

Ruimtelijke onderbouwing
OMGEVINGSVERGUNNING AXELSESTRAAT 27
Gemeente Terneuzen

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	5 juni 2012
Plan identificatie:	NL.IMRO.0715.PBTMD03-VG99
Auteur(s):	Bart van der Moere

Historie

Concept	
Voorontwerp	
Ontwerp	13 januari 2012
Vastgesteld	5 juni 2012

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Doel	4
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Beleidskader	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Ruimtelijk beleid	6
2.3	Woonbeleid	9
2.4	Verkeersbeleid	11
2.5	Detailhandelsbeleid	11
2.6	Archeologie- en monumentenbeleid	12
2.7	Waterbeleid	14
2.8	Natuurbeleid	16
3.	Bestaande situatie	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Ontstaansgeschiedenis	17
3.3	Plangebied	18
4.	Toekomstige situatie	19
5.	Milieu	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Geluid	21
5.3	Luchtkwaliteit	22
5.4	Bodem	22
5.5	Archeologie	23
5.6	Externe veiligheid	25
5.7	Bedrijfszoneringen	27
5.8	Kabels en leidingen	27
5.9	Water	27
6.	Juridische planbeschrijving	30
7.	Economische uitvoerbaarheid	31
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
8.1	Inleiding	32
8.2	Informatieavond	32

8.3	Zienswijzen	32
-----	-------------------	----

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de geplande ontwikkeling van een locatie aan de Axelsestraat in Terneuzen. Op de projectlocatie wordt een pand met vier appartementen en een winkel en/of kantoorruimte op de begane grond ontwikkeld. Het planvoornemen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Terneuzen-Midden” en zodoende is een omgevingsvergunning met voorliggende ruimtelijke onderbouwing al onderdeel noodzakelijk om het plan mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Terneuzen is de grootste kern van Zeeuws-Vlaanderen in de provincie Zeeland. Het plangebied ligt net ten zuiden van het centrum van Terneuzen aan de Axelsestraat. De Axelsestraat is van origine een oud lint welke de verbinding vormde tussen Terneuzen en Axel.



