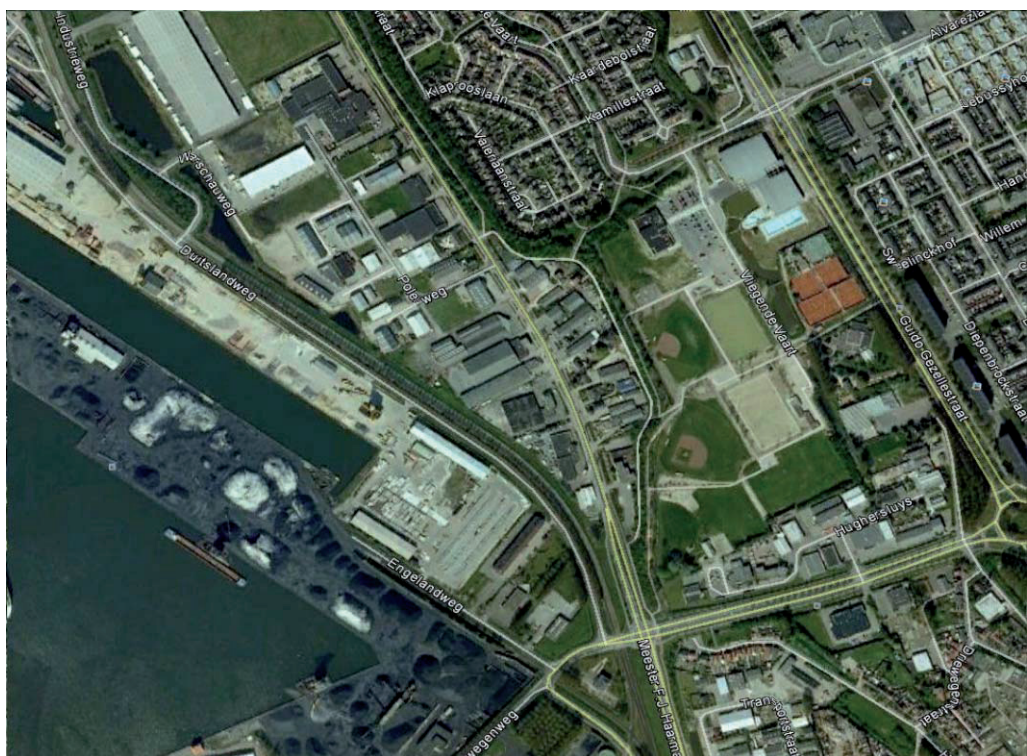


TERNEUZEN

MEESTER F.J. HAARMANWEG 2C



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Meester F.J. Haarmanweg 2c

Terneuzen

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0715.OMGOKO02-VG99

projectnummer:
071500.009100.00

opdrachtgever:
ing. J.C.C.M. van Jole

planstatus

datum:
24-07-2013

status:
vastgesteld

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Projectgebied	7
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
2.1 Beschrijving huidige situatie	9
2.2 Geldende beheersverordening	9
2.3 Beschrijving ontwikkeling	10
Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid en visies	11
3.1 Provinciaal beleid	11
3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid en visie	12
3.3 Conclusie	12
Hoofdstuk 4 Toetsing aan overige aspecten	13
4.1 Bodem	13
4.2 Water	13
4.3 Ecologie	14
4.4 Cultuurhistorie en archeologie	15
4.5 Afstemming omliggende functies	18
4.6 Externe veiligheid	19
4.7 Planologisch relevante leidingen	22
4.8 Luchtkwaliteit	23
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	25
Bijlagen	27
Bijlage 1 Stroomschema bij archeologie	29

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Meester F.J. Haarmanweg 2c is een schilder- en vastgoedonderhoud bedrijf gevestigd. Op deze locatie is een nieuw bedrijfsverzamelgebouw beoogd. Dit initiatief past niet in de bouwregels van het op de locatie geldende plan beheersverordening 'Oostelijke Kanaaloever'.

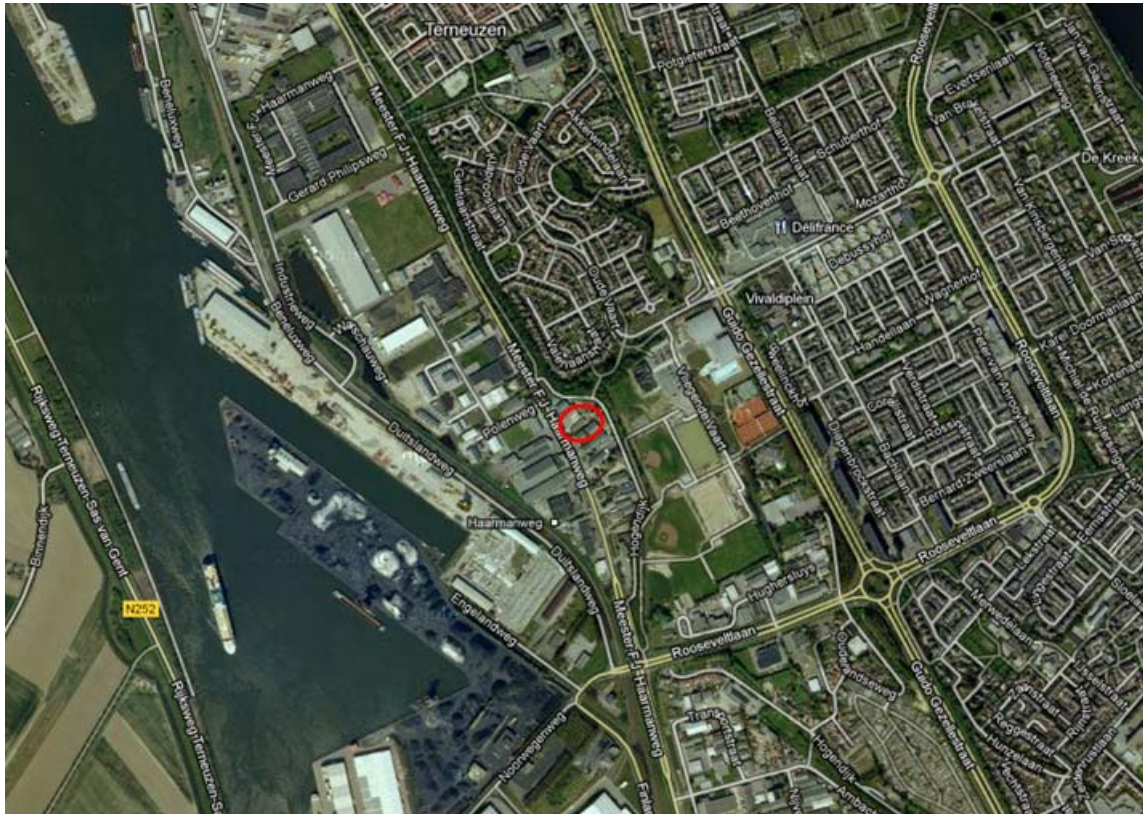
Het beoogde gebruik past wel. Het projectgebied is in de beheersverordening aangewezen als bedrijventerrein.

