

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
SAS VAN GENT, GENTSESTRAAT 3 -
WILHELMINALAAN 41 - 47

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

SAS VAN GENT, GENTSESTRAAT 3 – WILHELMINALAAN 41 - 47

Datum	9 oktober 2023
IMRO	NL.IMRO.0715.OMGSVG10-VG01
In opdracht van	Blonk + Heuvelink Architecten

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging en begrenzing	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Procedure	9
2. BELEIDSKADER.....	11
2.1 Nationaal beleid.....	11
2.2 Provinciaal beleid.....	13
2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	15
3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	19
3.1 Ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie	19
3.2 Projectbeschrijving	20
3.3 Verkeer en parkeren	21
4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Water	23
4.2 Milieuzonering	23
4.3 Geluid.....	24
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Externe veiligheid	26
4.6 Bodem.....	28
4.7 Archeologie	29
4.8 Cultuurhistorie.....	35
4.9 Flora en fauna	39
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
5. UITVOERBAARHEID.....	45
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	45
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	45
6. CONCLUSIE	47

1. INLEIDING

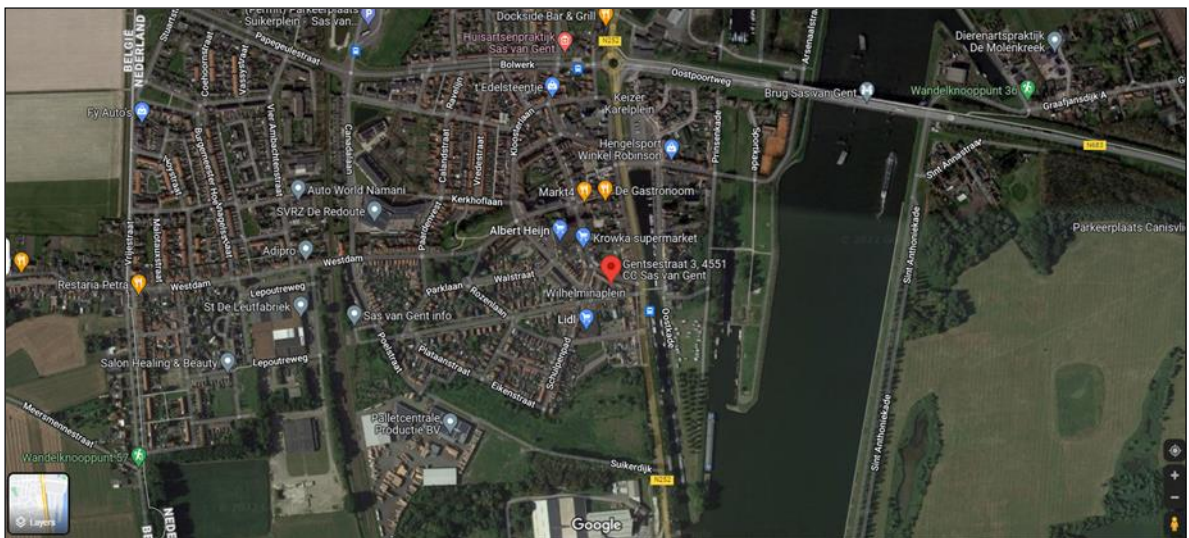
1.1 *Aanleiding*

De eigenaar van de voormalige slagerij op het adres Gentsestraat 3 te Sas van Gent is voornemens om de oude bebouwing, die op de achterzijde van het perceel staat, te slopen en de vrijkomende gronden te herontwikkelen met enkele studio's / appartementen. Het nieuwe gebouw zal bestaan uit twee lagen met een kap, wordt georiënteerd op de Wilhelminalaan / Stationsstraat en voorziet in vier wooneenheden voor starters dan wel long stay arbeidsmigranten. In de ruimte tussen het bestaande hoofdgebouw en het nieuwe hoofdgebouw zal een buitenberging worden gerealiseerd.

De voorgenomen herontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling van dit perceel te kunnen realiseren, is een afwijking van dat bestemmingsplan noodzakelijk. Dat is mogelijk door middel van een ruimtelijke procedure zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de zogenaamde 'uitgebreide' procedure. Ten behoeve van die procedure is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Dit document voorziet hierin.

1.2 *Ligging en begrenzing*

Het perceel Gentsestraat 3 ligt in het centrum van de historische kern van Sas van Gent. Het projectgebied komt overeen met het kadastrale perceel dat bekend staat als gemeente Sas van Gent, sectie C, nummer 234. Aan drie zijden van het te ontwikkelen perceel is sprake van bebouwing tot op de erfgrans, enkel aan de zuidwestzijde bevindt zich een open zijde, namelijk aan de Wilhelminalaan / Stationsstraat. In onderstaande afbeelding is de ligging van het projectgebied in de ruimere omgeving weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging van het perceel Gentsestraat 3 in de omgeving (bron: Google maps).

1.3 *Vigerend bestemmingsplan*

Voor de gronden van het projectgebied geldt het bestemmingsplan "Sas van Gent". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Terneuzen op 24 mei 2012.



Afbeelding 2: Uitsnede planverbeelding Sas van Gent, projectgebied aangeduid (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

De gronden van het projectgebied zijn voorzien van de bestemming Centrum. Het op de planverbeelding weergegeven bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak, de maximum goot- en bouwhoogte bedragen 6 respectievelijk 10 meter. In artikel 5 van de planregels is bepaald dat de voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 van de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, detailhandel en dienstverlening, kantoor, wonen en horecabedrijven, voor zover die voorkomen in de bij de regels behorende categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten. Een aantal specifieke functies zoals een kerk en een verenigingsgebouw zijn aangeduid, maar in het projectgebied komen die niet voor. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming zijn eveneens toegestaan.

In de bouwregels van de bestemming Centrum is vastgelegd dat gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Per bouwperceel is in principe één woning toegestaan. Ten aanzien van erfafscheidingen is bepaald dat die niet hoger dan twee meter mogen zijn. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kennen een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Aanvullend op de bestemming Centrum is een dubbelbestemming van toepassing, te weten 'Waarde - Archeologie - A'. Deze is bedoeld om de belangen te borgen ten aanzien van de archeologische waarden van de ondergrond. Voorts ligt het projectgebied binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. In artikel 29 van de regels is daaromtrent bepaald dat het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten uitsluitend is toegestaan indien de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein ter plaatse van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Naast het bestemmingsplan "Sas van Gent" zijn ook twee zogenaamde facetbestemmingsplannen van toepassing, namelijk voor de onderwerpen parkeren en wonen. Met het Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen wordt voorzien in een uniforme parkeerregeling. Het Facetbestemmingsplan Wonen Terneuzen bevat een nadere definiëring van de begrippen 'wonen' en 'huishouden', evenals een regeling voor het maximum aantal woningen per bouwvlak.

Omdat voor de gronden met een bestemming Centrum is bepaald dat per bouwperceel maximaal één woning is toegestaan, is de voorgenomen herontwikkeling in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan “Sas van Gent”. De functie wonen past wel in de bestemming Centrum. Het plan bevat zelf geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Daarnaast is de ontwikkeling in strijd met het Facetbestemmingsplan Wonen Terneuzen omdat het bestaande aantal woningen wordt overschreden. Hiervoor is in dit facetbestemmingsplan geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Tot slot is het plan in strijd met het Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen omdat niet wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het gebouw behoort. Hiervoor is dit facetbestemmingsplan wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Voor de nadere onderbouwing om af te wijken van het Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Met een procedure zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo kan van de geldende bestemmingsplannen worden afgeweken teneinde de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Procedure

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatie gebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gelijktijdig aangevraagd met de aanvraag voor de bouwwerkzaamheden.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op de gemeente Terneuzen en in het bijzonder die voor het project.

2.1 *Nationaal beleid*

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder de Wro. Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

1. Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel.
3. Sterker en leefbaarder maken van steden en regio's.
4. Toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Aangezien een visie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn deze nationale belangen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De NOVI kenmerkt zich door een hoog abstractieniveau en bevat geen concreet beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Op grond van het Barro is in de directe omgeving wel sprake van een nationaal belang. Het Kanaal van Gent naar Terneuzen is namelijk aangewezen als Rijkswaagweg en specifiek als zeehaventoegang. De kanaalarm ter hoogte van de Westkade is, tot aan de voetgangersbrug ter hoogte van de Wilhelminalaan, eveneens van die aanduiding voorzien. In artikel 2.1.2 van het Barro is bepaald dat aan weerszijden van een zeehaventoegang een vrijwaringszone van toepassing is van 40 meter breed. Deze zone ligt echter niet over het projectgebied.

Verder is de Westkade in het Barro aangewezen als een regionale waterkering, met de daarbij behorende beschermingszone. Het projectgebied ligt zowel buiten die waterkering als buiten de beschermingszone.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Een stedelijke ontwikkeling wordt in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit een overzichtsuitspraak omtrent de ladder (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan 11 woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. Met dit project worden maximaal vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling past dan ook binnen het nationale beleid.