Afbeelding 1 Ligging plangebied in Terneuzen

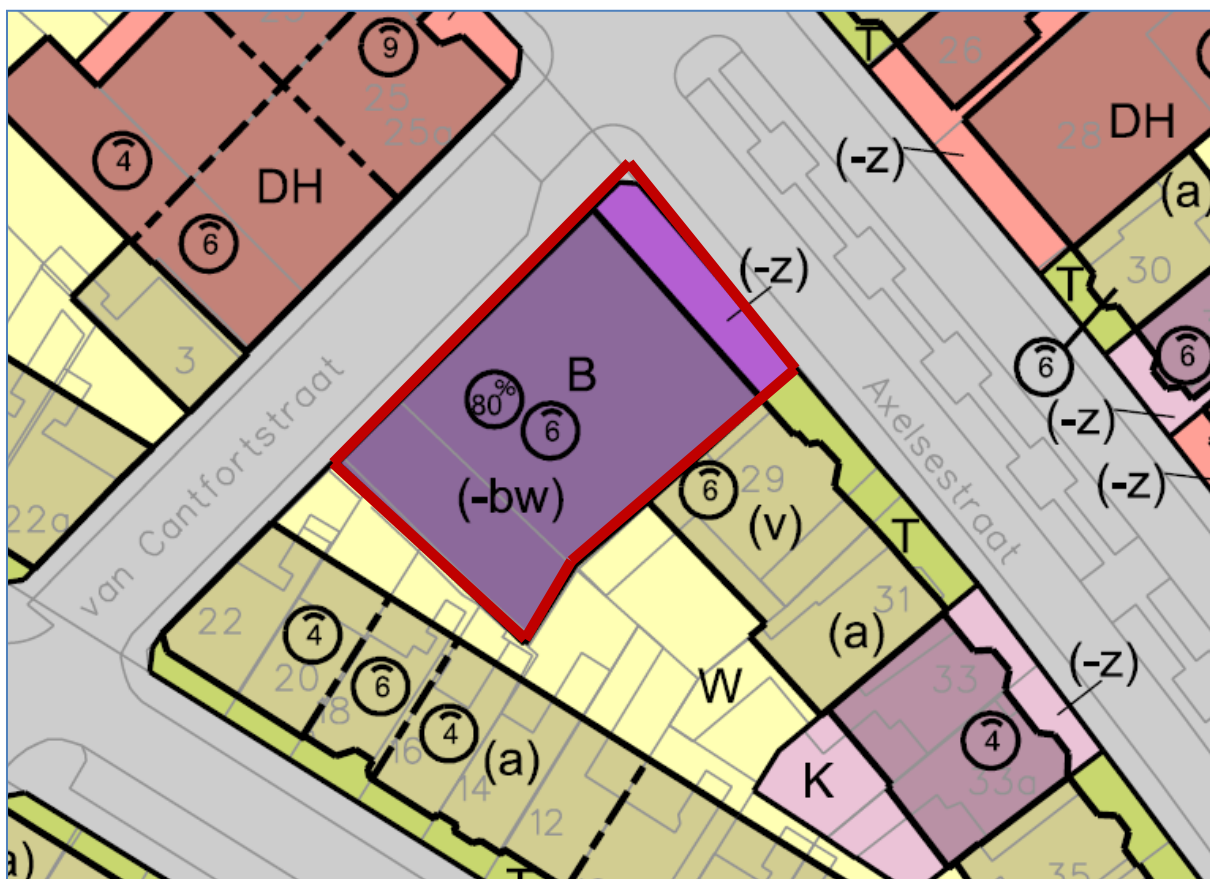
1.3 Doel

Het doel van onderhavig planvoornemen is het mogelijk maken van de realisatie van vier appartementen en drie commerciële ruimtes op de begane grond vloer.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt momenteel het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan “*Terneuzen Midden*”, gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Terneuzen op 17 december 2009. Op grond van de Wet geluidhinder heeft het college van burgemeester en wethouders hogere waarden vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft gewijzigd ter inzage gelegen van 28 januari 2010 tot en met 10 maart 2010. De wijzigingen, betreffende de hogere grenswaarden, gelden niet voor het plangebied.



Afbeelding 2 uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het planvoornemen, de realisatie van vier appartementen en 3 commerciële ruimtes, is strijdig met de huidige bestemming “Bedrijf (B)” met de bestemming “Bedrijfswoning niet toegestaan (-bw)”. De vier appartementen zijn strijdig met de huidige aanduiding die op het plangebied ligt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het relevante beleid samengevat en onderverdeeld in rijks-, provinciaal- en gemeentelijke beleid. De bestaande situatie en de historie is beschreven in hoofdstuk 3. Het beoogde planvoornemen is beschreven en toegelicht in hoofdstuk 4. De milieu technische aspecten zijn in hoofdstuk 5 uitgewerkt in verschillende onderwerpen, zoals: geluid, bodem, externe veiligheid etc. In hoofdstuk 6 is de juridische achtergrond en de inhoud van het plan omschreven. De economische uitvoerbaarheid is toegelicht in hoofdstuk 7. Tot slot is de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld in hoofdstuk 8.

2. Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de verschillende beleidsstukken omschreven welke van toepassing zijn voor het plangebied. De beleidsstukken zijn verdeeld in rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

2.2 Ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

'Nota Ruimte' (2004)

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Het kabinet brengt deze strategische nota op hoofdlijnen uit als deel 3 van de planologische kernbeslissing (PKB, kabinetsstandpunt Balkenende-II) Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Deze hoofddoelstelling is gesplitst in vier deeldoelstellingen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als in steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund.

Het bundelingbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Het doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend op het bestaand bebouwd gebied.