Om het nieuwe bedrijfsverzamelgebouw juridisch planologisch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor afwijking van beheersverordening 'Oostelijke Kanaaloever' aangevraagd.

De voorliggende rapportage omvat de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunningaanvraag.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt ten oosten van het Kanaal van Gent naar Terneuzen en ten westen van het sportcentrum Vliegende Vaart. Het perceel Meester F.J. Haarmanweg 2c maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Oostelijke Kanaaloevers en wordt ingesloten door gronden met bedrijfsgebouwen en aan de achterzijde, aan de Hogendijk zijn twee bedrijfswoningen gelegen.



Figuur 1.1. Ligging projectgebied

1.3 Leeswijzer

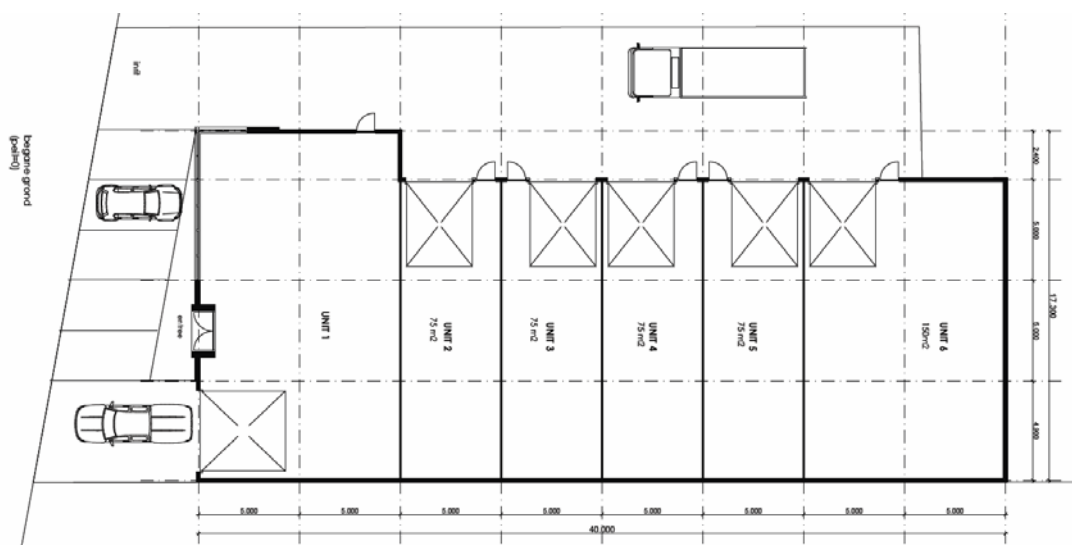
De ruimtelijke onderbouwing heeft de volgende opzet. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en voorgenomen ontwikkelingen beschreven. In de hoofdstukken 3 en 4 worden de voorgenomen ontwikkelingen getoetst aan het geldende beleidskader van verschillende overheden en aan ruimtelijke en milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2.3 Beschrijving ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw met daarin zes bedrijfsunits. De bouwhoogte van het gebouw bedraagt 7,2 m en is afgewerkt met een platdak. De diepte van het bedrijfsgebouw bedraagt 40 m.

De voorgevel is breder dan de achtergevel. Bedrijfsunit 1 kent een breedte van 17,6 m en bedrijfsunits 2 t/m 6 hebben een breedte van 14,9 m. Aan de noordelijke zijde van het bedrijfsgebouw is ruimte voor laden en lossen en zijn de overheaddeuren en entrees van bedrijfsunit 2 t/m 6 gesitueerd. De overheaddeur van bedrijfsunit 1 is aan de voorzijde gesitueerd.

Het totaal oppervlak van het nieuwe bedrijfsgebouw bedraagt 625 m².



Figuur 2.2. Beoogde inrichting, begane grond



Figuur 2.3. Beoogde inrichting, voorgevel



Figuur 2.4. -Beoogde inrichting, zijaanzicht (noordzijde)

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid en visies

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012. Dit ruimtelijk plan voor de gehele provincie integreert het beleid van de fysieke leefomgeving in één beleidsplan.

Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn gebieden die bestemd zijn voor de vestiging van bedrijven. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen wordt gezocht naar een locatie met een goede ontsluiting nabij afzetgebieden en arbeidsmarkt en op voldoende afstand tot bijvoorbeeld woongebieden. Het terrein wordt vervolgens in opdracht van een gemeente of ontwikkelaar geschikt gemaakt voor bedrijfsactiviteiten, door onder andere de aanleg van nutsvoorzieningen, bochtstralen en parkeerplaatsen, en verkaveld uitgegeven aan geïnteresseerden.

Bedrijventerreinen worden gezien als een randvoorwaarde voor economische ontwikkeling. Hierbij spelen twee aspecten een rol, de kwantiteit en de kwaliteit. Kwantiteit is belangrijk omdat er voldoende ruimte beschikbaar moet zijn voor nieuwvestiging, uitplaatsing of uitbreiding van bestaande bedrijven. Kwaliteit van bedrijventerreinen slaat daarnaast op het kwaliteitsprofiel van het terrein, waarbij uitstraling en speciale voorzieningen belangrijk zijn. Verder heeft kwaliteit betrekking op beleidsdoelen rond duurzaam ruimtegebruik, landschappelijke inpassing, parkmanagement en milieudoelstellingen.

Functiemenging

In het Omgevingsplan is aangegeven dat de huidige ruime planologische mogelijkheden voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen en het gebrek aan afstemming binnen regio's dreigt te leiden tot een overaanbod aan bedrijventerreinen in Zeeland. De beleidsfocus voor bedrijvigheid dient dan ook niet uitsluitend gericht te zijn op de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. De aandacht zal zich met name dienen te richten op bestaande terreinen en hoe deze in de toekomst geschikt blijven voor de huidige en toekomstige vestigingseisen/wensen van ondernemers en de maatschappelijke context. Mogelijkheden hiertoe worden geboden in de vorm van herstructurering, een duurzame inrichting en beheer en functiemenging.