Programma Bevolkingsdaling

Krimpregio's kennen grote uitdagingen op het gebied van wonen, arbeidsmarkt, bereikbaarheid, onderwijs en zorg. Deze uitdagingen kunnen vaak niet door het gebied zelf worden opgelost. Daarbij komt dat elke regio uniek is waardoor bij de aanpak van de gevolgen van bevolkingsdaling een passende aanpak per gebied nodig is. De Rijksoverheid werkt samen met provincies, regio's en gemeenten aan de leefbaarheid in gebieden met bevolkingsdaling door middel van het programma bevolkingsdaling. Voor de aanpak van de gevolgen van bevolkingsdaling is in 2016 het Actieplan Bevolkingsdaling opgesteld. Tevens wordt er jaarlijks een voortgangsrapportage actieplan bevolkingsdaling uitgebracht. Belangrijke onderwerpen zijn:

- Aanpassingen en sloop van woningen en gebouwen

Er dienen minder woningen te komen, omdat het bevolkingsaantal daalt. Daarnaast verandert de bevolkingssamenstelling en de behoefte van inwoners, waardoor de woningvoorraad aangepast moet worden. Omdat er minder mensen wonen kan ook het slopen van woningen nodig zijn. In krimpgebieden staan ook meer winkels, kantoren, bedrijventerreinen, erfgoed, landgoedgebouwen en maatschappelijke gebouwen leeg. Dit brengt de aantrekkelijkheid, de lokale economie en de identiteit van een dorp of stad in gevaar. Oplossingen hiervoor zijn bijvoorbeeld herbestemming of sloop.

- Versterken van de economie en arbeidsmarkt

De uitdaging voor krimpgebieden ligt op het ontwikkelen van bedrijvigheid, stimuleren van economische groei en het aantrekken en behouden van arbeidskrachten. De overheid kan hierop inspelen door een betere aansluiting van het onderwijs op de arbeidsmarkt, zodat jongeren worden opgeleid voor de werkgelegenheid in die regio.

- Bereikbaarheid

Voor de leefbaarheid en economie in een gebied is een goede bereikbaarheid belangrijk. De afname van de bevolking in een gebied kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat er geen bus meer door het dorp rijdt. Hierdoor kunnen belangrijke voorzieningen zoals scholen of ziekenhuizen

minder goed bereikbaar worden. De overheid dient in een dergelijk geval op zoek te gaan naar alternatieve vormen van vervoer. Ook de digitale bereikbaarheid, zoals goed internet en glasvezel is van belang voor inwoners en bedrijven.

- Behoud van voorzieningen

Door bevolkingsdaling maken minder mensen gebruik van voorzieningen, waardoor supermarkten, banken, culturele voorzieningen en sportclubs verdwijnen in krimpgebieden. Dit zorgt voor het minder aantrekkelijk worden van een gebied. De decentrale overheid dient hierop in te spelen zodat voorzieningen behouden kunnen blijven.

Conclusie

De herontwikkeling van de achterzijde van het perceel Gentsestraat 3 heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in vier kleinere woningen voor specifieke doelgroepen waaraan behoefte bestaat. Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op deze ontwikkeling. De conclusie is dan ook dat de ontwikkeling van het perceel Gentsestraat 3 in overeenstemming is met het nationaal beleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland

De Provincie Zeeland heeft de Zeeuwse Omgevingsvisie op 12 november 2021 vastgesteld. Deze visie benoemt de vier Zeeuwse ambities voor 2050 voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de provincie Zeeland. Deze ambities sluiten aan bij de prioriteiten van de NOVI en geven daar een Zeeuwse invulling aan. De Zeeuwse ambities geven richting aan al het provinciale beleid en de uitvoering daarvan. Deze ambities zijn:

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.

Deze vier Zeeuwse ambities vragen om een goede afweging van keuzes, zowel op regionaal als op lokaal niveau. De drie afwegingsprincipes die het Rijk daarvoor heeft bedacht -zoals aangegeven in de NOVI- zijn in de Omgevingsvisie vertaald naar vier afwegingsfactoren. Deze zijn nodig om een zorgvuldige afweging te kunnen maken bij concrete initiatieven en activiteiten in Zeeland. Deze afwegingsfactoren zijn:

1. Doe meer met minder grond.
2. Werk samen en deel kosten en baten.
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten.
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

De vier ambities zijn algemene strategische ambities met 2050 als horizon. Deze moeten ook richting geven aan beleidsdoelstellingen voor de kortere termijn (2030). In de Omgevingsvisie Zeeland is dan ook het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven.

Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. Er zijn 27 thema's (bouwstenen) uitgewerkt waarbij het beleid voor de komende 10 jaar is weergegeven en waarvoor instrumenten,

waaronder de Zeeuwse Omgevingsverordening, kunnen worden ingezet. In de Zeeuwse Omgevingsverordening, welke nog vastgesteld moet worden, is het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie verankerd.

Er zijn geen expliciete bouwstenen opgenomen die van toepassing zijn op de gewenste ontwikkeling. In het algemeen kan aansluiting worden gevonden bij de bouwstenen 'mobiliteit' en 'woonomgeving'. De woonomgeving is het gebied dat in de directe omgeving van een woning ligt. De woonomgeving heeft invloed op de ervaren leefbaarheid. De herbestemmings- en herstructureringsopgave in het bebouwd gebied is fors. Dit biedt kansen voor het bereiken van de doelstellingen voor de woonomgeving. Voor de kwaliteit van de woonomgeving is de aanwezigheid of bereikbaarheid van voorzieningen essentieel.

In dit geval gaat het om een binnenstedelijke herontwikkelingsopgave om de kwaliteit van de woonomgeving een impuls te geven. Hiermee past de gewenste ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2, welke gaat over het ruimtelijk domein, van belang. Er zijn in de omgevingsverordening geen specifieke regels opgenomen die de voorgenomen ontwikkeling raken.

Conclusie

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Regionale Energie Strategie Zeeland (RES 1.0)

De Regionale Energie Strategie Zeeland (RES 1.0) geeft aan welke gebieden op basis van infrastructuur geschikt zijn voor de opwek van zonne- en/of windenergie, rekening houdend met de ruimtelijke kwaliteit en andere maatschappelijke opgaven en acceptatie. Hierin staan doelstellingen en ambities ten aanzien van de gebouwde omgeving, elektriciteit, mobiliteit, waterstof, industrie, landbouw en de arbeidsmarkt en scholing.

De doelstelling ten aanzien van de gebouwde omgeving is een CO₂-besparing van 34% in 2030. Om dit te bereiken is niet één specifieke oplossing voor verduurzaming van de warmtevraag aan te wijzen. Zo is een warmtenet of een all-electric oplossing voor een groot deel van de woningvoorraad op de korte termijn niet haalbaar. Zeeland is terughoudend met biomassa, omdat dit niet altijd duurzaam is en negatieve effecten op de luchtkwaliteit en volksgezondheid heeft. De juiste oplossing dient door middel van onderzoek en pilots per gebied te worden bepaald. Er wordt direct gewerkt aan besparing door middel van isolatie en efficiëntere bedrijfsprocessen.

Conclusie

De herontwikkeling van de achterzijde van het perceel Gentsestraat 3 vindt plaats in stedelijk gebied en de ruimtelijke impact kan als passend in de omgeving worden aangemerkt. De woningen voldoen verder aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen 2022

In de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen 2022 wordt de strategie met betrekking tot de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen op hoofdlijnen beschreven. De visie is nadrukkelijk gericht op het bundelen van krachten tussen de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en om scheefgroei en onbedoelde concurrentie tussen de drie gemeenten te voorkomen. Uiteraard kent iedere gemeente, naast gemeenschappelijke delers, een eigen identiteit en eigen woningmarktopgaven. Binnen de regionale woonvisie is daarom per gemeente een uitvoeringsprogramma op maat opgenomen.

Zeeuws-Vlaanderen bevindt zich middenin een dynamische periode op de woningmarkt. Er doen zich grote uitdagingen, maar ook kansen voor, die de gemeenten met beide handen willen aangrijpen. Ook signaleren de gemeenten een demografische transitie in de regio die de komende jaren verder doorzet en significant is. Deze transitie heeft, samen met lokale, regionale en landelijke trends en ontwikkelingen, effecten op de woningbehoefte en de leefbaarheid in de kernen. Tevens is de arbeidsbehoefte in relatie met de afnemende beroepsbevolking in de regio een belangrijke factor om in het woonbeleid mee te nemen. De kansen en uitdagingen die de gemeenten te wachten staan, vragen om een regionale visie op wonen en een aanpak waarin de krachten gebundeld worden. De visie die centraal staat, als stip op de horizon:

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

Aan de slag vanuit vijf concrete ambities.

Vanuit de gesignaleerde opgaven voor de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen zijn in nauw overleg tussen de gemeenten onderling en met stakeholders vijf ambities geformuleerd. Door de aandacht en inspanningen gericht in te zetten op deze ambities, werken de gemeenten toe naar de gedeelde visie.

De vijf ambities, die ook de basis voor de regionale woonvisie vormen, zijn:

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

Uit paragraaf 2.2 van de regionale woonvisie kan worden afgeleid dat er sprake is van een toenemende druk op de woningmarkt. De groei van kleine huishoudens groeit structureel, als gevolg waarvan de vraag naar appartementen toeneemt. Verder is er sprake van een toenemende flexibelere leefstijl van eenpersoonshuishoudens, daardoor neemt de vraag naar huurwoningen naar verwachting toe.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling met kleine appartementen in het bestaand stedelijk gebied van Sas van Gent voorziet in een behoefte en past daarmee binnen de kaders van de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen 2022.

Structuurvisie Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 is de Structuurvisie Terneuzen 2025 vastgesteld. In de Structuurvisie Terneuzen wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente Terneuzen op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2025. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van een gebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs)overeenkomsten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop het gemeentebestuur zich voorstelt de voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.

