

TRANSFORMATIE KANAALPOLDERWEG 2 PHILIPPINE

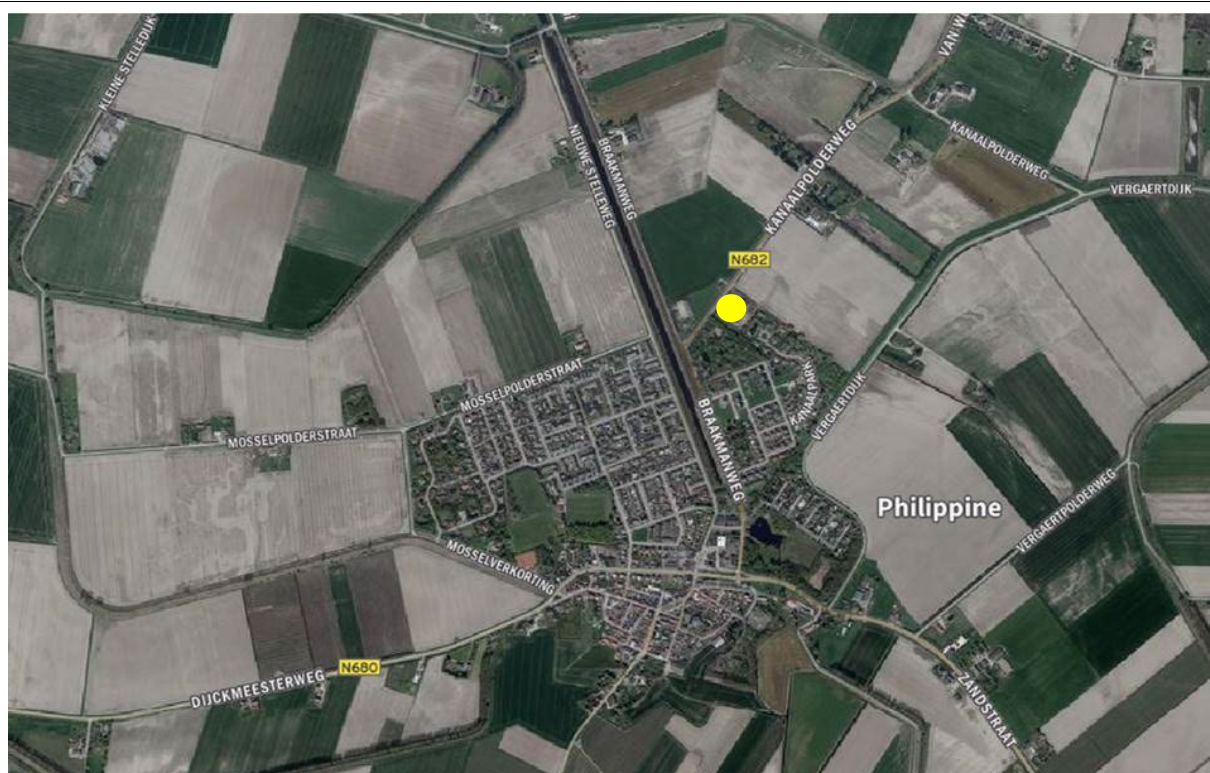
Ruimtelijke onderbouwing



Titel:	Transformatie Kanaalpolderweg 2 Philippine Ruimtelijke onderbouwing
Gemeente:	Terneuzen
Status:	Definitief
IMRO:	NL.IMRO.0715. OMGPHP09-ON01
Project:	18-208
Datum:	3 december 2024
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Eigenaar
Informatie mede afkomstig van:	Bladgroen, Wieland Advies, Lankelma

Inhoud

H1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Vigerende planologische situatie	5
1.4 Opbouw.....	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie.....	8
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Beleidskader.....	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
H4. Toetsing.....	17
4.1 Archeologie	17
4.2 Cultuurhistorie	18
4.3 Bodem	19
4.4 Water	20
4.5 Verkeer en parkeren	22
4.6 Ecologie	24
4.7 Milieuzonering	25
4.8 Geluid	27
4.9 Luchtkwaliteit.....	28
4.10 Externe veiligheid.....	28
4.11 Overige belemmeringen	28
H5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.1 Economische uitvoerbaarheid	29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
 Bijlage 1. Toets archeologie en cultuurhistorie.....	30
Bijlage 2. Verkennend en nader bodemonderzoek, indicatief asbestonderzoek Kanaalpolderweg 2 .	36
Bijlage 3. Watertoets.....	37
Bijlage 4. Stikstofonderbouwing Kanaalpolderweg 2 Philippine.....	39
Bijlage 5. Quicksan flora en fauna project Kanaalpolderweg 2 te Philippine.....	42
Bijlage 6. Onderzoek aanwezigheid beschermde soorten Kanaalpolderweg 2 te Philippine	59
Bijlage 7. Verleende omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit	60
Bijlage 8. Verslag informatiebijeenkomst	61



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan een van invalswegen van Philippine staat een bedrijfsloods die is gebouwd rond 1990. Direct erachter begint de woningbouw van de kern Philippine. De bedrijfsactiviteiten in de loods zijn opgeheven. De eigenaar wil in het volume van de loods zestien wooneenheden realiseren met op het terrein collectieve voorzieningen, zoals een collectieve moestuin.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als Sas van Gent sectie S nummers 5 en 144 en heeft een omvang van circa 7.100 m². Het plangebied is volledig in eigendom bij de initiatiefnemer. Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

Aan de noordwestzijde wordt het plangebied ontsloten op de Kanaalpolderweg, samen met de aangrenzende watergang in eigendom en beheer van waterschap Scheldestromen. Aan de noordoostzijde ligt eerst een oprijlaan naar de woning Kanaalpolderweg 4 en vervolgens open agrarisch landschap. Aan de zuidoostzijde bevindt zich de wijk Kanaalpark met grote woonkavels en vrijstaande woningen die – met uitzondering van Kanaalpolderweg 4 – ontsloten worden via de weg Kanaalpark; de weg Kanaalpark loopt nabij het plangebied dood, maar heeft daar wel een keermogelijkheid. Aan de zuidwestzijde ligt een bosrijk gebied met twee zeer grote woonkavels.

1.3 Vigerende planologische situatie

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kom Philippine”, vastgesteld door de raad van de gemeente Terneuzen op 11 september 2008 (afbeelding 3).

Dit is een conserverend plan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. In het plangebied is de bestemming Bedrijfsdoeleinden van toepassing, waarop bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 en tevens (met behulp van een specifieke functieaanduiding) een bouwbedrijf zijn toegestaan. Op het perceel is bebouwing toegestaan met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Deze bebouwing mag 60% van het bouwperceel beslaan.

Het bestemmingsvlak Bedrijfsdoeleinden beslaat ter plaatse ook het perceel kadastraal bekend als Sas van Gent sectie S nummer 145. Dit perceel is van dezelfde eigenaar als het woonperceel Kanaalpolderweg 4 en wordt niet meer gebruikt als bedrijfsperceel.

Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan op grond van de bestemming; het gebruik en de bouwregels bieden onvoldoende soelaas.

Daarnaast is op het plangebied het facetbestemmingsplan “Parkeren Terneuzen”, vastgesteld op 7 februari 2019, van toepassing. Deze uniforme overkoepelende regeling voor het onderwerp parkeren is ook toegepast op de beoogde ontwikkeling. Tenslotte is het facetbestemmingsplan “Wonen Terneuzen, vastgesteld op 1 juli 2021 van toepassing. Op grond van dit bestemmingsplan mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen. In deze ruimtelijke onderbouwing is een motivering opgenomen om daarvan af te wijken.