Vertaald naar de gemeente Terneuzen betekent dit het volgende:

- Voor de Kanaalzone: de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone behoort tot één van de dertien economische kerngebieden van Nederland. De economische ontwikkeling van de Kanaalzone, waaronder de Terneuzense zeehaven, dient hoge prioriteit te krijgen;
- Verstedelijking: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten ondersteunt de functie van steden als economische motor. Nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen: in het bestaande bebouwde gebied, aansluitend op het reeds bestaande bebouwde gebied of in clusters daarbuiten. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas;
- Vitaal platteland: economisch vitaal grondgebonden landbouw is belangrijk voor het beheer van het buitengebied. Het economische draagvlak en de vitaliteit van landelijke gebieden staan onder druk. Om daarin verlichting te brengen moeten de mogelijkheden voor hergebruik, nieuwbouw en de mogelijkheden voor een brede(re) bedrijfsvoering ruimer worden;

- Borging van bijzondere landschappelijke waarden: ten opzichte van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening zijn de Nationale Landschappen in omvang teruggebracht. Het westelijk deel van Zeeuws-Vlaanderen is nog als Nationaal Landschap aangewezen.

Provinciaal beleid

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (Provincie Zeeland, 2006)

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is een integraal beleidsstuk en vervangt een aantal bestaande sectorale beleidsstukken zoals onder meer het Streekplan, het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan. Het betreft een op ontwikkeling en uitvoering gericht plan met een planhorizon van zes jaar (2006-2012). Het Omgevingsplan bevat de visie en de rol van de provincie Zeeland, wat in onderstaande alinea's in deze volgorde toelichting krijgt.

Visie

In de visie van de provincie is voor Zeeland karakteristiek dat het een open, groenblauw gebied is, een groot rivierendelta dat als een eiland temidden van verstedelijkte gebieden ligt en een onderdeel van de ecologische kustzone van Noordwest-Europa is. Het streven is gericht op een vitale samenleving en vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en bewerkstelligen. De bestaande kwaliteiten bieden kansen, maar het benutten van deze kansen mag er niet toe leiden dat die of andere kwaliteiten verloren gaan. Centraal thema is: "duurzaam ontwikkelen". De volgende drie doelen zijn daarbij gesteld:

1. faciliteren van de economische dynamiek;
2. bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek;
3. versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Rol

Volgend aan de rijkstrend van decentralisering en deregulering stelt de provincie zich als rol wat terugtredend en meer faciliterend en coöperatief op, waarbij meer mogelijkheden en bevoegdheden komen te liggen bij gemeenten, belangengroeperingen en marktpartijen. De provinciale visie is daarbij richtinggevend, maar geen blauwdruk. Het Omgevingsplan Zeeland zal worden gehanteerd als kader voor toetsing en voor de inzet van instrumenten. Voorts wordt een kwaliteitsteam van meedenkers ingesteld waarop initiatiefnemers en belanghebbenden een beroep kunnen doen, wat impuls zal geven aan het kwaliteitsdenken. Het "voor-wat-hoort-wat-principe" beoogt eveneens de instandhouding en verbetering van duurzame kwaliteit en werkt als volgt: wanneer een ontwikkelende ondernemer profiteert van de aanwezige kwaliteiten zal door die ondernemer tevens geïnvesteerd moeten worden in het behoud en de versterking van deze kwaliteiten.

Hoofddoelen

In onderstaande tabel zijn de drie hoofddoelen vertaald naar de volgende benaderingen en uitwerkingen op hoofdlijnen:

Ontwikkelingsgerichte benadering, uitgangspunten	- integraal waterbeheer; - zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik; - ontkoppeling van milieu en economie; - havens in harmonie met omgeving; - ambitie voor recreatie; - flexibiliteit voor het agrarisch gebied; - bevolkingsgroei, meer ruimte voor nieuwkomers; - sterke steden en bundeling, vier grote steden waaronder Terneuzen.
Sociale duurzaamheid, streven	- thuis, veilig, vertrouwd, herkenbaar, schoon, vitaal en gezond; - kleinschalig, kwalitatief goede openbare ruimte, bereikbaar, voorzieningen.

Deregulering	- afschaffing van de zonering van het landelijk gebied; - afschaffen van de kwantitatieve benadering van woningbouw; - meer ruimte voor recreatie; - meer ruimte voor ontwikkelingen in het landelijk gebied; - het voorkomen van overlap in gebieden van Natuurbeschermingswet en milieubescherming;
Uitvoering	- integrale opgaven; - investeren in omgevingskwaliteiten.

