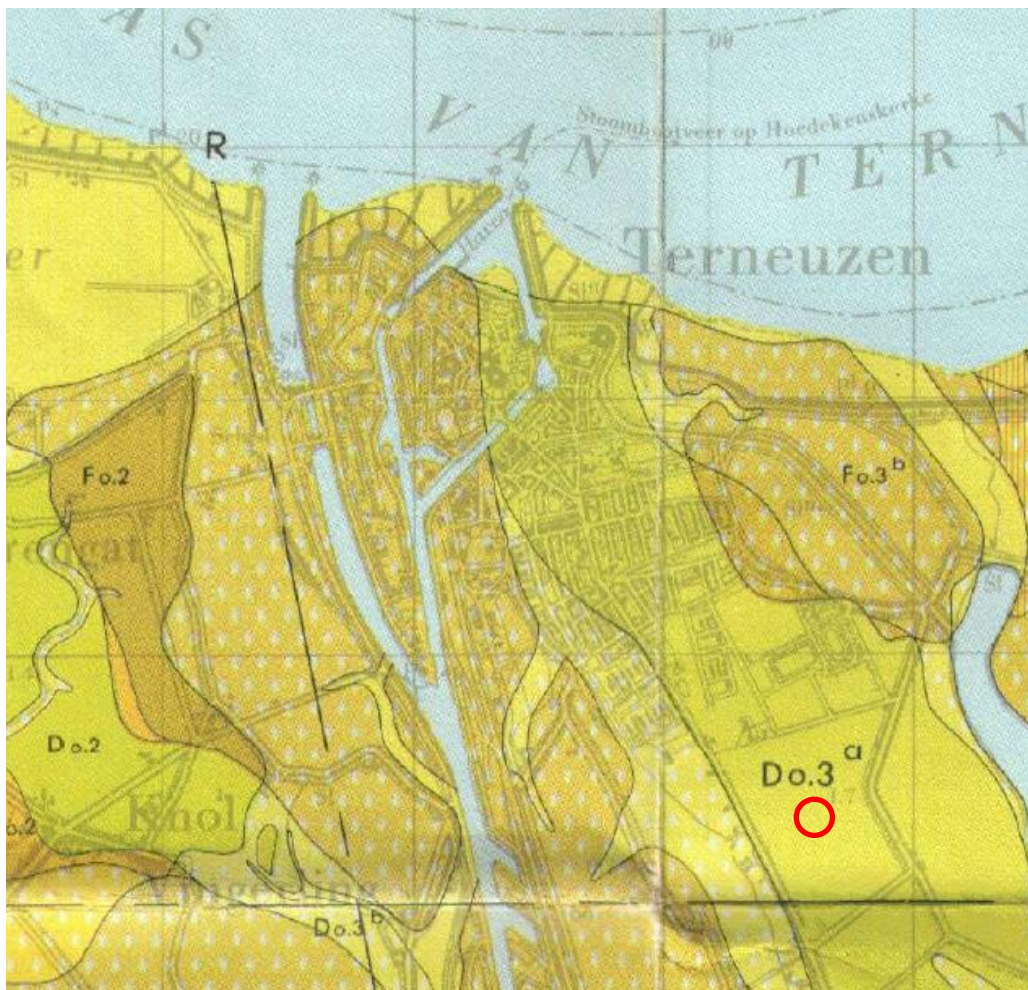
De gemeenteraad van Terneuzen heeft op 27 januari 2011 het interimbeleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. Daar waar de bescherming van archeologische waarde niet is geregeld in een ruimtelijk plan (bestemmingsplan of beheersverordening) fungeert als vangnet de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is op 9 oktober 2017 geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld.

De ontwikkeling is getoetst aan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Het gebied is niet gelegen in een waardevol gebied op basis van de AMK en het gebied is gelegen in een gebied met een zeer lage trefkans op basis van het IKAW.



Afbeelding 18, Kaart AMK en IKAW (bron: Archeologie in Nederland)

Archis (Archeologisch Informatiesysteem) is een databank met gegevens over archeologische vindplaatsen en terreinen vanaf de Prehistorie tot de Nieuwe Tijd in Nederland. In het plangebied zijn geen vondstmeldingen bekend in Archis.