Het mengen van functies kan onder voorwaarden voordelen opleveren voor de ruimtelijke kwaliteit van een gebied en de omgeving ervan. De provincie wil daarom, afhankelijk van de situatie, de mogelijkheid bieden voor functiemenging. Bij functiemenging is het belangrijk de eventuele nadelen ervan te ondervangen, daarom dient in het geval van functiemenging aan verschillende aspecten aandacht te worden geschonken. Zo dient het gebied in ruimtelijke plannen aangewezen te worden als gemengd gebied. Wanneer de woonfunctie en voorzieningen gemengd worden met bedrijvigheid, dient de milieuhindercategorie hierop afgestemd te worden. Doorgaans is het aanvaardbaar om bedrijven met de milieuhindercategorie 1 en 2 te mengen met andere functies. De milieuhindercategorieën hebben betrekking op de afstanden die aangehouden moeten worden tot een rustige woonwijk. Dit geeft het belang aan dat het gebied in een bestemmingsplan aangeduid wordt als gemengd woonwerkgebied. Bij de (her)ontwikkeling van een gebied tot een zone waar functiemenging kan plaatsvinden is daarnaast het stedenbouwkundige ontwerp cruciaal voor het succes van het project.

Milieugebieden

De beoogde ontwikkeling is niet geprojecteerd in de directe nabijheid van een kwetsbaar gebied (stiltegebied, waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied e.d.).

3.2 Regionaal en gemeentelijk beleid en visie

Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

De structuurvisie omvat een visie document voor de ontwikkeling van de gemeente Terneuzen voor de lange termijn.

De structuurvisie fungeert voor het gemeentebestuur als (ruimtelijk) afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. De structuurvisie is daarmee te beschouwen als een kader voor de bestemmingsplannen die in de komende periode nog voor een belangrijk deel moeten worden geactualiseerd.

In de structuurvisie wordt aandacht gevraagd voor beheer en onderhoud van bedrijventerreinen om veroudering tegen te gaan. Grote uitbreidingen van de werkgebieden worden niet voorgestaan, wel kunnen zij een functie vervullen bij de opvang van te verplaatsen bedrijven uit de kern.

De structuurvisie schetst 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). Concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen op bedrijventerreinen worden niet gedaan.

Nota Functiemenging Oostelijke Kanaaloever (2012)

Ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied en omgeving 'Oostelijke Kanaaloever Terneuzen' is de Nota Functiemenging Oostelijke Kanaaloever opgesteld. Deze Nota vormt het afwegingskader voor het toekomstig gebruik van de gronden en gebouwen in het plangebied. In de Nota wordt onderscheid gemaakt in een aantal deelgebieden. Het projectgebied is gelegen in het deelgebied Haarmanweg Zuidoost.

De deelgebieden Haarmanweg Zuid en Haarmanweg Zuidoost hebben zich in de loop der tijd meer en meer ontwikkeld tot een gebied met bedrijven die een minder zware belasting op de omgeving leggen dan industriële bedrijven. Daarbij moet gedacht worden aan bedrijvigheid als groothandel, productiebedrijven, garagebedrijven en ict-bedrijven.

In het deelgebied zuidoost zijn hierbij met name bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan.

3.3 Conclusie

De herontwikkeling van een bestaande bedrijfslocatie met een eigentijds bedrijfsverzamelgebouw, waarmee een kwaliteits impuls wordt gegeven aan dit gedeelte van de mr. F.J. Haarmanweg, past in het huidige en toekomstige beleid van provincie en gemeente.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan overige aspecten

4.1 Bodem

Regelgeving

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Beoordeling

De oppervlakte van het projectgebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. De gronden zijn op dit moment al in gebruik door bedrijfsactiviteiten. Er vindt er dus geen functiewijziging plaats.

De bodemkwaliteitskaart van Zeeuws-Vlaanderen is geraadpleegd. Deze kaart is op basis van het genoemde generiek beleid vastgesteld. De betreffende locatie is milieuhygiënisch ingedeeld voor de kwaliteit "achtergrondwaarde". Een aan de kaart gerelateerde inventarisatie naar potentiële verontreinigingsbronnen en/of bodembelastende gebeurtenissen is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen verdachte locaties naar voren zijn gekomen. De bodemkwaliteit gerelateerd aan de nieuwe functie wordt door toetsing aan de bodemkwaliteitskaart als voldoende beschouwd. Er is geen beperking voor de beoogde functiewijziging van de locatie betreffende de bodemkwaliteit.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Water

Regelgeving

Het is wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van negatieve effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op het duurzame waterbeheer.

In het projectgebied wordt het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer gevoerd door het Waterschap Scheldestromen. De voorliggende waterparagraaf wordt voorgelegd aan de waterbeheerder.

Beoordeling

Het huidige watersysteem

Volgens de bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem ter plaatse van het projectgebied uit zeekleigrond. Er is sprake van grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,4 en 0,8 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden maaiveld ligt. Het maaiveld ligt op circa NAP +1,2 m.

In de huidige situatie is op het perceel reeds bebouwing aanwezig. Het perceel is geheel verhard. Er zijn geen problemen met het grondwater. In de (directe) omgeving van het projectgebied is geen bijzondere natuur aanwezig, op grond waarvan sprake zou kunnen zijn van een bufferzone. Het projectgebied ligt ook niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de Zeeuwse Handreiking watertoets van het waterschap en de provincie of de beoogde functiewijziging strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

thema	beoogde functiewijziging
wateroverlast	Het perceel ligt voldoende hoog en is in zijn geheel verhard. Het verhard oppervlak zal dan ook niet toenemen als gevolg van de nieuwbouw. Er is geen extra waterberging nodig.
riolering	De rioleringssituatie zal worden afgestemd op de nieuwe situatie.
bodemdaling	Bodemdaling zal niet optreden. Er vindt geen aanpassing van polderpeilen plaats.
oppervlaktewaterkwaliteit	De oppervlaktewaterkwaliteit wordt door de functiewijziging niet nadelig beïnvloed.
onderhoud waterlopen	De functiewijziging leidt niet tot verandering in de waterlopen.

De aspecten veiligheid (waterkering), watervoorziening, volksgezondheid, verdroging en natte natuur zijn voor voorliggend plan niet van toepassing en daarom niet in de tabel opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde functiewijziging niet strijdig is met waterdoelstellingen. De rioleringssituatie zal worden afgestemd op de nieuwe situatie.

4.3 Ecologie

Regelgeving

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) "Natuurbeschermingswet 1998" in werking getreden. De Europese regelgeving in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn is nu geheel in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De ecologische hoofdstructuur is beschermd in het provinciale beleid.

Soortbescherming

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde diersoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ruimtelijke onderbouwing van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het bouwplan niet in de weg staat.

Beoordeling

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving zijn geen gebieden aangewezen of aangemeld die vallen onder de Natuurbeschermingswet 1998 of de ecologische hoofdstructuur.