De gemeente Terneuzen heeft aangegeven dat met een uitgebreide procedure de nieuwe situatie vergund kan worden. Dit document is de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan het opstarten van een afwijkingsprocedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze procedure is gestart met de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen op 18 december 2023.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan

1.4 Opbouw

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

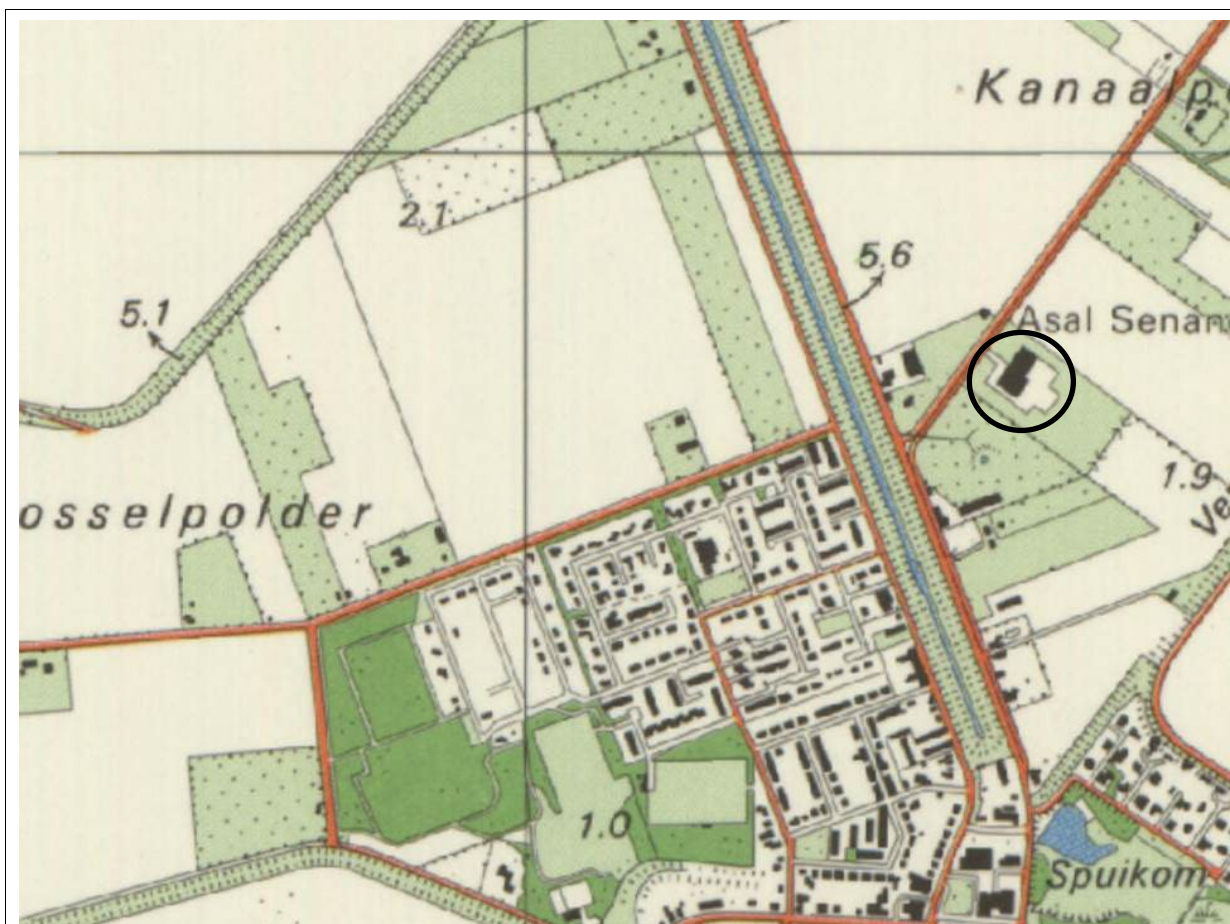
H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

Het plangebied ligt in de Kanaalpolder. De Kanaalpolder ontstond rond 1900 toen de Braakman, de toegang tot de haven van de vestingstad Philippine, verzandde en de mosselvisserij niet meer vanuit Philippine de Westerschelde op konden varen. Om de visserij te kunnen handhaven werd het Philippinekanaal aangelegd en ter weerszijden werd land ingepolderd: de Mosselpolder en de Kanaalpolder. De Kanaalpolderweg werd direct aangelegd als de ontginningsas van de polder; deze weg vormde tevens de verbinding tussen Philippine en het Mauritsfort ten zuiden van Hoek.

De afdamming van de Braakman in 1952 betekende het einde van de mosselcultuur. Tijdens de Watersnood van 1953 behoevde deze afsluitdam echter ook het achterland van Zeeuws-Vlaanderen voor een overstroming. De vestingwerken werden gesloopt en Philippine groeide: eerst in de Mosselpolder, vervolgens in de Spuikom en vanaf het einde van de jaren negentig ook in het Kanaalpark dat in de Kanaalpolder ligt.

De topografische kaart geeft de eerste bebouwing in het plangebied rond 1990 aan (figuur 4).



Figuur 4. Philippine omstreeks 1990

2.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een voormalig bedrijfspand voor een bouwbedrijf. Het gaat om één gebouw van circa 1.800 m² vloeroppervlak zonder verdiepingvloeren en met een flauwe kap. De goothoogte van het bestaande gebouw voldoet aan de maximale hoogte van 5 meter die het bestemmingsplan voorschrijft, de bouwhoogte van het bestaande gebouw is echter hoger dan de 9 meter die het bestemmingsplan voorschrijft, namelijk circa 9,5 meter.

De toegang vanaf de Kanaalpolderweg voert naar het midden van het gebouw, waar een overheaddeur toegang geeft tot een grotere opslagruimte. Deze opslagruimte beslaat de gehele rechterzijde (gezien vanaf de Kanaalpolderweg) en in de hoek is nog een tweede overheaddeur. Aan de linkerzijde zijn aan de voorzijde enkele kantoorachtige ruimtes in het volume, voorzien van ramen en een afdak.



Figuur 5. Bestaande situatie

Het pand staat op de noordoostgrens van het plangebied; de oprijlaan naar nummer 4 voert direct langs de zijkant van het pand. Aan de voor-, achter en andere zijkant is nog veel ruimte die nu niet wordt gebruikt. Vanaf de toegang loopt verharding aan de westkant om het pand heen en geeft op het achterterrein ook toegang tot het pand.