Ten aanzien van wonen in de gemeente Terneuzen wordt aangekaart dat als gevolg van de ligging van de kernen Sas van Gent en Sluiskil ten opzichte van de industriële gebieden de leefbaarheid een aandachtspunt vormt. Zowel in Sas van Gent als in Sluiskil voeren de corporaties een actief beleid om verouderde woningen te saneren en vervolgens minder woningen van betere kwaliteit terug te bouwen. Dit beleid wordt door de gemeente Terneuzen ondersteund.

Om ontwikkelingen en initiatieven, die op Terneuzen afkomen of daarbinnen plaatsvinden, te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen. De gemeente zet in op een achttal strategieën, namelijk: versterken, verbreden, verbinden, transformeren, ontwikkelen, herstructureren, behouden en beschermen. Relevant voor de beoogde ontwikkeling is het versterken van centrumgebieden. De mix van functies in de centrumgebieden van Axel, Biervliet, Philippine, Sluiskil en Sas van Gent vormt een spil in het maatschappelijke en sociale netwerk van de gemeente. Deze centrumfuncties zullen daar waar mogelijk worden versterkt. Daarnaast hebben de binnenstad van Terneuzen, de omgeving van het ziekenhuis en de buitensportconcentratie bij Axel een zodanig belang voor de gemeente dat versterking van de functie van deze gebieden gewenst is.

Interim-beleid Toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven, 1ste wijziging

Op 12 november 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het beleid 'toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven' te wijzigen. Met deze wijziging wenst het college, in aanvulling op hetgeen in de geactualiseerde bestemmingsplannen is opgenomen, meer ruimte te bieden voor het kunnen meewerken aan initiatieven gericht op het leefbaar houden van de kernen door de toevoeging van nieuwe woningen c.q. wooneenheden.

Voor de kernen zijn door de gemeenteraad voor iedere kern afzonderlijk één of enkele bestemmingsplannen vastgesteld. Door het tijdsverloop en voortschrijdend inzicht zijn de regels voor de burgers in deze bestemmingsplannen, hoewel niet ver uiteenlopend, niet geheel hetzelfde. In het interim-beleid is voor de kernen opgenomen wanneer het college bereid is tot afwijking van het bestemmingsplan. Deze regels blijven van kracht totdat een definitief woonbeleid door de gemeenteraad is vastgesteld.

In ieder geval kan medewerking worden verleend aan een initiatief tot het bouwen van één of meerdere nieuwe woningen dan wel het omzetten van (een) bestaand gebouw tot één of meerdere woningen, indien:

- 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.

Bij toepassing van het bovenstaande dient het plan te voldoen aan alle onderstaande kwalitatieve basisvoorwaarden voor ruimtelijke kwaliteit, blijkend uit een door de initiatiefnemer te overleggen deugdelijke onderbouwing:

- a. Omgeving niet hinderen. De ruimtelijke impact van het initiatief is niet te groot. De omgeving mag geen overlast of verstoring ondervinden van het voorgenomen project. Aspecten zijn o.a. verkeersoverlast, bezonning/beschaduwning, inkijk/privacy, Welstandsexcessen.
- b. Op eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien. Parkeren van auto's en fietsen alsmede het opstellen van vuilcontainers mag de openbare ruimte niet belasten.
- c. Goed aansluiten op de omgeving. Het project dient een goede landschappelijke inpassing door middel van groene terreininrichting te krijgen indien de locatie dit vereist.
- d. Voldaan dient te worden aan de regelgeving vanuit overige beleidsvelden (milieu, externe veiligheid, archeologie etc.).

Activiteitenprogramma Klimaat en Duurzaamheid

Het activiteitenprogramma Klimaat en Duurzaamheid van de gemeente Terneuzen (vastgesteld op 20 april 2017) is de vertaling van het Provinciaal klimaat en duurzaamheidsbeleid. Het activiteitenprogramma omvat 50 concrete acties en projecten waarmee de ambities gerealiseerd moeten worden. De ambities zijn onderverdeeld in de categorieën People, Planet en Profit. Hieronder volgt een opsomming en uiteenzetting van die categorieën.

People

1. Het sturen op structurele gedragsverandering naar nog meer duurzame ontwikkeling.
2. Het bevorderen van een goede gezondheid en voeding bij onze inwoners.
3. Het tegengaan van armoede door het sturen op energielasten.
4. Het realiseren van gezonde, duurzame en betaalbare scholen.
5. Het bevorderen van samenwerking en sterke sociale netwerken.

Planet

1. Elke particuliere woning is volledig energieneutraal in 2045.
2. Meer duurzame energie in de gemeente Terneuzen.
3. Een energieneutrale gemeentelijke organisatie in 2045.
4. Voldoende waterberging in 2050, bestendig voor extreme omstandigheden.
5. Het versterken van de natuur in de gemeente Terneuzen.
6. Het minimaliseren van huishoudelijk afval tot 100 kg per persoon in 2020, en minimaal 75% van het afval wordt gescheiden. In 2050 wilt de regio afvalloos zijn.

Profit

1. De gemeente streeft naar schone innovatieve bedrijven, die weinig energie verbruiken, veel duurzaam opwekken en duurzaam en maatschappelijk verantwoord ondernemen.
2. De gemeente stimuleert duurzame mobiliteit en transport en bouwt dit samen verder uit.

Parkeernota 2015-2020

Het gemeentelijk parkeerbeleid is vastgelegd in de Parkeernota 2015-2020. Op 22 april 2020 heeft de gemeenteraad van Terneuzen een actualisatie van de bijbehorende parkeernormen vastgesteld. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Het mogelijk maken van nieuwe functies leidt tot een toename van de parkeerbehoefte. Indien hierin niet wordt voorzien, zal de parkeerdruk op de openbare weg toenemen, wat niet wenselijk wordt geacht. Uitgangspunten van het parkeerbeleid zijn:

- Zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein.
- Inventariseren huidige parkeersituatie. Hiervoor dient de huidige situatie in beeld te worden gebracht door middel van parkeertellingen, zodat leegstand wordt voorkomen.
- Parkeren faciliteren voor bezoekers.
- Maximale loopafstanden volgens zowel bestaande als nieuwe parkeerplaatsen volgens de maximale acceptabele loopafstanden voor de volgende functies (CROW-norm):

Functie	Acceptabele loopafstanden
Wonen	100 meter
Winkelen	200-600 meter
Werken	200-800 meter
Ontspanning	100 meter
Gezondheidszorg	100 meter
Onderwijs	100 meter

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 182). Hierbij wordt de behoefte berekend op basis van de stedelijkheidsgraad, minimale of maximale kencijfers en de locatie. De gronden van het projectgebied behoren volgens de Parkeernota tot 'rest bebouwde kom'.

Overig beleid

Naast de genoemde beleidsstukken zijn binnen de gemeente Terneuzen diverse beleidsstukken van kracht die van belang zijn in het geval van herontwikkeling van locaties. Denk daarbij onder meer aan het Zeeuws Energie Akkoord van 10 februari 2017 en het gemeentelijk Groeidocument Groen!. Voor de herontwikkeling van de locatie Gentsestraat 3, te weten het slopen van de oude bebouwing en het ontwikkelen van vier kleinere woningen, zijn deze beleidsdocumenten echter niet relevant.

Conclusie

Algemeen kan gesteld worden dat de voorgenomen herontwikkeling van de achterzijde van het perceel Gentsestraat 3 past binnen de toepasselijke beleidskaders van de gemeente Terneuzen. De ontwikkeling draagt onmiskenbaar bij aan een vergroting van de leefbaarheid en ruimtelijke uitstraling van dit deel van het centrum van Sas van Gent. De huidige 'achterkantsituatie' zal geheel wijzigen en de in onbruik geraakte bebouwing wordt gesloopt. Tevens voldoet de ontwikkeling aan de ambities genoemd in de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen 2022. Uit paragraaf 3.3 blijkt dat kan worden voldaan aan de parkeernota. De voorgenomen ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis van Sas van Gent, de bestaande situatie en de beoogde nieuwe situatie.

3.1 *Ontstaansgeschiedenis en bestaande situatie*

Sas van Gent is van oorsprong (middeleeuwen) een militair bolwerk met wallen en soldaten ter bescherming van de sluis (= sas) naar Gent. Dit was één van de sterkste bolwerken van Europa destijds. Pas in de 19e eeuw kwam de industrialisatie op gang door de komst van onder andere suikerfabrieken. In de loop der jaren zijn verschillende fabrieken gesloten waardoor de fabriekscomplexen uit de kern van Sas van Gent zijn verdwenen. De huidige grote industrieën van Sas van Gent bevinden zich op de bedrijventerreinen Poelpolder, ten zuiden van de kern en de ten noorden van de kern gelegen Ghellinckpolder. De bedrijvigheid op deze terreinen zorgt voor 50% van de werkgelegenheid in Sas van Gent. De beide bedrijventerreinen zijn in het begin van de 20e eeuw gerealiseerd en zijn sterk verankerd in de structuur van de kern. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen is daarom beperkt.

In de bestaande situatie bevinden zich aan de voorzijde van het perceel Gentsestraat 3 de etalage en winkelruimte van de voormalige slagerij. Er is sprake van een statige, kenmerkende voorgevel. De bebouwing is hier twee lagen hoog met een kap en ligt ingeklemd tussen de bebouwing van beide aangrenzende percelen, waar onder andere een detailhandelsfunctie wordt uitgeoefend. Op de verdiepingen is sprake van een woonfunctie.