Onderzoek beschermde soorten

Het terrein waar de werkzaamheden plaatsvinden, is onbegroeid en geheel verhard. Beschermde natuurwaarden zijn hier niet aanwezig. Het te slopen gebouw is ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De aantasting en verstoring van broedvogels (in de directe omgeving van het projectgebied) dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten of geen broedvogels te verstoren.

Conclusie

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

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Wet modernisering monumentenzorg

De Wet modernisering monumentenzorg heeft onder andere tot doel dat cultuurhistorische waarden in een vroeg tijdig stadium in een planologische procedure worden betrokken. In de toelichting van een ruimtelijke plan dient een beschrijving opgenomen te worden van de in het projectgebied voorkomende cultuurhistorische waarden. Indien het gemeentebestuur dat wenselijk acht, kan ervoor gekozen worden om de aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen in een eventuele planregeling (indien er een bestemmingsplan opgesteld wordt).

Cultuurhistorische waarden

Binnen het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel ligt in de nabijheid van het projectgebied het verdrongen dorp Hughersluis en direct naast de locatie de Groote Landdijk (Graaf Jansdijk).

Verdrongen dorp Hughersluis

Binnen de gemeente Terneuzen zijn een groot aantal verdrongen dorpen. Deze verdrongen dorpen stammen uit ruwweg uit de periode 900 tot 1500 die zowel binnendijs als buitendijs kunnen gelegen. Ze zijn veelal (soms zelfs meerdere malen) verdrongen als gevolg van een stormvloed. Het verdrongen dorp ligt in de directe omgeving van de projectlocatie, maar vormt geen belemmering.

Groote Landdijk (Graaf Jansdijk)

Direct ten oosten van de projectlocatie, ter hoogte van Hogendijk, is de voormalige Graaf Jansdijk gelegen. Deze dijk zou bewoners vanaf de 9^e eeuw moeten beschermen tegen stormvloeden van de Noordzee en de Westerschelde. De dijk is de scheiding tot waar het zeewater vrij spel had in de Middeleeuwen. Op dit moment heeft de dijk geen functie meer en is op sommige locaties volledig afgegraven. Ter hoogte van de projectlocatie is ligging van de voormalige Graaf Jansdijk te herkennen aan hoogopgaande begroeiing. De voormalige dijk vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling op de projectlocatie.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.4.2 Archeologie

Regelgeving

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 m² en een diepte van 0,5 m voor de zogenaamde kruimelgevallen. De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig. Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten zullen in de toekomst ingevuld worden. Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de Archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) doorlopen te worden. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (in-situ) of een opgraving (ex-situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

Procedure

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

De archeologische toets

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

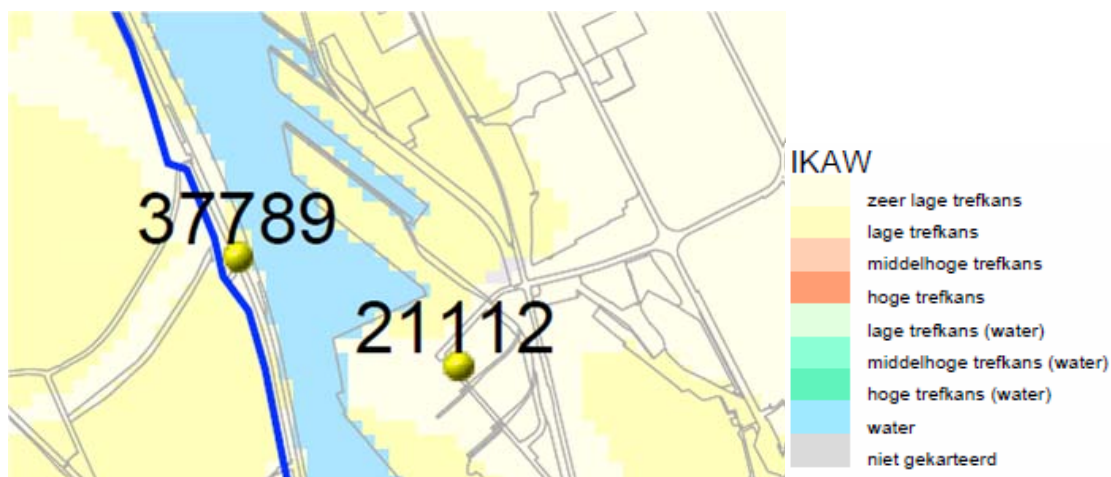
1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In onze gemeente zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste 1,2 m 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 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².
3. Archis (Archeologische Informatie Systeem). Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
4. Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde. In de praktijk wordt de toets op Archis en ZAA gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.

5. De bodemopbouw. Aan de hand van de geologische kaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.
 - Pleistoceen: vanaf de steentijd
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
 - Duinkerke III: vanaf de nieuwe tijd