2.3 Beoogde situatie

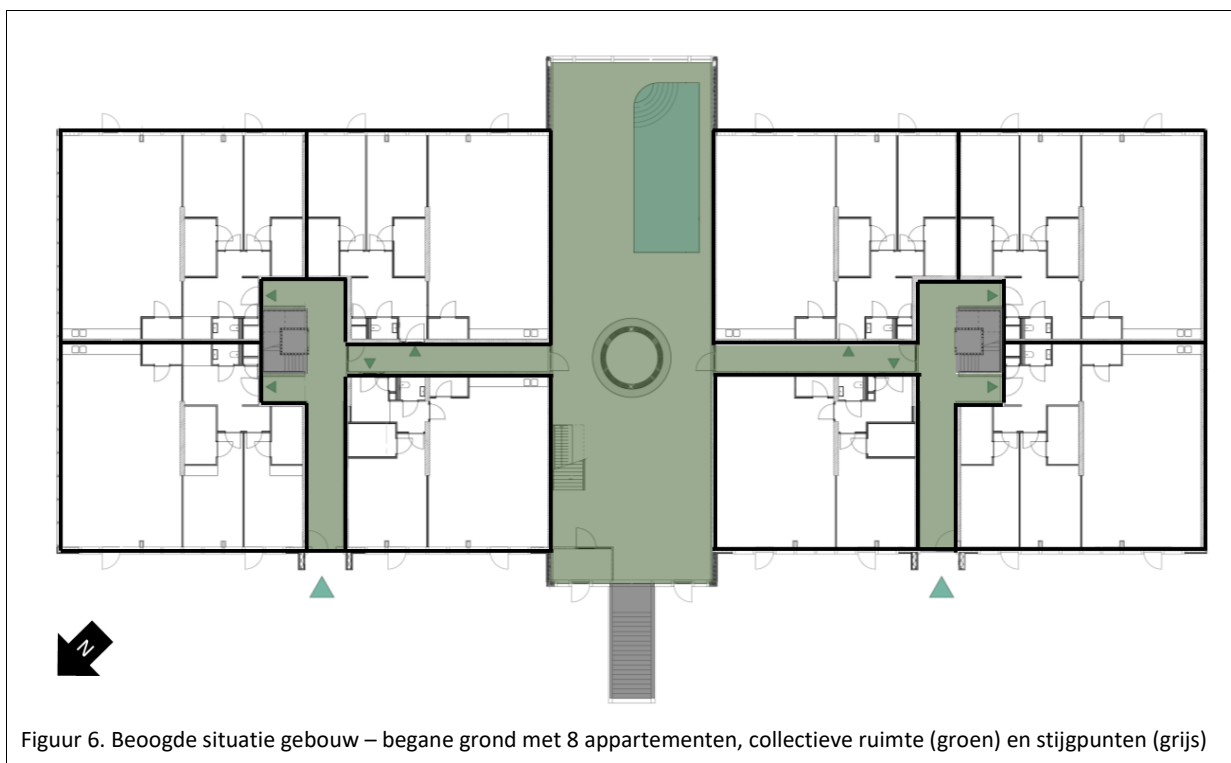
Bebouwing

In de nieuwe situatie wordt de opzet van de bestaande bebouwing, een enkelvoudig langwerpig volume van een laag met een kap, hergebruikt voor een nieuwe functie: wonen. De bestaande uitbouw aan de zuidoostzijde vervalt ten faveure van een verlenging van het langwerpig volume aan de zuidwestzijde. Er wordt een symmetrisch volume gerealiseerd met in het midden een zone van 10 meter breed en bijna 30 meter diep, waar de centrale entree met de collectieve voorzieningen in de vorm van een binnenzwembad en fitnessruimte zijn gelegen. Onder de centrale entree ligt een gezamenlijke fietsenkelder die met een luie trap direct toegang heeft tot het voorterrein. Ook de gezamenlijke technische voorzieningen die nodig zijn voor het gewenste duurzaamheidsniveau bevinden zich in deze centrale ruimte. Het meest in het oog springend is het buffervat voor de complete regeneratie van water.

Aan elk van beide zijden van de centrale zone zijn vier appartementen op de begane grond en vier appartementen op de verdieping te vinden. De meeste appartementen hebben een omvang van circa 160 m². De appartementen worden via een middencorridor ontsloten, zodat de woonkamer en de slaapkamer(s) aan de buitengevel grenzen. Gekoppeld aan de woonkamer is ook een private buitenruimte voorzien. Elk appartement op de begane grond beschikt over twee slaapkamers met eigen badkamer met uitzondering van de appartementen aan de voorzijde direct grenzend aan de centrale zone. Deze twee appartementen zijn kleiner (circa 120 m²) vanwege de middencorridor en hebben één slaapkamer met badkamer. Figuur 6 geeft de opzet van de plattegrond van de begane grond weer.

Op de begane grond is zowel een corridor naar de centrale zone als naar de voorzijde van het gebouw (direct naar buiten). In de het midden van de vier appartementen bevindt zich een centrale hal, waarop de deuren naar de vier appartementen op de begane grond uitkomen en waar zich de lift naar de verdieping bevindt. De appartementen op de verdieping worden vervolgens ontsloten op de centrale hal rond de lift.

De appartementen op de verdieping hebben een terras dat in de het dak is uitgesneden. De appartementen op de verdieping hebben een extra slaapkamer op de tweede verdieping onder de nok. Een trap in de woonkamer van elk appartement leidt naar deze extra slaapkamer.

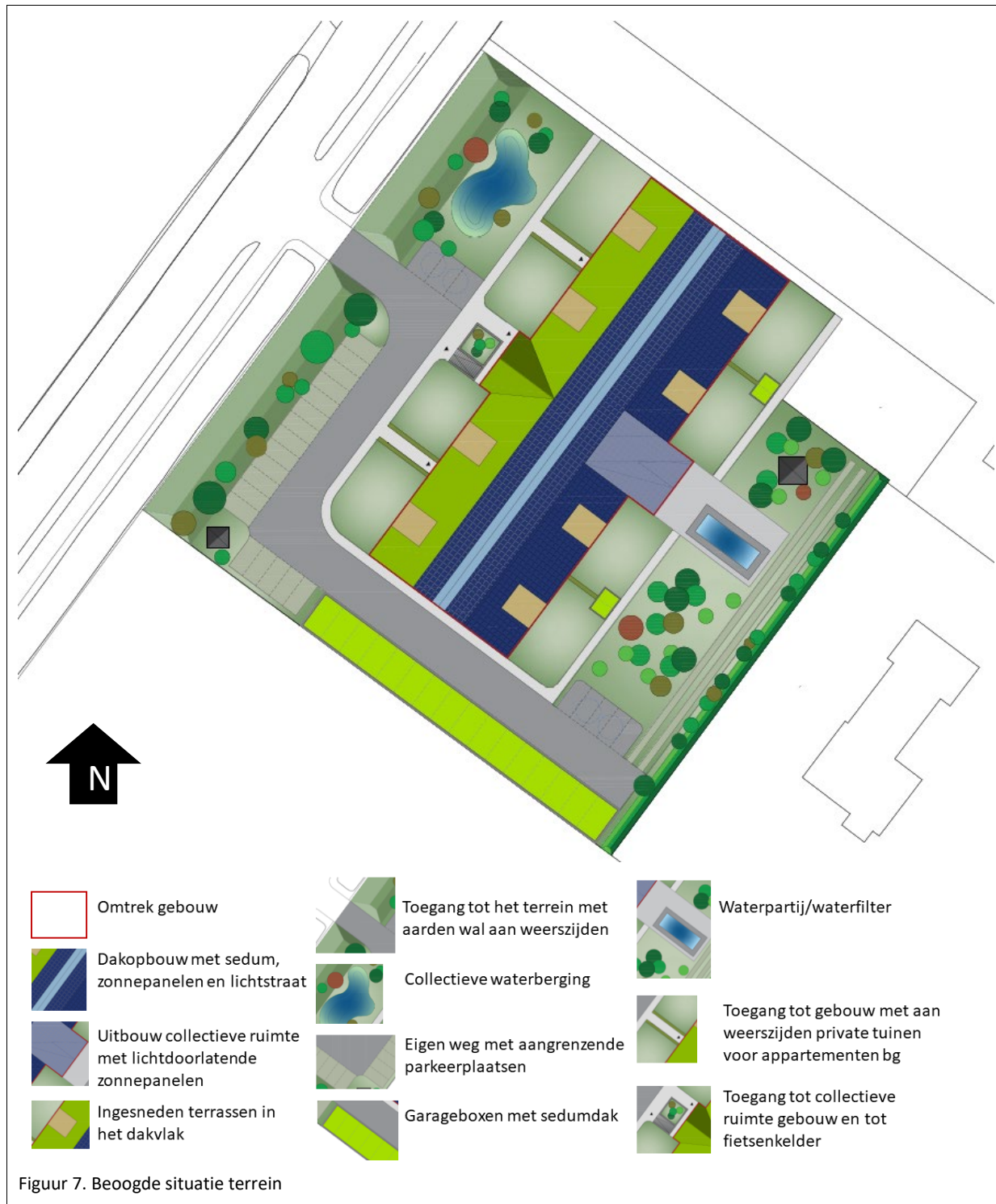


Terrein

Figuur 7 geeft een beeld van de lay-out van het terrein. De direct aan het gebouw grenzende ruimte aan de voor- en achterzijde wordt ingenomen door privétuinen c.q. terrassen van de aangrenzende appartementen op de begane grond. Aan de achterzijde loopt de centrale zone visueel door in een collectieve ruimte met een waterpartij. Deze ruimte ligt in een collectieve tuin. In de collectieve tuin is aan de voorzijde van het gebouw voorzien in waterberging in de vorm van een vijver.

De toegang tot het terrein blijft op de huidige plek, zodat er ook geen nieuwe of veranderde aansluiting op de Kanaalpolderweg nodig is. Ook in de nieuwe situatie betreft de toegang tot het

terrein een inrit, waarbij een duidelijk verschil is met de Kanaalpolderweg en het naastgelegen fietspad. De gebruikers van de Kanaalpolderweg en van het fietspad hebben derhalve voorrang op het inkomende en uitgaande verkeer van het plangebied. Deze inritsituatie wordt idealiter benadrukt door het realiseren van een aarden wal aan de zijde van de Kanaalpolderweg. Dit is alleen mogelijk als de wegbeheerder instemt met het verzoek om de watergang tussen fietspad en plangebied te onderhouden vanaf de wegzijde. De vergunning daartoe wordt voor aanvang van de realisatie aangevraagd. Het voordeel van een aarden wal is dat een zo rustig mogelijk woonmilieu wordt gecreëerd.