Tabel 1 Hoofddoelen Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

De kern Terneuzen is aangeduid als één van de stedelijke centra. Voor Goes, Middelburg, Vlissingen en Terneuzen geldt dat zij in onderlinge afstemming en samenwerking hun verzorgende functie voor het provinciale grondgebied moeten waarmaken en versterken. Ruimtelijk gezien geldt: bundeling van bestaande en nieuwe stedelijke functies binnen de bestaande stedelijke context; zo moet 50% van de woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

De kanaalzone is een gebiedsgericht ROM-project. Hier staan de milieukwaliteit en omgevingskwaliteit onder druk, terwijl dit een gebied is met sterke economische dynamiek. In de toekomst zal na afronding van het ROM-project blijvend worden samengewerkt tussen provincie en gemeente.

Er zijn voldoende bedrijventerreinen geprojecteerd, maar deze zijn niet direct beschikbaar. Rond de Koegorspolder in Terneuzen zijn uitbreidingsmogelijkheden.

Op het vlak van recreatie is Terneuzen aangeduid als recreatieconcentratie. Hier speelt een multifunctionele complexere opgave. De voorzieningen hebben een functie voor een groot verzorgingsgebied.

Op de waterfunctiekaart: voor de Otheense Kreek is behalve het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden (deze kreek is onderdeel van een uitgebreider netwerk van ecologische verbindingzones) ook de functie van hoofdafwatering belangrijk. Het is voorts aangewezen als zwemwater in regionale wateren.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Terneuzen Midden

Bestemmingsplan “*Terneuzen Midden*”, gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Terneuzen op 17 december 2009. Op grond van de Wet geluidhinder heeft het college van burgemeester en wethouders hogere waarden vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft gewijzigd ter inzage gelegen van 28 januari 2010 tot en met 10 maart 2010. De wijzigingen, betreffende de hogere grenswaarden, gelden niet voor het plangebied.

Welstandsnota Terneuzen (2005)

In januari 2005 heeft het gemeentebestuur de ‘Welstandsnota Terneuzen’ vastgesteld. De aanleiding hiervoor is de gewijzigde Woningwet (inwerking getreden op 1 januari 2003) die gemeenten oproept welstandsbeleid te voeren. Welstandsbeleid betreft de beoordeling van architectonische kwaliteit van bebouwing in brede zin, inclusief de ligging in de omgeving. De nota heeft tot doel te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Een welstandsbeoordeling mag alleen gebaseerd zijn op een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota die inhoudelijke kennis koppelt aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures.

Bij de welstandstoets vindt een afweging plaats tussen het publieke belang en het belang van een burger, agrariër, ondernemer of een andere belanghebbende. De welstandsnota biedt objectieve criteria voor de toetsing en maakt vooraf aan initiatiefnemers duidelijk op welke wijze ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd: regulier of repressief. Het biedt een vangnet voor excessen, stimuleert in het denken over ruimtelijke kwaliteit als gezamenlijk goed en is gebiedsgericht. Kleine plannen kunnen ambtelijk worden getoetst. Voor de andere gevallen gelden de gebiedsgerichte criteria of die voor specifieke bouwwerken. Hierbij is er ruimte voor interpretatie. Het voorliggende planvoornemen wordt beschouwd als een individueel planvoornemen waarbij de gebiedsgerichte criteria, welke feitelijk in de welstandsnota staan omschreven, leidend zijn.



Afbeelding 3 Overzichtskartaal welstandsgebieden

Het plangebied ligt aan de Axelsestraat wat een oud lint van Terneuzen is. Voor de Axelsestraat geldt een regulier welstandsbeleid wat inhoudt dat vooraf toetsing aan de welstandscriteria plaats heeft gevonden. Toetsing heeft plaats gevonden op 26 november 2009 door de welstandscommissie en zij hebben beoordeeld dat het planvoornemen niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand.