Aan de achterzijde van het perceel Gentsestraat 3, gelegen aan de Wilhelminalaan / Stationsstraat, bevonden zich de slachtplaats, een keuken en een garage. De bebouwing is hier één laag hoog en plat afgedekt. Via de garage is er, via het trottoir, een directe ontsluiting op de Wilhelminalaan. Een deel van de bebouwing is reeds gesloopt. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de achterzijde.



Afbeelding 3: aanzicht bestaande situatie vanaf de Wilhelminalaan / Stationsstraat(bron: Google Maps).

3.2

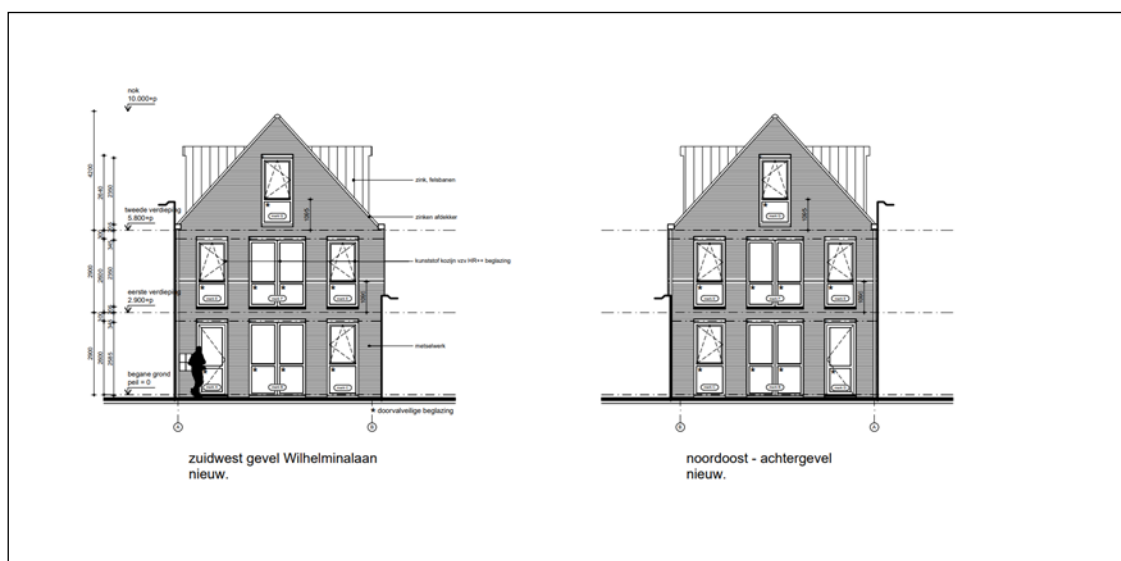
Projectbeschrijving

De eigenaar van de voormalige slagerij op het adres Gentsestraat 3 te Sas van Gent is van plan de bebouwing die op de achterzijde van het perceel staat, waar zich de slachtplaats en een keuken bevonden, te slopen en de vrijkomende gronden te herontwikkelen met enkele studio's / appartementen. In onderstaande afbeelding is een plattegrond van de huidige situatie weergegeven:



Afbeelding 4: plattegrond bestaande situatie.

Het nieuwe gebouw zal bestaan uit twee lagen met een kap, wordt georiënteerd op de Wilhelminalaan / Stationsstraat en voorziet in vier wooneenheden voor starters dan wel long stay arbeidsmigranten. De nokhoogte zal 10,20 meter bedragen en sluit aan op de toegestane bouwhoogte. In de ruimte tussen het bestaande hoofdgebouw en het nieuwe hoofdgebouw zal een buitenberging worden gerealiseerd. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de nieuwe bebouwing.



Afbeelding 5: impressie nieuwe situatie.

De entree van de appartementen komt aan de zijde van de Wilhelminalaan / Stationsstraat. Op de begane grond is ruimte voor één appartement, op de eerste verdieping komen twee studio's en op de tweede verdieping komt ook één appartement.

Met de herontwikkeling van de bebouwing op de achterzijde van het perceel Gentsestraat 3 is sprake van een duurzame ontwikkeling. Verouderde bebouwing maakt immers plaats voor een klein appartementencomplex dat volgens de huidige duurzaamheidseisen wordt gerealiseerd (BENG, Bouwbesluit). De appartementen worden niet meer aangesloten op het gas en op het dak worden zonnepanelen geplaatst voor duurzame energieopwekking. Tegelijkertijd zal de ruimtelijke uitstraling van het perceel, met name aan de zijde van de Wilhelminalaan, sterk verbeteren.

3.3 Verkeer en parkeren

Op het perceel Gentsestraat 3 zijn thans geen parkeerplaatsen aanwezig en na de herontwikkeling zal dat evenmin het geval zijn, zodat beoordeeld is of in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn¹. In het onderzoek is allereerst vastgesteld dat uit de 'Parkeernota 2015 – 2020' van de gemeente Terneuzen naar voren komt dat voor de beoogde ontwikkeling vijf extra parkeerplaatsen benodigd zijn. Vanwege het gebrek aan ruimte voor het creëren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein is vervolgens onderzocht of er in de openbare ruimte voldoende beschikbare parkeerplaatsen zijn om de parkeerbehoefte op te vangen.

De tellingen zijn op vijf maatgevende momenten uitgevoerd om de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen vast te kunnen stellen. Uit de telmomenten is gebleken dat de hoogste bezettingsgraad 75,4% bedroeg. Indien de benodigde parkeerplaatsen in verband met de beoogde ontwikkeling worden meegenomen in de hoogste bezettingsgraad, levert dit een bezettingsgraad op van 83,6%. Zodoende kan worden geconcludeerd dat er met de ontwikkeling sprake is van een acceptabele parkeersituatie en dat ook kan worden afgeweken van het Facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen (op grond van artikel 2.1.4 van de planregels van het facetbestemmingsplan).

¹ Tritium advies, Parkeeronderzoek Gentsestraat 3 te Sas van Gent, kenmerk 2208/014vA/FB-01, 8 december 2022.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

4.1 *Water*

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap Scheldestromen.

Bij het Waterschap Scheldestromen wordt een watertoetstabel gebruikt. In deze tabel zijn de relevante aspecten verwerkt. Voor de beoogde herontwikkeling van het perceel Gentsestraat 3 is de watertoetstabel ingevuld en als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Uit de tabel blijkt dat het verhard oppervlak (daken en terrein) nagenoeg gelijk blijft en dat waterberging op eigen terrein niet mogelijk is vanwege de beperkte ruimte.

Daarnaast is de Verordening afvoer hemel- en grondwater gemeente Terneuzen 2022 van belang. In deze verordening is een verbod opgenomen om hemel- en/of grondwater te lozen op het openbaar vuilwaterriool teneinde de gemeentelijke riolering te ontlasten bij hevige regenval. Indien geen andere wijze van afvoer van hemel- en grondwater kan worden gerealiseerd, bevat de verordening de bevoegdheid om van het verbod af te wijken. Voor de herontwikkeling van het achterzijde van het perceel Gentsestraat 3 zal hiertoe een omgevingsvergunning worden aangevraagd, het is namelijk niet mogelijk om op een andere wijze in de afvoer van hemelwater te voorzien.

Gesteld kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

4.2 *Milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van “het groene boekje”. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies zoals woningen krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale

richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot omgevingstype rustige woonwijk.

In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies al naast elkaar voorkomen of gewenst zijn, zoals in centrumgebieden, wordt geen gebruik gemaakt van richtafstanden. Deze gebieden worden getypeerd als gebieden met functiemenging. Voor deze gebieden wordt een Staat van Functiemenging gehanteerd waarin per bedrijfsactiviteit wordt aangegeven in welke mate deze direct naast, boven of onder woningen toegestaan is.

In het geldende bestemmingsplan “Sas van Gent” zijn de gronden van het projectgebied aangewezen als Centrum. Zoals in paragraaf 1.3 is beschreven maakt die bestemming een veelheid aan functies mogelijk, het wonen wordt zowel op de verdiepingen als op de begane grond toegestaan tussen de overige functies. Er kan dus gesproken worden van een gebied met functiemenging. Voor het aangrenzende perceel Gentsestraat 1 is op de planverbeelding een aanduiding ‘sport’ weergegeven ten behoeve van een body- en fitness- studio. In de Staat van Functiemenging van de VNG wordt die functie als een categorie B1 aangemerkt: bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen en/of andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. Voor die activiteiten geldt dat ze zodanig weinig milieubelastend zijn dat de eisen uit het Bouwbesluit volstaan.

Op grond van bovenstaande beschouwing wordt gesteld, dat ter plaatse van het projectgebied sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden vergunde rechten van bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor de ontwikkeling in het projectgebied.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet geluidhinder (Wgh) onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een nieuwe situatie die in het kader van de Wet geluidhinder dient te worden beoordeeld. Met de toevoeging van vier appartementen is namelijk sprake van nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies.

