



AFWIJKEN BOUWVLAK WILHEMINALAAN SAS VAN GENT

Ruimtelijke onderbouwing

28 augustus 2023

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 28 augustus 2023
KENMERK 20230912/102207/LdJ

PROJECT Wilhelminalaan Sas van Gent
PROJECTLEIDER mr. ir. H. Wenting

OPDRACHTGEVER Bouwgroep de Nijs Soffers
PROJECTNUMMER 20230912

AUTEUR Linda de Jong
STATUS Definitief





INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Locatie projectgebied	4
1.3 Geldende bestemmingsregeling	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beoogde ontwikkeling	6
2.1 Beoogde ontwikkeling	6
2.2 Afwijken van het bestemmingsplan	6
3. Onderbouwing afwijking bestemmingsplan	8
3.1 Beleid	8
3.2 Omgevingsaspecten	8
4. Uitvoerbaarheid	11

1. INLEIDING

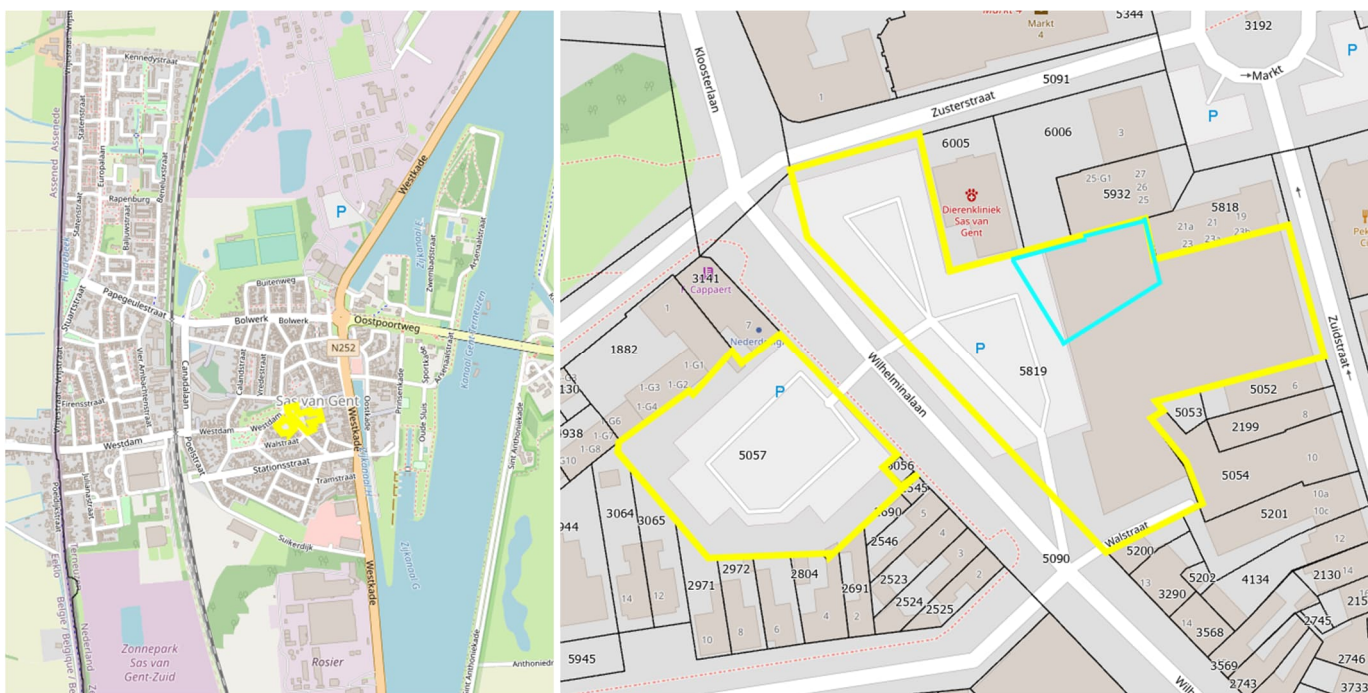
1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Sasse Poort' is op 7 oktober 2021 door de gemeente Terneuzen vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat onder andere de huidige winkellocaties van de Lidl aan de Tramstraat en de Albert Heijn aan de Wilhelminalaan. De stedenbouwkundige opzet voor de invulling van deze voormalige supermarkt locaties is inmiddels definitief.