2.3 Woonbeleid

Provinciaal beleid

Provinciale beleidsnota Wonen en Stedelijke Vernieuwing (mei 2000)

Deze nota gaat in op de Wet Stedelijke Vernieuwing (WSV) die per 1 januari 2000 van kracht is. Deze wet bundelt oude geldstromen voor de dagelijkse leefomgeving in een Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), om te komen tot een meer samenhangend en integraal beleid voor steden en dorpen. Met de inwerkingtreding van de WSV en het ISV is het Fonds Stads- en dorpsvernieuwing vervallen.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (2006)

Het provinciaal beleid over het wonen is opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en bouwt voort op de uitgangspunten uit de eerdere provinciale Woonvisie. Het bevordert van de sociale en culturele dynamiek en het komen tot een gematigde bevolkingsgroei zijn daarbij twee hoofddoelen. Een belangrijk uitgangspunt is dat sociale effecten worden meegenomen in projecten om te komen tot de gewenste omgevingskwaliteit. Omgevingskwaliteit is verder uitgewerkt in de onderdelen ruimte, kwaliteit, voorzieningenniveau en veiligheid.

Gemeenten geven zelf inhoud aan het woningbouwprogramma, waarbij de provincie aan de hand van een planningslijst en –monitor sturing geeft aan de bouwopgave. Als

randvoorwaarde geldt daarbij dat 50% van de woningbouwplannen in bebouwd gebied plaatsvinden. Daartoe worden de grenzen van het bestaande bebouwd gebied om de vijf jaar geactualiseerd. Voor zorgwoningen is een spreidingsplan opgesteld. Voorts geldt het bundelingsbeleid.

Andere beleidsdoelen ten aanzien van het wonen zijn het stimuleren van de diversiteit van de woonomgeving, aandacht voor bijzondere woonwensen, het zorgdragen voor kwetsbare groepen en het terugdringen van het woningtekort. Kwaliteit staat zowel bij inbreidings- als bij uitbreidingslocaties centraal om bij te dragen in het kunnen bevorderen van de woonmigratie en daarmee te voorzien in een gematigde bevolkingsgroei. Dit is tevens van belang voor het in stand kunnen houden van het voorzieningenniveau.

Voor het wonen geldt dat een integrale planvorming nodig is om te komen tot een veilige woonomgeving. Daarbij worden gezondheidseffecten en -risico's in kaart gebracht en zal samenwerking worden gezocht met bijvoorbeeld de GGD en de waterschappen.

Gemeentelijk beleid

Woonvisie gemeente Terneuzen 2005-2009 (2005)

Voor de gemeentelijke woningbouwopgave ligt de nadruk op de verschuiving van kwantiteit naar kwaliteit. Geconstateerd is dat het aantal woningen voldoet, maar dat de voorraad niet aansluit bij de vraag. Centraal in dit beleidsstuk staat het scheppen van randvoorwaarden die de woonconsument in staat stellen om een eventuele kwaliteitssprong te maken.

In de gemeente Terneuzen is een tekort aan middeldure en dure koopwoningen in een groenstedelijk woonmilieu, aan appartementen en aan seniorenwoningen geconstateerd. De gemeente stimuleert de bouw van zulke woningen. In de goedkope koopsector is echter een aanbodoverschot aanwezig, wat leidt tot prijsdaling, leegstand en negatieve effecten op de omgeving (verloedering en verpaupering). Ingrijpen is in sommige gevallen gewenst, maar binnen Terneuzen Midden is nog geen actie ondernomen.

Tot 2010 blijkt uit prognoses van onderzoeksbureau Primos dat de bevolkingsomvang min of meer gelijk blijft en het aantal huishoudens licht stijgt, net als in de afgelopen vijf jaar. Het op peil blijven van de bevolkingsomvang is daarbij uitsluitend het gevolg van een vestigingsoverschot vanuit het buitenland. Dit is echter een relatief onzekere tendens die in heel Zeeland actueel is. Gerichte woonpromotiecampagnes voor de regio en de gemeente kunnen een bijdrage leveren aan de toename van het aantal mensen dat zich binnen de gemeente Terneuzen vestigt. Een sterk economisch potentieel is minstens zo belangrijk. Het huidige werknemerbestand is sterk vergrijsd. De werving van personeel van buiten de provincie kan perspectief bieden, net als het werven van mensen die voor hun werk niet plaatsgebonden zijn. In dat geval zijn ruimte, groen, water en relatief lage woningprijzen in deze gemeente sterke argumenten.