De centrale weg op het terrein leidt aan de zuidwestzijde om het gebouw heen naar de achtertuin, met daaraan gekoppeld parkeerplaatsen voor bezoekers en garageboxen voor de bewoners. Deze garageboxen vormen tegelijk de afscheiding naar het perceel van de burens aan de zuidzijde. In deze garageboxen komen binnen een afstand van 2 meter tot de perceelgrens geen ramen of andere lichtopeningen, tenzij deze ondoorzichtig en vaststaand worden uitgevoerd. Daarmee is de privacy van het achterliggende perceel gewaarborgd.

H3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavig initiatief ziet toe op een transformatie en beperkte uitbreiding van verouderde bedrijfsbebouwing binnen de kern. Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het Rijk een aantal regels met betrekking tot de inhoud van plannen die ten grondslag liggen aan planologische besluiten. Ingezet wordt onder meer op zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden en op bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast. Het kabinet benoemt nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een gebied dat direct is aangewezen als nationaal ruimtelijk belang. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op dit plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De ontwikkeling van meer dan 11 woningen wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat de transformatie in dit geval van 16 appartementen beschouwd moet worden als een stedelijke ontwikkeling. Er is evenwel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, nu de bestaande bouw mogelijkheden voor bedrijvigheid vele malen groter zijn (60% van het bouwvlak) en met de transformatie tot wonen het bebouwde oppervlakte binnen het bouwvlak slechts beperkt toeneemt, uitsluitend door de toevoeging van de garageboxen. In figuur 8 is de vergelijking opgenomen.

Situatie		M ² bebouwing	M ³ bebouwing
Vigerend bestemmingsplan		4.260 m ²	29.820 m ³
Huidige bebouwing		1.800 m ²	13.050 m ³
Beoogde bebouwing	Hoofdgebouw	1.800 m ²	13.050 m ³
	Garageboxen	350 m ²	1.050 m ³
	Totaal	2.135 m ²	14.100 m ³

Figuur 8. Vergelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Dat neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte wel moet worden onderbouwd (paragraaf 3.3).

Wet Voortgang Energietransitie

In de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) is een aansluitverbod op aardgas voor elk nieuw te bouwen gebouw opgenomen. Hiervoor geldt dat elk nieuw te bouwen gebouw, waarvoor de omgevingsvergunning na 1 juli 2018 is aangevraagd, niet op het gasnetwerk wordt aangesloten. Het voorliggende bouwplan gaat uit van hergebruik van een bestaand gebouw met een duurzame schil, zodat energiebehoefte zo laag mogelijk blijft. Nieuwe aardgasaansluitingen zijn niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

De Zeeuwse Omgevingsvisie is een strategische langetermijnvisie voor Zeeland en beschrijft de uitdagingen, ambities voor 2050 en tussendoelen voor 2030. Er zijn vier lange-termijn ambities geformuleerd:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland;
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied;
3. Een duurzame en innovatieve economie;
4. Klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Een wereldwijde en belangrijke maatschappelijke opgave is verduurzaming van onder meer woningen. Verder wordt nadrukkelijk de balans gezocht tussen duurzaam en concurrerend vanuit het initiatief enerzijds en klimaatbestendig en waardevol voor de leefomgeving anderzijds. Het hergebruik van een bestaande loods binnen het stedelijk gebied van Philippine tot levensloopbestendige en energiezuinige woningen, met aandacht voor hemelwaterberging, is een exemplarisch voorbeeld van deze balans.

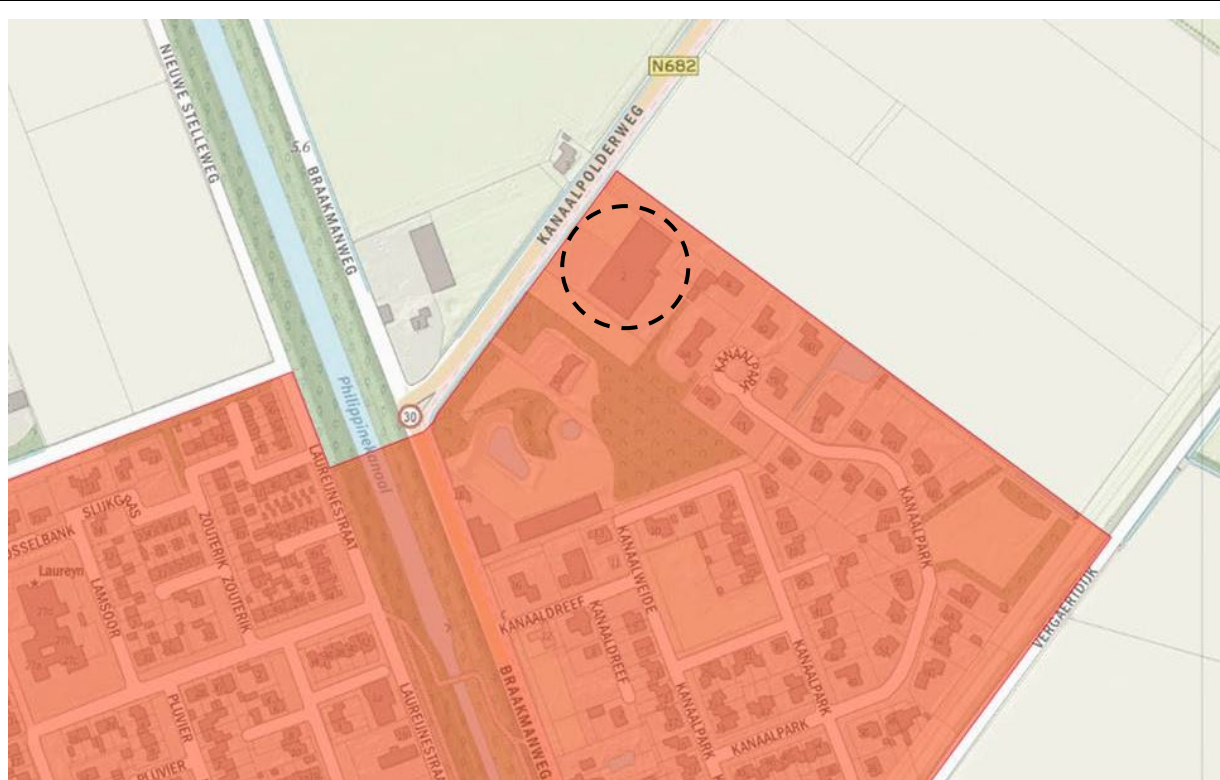
Omgevingsverordening Zeeland

In de Provinciale Omgevingsverordening 2018 is het provinciale beleid vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Belangrijk onderscheid is er gemaakt tussen het bestaand stedelijk gebied en het landelijk gebied.

Het plangebied is conform het provinciaal beleid gelegen in het bestaand stedelijk gebied (figuur 9).

Binnen het bestaand stedelijk gebied hebben gemeenten grote vrijheid van handelen.



Figuur 9. Ligging in bestaand stedelijk gebied

In hoofdstuk 2 van de Provinciale Omgevingsverordening is alleen artikel 2.7 (Wonen) mogelijksterwijs van toepassing. Artikel 2.7 stelt: "In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in bijlage C bedoelde voorwaarden." Het project wordt gerealiseerd in het bestaand stedelijk gebied, zodat dit artikel niet van toepassing is.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Terneuzen

In de Structuurvisie Terneuzen die is vastgesteld op 16 december 2010, valt het plangebied valt in de strategie 'behouden'. Dit houdt in dat er weinig veranderingen zijn te verwachten. Er zijn geen actieve plannen voor het gebied. Kleinschalige aanpassingen en ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk. Hierdoor ligt de nadruk op de kwaliteit van het leefklimaat. Het initiatief kan gezien worden als kleinschalige ontwikkeling. Daarmee past het initiatief in de structuurvisie Terneuzen.