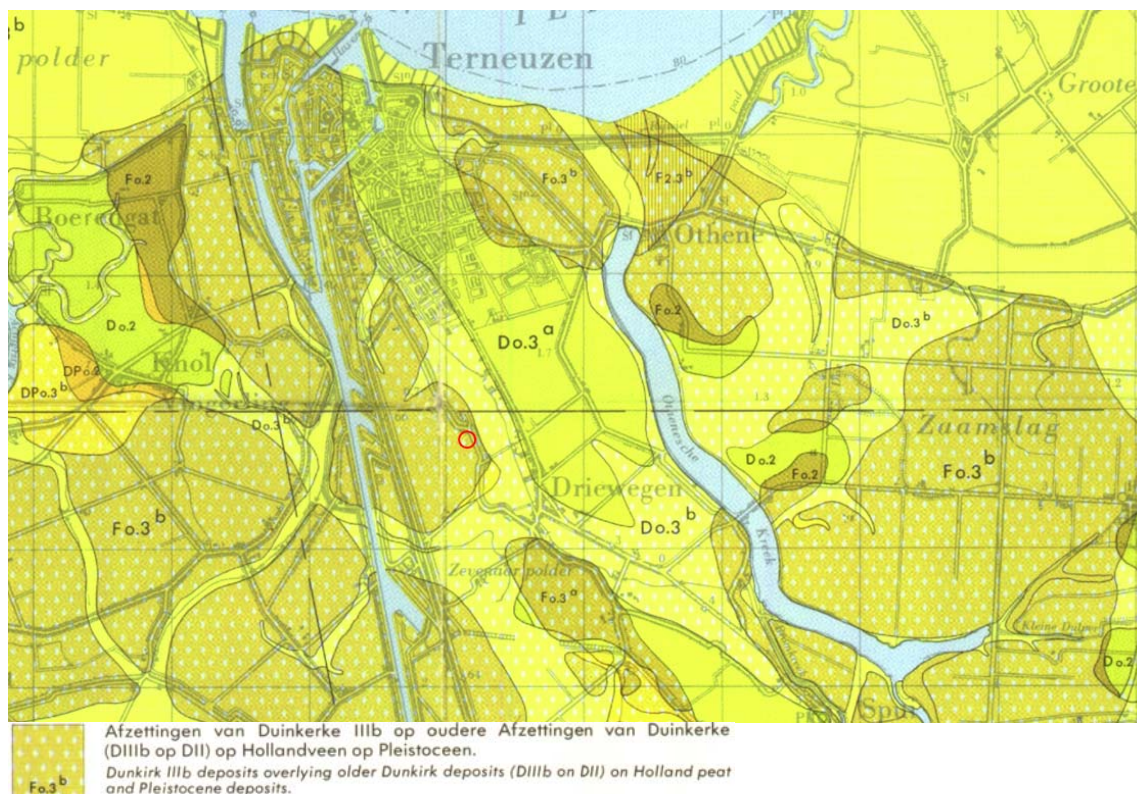
De historische en archeologische waarde

Onderzoek

- Het projectgebied mr. F.J. Haarmanweg 2c maakt geen deel uit van een terrein met een vastgestelde archeologische waarde op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) Zeeland.
- Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan gemeld worden dat het projectgebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door een lage archeologische verwachting (lage trefkans).
- In Archis 2, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, zijn vondstmeldingen en/of Archiswaarnemingen weergegeven (zie figuur 4.1). In de omgeving van het projectgebied zijn 2 waarnemingen gekarteerd. Het gaat hierbij om Archiswaarnemingsnummer 21112, ten zuidwesten van het projectgebied archiswaarnemingsnummer 37789, aan de overzijde van het kanaal. De vindplaatsen liggen op een zodanige afstand van het projectgebied (> 800 m) dat daarvan geen invloed binnen het projectgebied verwacht mag worden.
- In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) is geen aanvullende archeologische informatie genoemd met betrekking tot het projectgebied.
- Op basis van de geologische kaart van Van Rummelen worden ter plaatse van het projectgebied diverse bodemlagen verwacht. De gronden zijn aangeduid als gronden waar afzettingen van Duinkerke IIIb op oudere afzettingen van Duinkerke (DIIIb en DII) op Hollandveen en pleistoceen.



Figuur 4.1. Uitsnede kaart Archis2 (met AMK-terrein, waarnemingen en onderzoeksmeldingen)



Figuur 4.2. Uitsnede kaart van Rummelen (het projectgebied ligt ter hoogte van de rode cirkel)

Beargumentering onderzoeksplicht/ vrijstelling

Ter plaatse van de projectlocatie wordt het huidige bedrijfsgebouw vervangen door een nieuw gebouw. In de bodem van de projectlocatie hebben dus reeds verstoringen plaatsgevonden. Het nieuwe gebouw (625 m²) wordt grotendeels binnen de contouren van de huidige bebouwing (440 m²) geplaatst. Het nieuwe gebouw komt dus deels buiten de contouren van de bestaande bebouwing te liggen.

Uit de beoordeling van de diverse aspecten blijkt dat voor de gronden gelegen in Duinkerke IIIb geen archeologische onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Dit blijkt uit het stroomschema archeologie (het schema is opgenomen in bijlage 2).

Uitkomsten archeologische toets

Volgens de archeologische toets uit het interim-beleid archeologie van de gemeente Terneuzen blijkt dat er geen archeologische onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Dit blijkt uit het stroomschema archeologie (het schema is opgenomen in bijlage 1).

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.5 Afstemming omliggende functies

Regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt in ruimtelijke plannen rekening gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, bijvoorbeeld vanwege de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen, kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden. In dat geval wordt het omgevingstype gemengd gebied gehanteerd en met kleinere richtafstanden gewerkt.

Onderzoek

Het bouwplan maakt de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk. Het projectgebied bestaat uit een gezoneerd industrieterrein. Een bedrijfsverzamelgebouw is geen geluidgevoelige functie. Het gezoneerde industrieterrein vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In het bedrijfsverzamelgebouw kunnen zich bedrijven van verschillende aard vestigen. Volgens beleid van de gemeente worden bedrijven uit maximaal milieucategorie 2 algemeen toelaatbaar geacht. Voor bedrijven uit milieucategorie 2 geldt op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuhinder (2009) een richtafstand van 30 m ten opzichte van een rustige woonwijk en 10 m tot gemengd gebied. De dichtstbijzijnde woningen zijn de bedrijfswoningen aan de Haarmanweg 5 en 7. Deze woningen liggen op respectievelijk 11 en 20 m afstand van de projectlocatie. Bedrijfswoningen kunnen door de mengingen van de functies wonen en bedrijven worden gezien als gemengd gebied waardoor met één afstands-stap van de richtafstand kan worden afgeweken. Hierdoor geldt de richtafstand van 10 m. Aan deze afstand wordt voor beide woningen voldaan. De aanwezige woningen vormen dan ook geen belemmering voor het beoogde project. Daarnaast zullen deze woningen geen hinder ondervinden van de toekomstige bedrijfsactiviteiten.

De directe omgeving van het projectgebied bestaat daarnaast voornamelijk uit bedrijven en sportvelden. Deze functies zullen geen hinder van elkaars activiteiten ondervinden.

Conclusie

De beoogde activiteiten zullen niet leiden tot milieuhinder ter plaatse van woningen in de omgeving. De geluidbelasting op omliggende woningen neemt niet toe als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Regelgeving

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

- bedrijven waar opslag, gebruik en / of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Beoordeling

Risicovolle inrichtingen

Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de provinciale risicokaart blijkt dat in de omgeving van het projectgebied risicorelevante inrichtingen aanwezig zijn. Nabij het projectgebied zijn de in tabel 4.1 genoemde risicovolle bedrijven aanwezig.

Tabel 4.1. Risicovolle bedrijven nabij projectgebied

risicovol bedrijf/inrichting	PR 10 ⁻⁶	invloedsgebied (m)	afstand tot projectgebied (m)
Spooremlacement Terneuzen	terreingrens	terreingrens	ca. 1.200
Katoennatie Westerschelde Containerterminal	terreingrens	7.659	ca. 6.700
ICL-IP	ca. 300 m	Onbekend, naar verwachting over projectgebied	ca. 1.500
Kerncentrale Borssele	Evacuatiezone: 5.000 m	Schuilzone: 20.000	ca. 15.400

Plaatsgebonden risico

In tabel 4.1 is de ligging aangegeven van de maatgevende risicocontouren (PR 10⁻⁶) ten opzichte van het projectgebied. Uit de tabel blijkt dat deze risicocontouren niet over het projectgebied zijn gelegen. Zodoende wordt geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico van deze bedrijven geen belemmering vormt voor het voorgenomen bouwplan aan de Meester F.J. Haarmanweg.