Wegverkeerslawaaï

De gronden van het projectgebied bevinden zich binnen de zone van de N252, de Westkade. Alle andere wegen rondom de projectlocatie hebben geen zone omdat hiervoor een maximum toegestane rijsnelheid geldt van 30 km/uur. Vanwege de ligging binnen de zone van de N252 dient op grond van de Wet geluidhinder inzicht te worden verschaft in de geluidssituatie. Ten behoeve van het bestemmingsplan “Sasse Poort” heeft bureau Tritium recent, namelijk in 2020, akoestisch onderzoek uitgevoerd, onder andere voor de herontwikkeling van de LIDL-locatie (winkel en parkeerterrein). Gelet op de ligging van die locatie, op nog geen 50 meter afstand en zelfs wat dichterbij de N252 dan de gronden van het projectgebied, kan aangenomen worden dat de uitkomsten van het akoestisch onderzoek voor de LIDL-locatie representatief zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit het genoemde akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de N252 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen (van de LIDL- locatie) overschrijdt. Voor de gronden van het projectgebied zal dit eveneens het geval zijn. Voor de 30 km/uur weg Stationsstraat is gebleken dat de geluidsbelasting de richtwaarde van 48 dB niet overschrijdt. Daarbij dient te worden opgemerkt dat, indien sprake zou zijn van een hogere geluidsbelasting, voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde kan worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Volledigheidshalve wordt erop gewezen dat uit een nog uit te voeren akoestisch onderzoek zal moeten blijken dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies van verblijfsgebieden in woonfuncties, voldoet aan de eisen die zijn gesteld in artikel 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit.

Industrielawaai

Het projectgebied ligt binnen de zone van de industrieterreinen Poel- en Ghellinckpolder. Vrijwel in heel Sas van Gent is de geluidsbelasting vanwege industrielawaai hoger dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Dat geldt ook voor de locatie van het projectgebied. De grenswaarde voor nieuwbouwwoningen is 55 dB(A). Deze waarde wordt nergens overschreden. Het treffen van maatregelen bij de bron (industrie) of in het overdrachtsgebied (geluidsscherm e.d.) om aan de wettelijke voorkeurswaarde te voldoen stuit op stedenbouwkundige, technische of financiële bezwaren. Er worden voor de appartementen dan ook gelijktijdig met het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning hogere waarden vastgesteld van 55 dB(A). Het besluit hogere grenswaarde wordt als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd.

Railverkeerslawaai

Het projectgebied ligt niet binnen de zone van de spoorweg. Voor het aspect spoorweglawaai hoeft zodoende geen onderzoek te worden verricht.

Conclusie

Bij de herontwikkeling van de achterzijde van het perceel Gentsestraat 3 te Sas van Gent kan niet worden voldaan aan de normen van de Wet geluidhinder voor industrielawaai. Het is echter mogelijk om hiervoor hogere grenswaarden vast te stellen. Het aspect geluidhinder vormt aldus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de

algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Eén van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Binnen het projectgebied zijn vier woningen voorzien. Het bouwplan valt daarmee onder één van de uitzonderingscategorieën uit de Regeling NIBM. De voorgenomen herontwikkeling wordt dan ook aangemerkt als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk en het project voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

Uit de monitoringstool van het NSL blijkt, dat de huidige NO₂-concentratie (jaar 2020) ter hoogte van het projectgebied een stuk lager is dan 35 µg/m³. Dit geldt ook voor de PM₁₀-concentratie. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.5 Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het groepsrisico geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT

en het bijbehorende Basisnet maakt bij het plaatsgebonden risico onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 meter binnen de transportroute.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Beoordeling

In de nabije omgeving van het projectgebied zijn diverse risicovolle inrichtingen aanwezig en rondom het projectgebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor, water en door buisleidingen. Ten behoeve van het bestemmingsplan “Sasse Poort” is door bureau AVIV onderzoek gedaan naar externe veiligheid in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied “Sasse Poort”. Uit dat onderzoek kan worden afgeleid dat de vier nieuwe woningen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van de relevante inrichtingen in de omgeving liggen.

Het projectgebied ligt verder binnen het invloedsgebied van de volgende risicobronnen:

- Provinciale weg N252 Terneuzen - Sas van Gent.
- Spoortraject Sluiskil - Sas van Gent - Zelzate (B).
- Aardgasleiding.
- Kanaal Gent – Terneuzen.
- Rosier Nederland B.V.
- Emplacement Sas van Gent.

Voor de risicobronnen van de N252, het spoortraject, de aardgasleiding en het Kanaal Gent – Terneuzen is in het door bureau AVIV uitgevoerde onderzoek gesteld dat per bron de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden en dat een verantwoording van het groepsrisico niet werd vereist. Enkel de oriëntatiewaarde van de bron N252 nam enigszins toe als gevolg van de ontwikkeling “Sasse Poort”. Gelet op de ligging van het projectgebied en de beperkte omvang van de herontwikkeling, kan van de uitkomsten van dat onderzoek worden uitgegaan.

Ook voor de risicobronnen Rosier Nederland B.V. en het Emplacement Sas van Gent is het onderzoek van bureau AVIV bruikbaar, met dien verstande dat de beoogde ontwikkeling van de achterzijde van het perceel Gentsestraat 3, ten opzichte van die van Sasse Poort, beperkt van omvang is. Bovendien ligt het projectgebied op grotere afstand van de bron Rosier

Nederland B.V. Niettemin, het projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van beide inrichtingen.

Voor Rosier Nederland B.V. geldt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van Sasse Poort. Dat zal ook voor de ontwikkeling van het projectgebied het geval zijn. Hoewel het groepsrisico kleiner is dan de oriëntatiewaarde, was bij het plan “Sasse Poort” sprake van een zeer geringe toename van het groepsrisico (van 0,71 naar 0,72) die diende te worden verantwoord. Gelet op de omvang van de herontwikkeling van het perceel Gentsestraat 3 en de situering ten opzichte van de bron Rosier Nederland B.V., zal het groepsrisico nagenoeg niet wijzigen. De wijziging van het aantal personen is uiterst gering in vergelijking met het totaal aantal personen in het invloedsgebied.

Voor wat betreft het Emplacement Sas van Gent kan uit het onderzoek van bureau AVIV worden afgeleid dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt. Omdat zowel in de huidige situatie (resultaten van onderzoek in 2011, Safeti-NL 6.54) als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden, diende voor het bestemmingsplan “Sasse Poort” een verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven. Aannemelijk is dat de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico ook van toepassing is op de beoogde herontwikkeling. Op basis van het gemeentelijke beleid (Beleidsvisie Externe Veiligheid) is een nadere verantwoording van het groepsrisico evenwel niet nodig indien sprake is van een enkel (kwetsbaar) object in een al zeer volle omgeving, waardoor het effect op het groepsrisico marginaal zal zijn. Van die situatie kan hier worden uitgegaan, door middel van de voorgenomen herontwikkeling worden immers slechts vier wooneenheden in het centrum van Sas van Gent toegevoegd. Daarbij is eveneens van belang dat de ontwikkeling van Sasse Poort niet leidt tot een toename van het groepsrisico, terwijl dat een veel grotere ontwikkeling betreft.

Conclusie

Op grond van bovenstaande beschouwing kan worden geconcludeerd dat de relevante risicobronnen op grotere afstand van het projectgebied liggen en niet leiden tot belemmeringen op de voorgenomen herontwikkeling. Een nadere beschouwing en/of verantwoording van deze bronnen is daardoor niet aan de orde.

4.6

Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De gemeente Terneuzen heeft bodembeleid opgesteld en uitgewerkt in de Nota Bodembeheer en de Bodemkwaliteitskaart. Hierin is beschreven hoe wordt omgegaan met grondverzet. Door gebruik te maken van de bodemkwaliteitskaart is bodemonderzoek in veel gevallen niet nodig. De bodemkwaliteitskaart kan worden gebruikt als milieu-hygiënische verklaring voor de kwaliteit van de grond. In de Nota Bodembeheer is vastgelegd dat binnen en tussen welke zones vrij grondverzet mogelijk is.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat het projectgebied valt binnen de aanduiding "C2: Woonwijken". Hiervan is de kwaliteitsklasse van de bovengrond (0-0,5 m -mv) van de kwaliteitsklasse 'industrie'. Dit is onvoldoende voor de realisatie van gevoelige functies zoals woningen. De kwaliteitsklasse van de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is daarentegen wel van de kwaliteitsklasse wonen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een historisch vooronderzoek uitgevoerd². Uit dit onderzoek blijkt dat niet uitgesloten kan worden dat de grond op de locatie mogelijk (lichte) verontreinigingen bevat. De locatie is mogelijk verontreinigd met één of meerdere parameters uit het standaardpakket voor grond en/of asbest. Geadviseerd wordt dan ook om de locatie te onderzoeken door middel van een verkennend bodem- (NEN 5570) en asbestonderzoek (NEN 5707). Omdat op de te ontwikkelen gronden nog bebouwing staat, is het niet mogelijk om vooruitlopend op de afwijking van het bestemmingsplan het verkennende bodemonderzoek uit te voeren. In de omgevingsvergunning zal dan ook een voorwaarde worden opgenomen om bodemonderzoek uit te laten voeren zo gauw de huidige bebouwing is gesloopt. Mocht blijken dat de bodem gesaneerd moet worden, dan zal initiatiefnemer daarvoor zorgdragen. Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.7 Archeologie

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 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.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het interimbeleid 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. Zolang de bescherming van archeologische waarde niet is geregeld in een ruimtelijk plan (bestemmingsplan of beheersverordening) fungeert als vangnet de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is 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 voor de zogenaamde kruimelgevallen.