Afbeelding 19, Geologische kaart Van Rummelen

Afhankelijk van de leeftijd van de bodemlagen kan tevens een archeologische verwachtingswaarde worden bepaald. Hoe jonger de bodem. Volgens de geologische kaart van Van Rummelen bevindt het plangebied zich op de afzettingen van Duinkerke III-b. Dit zijn in feite de jongste afzettingen uit de Nieuwe Tijd, waardoor er sprake is van een lage archeologische trefkans.

Tot slot kent het gemeentelijk archeologie beleid een vrijstellingenkaart, op basis van de archeologische verwachtingswaarde in combinatie met de diepte waarin archeologische vondsten kunnen worden vastgesteld. Voor dit gebied geldt een vrijstellingsdiepte voor nader archeologisch onderzoek van meer dan vier meter onder het maaiveld. Het appartementengebouw wordt niet onderkelderd. De fundering blijft binnen de vrijstellingsdiepte, waardoor een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Voor eventuele toevalsvondsten geldt in artikel 5.10 van de Erfgoedwet een wettelijke meldingsplicht.



Afbeelding , vrijstellingenkaart archeologiebeleid gemeente Terneuzen

4.9.2 Cultuurhistorie

Hoewel de opstandingskerk een typisch product is van de jaren '70 architectuur van de vorige eeuw, bevat de kerk geen cultuurhistorische, of monumentale waarde. Het ontwerp is sober en gesloten. De kerk is in 1972 geopend en is circa 25 jaar in gebruik geweest. Door gebrekkig onderhoud is het gebouw inmiddels in dusdanig vervallen staat dat het ook vanuit bouwkundig oogpunt niet meer behoudenswaardig is.