Groepsrisico

Uit tabel 4.1 blijkt dat het bedrijfsverzamelgebouw buiten het invloedsgebied van het spoorwegemplacement ligt, maar binnen het invloedsgebied van de Katoennatie Westerschelde Containerterminal en naar verwachting ook binnen het invloedsgebied van ICL-IP.

Het groepsrisico van deze inrichtingen ligt in de huidige situatie ruim onder de oriëntatiewaarde en dit zal ook na de ontwikkeling nog het geval zijn. De bedrijven leveren dan ook geen belemmering op voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Wel is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Deze verantwoording is aan het einde van deze paragraaf opgenomen.

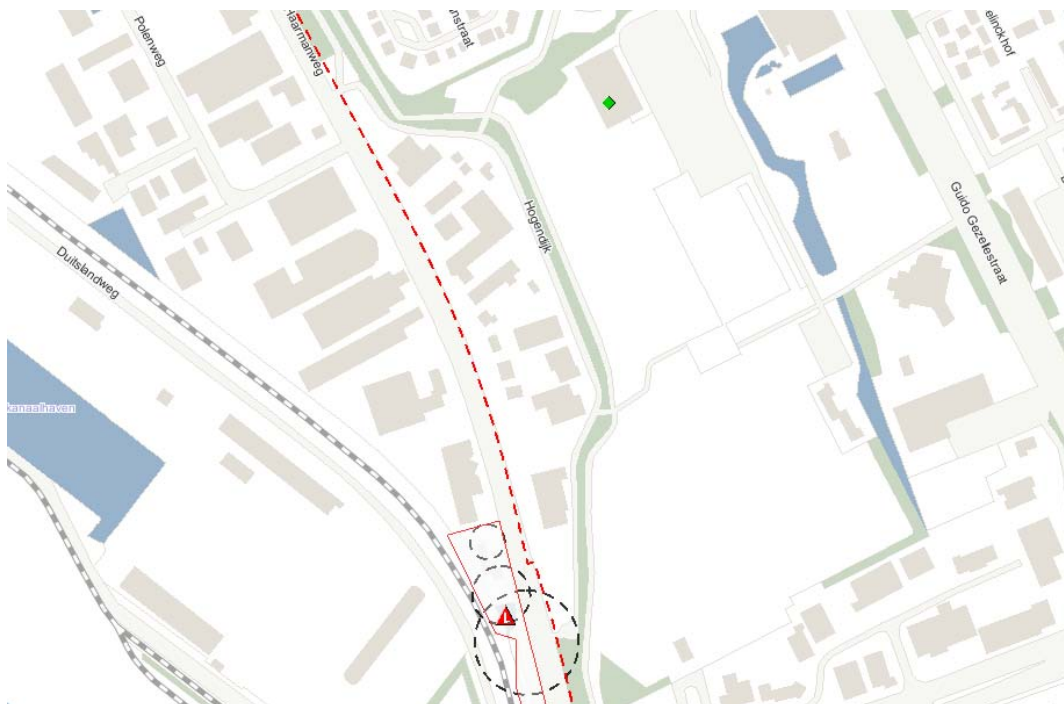
Schuilzone kerncentrale

Het projectgebied ligt binnen de 20 km schuilzone van kerncentrale Borssele. De schuilzone is een zone waarbinnen geschild moet worden in het geval van een kernongeval. Dit vormt verder geen belemmering voor de ontwikkeling.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Hoofdaardgastransportleiding

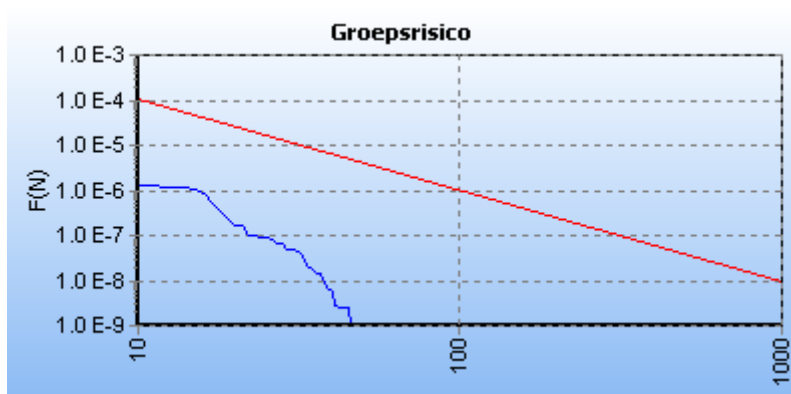
Ten westen van het projectgebied vindt verder vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door een buisleiding. Het gaat hierbij om de hoofdaardgastransportleiding Z-555-01 (diameter 8 inch, druk 40 bar).



Figuur 4.3. Ligging planologisch relevante leiding (bron: www.risicokaart.nl)

Onlangs is door RMD Brabant onderzoek uitgevoerd naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van alle hogedrukaardgasleidingen in de gemeente Terneuzen. Uit dit onderzoek blijkt dat de leiding Z-555-01 in de huidige situatie geen plaatsgebonden risicocontour heeft van 10^{-6} /jr. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De inventarisatieafstand van het groepsrisico van de leiding is 95 m. Het projectgebied ligt op circa 15 m afstand vanaf de leiding en daarmee dus binnen de inventarisatieafstand. Uit de berekening is gebleken dat de hoogte van het groepsrisico 0,024 bedraagt ten opzichte van de oriënterende waarde (2,4 %). Het groepsrisico van deze buisleiding ligt in de huidige situatie dus ruim onder de oriëntatiewaarde en dit zal ook na de ontwikkeling nog het geval zijn. De leiding levert dan ook geen belemmering op voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling. Wel is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Deze verantwoording is aan het einde van deze paragraaf opgenomen.



Figuur 4.4. FN curve van de gasleiding

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Katoennatie en naar verwachting ook binnen het invloedsgebied van ICL-IP. Daarnaast ligt het projectgebied binnen de inventarisatieafstand van de

gasleiding. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Deze verantwoording is hieronder opgenomen.