Woonbeleid

In de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen staat de strategie voor de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen op hoofdlijnen beschreven. Het document is nadrukkelijk gericht op het bundelen van krachten tussen de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen. Er zijn vijf ambities geformuleerd, te weten:

1. Kansen grijpen op de woningmarkt!, waaronder inspelen op de marktvraag vanuit Vlaanderen, schuifruimte voor aanpak kwetsbare woningvoorraad, onttrekken van tweede woningen aan de 'reguliere' woningvoorraad en administratie op orde van leegstand en tweede woningbezit.
2. Goed wonen voor alle doelgroepen, dat betekent inspelen op de steeds grotere behoefte aan zelfstandige woningen waarin huishoudens oud kunnen worden en zorg aan huis kunnen ontvangen, kwalitatief goede betaalbare (koop)woningen bouwen voor starters en voor werknemers van buiten de regio, passend woningaanbod voor de instroom (met name gezinnen) vanuit Vlaanderen, een flexibel woningaanbod voor instromende statushouders en voldoende standplaatsen voor woningzoekende woonwagengebouwen.
3. Vitaliteit en leefbaarheid op peil houden, waarbij voorzieningen in de grotere kernen op peil worden gehouden en in kleinere kernen bewoners functioneren als gemeenschap en waarbij winkels en andere bedrijfspanden getransformeerd kunnen worden naar wonen, wanneer er sprake is van langdurige leegstand.
4. Kwalitatief goede bestaande woningvoorraad met verduurzaming van de bestaande voorraad en kwalitatief goede nieuwbouw als speerpunten. Inbreiding gaat in alle gevallen voor uitbreiding.
5. Plancapaciteit afgestemd op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, waarbij nieuwbouw risico's in de bestaande voorraad niet ongewenst mag vergroten (bijvoorbeeld door te bouwen in segmenten waar al veel van is) en met specifieke aandacht voor nultredenwoningen omdat er daarvan sowieso te weinig zijn.

Het toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven in de kernen gaat ervan uit dat één of meerdere nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd als:

- deze worden gerealiseerd in een 'compensatie' situatie;
- deze benodigd zijn voor het kunnen behouden van karakteristieke beeldbepalende bebouwing;
- daarmee een bedrijfsbestemming kan worden gesaneerd;
- sprake is van een bijzondere woonvorm, zoals arbeidsmigranten of mantelzorg;
- sprake is van het kunnen oplossen van een ruimtelijk probleem.

In dit geval is sprake van de sanering van een bedrijfsbestemming en realisatie van een bijzondere woonvorm in een bestaand volume op een prominente plek bij de entree van Philippine. Geheel in lijn met regionale woonvisie worden nultredenwoningen gerealiseerd in een duurzaam gebouw. De gemeente Terneuzen is daarom bereid binnen het woningbouwprogramma ruimte te maken voor de realisatie van 16 wooneenheden. De bijzondere woonvorm heeft betrekking op de aanwezigheid van collectieve voorzieningen op het terrein en het hergebruik van een bestaand gebouw c.q. bestaand volume. De te realiseren woningen zijn door de indeling als levensloopbestendig te betitelen en geschikt voor een brede doelgroep. Er is een private initiatiefnemer die bereid is te investeren in een hoge kwaliteit. Daarmee wordt voldaan aan het woonbeleid.

Activiteitenprogramma Klimaat en duurzaamheid / Zeeuws Energieakkoord

Om een bijdrage te leveren aan de reductiedoelstellingen uit klimaatverdragen en aan andere broeikasgassen voor Nederland beschikt de gemeente Terneuzen over het Activiteitenprogramma Klimaat en Duurzaamheid (vastgesteld door de gemeenteraad op 20 april 2017).

De gemeente Terneuzen zal de mogelijkheden onderzoeken om Nul-Op-De-Meter nieuwbouw en renovatie te faciliteren en te stimuleren. In deze fase is dit gericht op het bevorderen van samenwerking tussen partijen in de bouwketen. Hiervoor heeft de gemeente op 10 februari 2017

het Zeeuws Energieakkoord mee ondertekend. Er is een Zeeuwse Stroomversnelling in voorbereiding waarbij de Zeeuwse woningcorporaties een trekkersrol hebben met Nul-Op-De-Meter of Bijna-Energie-Neutrale nieuwbouw- en renovatieprojecten (Activiteit 19. Aandacht voor energie in prestatieafspraken met woningcorporaties en in projecten).

Voor de beoogde ontwikkeling wordt ingezet op:

- energiezuinige (woon)gebouwen;
- vergunningverlening en handhaving met aandacht voor energie.

Verder stimuleert de gemeente Terneuzen de toepassing van warmte- en koudeopslag in de bodem (bodemenergiesystemen). De gemeente beschikt over een (concept) kansenkaart waarop relevante informatie voor bodemenergiesystemen is aangegeven.

H4. Toetsing

4.1 Archeologie

Kader	Verdrag van Valetta Erfgoedwet Erfgoedverordening Terneuzen Beleidsnota gemeente Terneuzen: "De onderste steen boven"(2011) Vrijstellingenkaart archeologie (verruiming vrijstellingsdiepten)
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid.

Beleid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan moet met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten rekening worden gehouden. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan bij een ruimtelijk plan worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgesteld.

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 van archeologisch onderzoek verleend tot 100 m² en een reeds verstoorde diepte van 0,5 meter voor de zogenaamde kruimelgevallen. Daarnaast kan vrijstelling van archeologisch onderzoek worden verleend indien reeds eerder aantoonbaar verstoring heeft plaatsgevonden. Vrijstelling van archeologisch onderzoek kan eveneens worden verleend als:

- het gebied niet wordt vermeld op de Archeologische Monumentenkaart (AMK),
- volgens de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) een zeer lage of lage trefkans heeft (op eventuele waarden tot 1,2 meter beneden het maaiveld),
- in de nationale digitale database ARCHIS en het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) geen gegevens zijn geregistreerd, danwel alleen gegevens die duiden op een lage waarde
- er volgens de Geologische kaart Van Rummelen sprake is van de geologische formatie Duinkerke III.

Ten slotte is het toepassen van een grotere 'vrijstellingsdiepte' in sommige gebieden denkbaar. Voor een weloverwogen afweging hierover beschikt de gemeente over een 'Vrijstellingenkaart Archeologie'. Hierop is aangegeven of en tot op welke diepte werkzaamheden op of in een terrein kunnen worden vrijgesteld van het opstellen van een archeologisch onderzoek(srapport). Op 14 november 2017 is de meest recente 'Vrijstellingenkaart Archeologie 2017' gepresenteerd.

De archeologische waarde van het plangebied

Het beleid is uitgewerkt in een stroomschema dat is opgenomen in bijlage 1 van 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Het stroomschema en de volledige archeologietoets zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. De conclusie van de archeologietoets is dat vrijstelling van archeologisch onderzoek kan worden verleend, omdat:

- het gebied niet wordt vermeld op de Archeologische Monumentenkaart (AMK),
- volgens de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) een zeer lage of lage trefkans heeft,
- in de nationale digitale database ARCHIS en het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) geen gegevens zijn geregistreerd, danwel alleen gegevens die duiden op een lage waarde,
- er volgens de Geologische kaart Van Rummelen sprake is van de geologische formatie Duinkerke III.

In het plan wordt een zeer beperkte ingreep in de bodem voorzien op een plek waar grotendeels reeds bebouwing staat. Ingrepen dieper dan 0,5 meter zijn alleen denkbaar ter plaatse van de fundering van de bebouwing, ter plaatse van de vijver en ter plaatse van het zwembad. Daarmee is een oppervlakte gemoeid van maximaal 2.500 m² en een diepte tot maximaal 2 meter onder maaiveld (voor het zwembad). Op deze locatie is conform de vrijstellingskaart vrijstelling tot 4 meter onder maaiveld mogelijk. Er is derhalve geen reden om archeologische waarden te beschermen met behulp van een dubbelbestemming. Archeologie vormt geen belemmering.

4.2 Cultuurhistorie

Kader	Erfgoedwet Erfgoedverordening Terneuzen Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Onderzoeken of een gebied of object vanuit cultuurhistorisch oogpunt bescherming dient te krijgen.

Beleid

Vanaf 1 januari 2012 dient cultuurhistorie meegewogen te worden tijdens nieuwe ontwikkelingen. Belangrijke doelen waren en zijn het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken, het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening, het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk. In 2016 zijn bestaande wetten en regelingen gebundeld in de Erfgoedwet. Daarin staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en te behouden.