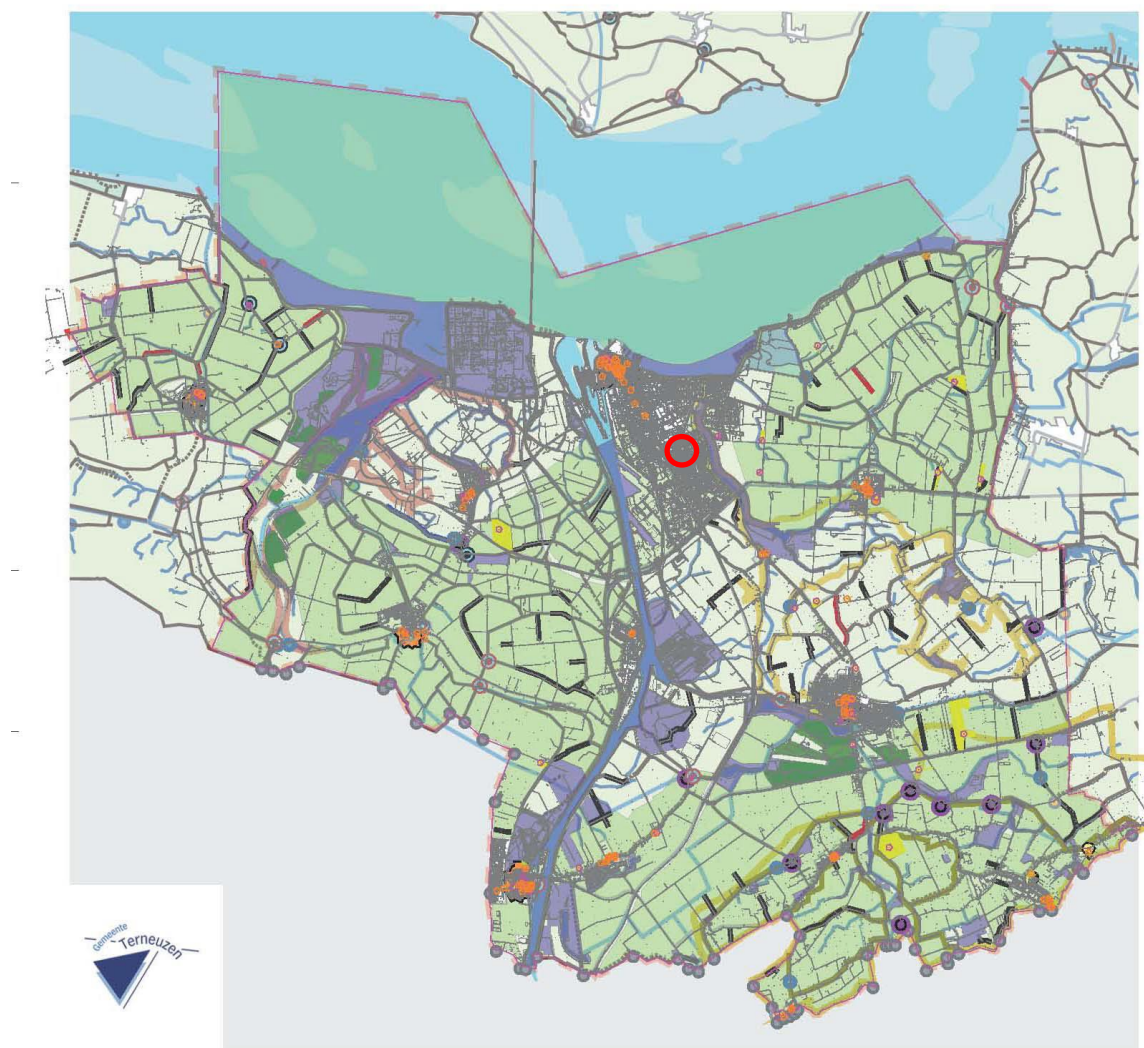


Afbeelding 21 en 22, interieur en exterieur van de Opstandingskerk (bron: Reliwiki)

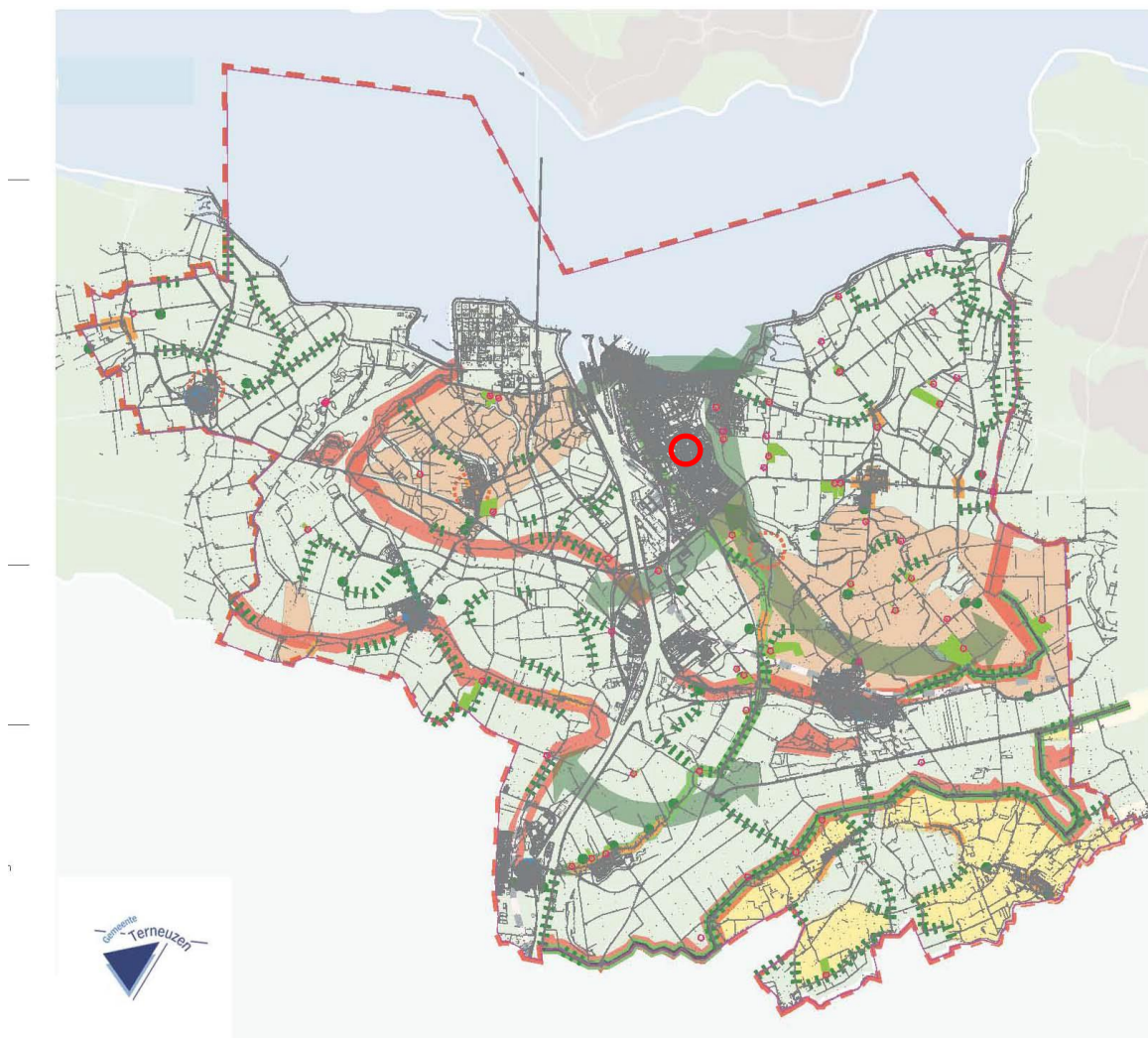
De gemeente Terneuzen heeft in aanvulling op haar vastgestelde Structuurvisie 2025 cultuurhistorische waardenkaarten vastgesteld. Bij iedere herziening van het bestemmingsplan dienen de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan te worden vertaald. Cultuurhistorische waarden kunnen op verschillende manieren worden opgenomen in het bestemmingsplan. Cultuurhistorie omvat naast archeologie, veel meer aspecten. Hierbij kan worden gedacht aan beschermde stads- en dorpsgezichten, molens met bijbehorende molenbiotopen, bebouwingsstructuren, beplanting, karakteristieke bebouwing, monumenten, landgoederen, buitenplaatsen, zichtlijnen. In de toelichting dient nu dus naast archeologie ook aandacht te worden besteed aan gebouwd erfgoed en landschap. Het gaan daarbij om sporen, objecten, patronen en structuren die bepalend zijn voor de geschiedenis en identiteit van een gebied. Er zijn voor drie hoofdstrategieën drie historische waardenkaarten vastgesteld.