Naast de hiervoor vermelde algemene vrijstelling kan vrijstelling van archeologisch onderzoek worden verleend indien reeds eerder aantoonbaar verstoring heeft plaatsgevonden. Hierbij kan gedacht worden aan ophogingen, ontgrondingen, wegcunetten, rioleringsleuven,

² Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v., Historisch vooronderzoek nieuwbouw appartementen Gentsestraat 3 te Sas van Gent, kenmerk 153375, 10 augustus 2022.

bodemsanering en dergelijke. Een en ander dient ter beoordeling aan het bevoegd gezag (in de meeste situaties de gemeente) te worden voorgelegd.

Tot slot kan vrijstelling van archeologisch onderzoek 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.

Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema dat is opgenomen in bijlage 1 van 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Ook als er wel archeologische waarden aanwezig kunnen zijn, is niet altijd archeologisch onderzoek nodig. Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend.

Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten worden in de toekomst ingevuld.

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen en vergunningverlening in het kader van de Erfgoedverordening zal de toets aan het stroomschema het uitgangspunt zijn voor de beoordeling. Vergunningverlening in het kader van de Erfgoedverordening is alleen aan de orde voor een gemeentelijk monument en een rijksmonument, niet voor archeologische verwachtingsgebieden. Daarvoor geldt een verbodsregeling zonder de mogelijkheid van ontheffing.

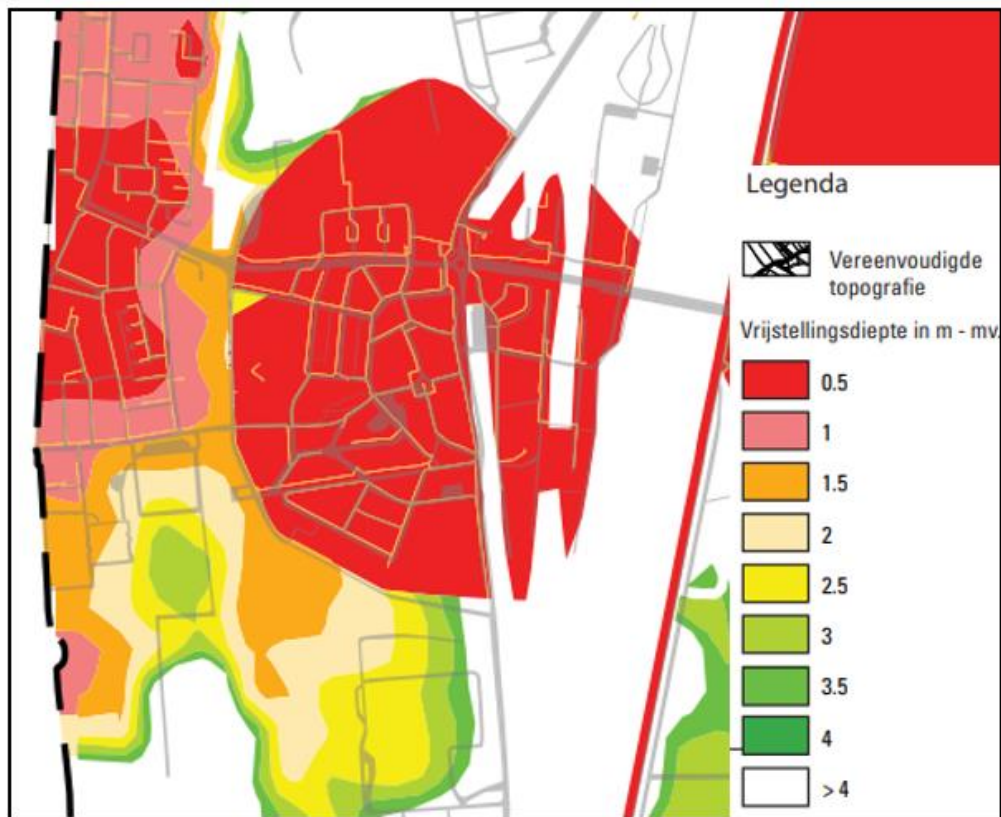
Het toepassen van een grotere 'vrijstellingsdiepte' is in sommige gebieden denkbaar. Voor een weloverwogen afweging hierover beschikt de gemeente over een 'Vrijstellingenkaart Archeologie'. Hierop is aangegeven of en tot op welke diepte werkzaamheden op of in een terrein kunnen worden vrijgesteld van het opstellen van een archeologisch onderzoek(srapport). De vrijstellingenkaart wordt in bestemmingsplannen gekoppeld aan archeologische dubbelbestemmingen. De 'Vrijstellingenkaart Archeologie' is geen statisch document, maar wordt op basis van nieuwe informatie om de paar jaar geactualiseerd. Op 14 november 2017 is de 'Vrijstellingenkaart Archeologie 2017' gepresenteerd.

Het archeologiebeleid is inmiddels in alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen verwerkt, zo ook in het bestemmingsplan Sas van Gent. In de plannen en verordeningen is, voor zover dat op grond van dat beleid nodig is, een regeling ter bescherming van mogelijk aanwezige verwachtingswaarden opgenomen waaraan een nieuwe bouwactiviteit met bodemverstorende werkzaamheden moet worden getoetst.

Beoordeling

De algemene vrijstelling voor archeologie waaronder werkzaamheden tot 100 m² en minder dan 0,5m diep is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de

gemeentelijke vrijstellingenkaart blijkt dan ook dat er geen ruimere vrijstellingsdiepten van toepassing zijn in het plangebied.



Afbeelding 6: vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen 2017.

Omdat geen ruimere vrijstellingsdiepten van toepassing zijn, is hieronder een volledige toetsing archeologie conform het gemeentelijk beleid opgenomen.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

Binnen de grenzen van het projectgebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarde. De gronden van het projectgebied zijn decennialang bebouwd geweest.

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is het onderzoeksgebied gelegen in een zone die wordt gekenmerkt door een lage (gele zone) trefkans voor het aantreffen van archeologische waarden. Uit onderstaande afbeelding komt naar voren dat vrijwel heel Sas van Gent in de gele zone ligt.



Afbeelding 7: Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.

3. ARCHIS & Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA)

ARCHIS is het Archeologisch informatiesysteem. In Archis 3.0, de nationale database voor vindplaatsen in Nederland, worden binnen het projectgebied geen waarnemingen en/of vondsten vermeld. In de ruimere omgeving zijn wel enkele vindplaatsen bekend. Het bureauonderzoek dat voor de voorgenomen ontwikkeling is uitgevoerd (VUHbs, zie hieronder), wordt in Archis 3.0 genoemd.

In Archis 3.0 is ook een onderzoek opgenomen dat in 2016 is verricht door Artefact (ISSN: 2213-7424). Dit onderzoek is uitgevoerd voor de locatie van de nieuwe supermarkten. In het onderzoek zijn de locatie en diepteligging in kaart gebracht van de in de ondergrond aanwezige resten van de vestingwerken.

In het Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA) berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde bodemonderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden zijn gedaan. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde. Op 5 mei 2023 heeft het ZAA op de volgende dossiers gewezen:

- ZAA.05537 (Sas van Gent - Westkade 64-100): “Advies voor de gemeente Terneuzen, dhr. Weemaes, n.a.v. de herinrichting van de Westkade”. De bodemverstoring gaat tussen een diepte van 0,40 en 1,20 meter onder het maaiveld. De grootte van het plangebied bedraagt ca. 2365 m². Er is relevante archeologische informatie. In de directe omgeving zijn diverse vindplaatsen bekend. Uit een vindplaatsenkaart bleek dat aan de Westkade 63, net buiten het plangebied, een oude muur is aangetroffen. Tevens bleek daaruit dat het plangebied binnen de oude vestinggrachten van Sas van

Gent valt: er bevinden zich in de ondergrond nog mogelijke archeologische resten i.v.m. infrastructurele werken als kaders en bruggen, maar ook met de latere grachtvulling of scheepsresten. De kern van Sas van Gent moet dan ook behandeld worden als een zone met een hoge archeologische verwachting. Op basis van provinciaal beleid en op basis van de bovengenoemde gegevens en de lineaire waarde van de werkzaamheden wordt een Archeologische Begeleiding onder protocol IVO-P geadviseerd.

- ZAA.05304 (Sas van Gent – Oostkade 14): “In 2007 zijn archeologische waarnemingen verricht na de vondst menselijke skeletten bij de kerk. De aangetroffen fundering aan de noordzijde van de kerk heeft waarschijnlijk toebehoord aan de voorganger van de huidige kerk. Vervolgonderzoek Barbara Veselka Fysisch Antropoloog: Fysisch Antropologische Quicksan n.a.v. rioleringswerkzaamheden in 2007. Werklieden hebben toen skeletten verzameld. Het grafveld dateert uit 1644-1890, waarbij de menselijke resten vermoedelijk uit de 16e en 17e eeuw stammen. Na de quickscan konden beperkte uitspraken worden gedaan. Over het algemeen kan gesteld worden dat de individuen op relatief jonge leeftijd zijn gestorven. De lage frequentie osteoartrose versterkt dit beeld. Opvallend was het grote aantal niet-specifieke stressindicatoren, dat kan duiden op meerdere of langere periodes van bijvoorbeeld slechte voeding of ziekten.”

Weliswaar liggen beide locaties op enige afstand van het projectgebied, maar het projectgebied ligt net als Westkade 64 – 100 in de kern van Sas van Gent waarvoor geldt dat het behandeld moet worden als een zone met een hoge archeologische verwachting.