Uit de professionele risicokaart blijkt dat het groepsrisico van de risicovolle inrichtingen Katoennatie en ICL-IP en de aardgasleiding ruim onder de oriëntatiewaarde ligt. Door de schildersloods te gaan gebruiken als bedrijfsverzamelgebouw wijzigt niet het plaatsgebonden risico maar wel het groepsrisico. Het groepsrisico wordt immers bepaald door de hoeveelheid mensen binnen het invloedsgebied. Het is aannemelijk dat in het bedrijfsverzamelgebouw meer mensen aanwezig zullen zijn dan in de schildersloods. Deze toename in de personendichtheid zal echter zeer beperkt zijn en gezien het aantal personen dat reeds binnen de invloedsgebieden aanwezig is, zal het groepsrisico hierdoor nauwelijks veranderen. Ook na realisatie van het plan zal het groepsrisico dus ruim onder de oriëntatiewaarde liggen. De wijziging van de schildersloods in een bedrijfsverzamelgebouw is dan ook voor wat betreft externe veiligheid van de Katoennatie, het ICL-IP en de aardgasleiding geen probleem.

Het projectgebied is daarnaast goed bereikbaar voor hulpdiensten vanuit verschillende richtingen, via de Meester F.J. Haarmanweg. Daarom is de bereikbaarheid voor hulpdiensten goed te noemen. Doordat de ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw zullen tevens met name mensen aanwezig zijn die zelfredzaam zijn. Het nemen van aanvullende maatregelen wordt hierom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.7 Planologisch relevante leidingen

Planologische relevantie

Als planologisch relevante leidingen worden aangemerkt (buis)leidingen voor het transport van:

- elektriciteit met een hoogspanning van meer dan 50 kV;
- brandbare gassen met een druk van 20 bar en hoger;
- brandbare vloeistoffen of giftige stoffen met een diameter van 4" en hoger;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm en groter.

Niet-planologisch relevante leidingen behoeven geen bescherming c.q. regeling in het bestemmingsplan. Deze leidingen kunnen dan ook zonder planologische regeling worden aangelegd.

Beoordeling

In de nabijheid van het projectgebied komt één planologisch relevante leiding voor, te weten de hoofdaardgastransportleiding van 8" en 40 bar. Langs deze leiding dient een belemmeringenstrook van ten minste 4 meter in acht genomen te worden.

Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het projectgebied hoeft in de ruimtelijke onderbouwing geen rekening te worden gehouden. Dergelijke kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met aanwezige infrastructuur. In verband hiermee zal op het moment van daadwerkelijke realisering van de voorgenomen ontwikkeling tenminste drie werkdagen voor de aanvang van graafwerkzaamheden door degene die de graafwerkzaamheden uitvoert contact (moeten) worden opgenomen met het KLIC1), waarbij dient te worden gemeld waar en wanneer wordt gegraven.

Conclusie

In de nabijheid van het projectgebied ligt een hoofdaardgastransportleiding. Langs deze leiding dient met rekening te worden gehouden met een belemmeringenstrook van ten minste 4 meter.

Verder zijn er geen belemmeringen ten aanzien van kabels en leidingen. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.8 Luchtkwaliteit

Regelgeving

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet luchtkwaliteit (hierna: Wlk). In het Besluit en de Regeling "niet in betekenende mate" is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit oogpunt van bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Beoordeling

De ontwikkeling in het projectgebied is met de omvorming van een schilder en vastgoedonderhoud bedrijf naar een bedrijfsverzamelgebouw dusdanig klein dat dit ten opzichte van de huidige situatie voor een beperkte verkeersaantrekkende werking zorgt. Het effect op de luchtkwaliteit bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Op het plan is daarom het besluit nimb van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Meester F.J. Haarmanweg, de Rooseveltlaan en de Guido Gezellestraat (als maatgevende doorgaande wegen langs het projectgebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

De Wlk staat de realisering van het project niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

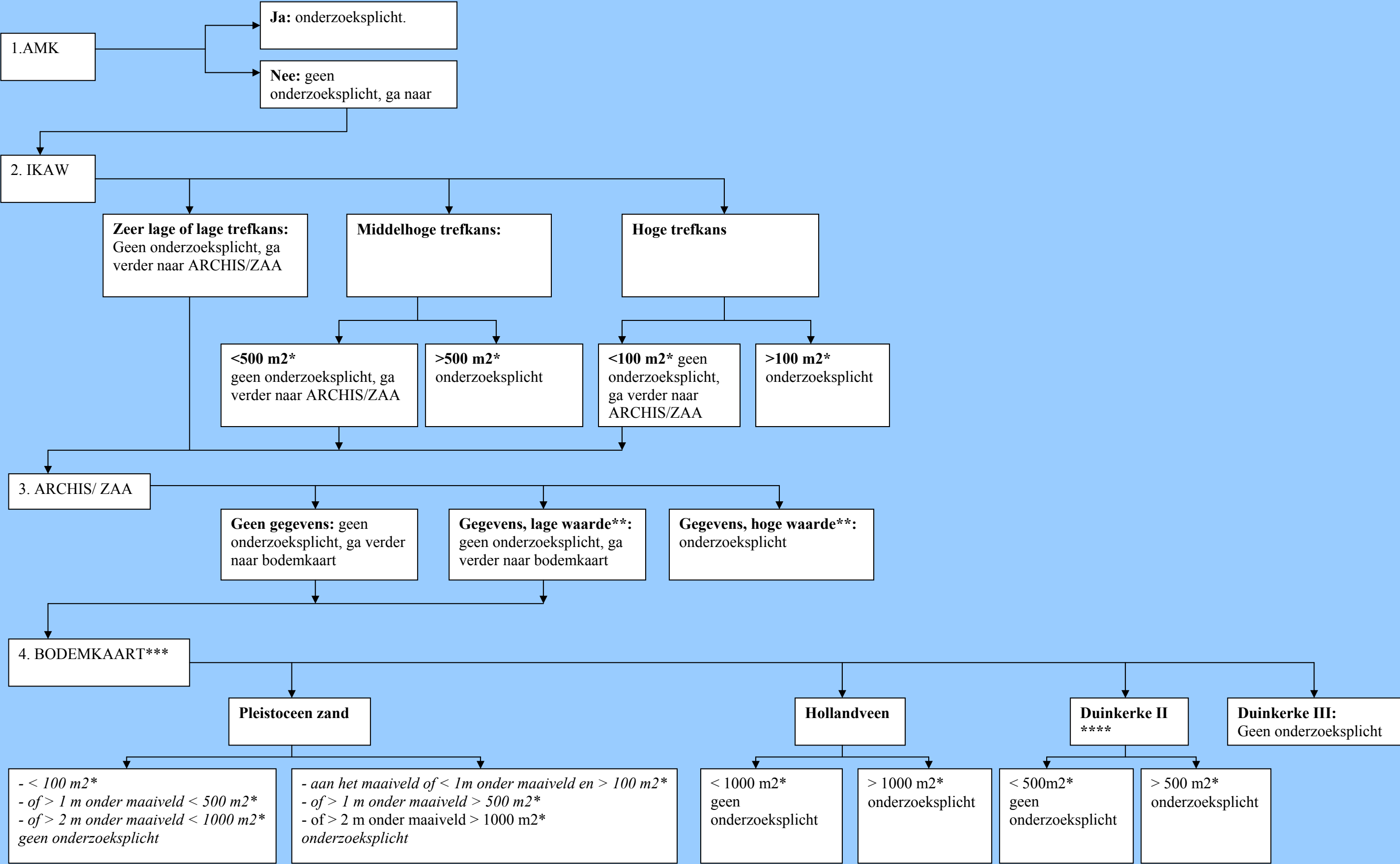
De beoogde ontwikkeling betreft een bouwplan. Het plan betreft een particulier initiatief en er zijn voor de gemeente Terneuzen geen financieel-economische consequenties aan verbonden. De uitvoeringsrisico's liggen bij de initiatiefnemer.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over deze ontwikkeling zijn vastgelegd. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee voldoende verzekerd en er kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