Voor de locatie aan het Bellamyhof is getoetst aan de waardenkaarten. Het pand is geen monument en de omgeving bevat geen cultuurhistorische waardevolle elementen, zowel in bebouwde, als landschappelijke zin. Behoud van het pand is geen noodzaak, evenals dat de nieuwbouw een

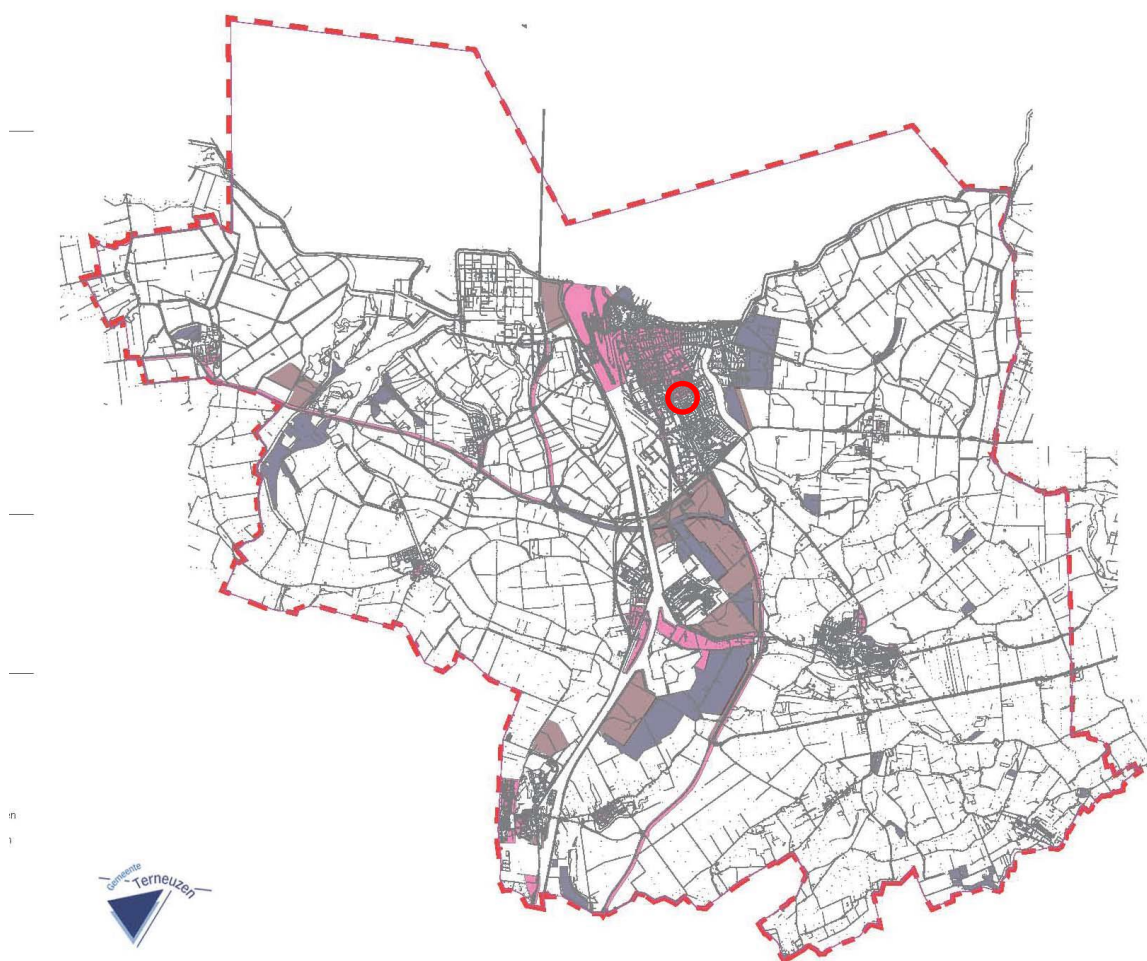
onevenredige invloed zou hebben op de omgeving van het plangebied. Vernieuwing van het plangebied is mogelijk.



Afbeelding 23, kaartblad 'Behoud' Cultuurhistorische Waardenkaarten gemeente Terneuzen



Afbeelding 24, Kaartblad 'Behoud door Ontwikkeling', Cultuurhistorische Waardenkaarten gemeente Terneuzen



Afbeelding 25, kaartblad 'Vernieuwing Mogelijk', Cultuurhistorische Waardenkaarten gemeente Terneuzen

B Behoud BO Behoud voor ontwikkeling V Vernieuwing mogelijk											
Verordening Ruimte Provincie Zeeland											
B		BO		V		B		BO		V	
Aardkundig waardevolle gebieden		Nationaal Provinciaal Stadsuilen				Cultuurhistorische elementen		klinkerweg onverharde weg stadselijk vestingwerk forti schans/batterij luchtwachttorens Rijksgranspaal Historische paal Vloedberg Historische spoorlijn molentrestant Graaf Jansdijk Liniedijk Schiedsveld Staats-Spaanse linie			
Hoofdtypen landschap		landschap van de delwaalwateren nieuweland kerkachtig delwaalwateren herkenbare overgangen kerkachtig delwaalwateren									
Water en cultuurhistorische waterstaat		inlaag kanaal kreekrand watergang rol kribbe dijkversterking dijk afgegraven dijk Veelt kantveld spulken sluizenrestant coupeure Muraalmuur harenkanaal Philippe				Monumenten		Gemeentelijk monument Perceel gen. monument Rijksmonument Perceel rijksmonument SHBO class. A Perceel SHBO class. A			
						Strategische Structuurvisie 2025		Beschermen Behouden			
Bebouwing en dorpsvormen		dijk- en weegtorp (ruin)stad						Versterken Verbreden Verbinden		Herschutten Transformeren Ontleenen	
Bepanting		Bos Dijkbeplanting Historische boom									

Conclusie

Zowel het gebouw, als in landschappelijke, aardkundige, of cultuurhistorische zin zijn met de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in het geding. Er dienen in dit bestemmingsplan ook geen specifieke cultuurhistorische elementen nader te worden beschermd.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.11 Overige belemmeringen

Er zijn binnen het plangebied geen overige belemmeringen, zoals een molenbiotop, of radargebied, bekend.