4. Geologie

Aan de hand van de geologische kaart (Van Rummelen) kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn, waaronder:

- 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.

In de gemeente Terneuzen kunnen archeologische resten in de bodem voorkomen tot in de Pleistocene afzettingen. Op de geologische kaart blijkt dat er verschillende afzettingen van Duinkerke aanwezig zijn:

- DPo.3b 'Kreekafzettingen van Duinkerke DIIIb' en;
- F0.3b 'Afzetting van Duinkerke IIIb op oudere afzettingen van Duinkerke (kreekafzettingen DIIIb op kreekafzettingen DII) op Hollandveen.

Voor de Kreekafzettingen van Duinkerke DIIIb' (geologische laag DPo.3b) geldt geen onderzoeksplicht. Aangezien het gaat om kreekafzettingen, is er een grote kans dat mogelijk in het verleden daar aanwezige resten zijn verdwenen. Het perceel Gentsestraat 3 ligt op grond van de geologische kaart (Van Rummelen) geheel in het gebied Kreekafzettingen van Duinkerke DIIIb.

Voor de Afzetting van Duinkerke IIb (geologische laag F0.3b) op Hollandveen op Pleistoceen zouden volgens het gemeentelijk beleid ruimtelijke plannen moeten worden voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 of Waarde - Archeologie 3. In gebieden met een Waarde - Archeologie 2 geldt een onderzoekspllicht bij een te verstoren oppervlak van meer dan 500 m² en voor gebieden met een Waarde - Archeologie 3 geldt een onderzoekspllicht bij een te verstoren oppervlak van meer dan 1.000 m². In beide gevallen gaat het om verstoringen die dieper reiken dan 0,5 meter –mv.

5. Historische kaart Sas van Gent

Voor de kern Sas van Gent geldt tevens een historische kaart waarop de situatie omstreeks 1830 is opgenomen. Hiervoor geldt dat voor de aangeduide locaties een hogere archeologische verwachtingswaarde geldt dan voor de niet aangeduide locaties.



Afbeelding 8: Historische kaart Sas van Gent.

Onderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is, aanvullend op de hiervoor opgenomen toetsing aan het archeologisch beleid van de gemeente Terneuzen, ook een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd³. Uit dit onderzoek blijkt dat het projectgebied vooral nog hoge verwachting heeft voor resten en sporen die samenhangen met het ontstaan en de ontwikkeling van de nederzetting en vesting Sas van Gent. Deze resten kunnen direct vanaf het maaiveld verwacht worden. Daarnaast heeft de top van dekzand ook nog een middelhoge verwachting voor resten uit het Neolithicum en de Bronstijd.

Door de voorgenomen sloop van de huidige bebouwing en de latere nieuwbouw worden de mogelijke archeologische resten/sporen bedreigd, waardoor vervolgonderzoek noodzakelijk zal zijn om te bepalen of hier daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn.

³ VUHbs Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek voor het plangebied Sas van Gent - Gentsestraat 3, gemeente Terneuzen, 4 mei 2023.

Gezien de aard van de werkzaamheden en doordat het nu niet goed mogelijk is om voorafgaand aan de sloop van de huidige bebouwing nader onderzoek te doen, wordt geadviseerd om dit vervolgonderzoek in eerste instantie uit te voeren in de vorm van een archeologische begeleiding (protocol IVO-P), waarderende fase, van de sloop vanaf het maaiveld van de ondergrondse delen van de huidige bebouwing. Voor deze methode is gekozen gezien de ligging in het centrum van Sas van Gent, waar mogelijk waardevolle archeologische sporen en resten reeds direct onder de huidige bebouwing kunnen voorkomen maar pas toegankelijk worden (en bovendien potentieel verstoord kunnen worden) bij de sloop van de huidige bebouwing.

Het doel van deze archeologische begeleiding, waarderende fase, is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde verwachting, die gebaseerd is op het bureauonderzoek. Er kan meer inzicht verkregen worden in de datering, aard, omvang, diepteligging, gaafheid en conservering, locatie, uiterlijke kenmerken (artefacten en type indicatoren) en mogelijke verstoringen van de archeologische resten. Als uit deze fase van het onderzoek blijkt dat er behoudenswaardige archeologische sporen en resten (kunnen) voorkomen in het projectgebied die niet afdoende zijn onderzocht tijdens deze fase van het onderzoek, maar wel worden bedreigd door (toekomstige) werkzaamheden, kan nader onderzoek in de vorm van een opgraving geadviseerd worden. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek kan informatie worden verkregen die van belang is voor bijvoorbeeld vragen 13, 96, 101 en 136 uit de nationale onderzoeksagenda archeologie en de thema's 1, 6 en 8 uit de provinciale onderzoeksagenda.

Voor de uitvoering van een archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat voor aanvang van de werkzaamheden is goedgekeurd door de bevoegde overheid. Het onderzoek dient te voldoen aan de eisen die zijn gesteld in de KNA en de Regeling aanvullende richtlijnen voor archeologisch onderzoek in de provincie Zeeland 2019. De uitvoering van deze archeologische begeleiding vindt plaats voorafgaand aan of gelijktijdig met de ondergrondse sloop van de huidige bebouwing, in goed overleg met de civiele uitvoerder van het project om goede en pragmatische afspraken te maken en het te volgen tijdsplan en de uitvoering van de werkzaamheden.

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Terneuzen, om op basis van dit advies een besluit te nemen ten aanzien van het vervolgtraject. De archeologische meldingsplicht blijft te allen tijde van kracht. Wanneer tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient dit, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, direct te worden gemeld bij de bevoegde overheid.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat een aantasting van archeologische waarden niet uitgesloten kan worden. Het wordt zinvol geacht om bij de sloop van de ondergrondse delen van de huidige bebouwing en bij de graafwerkzaamheden een archeologische begeleiding voor te schrijven.

4.8 Cultuurhistorie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie moet ook het aspect historische bouw

worden opgenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Handreiking landschap

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

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

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

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bestaat uit drie kaartbladen: 'behoud', 'behoud door ontwikkeling' en 'vernieuwing mogelijk'. Hieronder worden de drie kaartbladen voor het projectgebied beschreven.

Behoud: uit het kaartblad "behoud" blijkt dat de projectlocatie binnen het stedelijk vestingwerk ligt. Daarnaast bevinden zich in de stedelijke kern verschillende gemeentelijke monumenten en Rijksmonumenten. De strategie voor het projectgebied is niet gericht op het behouden of beschermen van landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid of monumentale objecten met landschapshistorische waarde.



Afbeelding 9: uitsnede kaartblad "behoud".

Behoud door ontwikkeling: in het kaartblad "behoud door ontwikkeling" is de projectlocatie niet aangewezen voor beschermen, versterken, verbreden of verbinden. De strategie voor het projectgebied is niet gericht op het versterken, verbreden of verbinden van de bestaande landschapsstructuur of mate van verdichting.



Afbeelding 10: uitsnede kaartblad "behoud door ontwikkeling".

Vernieuwing mogelijk: de gronden van het projectgebied zijn niet opgenomen in het kaartblad "vernieuwing mogelijk". De strategie voor het projectgebied is gericht op herontwikkeling van een reeds bebouwd achtererf. Dit houdt in dat er tevredenheid is over de hoofdfunctie, maar onvrede over de kwaliteit. De strategie speelt in op een actieve/fysieke benadering om de kwaliteit van de hoofdfunctie te verbeteren.

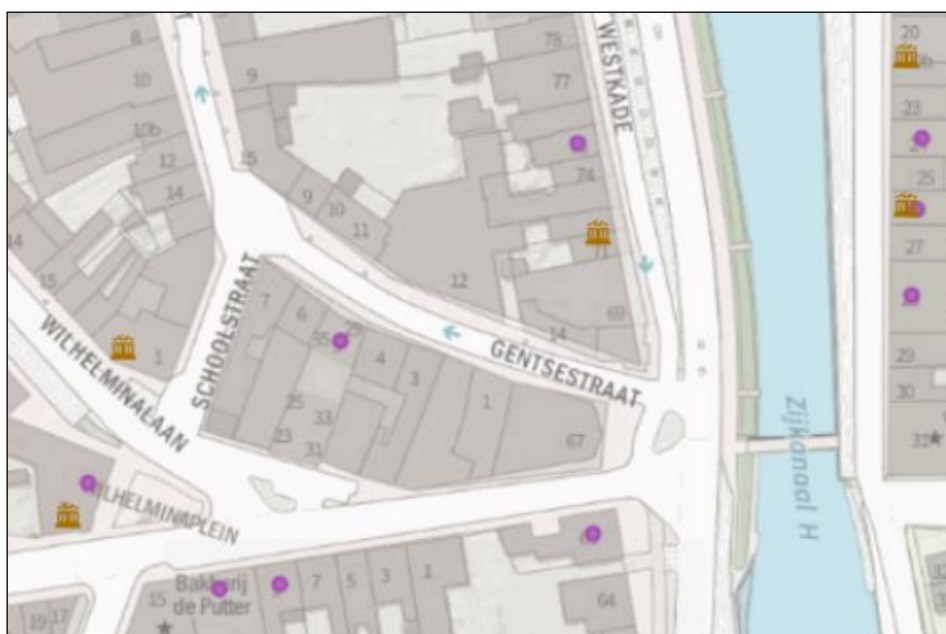


Afbeelding 11: uitsnede kaartblad "vernieuwing mogelijk".