Het geplande blok AE voor woningbouw, dat bestaat uit drie woningen, op de voormalige Albert Heijn locatie past echter niet binnen het vastgestelde bouwvlak. De gemeente wil dit bouwblok mogelijk maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig.

1.2 Locatie projectgebied

Het projectgebied ligt in het centrum van Sas van Gent tussen de Zuidstraat, de Wilhelminalaan en de Zusterstraat. Het projectgebied ligt grotendeels ter plaatse van de huidige supermarkt en voor een klein gedeelte ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de Wilhelminalaan.



Figuur 1.1: Plangebied bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' AH locatie geel omkaderd, projectgebied 'vergroten bouwvlak' blauw omkaderd (bron: OpenStreetMap)

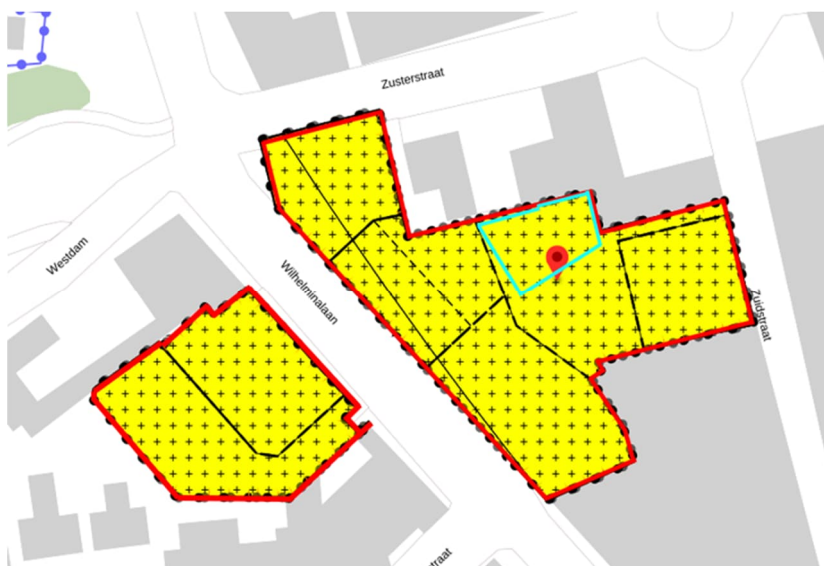


Figuur 1.2: Plangebied vanaf Wilhelminalaan in noordelijke richting (bron: Google Streetview, maart 2021)

1.3 Geldende bestemmingsregeling

Bestemmingsplan Sasse Poort, Sas van Gent

Op het projectgebied is het bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' van toepassing. De gronden hebben een woonbestemming met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Ter plaatse van het rode pijltje geldt geen bouwvlak en er is ook geen maximum aantal woningen vastgelegd, waardoor woningen hier niet zijn toegestaan.



Figuur 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' met projectgebied 'uitbreiden bouwvlak' blauw omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling en de gewenste afwijking van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 omvat een toets aan het beleid en de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 staat onderbouwd waarom het planvoornemen uitvoerbaar is.

2. BEOOGDE ONTWIKKLING

2.1 Beoogde ontwikkeling

Ter plaatse van de AH-supermarkt en de parkeerplaatsen zijn 16 grondgebonden woningen en 12 appartementen beoogd. Tussen de Zuidstraat en de Wilhelminalaan wordt een groene zone gerealiseerd. In afbeelding 2.1 is de definitieve inrichtingstekening opgenomen.



Figuur 2.1: Plattegrond planvoornemen

2.2 Afwijken van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' is vastgelegd dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Ook is vastgelegd hoeveel woningen maximaal op een bepaalde locatie zijn toegestaan. Het bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' maakt 30 woningen mogelijk op de voormalige AH-locatie. Op de inrichtingstekening zoals weergegeven in figuur 2.1 zijn 28 woningen voorzien.