4.12 Waterhuishouding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt om gegaan.

De relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in de tabel uit bijlage 3.

4.13 Besluit M.E.R.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmerplichtig, projectmerplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Zo moet voor de ontwerpbestemmingsplanfase een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen milieueffectrapportage nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied met een oppervlakte van 100 hectare of meer, of 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. De vergenomen ontwikkeling op de voormalige locatie van de Opstandigskerk bestaat uit de bouw van 34 appartementen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In voorliggend hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Bellamyhof' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting wordt onder andere ingegaan op het beleidskader en de ruimtelijke en functionele structuur. De toelichting is juridisch niet bindend.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen, de aanduidingen en de waarden opgenomen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien en vormen dan ook het juridische bindende deel van voorliggend bestemmingsplan.

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Aangesloten wordt bij de planregels van het moederplan 'Terneuzen Zuid-West'.

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (Inleidende Regels) bevat inleidende regels. Deze algemene eenduidige regels omvatten een algemene, eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding. Zo wordt in artikel 1 een omschrijving gegeven van de in het plan opgenomen begrippen en regelt artikel 2 de wijze waarop moet worden gemeten. Voor de vraag welke begrippen exact zijn omschreven wordt verwezen naar de planregels.
- Hoofdstuk 2 (Bestemmingsregels) gaat in op de bestemmingen. Het gebruik van het hele plangebied is 'wonen'. De regels van het plangebied zijn onlosmakelijk verbonden met de plankaart. Tevens zijn de voorschriften uit de facetherziening parkeren opgenomen in de voorschriften.
- Hoofdstuk 3 (Algemene regels) bevat de algemene regels van het plan waaronder een anti-dubbeltelbepaling en algemene regels met betrekking tot het bouwen.
- Hoofdstuk 4 (Overgangs- en slotregels) bevat bepalingen ten aanzien van de overgangs- en slotregels.

6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 28 november 2019 tot en met woensdag 8 januari 2020 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Binnen de termijn van terinzagelegging is op 8 januari 2020 één schriftelijke zienswijze kenbaar gemaakt. De zienswijze heeft niet tot aanpassing van het plan geleid. Het zienswijzeverslag is als bijlage 5 bij dit plan gevoegd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

Voor dit project hebben de initiatiefnemer en de gemeente Terneuzen een anterieure overeenkomst gesloten. Daarom is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

6.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro stelt de gemeente Terneuzen overleginstanties in de gelegenheid om op het bestemmingsplan te reageren. Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan:

1. Provincie Zeeland.
2. Waterschap Scheldestromen.

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna en tussentijds resultaten vleermuizenonderzoek

Bijlage 3: Watertoetstabel

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in uw ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																							
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het nieuwe appartementengebouw is niet gelegen in, of nabij een waterkering.																							
Voorkomen overlast door oppervlaktewater 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.		<table><thead><tr><th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>dakoppervlak</td><td>1160</td><td>750</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>3200</td><td>2800</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></tbody></table>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	1160	750	1	dichte bodemverharding	3200	2800	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4		
	huidige situatie	na realisatie																						
dakoppervlak	1160	750	1																					
dichte bodemverharding	3200	2800	2																					
doorlatende bodemverharding	0	0	3																					
wateroppervlak	0	0	4																					
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater 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.	Hemelwater wordt afgevoerd op het gescheiden rioolstelsel. Ten opzichte van de huidige situatie wordt er minder oppervlak verhard, dus zijn geen compenserende maatregelen nodig. Het bouwpeil is 20 centimeter boven straatniveau. De afvoeren van het gebouw wordengescheiden aangelegd binnen het plangebied. Deze worden wel aangesloten op het gemengd rioolstelsel onder openbaar gebied. Zie afbeelding.																							
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Ter plaatse is geen grondwateroverlast bekend. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van minder bodemverharding en dus meer infiltratiemogelijkheden.																							
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Door bij de bouw geen gebruik te maken van uitlogende materialen, zoals zink en lood, maar enkel door gebruik te maken van duurzame niet-uitloogbare bouwmaterialen, zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor de grondwaterkwaliteit.																							

Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	In de nabijheid van de projectlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.
Volksgesondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er is geen sprake van een zettinggevoelig gebied. De nieuwe ontwikkeling zal geen gevolgen hebben ten aanzien van bodemdaling.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In de nabijheid van het plangebied is geen natte natuur gelegen.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Andere belangen waterbeheerder

Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling is niet gelegen eigendommen van waterschap Scheldestromen.
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i>	n.v.t.

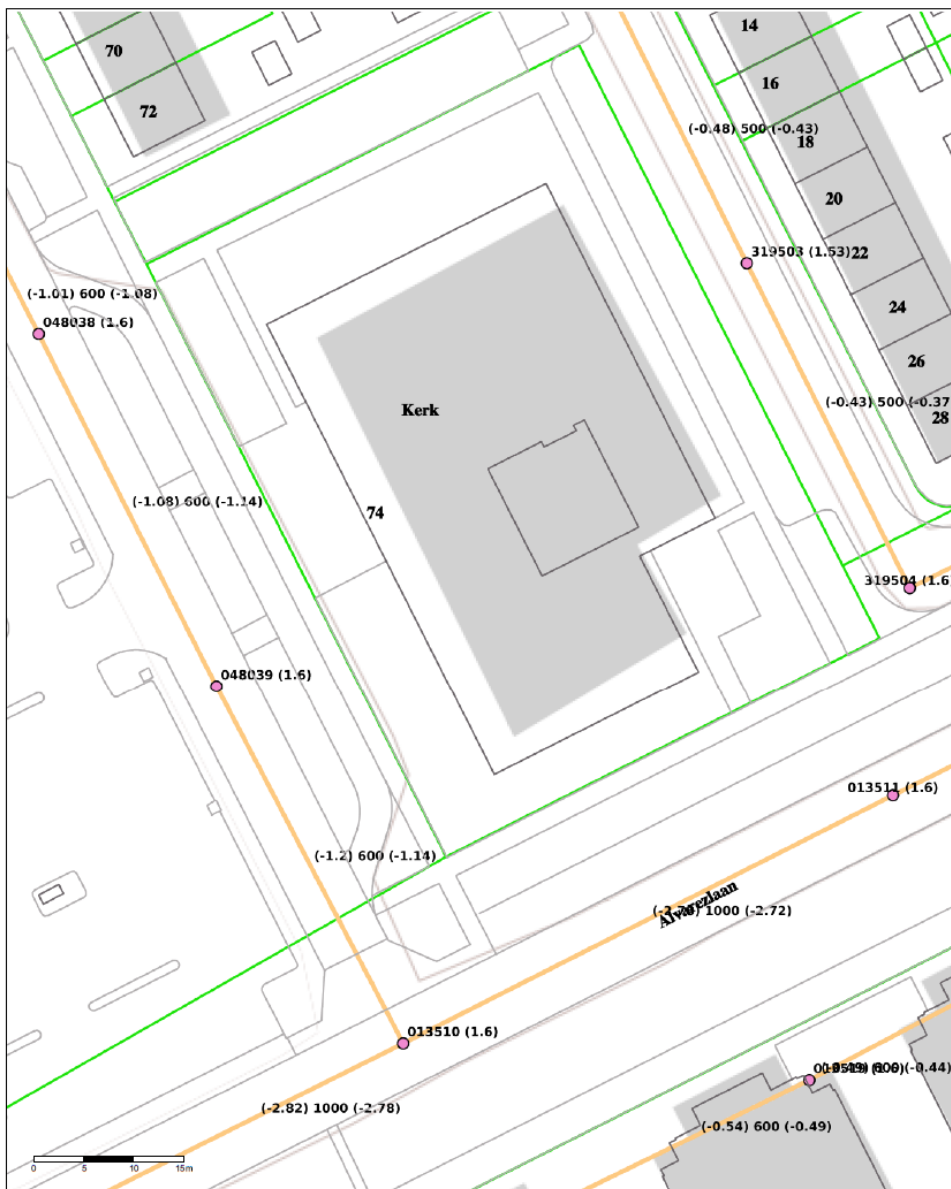
Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?

* na realisatie: parkeren

Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?

* na realisatie: (ver)bouwen

Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).



Bovenstaande afbeelding, huidige situatie (gemengd) rioolstelsel rondom plangebied

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Antwoordnota Zienswijzen