De bescherming is gestoeld op drie pijlers:

- Pijler 1: Cultuurhistorische belangen meewegen in ruimtelijke ordening. Hierbij vindt een verschuiving plaats van objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte aanpak. De omgeving van het monument gaat een belangrijker rol spelen.
- Pijler 2: Krachtiger en eenvoudiger regelgeving. Minder, kortere en eenvoudiger procedures, afstand tussen expert en leek kleiner, meer vrijheid en keuzemogelijkheden voor monumenteneigenaren.
- Pijler 3: Bevorderen van herbestemmingen. Het toekennen van een andere bestemming kan bijdragen aan het behoud van historische gebouwen en terreinen.

In het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) is bepaald dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden 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. De facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden

meegenomen in de belangenafweging. Voor de beoordeling van het aspect cultuurhistorie is de Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen beschikbaar.

De cultuurhistorische waarde van het plangebied

In bijlage 1 is de toets aan de Cultuurhistorische Waardenkaart Terneuzen uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden kent. Het gaat om het hergebruik van bestaande bebouwing zonder impact op de cultuurhistorische waarde van de omgeving. Cultuurhistorie vormt geen belemmering.

4.3 Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit Bodemkwaliteit Milieubeleidsplan, onderdeel Bodem Bodemkansen Zeeuws-Vlaanderen
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet mag verslechteren.

Beleid

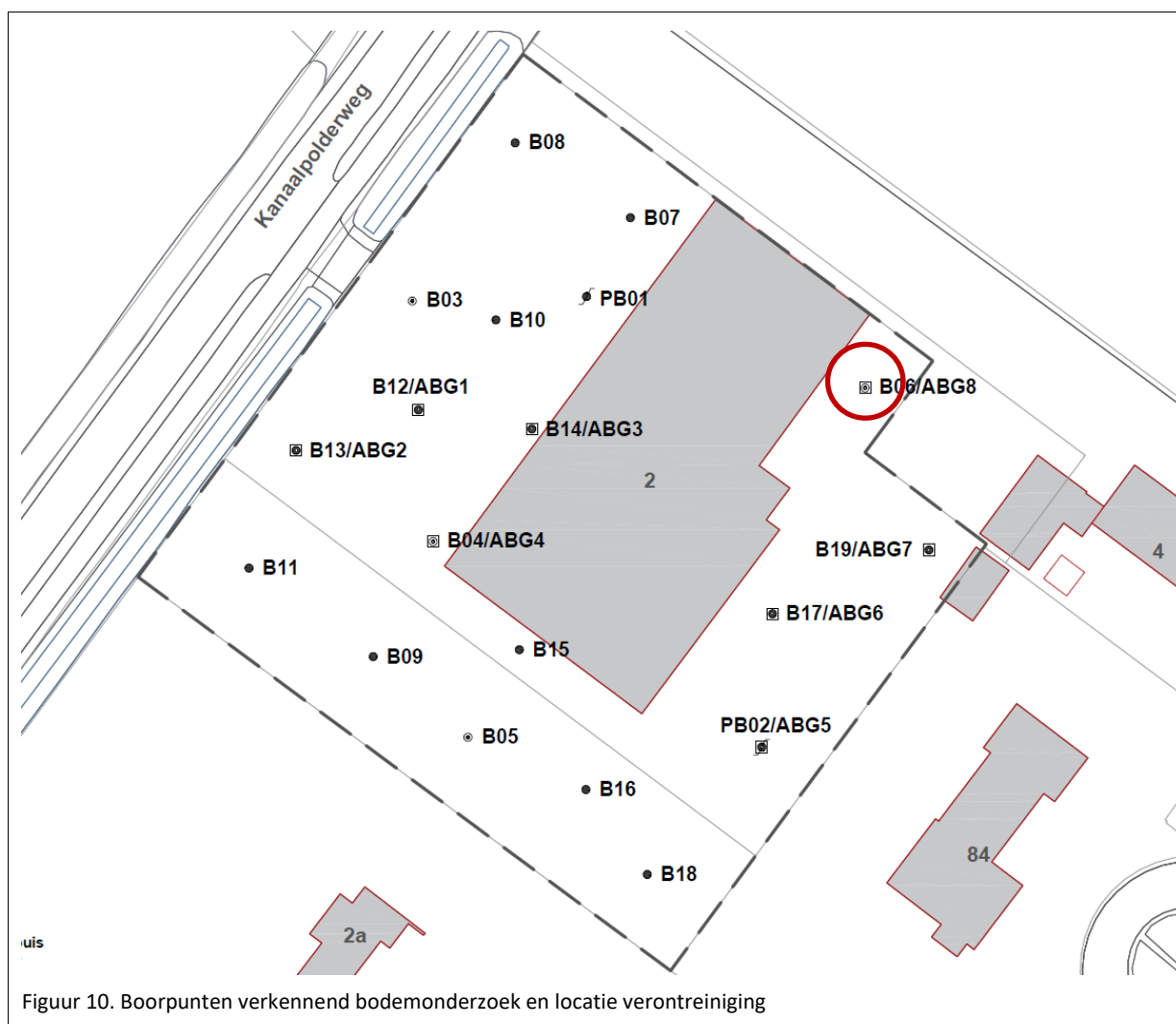
Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit zeker niet mag verslechteren. Ook verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden niet vanzelfsprekend geaccepteerd. Bij functiewijzigingen wordt daarom getoetst of de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn.

De bodemkwaliteit van het plangebied

Op grond van de aanwezige bodemonderzoeken, historische kaarten en de huidige bodemkwaliteitskaart zijn er op voorhand geen verdachte locaties geïdentificeerd. In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van de premisse dat er sprake is van een onverdachte situatie.

Uit het verkennend bodemonderzoek kwam naar voren dat er op één locatie sprake is van een ernstige verontreiniging van de bovengrond met de zware metalen koper, lood en zink (figuur 10). Er is een nader onderzoek uitgevoerd waarin de verontreiniging horizontaal en verticaal is afgebakend. Daaruit blijkt dat de spot beperkt is tot de bovengrond. De omvang van de verontreiniging binnen de erfgronden wordt geschat op circa 45 m² ofwel 20 m³.

Verder is een indicatief asbestonderzoek van de bodem uitgevoerd. Nader onderzoek daarnaar is niet nodig omdat de (helft van de) samenstellingswaarde niet wordt overschreden. De resultaten van het bodemonderzoek (verkennend onderzoek, nader onderzoek en indicatief asbestonderzoek) zijn gebundeld opgenomen in bijlage 2.



Ondanks dat er geen sprake is van een formele verontreinigingssituatie waarvoor een BUS-melding moet worden gedaan, wordt de spot verwijderd. Dit gebeurt aan de hand van een plan van aanpak waaraan de gemeente goedkeuring heeft gegeven. Aan de hand van het evaluatierapport kan dan worden gesteld of deze voldoende is uitgevoerd en of dit problemen geeft voor de toekomstige functie. De verwijdering van de spot leidt er niet toe dat de financiële haalbaarheid van het project in het geding komt.

4.4 Water

Kader	Waterwet Keur watersystemen Waterschap Scheldestromen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Watertoets door waterbeheerder

Waterbeleid

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Het landelijk waterbeleid is beschreven in het Nationaal Waterplan. Dit plan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon zoet water en diverse vormen van gebruik van water.

Waterschap Scheldestromen is de waterbeheerder voor het plangebied. Bij (her)ontwikkelingen geldt het beleid 'waterneutraal bouwen'. Elke ontwikkeling dient in, of in de directe nabijheid van de ontwikkelingslocatie voldoende waterbergingscapaciteit te realiseren. Hierbij moet er voldoende bergingscapaciteit zijn om een situatie met een herhalingstijd van 100 jaar te kunnen verwerken. Als uitgangspunt wordt hierbij een 10 dagen durende bui met een totale neerslag van 147 mm gehanteerd. Bij een afvoer naar het regionale watersysteem volgens de afvoernorm van het waterschap maximaal 10 mm/24 uur dient er een bergingscapaciteit van 75 mm op het afvoerend oppervlak te worden gerealiseerd. Het watervlak zelf telt hierbij ook mee als afvoerend oppervlak.