Drie grondgebonden woningen zijn beoogd op gronden waar geen bouwvlak is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Ook is hier geen maximum aantal woningen opgenomen, wat betekent dat er geen woningen zijn toegestaan. Deze drie grondgebonden woningen met tuinen zijn in figuur 2.1 blauw omrand.



Het bouwvlak moet met meer dan 3 meter en meer dan 10% worden vergroot. Hiermee kan geen gebruik worden gemaakt van de algemene afwijkingsregel in artikel 11 lid a sub 2 van bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent'. Binnenplans kan deze vergroting van het bouwvlak dus niet worden gerealiseerd. Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

3. ONDERBOUWING AFWIJKING BESTEMMINGSPLAN

3.1 Beleid

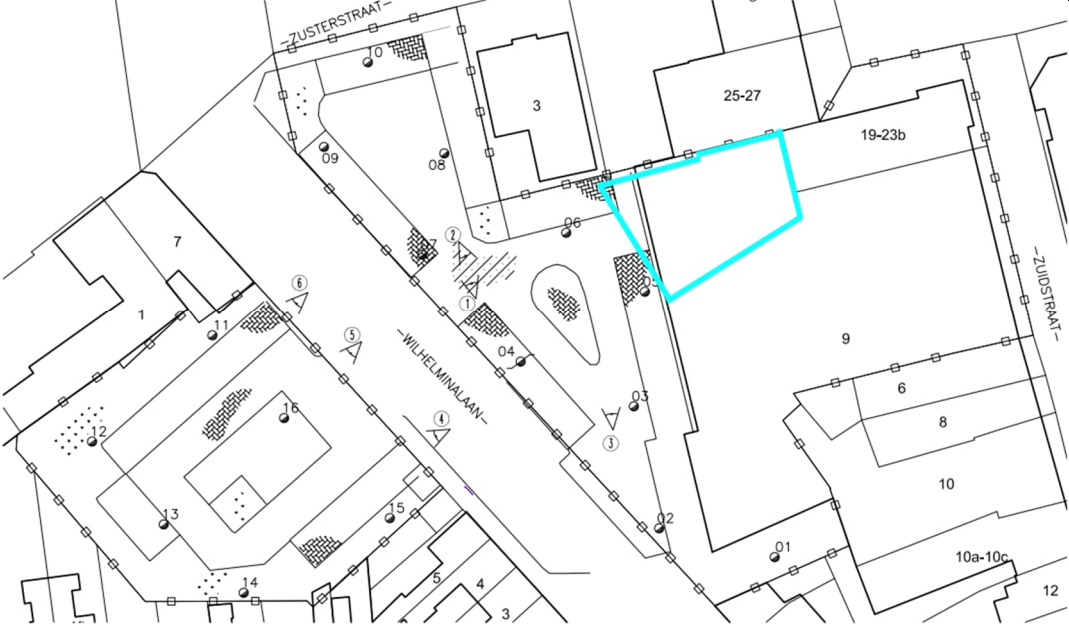
In het bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' is het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid uitvoerig onderbouwd. Voorliggend initiatief maakt geen extra woningen mogelijk, de gewenste woningen zijn alleen op een andere locatie buiten het bouwvlak voorzien. Voor deze afwijking is een aanvullende toetsing aan het geldende beleid niet noodzakelijk.

3.2 Omgevingsaspecten

Om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen moet getoetst worden aan een aantal wettelijk verplichte omgevingsaspecten. Deze toetsing ziet uitsluitend op het mogelijk maken van woningen buiten het geldende bouwvlak. De toetsing van de relevante omgevingsaspecten is opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1: Toetsing omgevingsaspecten