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

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

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur geeft aan dat binnen het projectgebied geen objecten en/of landschappen van cultuurhistorische waarde aanwezig zijn. In de nabije omgeving van het projectgebied liggen wel enkele gemeentelijke monumenten. Ook is sprake van een MIP object (Monumenten Inventarisatie Project) op het perceel Gentsestraat 5. Deze Cultuurhistorisch waardevolle elementen liggen op voldoende afstand van het projectgebied.



Afbeelding 12: kaart Cultuurhistorie Zeeland met daarop aangegeven de gemeentelijke monumenten en de MIP objecten.



Afbeelding 13: uitsnede kaart Cultuurhistorie Zeeland met daarop aangegeven de dijken, dammen en wallen.

Uit de kaart Cultuurhistorie Zeeland komt verder naar voren dat ten zuiden van het projectgebied, waar de Wilhelminalaan ligt, sprake is van een vestingwerk (gele lijn) dat in de 16^e eeuw is aangelegd. De paarse lijn betreft de Buitenhaven, een zeedijk langs het Kanaal Gent – Terneuzen die tussen 1965 en 1968 is aangelegd.

Het voornemen om op het perceel Gentsestraat 3 te Sas van Gent vier appartementen / studio's te realiseren leidt niet tot enige vorm van aantasting van deze waardevolle elementen. De Cultuurhistorische Hoofdstructuur heeft zodoende geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de achterzijde van het perceel Gentsestraat 3 te Sas van Gent.

4.9 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming betreft sinds 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de achterzijde van het perceel Gentsestraat 3 is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd⁴. Uit die quick scan blijkt dat het projectgebied op geringe afstand (binnen een straal van 10 km) ligt van verschillende Natura 2000-gebieden: “Canisvliet” (circa 500 m), “Polders” (circa 2 km), “Krekengebied (circa 3 km) en “Bossen en heiden van zandig Vlaanderen” (circa 8 km). In de beheerplannen van die Natura 2000-gebied(en) zijn diverse doelstellingen opgenomen met betrekking tot specifieke habitattypes (zoals behoud oppervlakte en kwaliteit of uitbreiding oppervlakte en verbetering kwaliteit).

Activiteiten buiten deze Natura 2000-gebieden kunnen de natuurwaarden in het gebied beïnvloeden, waardoor er negatieve gevolgen voor de beschermde Natura 2000-natuurwaarden (habitattypen en doelsoorten) kunnen ontstaan. Dit wordt “externe werking” genoemd. Mogelijke effecten die zich kunnen voordoen door activiteiten buiten de Natura 2000-gebieden zijn mechanische effecten (onder andere verstoring door geluid, licht en trilling), fysische effecten (verdroging en vernatting), directe menselijke effecten (toename van betreding en bewuste ingreep soortensamenstelling) en chemische effecten (onder andere verzuring en vermisting). De gevoeligheid van habitattypes en doelsoorten voor bovenstaande genoemde effecten kan variëren.

Gezien de ligging van het projectgebied (te midden van de bebouwde kom) en de afstand tot de Natura 2000-gebieden worden geen negatieve mechanische, fysische en direct menselijke effecten verwacht op de instandhoudingsdoelstellingen van de nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenoemde Natura 2000-gebieden (met uitzondering van “Canisvliet”) behoren echter wel tot de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, waarbij voor diverse habitattypes (zoals blauwgraslanden, vochtige tot natte heide, glanshaver- en grote vossenstaartgraslanden, voedselarme tot matig voedselarme verlandingsvegetaties en slikken met zeekraal) geldt dat deze gevoelig tot zeer gevoelig zijn voor verzuring en/of vermisting door stikstofdepositie (en daarmee het verdwijnen van deze habitattypes en de bij de habitatype behorende doelsoorten).

Omdat de geplande sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden mogelijk bijdragen aan de depositie van stikstof op de stikstofgevoelige habitattypes kan een chemisch effect niet worden uitgesloten. Zodoende dient voor de tijdelijke werkzaamheden (aanlegfase) en de toekomstige situatie (gebruiksfase) de hoeveelheid vrijkomende stikstof berekend te worden middels een stikstofdepositie-onderzoek. Ten behoeve van de aanleg- en bouwfase is een zogenaamde Aerius- berekening uitgevoerd⁵. Uit dit onderzoek blijkt dat de aanlegfase van de woningbouw niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter hoogte van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden, ook niet bij het dichtstbijzijnde en daardoor maatgevende Natura 2000-gebied “Canisvliet”. Hetzelfde geldt voor de gebruiksfase waarvoor eveneens een Aerius- berekening is gedaan⁶. Significant negatieve gevolgen gerelateerd aan stikstofdepositie voor de natuur zijn op voorhand uit te sluiten. Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming is een vergunningaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming voor ruimtelijke procedures en de bouwaanvraag zodoende niet aan de orde.

⁴ Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v., Quick scan Wet natuurbescherming sloop en nieuwbouw, Gentsestraat 3 te Sas van Gent, 23 december 2021.

⁵ LBP Sight, Stikstofonderzoek bouwfase, woningbouw Sas van Gent, rapport V001_01_L230267, 4 april 2023.

⁶ Blonk + Heuvelink architecten, Aerius berekening RNLWU9rEDaMD, 20 december 2022.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het projectgebied ligt op circa 50 meter ten westen van het dichtstbijzijnde gedeelte van het Natuurnetwerk Zeeland (onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)). Dit betreft een groenstrook op een binnendijk aan het Zijkanaal H. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tussen het projectgebied en het NNN is het niet aannemelijk dat de voorziene ruimtelijke ingreep zal leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortbescherming

Ook het aspect 'soortbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

In de eerder genoemde Quick scan Wet natuurbescherming is ook op de soortenbescherming ingegaan. Over het algemeen is de conclusie dat er zich geen beschermde soorten in het projectgebied bevinden. Tevens worden in de quick scan de volgende maatregelen voorgesteld:

Vleermuizen (foerageren en vliegroutes)

Werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (van april/mei tot oktober/november) dienen, in verband met verstoring door kunstlicht, bij daglicht uitgevoerd te worden. Eventueel kunnen werkzaamheden ook bij schemer en in het donker worden uitgevoerd mits de bouwlampen op aangeven van een ecooloog goed worden gericht zodat geen verlichting van de omliggende structuren optreedt.

Rugstreeppad

Om kolonisatie van de rugstreeppad tegen te gaan dient voorkomen te worden dat er langdurig vergraafbaar zand bloot komt te liggen en dient gedurende het voorplantingsseizoen (globaal van april tot en met juli) voorkomen te worden dat er ondiepe plassen en poelen ontstaan (in bijvoorbeeld de bandensporen) waar de rugstreeppad zich in kan voortplanten. Dit kan door het terrein af te schermen (bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 cm hoog en minimaal 10 cm ingegraven in de grond) en daarmee toegang voor amfibieën tot een braakliggend terrein te voorkomen.

Broedvogels in het algemeen

Met de start van de werkzaamheden dient buiten het reguliere broedseizoen (van circa 15 maart tot 15 juli) met voorkeur in de winter te worden aangevangen. Indien de start van de geplande werkzaamheden toch gepland staat tijdens het broedseizoen, dient de projectlocatie voorafgaand aan de werkzaamheden door een ecooloog gecontroleerd te worden op broedgevallen.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden in bestaand stedelijk gebied plaatsvinden en beperkt van aard zullen zijn, hoeven over het algemeen géén negatieve effecten op beschermde soorten te worden verwacht. Vanwege mogelijke grensoverschrijdende stikstofdepositie dient evenwel

nog een AERIUS- berekening te worden uitgevoerd. Gesteld wordt, dat de Wet natuurbescherming de beoogde herontwikkeling niet in de weg hoeft te staan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

De beoogde ontwikkeling behelst de realisatie van maximaal vier woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van vier woningen. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Het betreft een reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse voorzieningen, woningen en bedrijven aanwezig zijn. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect. Daarnaast worden de omliggende wegen gebruikt voor de reeds aanwezige functies. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: de gronden waarop de nieuwe woningen zijn voorzien liggen in de bebouwde kom van Sas van Gent. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen).
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het projectgebied. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en functies niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot

belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Voor een aantal ontwikkelingen in de historische kern van Sas van Gent is op 13 juni 2022 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Ten aanzien van de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Gentsestraat 3 is een korte presentatie gegeven en konden ook vragen worden gesteld. Van die mogelijkheid is bijna geen gebruik gemaakt, er is enkel gevraagd wat voor woningen worden gerealiseerd (oppervlak, prijsklasse, huur/koop) en wanneer het project wordt uitgevoerd. De algemene indruk was dat het project op instemming van (direct) omwonenden kan rekenen.

5.2 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ('de bouw van één of meer woningen'). Met een zogenaamde anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Terneuzen wordt anderszins in de kosten voorzien. Zodoende is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen en is aannemelijk dat sprake is van een financieel uitvoerbaar project.

6. CONCLUSIE

De voorgenomen herontwikkeling van de achterzijde van het perceel Gentsestraat 3 te Sas van Gent vertoont geen strijdigheid met de beleidsvelden en wet- en regelgeving van het bevoegd gezag en de hogere overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is. Tevens geldt ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat. Zodoende kan positief besloten worden omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning om af te wijken van het geldende bestemmingsplan en daarmee vier woningen mogelijk te maken.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om de beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied uit te voeren en de bebouwing te gebruiken conform het in deze onderbouwing beschreven plan.