Ten aanzien van de waterkwaliteit is het beleid van het waterschap er op gericht om schoon water zoveel mogelijk in het gebied te houden en niet via de riolering naar een afvalwaterzuivering af te voeren. De beslisboom voor afkoppelen geeft aan hoe met het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering moet worden omgegaan. Hierbij dient eerst afgewogen te worden of het regenwater hergebruikt kan worden, zo niet dan dient infiltratie overwogen te worden.

De consequenties voor het plangebied

Het plangebied ligt buiten de beschermingszone van de waterkering rond het Philippinekanaal.

In figuur 11 worden de bestaande en beoogde situatie qua verhard oppervlak met elkaar vergeleken. Daarbij is in de bestaande situatie sprake van minder duidelijk van elkaar te onderscheiden delen. Per saldo neemt de hoeveelheid daken toe met 350 m², maar daarbij is wel sprake van sedumdaken die ertoe leiden dat hemelwater minder en vertraagd in de bodem terecht komt. De terreinverharding neemt ook toe, waarbij de parkeerplaatsen met waterpasserende stenen worden uitgevoerd. Hemelwater infiltreert hier relatief goed. Alle terreinverharding en alle daken worden afgekoppeld en in een aan te leggen vijver opgevangen. Hemelwater belast daarmee in de beoogde situatie de riolering in het geheel niet.

Type	Bestaand (m ²)	Beoogd (m ²)	Vershil
Daken - hoofdgebouw	1.800 m ²	1.800 m ²	+ 350 m ²
Daken - garages		350 m ²	
Verhard terrein - weg	1.575 m ²	875 m ²	+ 125 m ²
Verhard terrein - parkeren		375 m ²	
Verhard terrein - paden		275 m ²	
Verhard terrein - zonneterras		175 m ²	
Onverhard terrein - privétuin	3.725 m ²	950 m ²	-625 m ²
Onverhard terrein – collectief		2.150 m ²	
Open water	0 m ²	150 m ²	+150 m ²
Totaal	7.100 m ²	7.100 m ²	0 m ²

Figuur 11. Vergelijking verharding in bestaande en beoogde situatie

In de huidige situatie wordt al het water (hemelwater en huishoudelijk afvalwater) afgevoerd via de riolering. Er ligt een drukriolering voor het perceel, langs de Kanaalpolderweg, waarop het perceel is aangesloten. De riolering blijft wel gebruikt worden om het huishoudelijk afvalwater en het spoelwater van het zwembad op af te voeren. Per saldo hoeft de capaciteit van de riolering hiervoor niet verhoogd te worden; er worden afspraken gemaakt over de tijdstippen waarop en het debiet waarmee het spoelwater van het zwembad afgevoerd wordt.

Langs de Kanaalpolderweg ligt aan de zijde van het plangebied een watergang (figuur 12). Een zone van 5 meter breed, gemeten vanaf de insteek van de watergang wordt vrijgehouden van obstakels. Alleen als de wegbeheerder vergunning verleent en het onderhoud van de watergang vanaf de wegzijde kan plaatsvinden, wordt een aarden wal in de vijf meter zone gerealiseerd. Daartoe wordt een vergunning aangevraagd bij het waterschap.



Figuur 12. Uitsnede legger oppervlaktewater Waterschap Scheldestromen

De waterkwaliteit verbetert omdat de afkoppelingsmogelijkheden toenemen door het gebruik van duurzame materialen en door de aanleg van open water op het voorterrein. De intensiteit van het verhard oppervlak op het terrein is dusdanig dat het volledige verharde oppervlak (niet alleen de daken maar ook de verharding op het terrein) kan worden afgekoppeld.

Aan het waterschap is wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Dit wateradvies is met de watertoetstabel opgenomen in bijlage 3.

4.5 Verkeer en parkeren

Kader	Wegencategoriseringsplan Terneuzen, Facetbestemmingsplan parkeren gemeente Terneuzen, Keur wegen waterschap Scheldestromen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoende afwikkelingsmogelijkheden en veilige aansluitingen. Parkeren op eigen terrein oplossen

Verkeer

Uit de verkeersstromenkaart van de provincie Zeeland (2019) blijkt dat er op de Kanaalpolderweg ter hoogte van het plangebied circa 2.600 motorvoertuigen per etmaal rijden. In het mobiliteitsplan Zeeland is de Kanaalpolderweg aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg buiten de kom. De intensiteit is laag voor een dergelijk type weg. Er is en blijft één erfaansluiting op de gebiedsontsluitingsweg bestaan. Deze erfaansluiting is goed zichtbaar op een recht stuk en daarmee veilig. Het aantal verkeersbewegingen die de eerdere functie (bouwbedrijf) genereerde kan worden bepaald met behulp van de CROW-publicatie 744. Volgens deze publicatie genereert een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf in een matig stedelijke gemeente in de rest van de bebouwde kom (en ook in het buitengebied) 3,9 tot 5,7 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. Uitgaande van 1.800 m² bvo gaat het in die situatie om 70 tot 103 bewegingen.

Appartementen in de koopsfeer groter dan 100 m² bvo genereren volgens dezelfde publicatie 7 tot 7,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning. Uitgaande van 16 appartementen gaat het in de nieuwe situatie om 112 tot 125 bewegingen. Gerekend wordt met gemiddeld 119 bewegingen. Dit betekent dat er sprake is van een lichte toename ten opzichte van de vigerende planologische situatie. Deze lichte toename heeft geen effect op de doorstroming op de Kanaalpolderweg.



Parkeren

Het facetbestemmingsplan parkeren gemeente Terneuzen schrijft bij het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor dat in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht voor de parkeerbehoefte op eigen terrein. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt gebruik gemaakt van de kencijfers uit het document 'Actualiseren parkeernormen gemeente Terneuzen', gepubliceerd op 24 april 2020. Voor dure koopappartementen wordt een norm van 2,1 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Dat betekent dat er 34 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

In het plan is voor elk appartement een garagebox beschikbaar. Op grond van het beleid telt een garagebox mee voor 0,5 parkeerplaats; dit betekent 8 parkeerplaatsen. Op het terrein worden langs de eigen weg 26 parkeerplaatsen met een breedte van 2,5 meter en een diepte van 5,5 meter

gerealiseerd. Gelet op de doelgroep worden 3 parkeerplaatsen bij de entree specifiek geschikt voor gehandicapten. In totaal wordt voorzien in 34 parkeerplaatsen. Figuur 13 geeft een overzicht.

De parkeerbalans is daarmee sluitend. Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.6 Ecologie

Kader	Wet natuurbescherming: soortbescherming (Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn, 'andere soorten) en gebiedsbescherming (Natura 2000) Natuurnetwerk Zeeland
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Onderzoek of het initiatief significant negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (Natura 2000 of NatuurNetwerk). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, hollen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen

Gevolgen voor gebiedsbescherming

Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied bedraagt circa 6,7 kilometer tot Westerschelde & Saeftinghe en 7,5 kilometer tot Canisvliet. De dichtstbijzijnde onderdelen van het Natuur Netwerk liggen op ruim 900 meter (bos en kruidenrijk grasland).

De geplande werkzaamheden zijn zeer kleinschalig van aard, hebben geen effect op grondwaterstromingen en stoten geen schadelijke stoffen uit. Werkzaamheden zijn van relatief korte duur en veroorzaken geen geluid- of lichtoverlast naar de directe omgeving. Op dergelijke afstanden kan er geen sprake zijn van enig direct effect. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied.

Er zijn Aeriusberekeningen gemaakt voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase, zonder rekening te houden met de referentiesituatie. Uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. De berekening met onderbouwing is opgenomen in bijlage 4.

Voor het onderdeel gebiedsbescherming hoeft derhalve geen vergunning te worden aangevraagd.

Gevolgen voor soortbescherming

Er is een quick scan uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten. Deze quick scan is als bijlage 5 toegevoegd.

De quick scan uit 2023 liet de volgende resultaten zien:

- Zoogdieren: De bebouwing is geschikt voor marterachtigen en vleermuizen. In 2019 zijn hier sporen van vleermuizen aangetroffen. Of er grondgebonden zoogdieren of vleermuizen voorkomen en wat de functie van de bebouwing is dient nader onderzocht te worden.