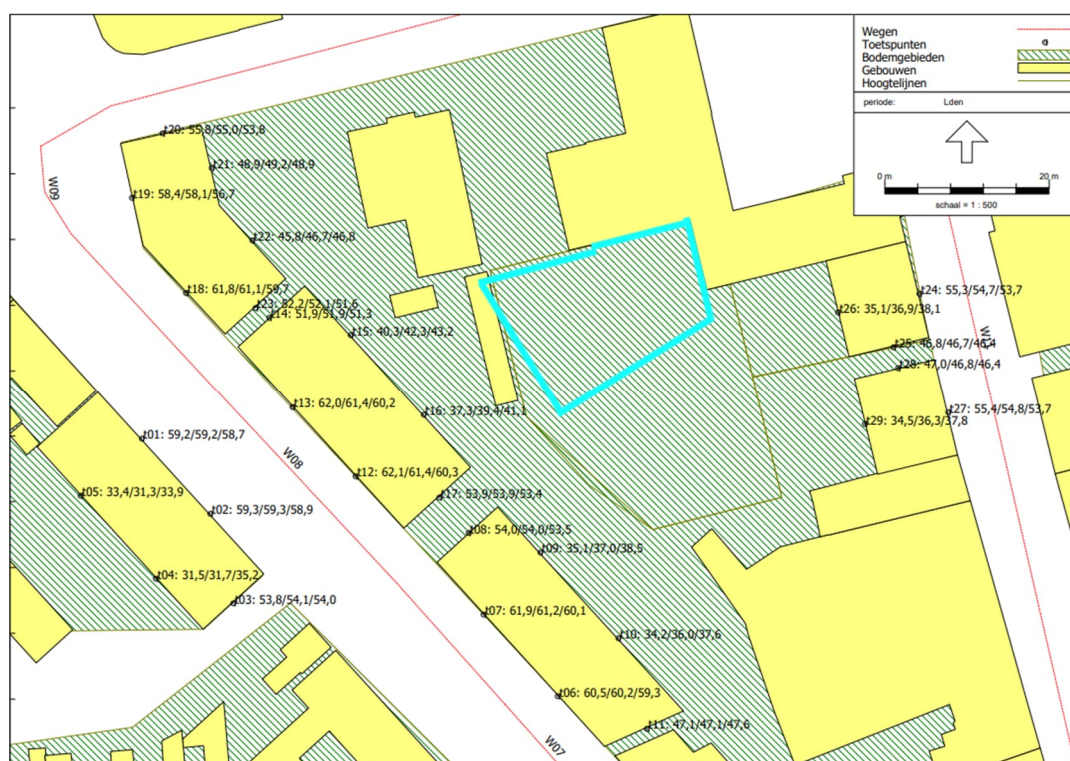
	Omgevingsaspect	Toetsing
a.	Archeologie en cultuurhistorie	Archeologie Ter plaatse geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Dit betekent dat in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd als het te verstoren oppervlak groter is dan 500 m ² . De resultaten van het onderzoek worden bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen toegevoegd. Cultuurhistorie – projectgebied is al getoetst t.b.v. bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' Binnen het projectgebied zijn volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Er komen daarmee ook geen cultuurhistorische waarden in het geding door de uitbreiding van het bouwvlak.
b.	Bedrijven en milieuzonering	Projectgebied is al getoetst t.b.v. bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' Het bouwvlak voor het projectgebied komt niet dicht bij omliggende bedrijven te liggen, dan de bouwvlakken die al mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent'. Hierdoor worden geen omliggende bedrijven beperkt door de uitbreiding van het bouwvlak ter plaatse van het projectgebied. Er is ook geen sprake van belemmeringen voor de woningen op de nieuwe locatie vanwege omliggende bedrijven.
c.	Bodem	Aangezien de supermarkt nog in gebruik was ten tijden van het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek, is de bodem van een deel van projectgebied nog niet onderzocht (figuur 3.1). Boorpunt 05 ligt wel dichtbij het projectgebied. Het rapport concludeert dat niet uitgesloten kan worden dat er na sloop van het pand op de slooplocatie nog aanvullend bodemonderzoek zal worden voorgeschreven door het bevoegd gezag. De resultaten van het onderzoek moeten bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen worden toegevoegd.