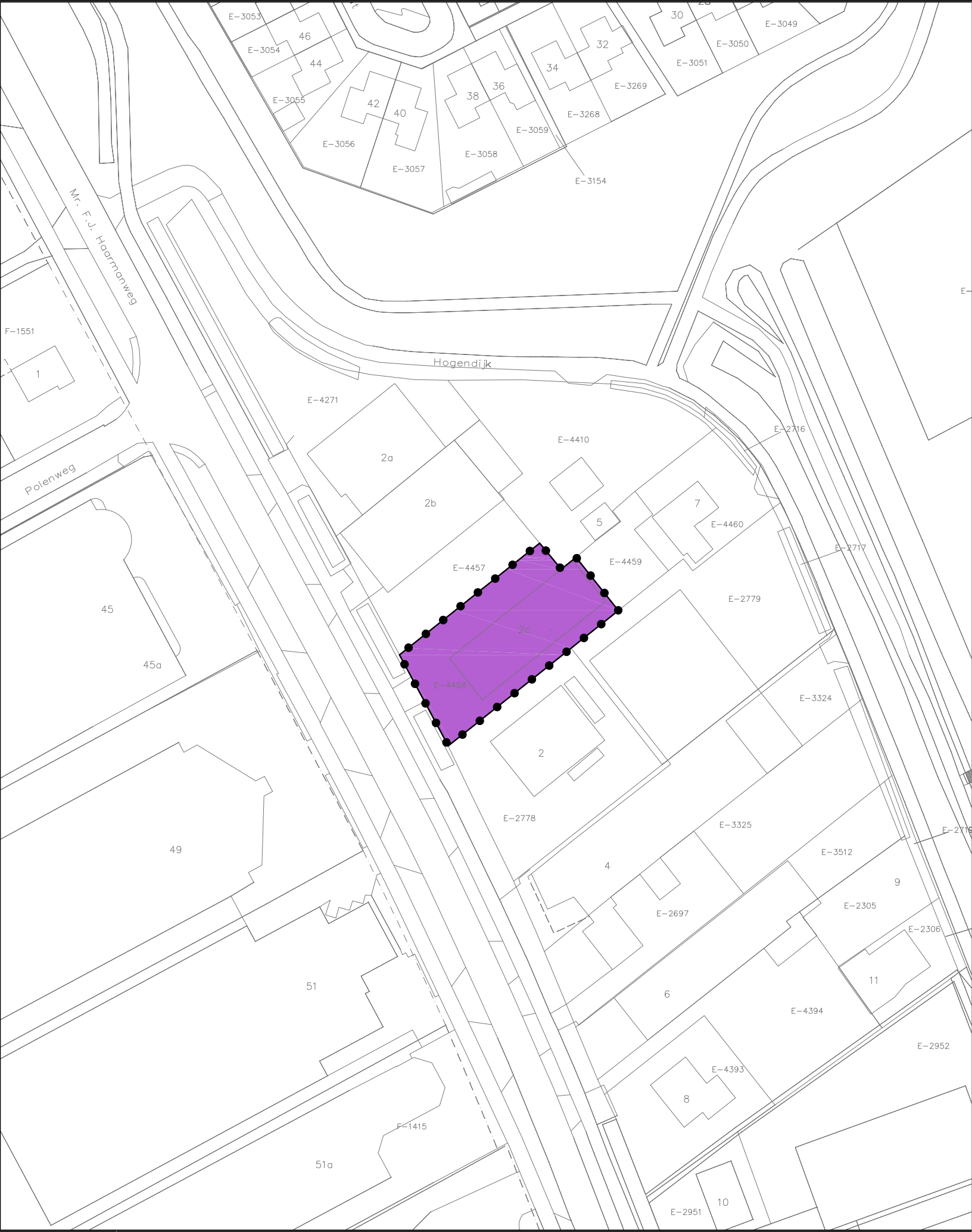
Bijlagen

Bijlage 1 Stroomschema bij archeologie

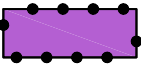
STAP 3. TOETS ONDERZOEKSPlicht INDIEN GEMEENTE BEVOEGD GEZAG IS



* De genoemde diepte en oppervlakte zijn gerelateerd aan de daadwerkelijk te bebouwen of verstoren diepte en oppervlakte, dus niet aan de perceelgrootte.
** Te beoordelen door de beleidsmedewerker archeologie of een archeologisch deskundige. In geval van voormalige vestingwerken is een grens van 500 m2 van toepassing.
*** Van Rummelen 1977. Beoordeeld dienen te worden; de te verstoren geologische lagen. Als de genoemde geologische laag niet verstoord wordt geldt geen onderzoeksplicht. Als de geologische laag reeds aantoonbaar verstoord is geldt eveneens geen onderzoeksplicht. De diepteligging van de geologische lagen kan vaak afgeleid worden uit het milieuonderzoek.
**** Inclusief oudere afzettingen van Duinkerke. Deze laag is van belang voor de Middeleeuwen Bij uitvoerige toetsing is de grens > 1000 m2 bij ontbreken archeologische indicatoren en algehele vrijstelling als deze lagen verstoord of geërodeerd zijn.



BESLUITVLAK



Besluitgebied

gemeente

Terneuzen

omgevingsvergunning

mr. F.J. Haarmanweg 2c



noordpijl



identificatie	planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000
NL.IMRO.0715.009100.00	20-06-2012	concept	afmeting	: A3
	11-09-2012	ontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer	24-07-2013	vastgesteld	aantal bladen	: 1
0715.009100.00			bestand	: 08KJ-omg

postbus 430
4330 AK Middelburg
0118-689010

middelburg@rho.nl
www.rho.nl

referte : ing. J.C.C.M. van Jole
getekend : rds