- Broedvogels: De omgeving van het plangebied is rijk aan broedvogels. In de bebouwing broeden ook vogels. Dit betreft algemene soorten onder andere de Kauw. Door de werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode kan voorkomen worden dat broedvogels verstoord worden. Indien er toch werkzaamheden in het broedseizoen uitgevoerd worden dienen er maatregelen getroffen te worden die voorkomen dat er vogels gaan broeden.
- Watervogels: In het plangebied komen geen watervogels voor.
- Reptielen en Amfibieën: Het plangebied is ongeschikt voor reptielen en amfibieën.
- Vissen: In het plangebied komen geen vissen voor.
- Ongewervelden: In het plangebied komen geen dagvlinders, nachtvinders, libellen, sprinkhanen en overige ongewervelde voor die beschermd worden.
- Vaatplanten: In het plangebied komen geen beschermde soorten voor.

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en marterachtigen. Voorafgaande aan het onderzoek zijn in april 2023 twee palen met vleermuiskasten geplaatst, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde van het terrein, beide dicht bij de grens met perceel Kanaalpolderweg 2A.

Het nader onderzoek is afgerond in 2023 en is toegevoegd als bijlage 6. In het nader onderzoek zijn geen marters aangetroffen. Er is 1 verblijfplaats aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. Het betreft een zomerverblijfplaats van 8 exemplaren. De verblijfplaats is aangetroffen aan de zuidzijde van de schuur. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit aangevraagd (onder de Omgevingswet) en verkregen. De omgevingsvergunning is toegevoegd in bijlage 7.

Conclusie

Het plan heeft geen significant nadelig effect op Natura 2000 gebieden of het Natuur Netwerk. Het plan heeft wel effecten op vleermuizen, maar daarvoor is omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit verleend (onder de Omgevingswet).

4.7 Milieuzonering

Kader	Wet milieubeheer, VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	In acht nemen van richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Er is sprake van de toevoeging van 16 appartementen die als milieugevoelige bestemming kunnen worden aangemerkt.

Rondom zijn in de kom alleen woonbestemmingen. Het aangrenzende perceel dat de bestemming Bedrijf houdt is in gebruik en eigendom van de bewoners van Kanaalpolderweg 4 en wordt als garage bij huis gebruikt. De maximale toegestane milieucategorie ter plaatse is 2, hetgeen algemeen aanvaard wordt als een milieucategorie passend in een woonomgeving.

Het plangebied grenst aan het buitengebied. In figuur 14 zijn de bestemmingen en agrarische bouwvlakken aangegeven in de directe omgeving van het plangebied. Aan de noordoostzijde is een detailhandelsbestemming met woonbestemming die geen invloed ondervindt van de beoogde situatie. In de omgeving liggen drie agrarische bouwvlakken (nummering conform figuur 14), waarop grondgebonden agrarische bedrijven (geen intensieve veehouderij) zijn toegestaan. Conform de uitgave Bedrijven en milieuzonering moet daarbij rekening gehouden te worden met een afstand van minimaal 100 meter in een rustige woonwijk.



Figuur 11. Vigerende bestemmingen en agrarische bouwvlakken in de omgeving

Nr.	Adres	Afstand	Activiteit	Minimaal aan te houden afstand
1	Vergaertdijk2	415 meter	Teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden	30 / 100 meter
2	Braakmanweg 20	440 meter	Teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden	30 / 100 meter
3	Kanaalpolderweg 1	70 meter	Agrariër in ruste, waarop een grondgebonden agrarisch bedrijf (geen intensieve veehouderij) mogelijk is	0 / 100 meter

Het agrarische bouwvlak aan de Kanaalpolderweg ligt binnen de minimaal aan te houden afstand, waarbij de maatgevende afstand wordt bepaald door geur. Er staan nu geen dieren op het agrarisch bouwvlak, bij het opnieuw toevoegen van dieren is een vergunning nodig, waarbij getoetst moet worden aan de aanwezigheid van de woonbestemming op 55 meter (perceel Kanaalpolderweg 3). Dat betekent dat de milieuruimte voor agrarische activiteiten in de omgeving niet verder wordt ingeperkt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

De maatgevende afstand voor geluid bedraagt 50 meter. De loods van het bedrijf is uitgerust met droogventilatoren in de zuidgevel op 95 meter van de voorgenomen bebouwing. Het bronvermogen van deze ventilatoren wordt op basis van vergelijkbare akoestische onderzoeken geschat op 80 dB(A) in volle werkende toestand. Over een afstand van 95 meter voldoet het geluid dan ruim aan de voorkeursgrenswaarde.

Milieuozonering vormt geen belemmering.

4.8 Geluid

Kader	Wet geluidhinder, Geluidbeleidsplan gemeente Terneuzen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het geluidbeleid.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	164	83	21
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	18	9	2
Zware vrachtwagens per uur	5	2	1
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	45
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	1
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	140
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	52.132
Berekende geluidniveau in Lden :	51.679
Berekende geluidniveau in Lnight :	42.132

Figuur 15. Berekening wegverkeerslawaai (SRM I, RMG 2012, Infomil)

De gevels van het plan ondervinden – behalve van omliggende functies die in de paragraaf milieuzonering zijn behandeld – een geluidbelasting ten gevolge van het verkeerslawaai van de omliggende wegen. Industrie- en spoorweglawaai spelen geen rol.

Het plangebied ligt in verkeersopzicht buiten de bebouwde kom. Op de Kanaalpolderweg is een snelheidsregime van 60 kilometer per uur. Andere wegen in de omgeving zijn niet geluidrelevant. Er is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren (figuur 15). De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Berekeningsjaar: 2034 (10 jaar na ingebruikname)
- Verkeersstroom per etmaal op een werkdag: 2.600 in 2019 (Verkeersstromenkaart Zeeland);
- Jaarlijkse groei van het wegverkeer: 0,5%;
- Verdeling licht-middelzwaar-zwaar conform Verkeersstromenkaart: 88%-9,5%-2,5%;
- Verdeling dag-avond-nacht: 6,65% - 3,36% - 0,85%.

Uit de berekening komt naar voren dat zonder de correcties volgens artikel 110g Wgh en volgens artikel 3.5 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 de geluidbelasting op de gevel van het nieuwe gebouw (Lden) 52 dB bedraagt. Na aftrek gaat het om 47 dB. Dit is beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geluid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.9 Luchtkwaliteit

Kader	Wet luchtkwaliteit, Besluit NIBM
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Uitvoering draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering luchtkwaliteit.

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteiteisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. De bijdrage van het plan is uitsluitend afkomstig van verkeer van en naar de woningen. Gelet op de beperkte omvang van het plan (16 wooneenheden) ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.10 Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid (inrichtingen, buisleidingen, vervoer gevaarlijke stoffen), circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen, beleidsvisie externe veiligheid gemeente Terneuzen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Het initiatief ligt buiten het invloedsgebied van inrichtingen met risico's voor de externe veiligheid. De wegen in de nabijheid zijn niet aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Er liggen geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen in de nabijheid. Onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

4.11 Overige belemmeringen

Er zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Op de risicokaart inzake niet gesprongen explosieven (REASeuro, 2018) staat het plangebied niet als verdacht gebied gemarkeerd. Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt daarom geen belemmering voor het initiatief. In geval er alsnog munitie wordt aangetroffen, wordt ingezet op het handelen op basis van het protocol 'Toevalstreffer conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog'.

H5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het plangebied is in eigendom van een particuliere investeerder. Het kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer gebruikt eigen middelen om het bouwplan te financieren. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico van planschade bij de initiatiefnemer neergelegd. Derhalve is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voordat de ontwerpvergunning gedurende zes weken ter visie is gelegd, heeft de initiatiefnemer op 21 februari 2024 een bijeenkomst georganiseerd, waarbij direct omwonenden op de hoogte zijn gesteld van het plan. Zij hebben ter plaatse de gelegenheid gehad vragen te stellen. Een verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 8.

De ontwerpvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing heeft zes weken ter visie gelegen. Er is één zienswijze ingediend die ertoe heeft geleid dat in de omgevingsvergunning met het oog op de privacy een voorschrift is opgenomen, inhoudende dat ramen of andere lichtopeningen die zich in de garageboxen binnen een afstand van 2 meter tot de perceelgrens bevinden, verboden zijn, tenzij deze ondoorzichtig en vaststaand worden uitgevoerd.