		 <i>Figuur 3.1: Projectgebied geprojecteerd op situatieschets met boringen en peilbuizen (bron: Verkennend bodemonderzoek 'Wilhelminalaan 9 en ong.' Sas van Gent, Bijlage 2)</i> Daarbij verandert de huidige woonbestemming niet door het vergroten van het bouwvlak. De meest gevoelige functie 'wonen' is al toegestaan op deze gronden.
d.	Ecologie	Gebiedsbescherming – Aantal woningen is al getoetst t.b.v. bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' Een uitbreiding van het bouwvlak heeft geen stikstofuitstoot tot gevolg. Het aantal woningen neemt toe ten opzicht van wat er in het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Soortenbescherming – Projectgebied is al getoetst t.b.v. bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' Het projectgebied is al onderzocht op beschermde soorten. Bij de bouw zal moeten worden aangetoond dat beschermde soorten niet zullen worden verstoord of via mitigerende maatregelen worden verhuisd.
e.	Externe veiligheid	Aantal woningen en projectgebied zijn al getoetst t.b.v. bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' Voor het beoogd aantal woningen binnen het projectgebied is al een verantwoord groepsrisico opgenomen. Het vergroten van het bouwvlak zorgt niet voor extra gevoelige functies in het projectgebied.
f.	Geluid, wegverkeers- en inrichtinglawaaï	Op basis van het akoestisch onderzoek dat i.h.k.v. het bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn De 3 grondgebonden woningen waren ten tijden van het opstellen van het bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent, nog niet beoogd binnen het projectgebied (blauw omkaderd in figuur 3.2). De woningen liggen binnen de geluidzone van de N252. Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent', blijkt dat bij de woningen die geprojecteerd zijn aan de Zuidstraat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De woningen die met deze omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt, liggen verder van de N252 af. Derhalve kan worden geconcludeerd dat ook voor deze woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de omliggende 30 km wegen kan, omdat de woningen verder van de wegen afliggen dan de woningen die in het akoestisch onderzoek zijn meegenomen, ook geconcludeerd worden dat de richtwaarde mogelijk wel wordt overschreden, maar dat de maximaal aanvaardbare waarde niet.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor bouwen is nieuw akoestisch onderzoek nodig om te bepalen wat de geluidwering van de gevels moet zijn.



Figuur 3.2: Rekenresultaten cumulatieve geluidbelasting op de gevels wegverkeerslawaai, exclusief aftrek (bron: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Wematech, 15-07-2020)

g.	Luchtkwaliteit	Aantal woningen is al getoetst t.b.v. bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plan-gebied.
h.	Niet-gesprongen explosieven	Projectgebied is al getoetst t.b.v. bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' Het doen van een projectgebonden risicoanalyse is niet vereist.
i.	Verkeer en parkeren	Aantal woningen is al getoetst t.b.v. bestemmingsplan 'Sasse Poort, Sas van Gent' In de berekening van de verkeersgeneratie en parkeren is uitgegaan van 30 woningen in to-taal in plaats van de huidig beoogde 28 woningen. De verkeersontsluiting voor gemotoriseerde voertuigen zal in de nieuwe situatie eveneens via de Wilhelminalaan worden afgewikkeld. Het uitbreiden van het bouwvlak heeft geen invloed op verkeer en parkeren.

j.	Water	Projectgebied is al getoetst t.b.v. bestemmingsplan ‘Sasse Poort, Sas van Gent’ Aangezien de woningen in de nieuwe beoogde situatie op een andere plek komen te liggen, niet langer aan de Zuidstraat maar binnen het projectgebied, zal de berekening van het verhard oppervlak wijzigen ten opzichte van de berekening in de watertoets bij het bestemmingsplan ‘Sasse Poort, Sas van Gent’. Het verhard oppervlak zal in de nieuwe situatie echter sowieso afnemen ten opzichte van de huidige situatie, waarin het plangebied geheel verhard is. Er zal groen worden toegevoegd. Dit zal deels fungeren als buffer, waardoor meer water kan worden vastgehouden en minder regenwater via het riool wordt afgevoerd dan in de bestaande situatie.
----	-------	---

4. UITVOERBAARHEID

In hoofdstuk 3 is aangetoond dat het vergroten van het bouwvlak op de AH locatie geen negatieve invloed heeft op de omgeving doordat het voldoet aan het beleid en er geen belemmeringen zijn vanuit de omgevingsaspecten. Het plan is hiermee uitvoerbaar.