De veranderende eisen van de woonconsument, die steeds intensiever woont en liefst een eigen stempel drukt op de woning en de woonomgeving, vragen om continue monitoring en de samenwerking met burgers, woningbouwverenigingen, projectontwikkelaars, gemeenten en andere deelnemers. Naar verwachting is de opgave tijdrovend, duur en gevoelig, omdat het vooral gaat om bestaand bebouwd gebied. Met marktpartijen is een gezamenlijke, strategische en doelgerichte aanpak nodig om te komen tot een bij de vraag passend aanbod. Met de burger is vroegtijdige informatie-uitwisseling en het instellen van keuren en certificering belangrijk om individuele wensen veilig te kunnen uitvoeren. Kwalitatief hoogwaardige woningen en aansprekende woonconcepten zijn belangrijk. Aan de onderkant van de markt zijn sloop, herstructurering en transformatie van incurante woningen nodig.

Het planvoornemen voorziet in vier nieuwe appartementen op een inbreidingslocatie in Terneuzen. De appartementen vallen in de middeldure sector waardoor het planvoornemen inhaakt op de gemeentelijke woonvisie.

2.4 Verkeersbeleid

Gemeentelijk beleid

Op 5 maart 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders het Wegencategoriseringsplan vastgesteld. Het plangebied ligt in een gebied dat in het kader van Duurzaam Veilig aangewezen is als Zone 30 km per uur. De uitzonderingen daarop vormen: de van Steenbergelaan, de Verlengde van Steenbergelaan, de Willem de Zwijgerlaan, de Churchilllaan, de Laan van Othene, de Kerkhoflaan, de Axelsestraat, de Professor Zeemanstraat, de Rooseveltlaan, de Dokweg, de Zuidlandstraat, de Serlippenstraat, de Vrijheidslaan (met uitzondering van het gedeelte tussen de Laan van Othene en Margarethaplein), de Dixielandkade, de Reuzenhoeksedijk en delen van de Leeuwenlaan en de Jacob Catsstraat. De uitvoering is sober door het aanbrengen van zone-bebording en enkele snelheidsremmende maatregelen.

Verkeerssituatie rondom plangebied

Voor de Axelsestraat is de maximaal toegestane snelheid 50 km per uur terwijl de maximum snelheid voor de Van Cantfortstraat 30 km per uur is. De parkeerruimte voor de bewoners van de vier appartementen zijn in 3 garageboxen met elke 2 parkeerplaatsen geregeld. In de zone rondom het plangebied geldt een tijdelijk parkeerbeleid (blauwe parkeerkaart). Bezoekers en werknemers van de commerciële ruimtes hebben in de straten rondom de locatie, zeer beperkte mogelijkheden om te parkeren. In de vroegere situatie was er sprake van diverse bedrijvigheid zonder parkeermogelijkheden op eigen terrein. De gemeente heeft aangegeven dat in de nieuwe situatie tevens geen parkeergelegenheid op eigen terrein hoeft worden gerealiseerd.

2.5 Detailhandelsbeleid

Structuurvisie Detailhandel Terneuzen

De huidige en toekomstige detailhandelsontwikkelingen in de verschillende deelgebieden in Terneuzen worden met de Detailhandelsstructuurvisie voor de stad Terneuzen ingekaderd in een integraal en groter geheel. Met de visie wordt de ambitie en profilering van de stad Terneuzen ten aanzien van de detailhandel in de regio Zeeuws-Vlaanderen en daarbuiten uiteengezet. Het bestaande detailhandelsbeleid in Terneuzen is daarbij op een dusdanige manier aangevuld waardoor duidelijk wordt welke positie ingenomen wordt door de winkellocaties.

Op basis van marktanalyse is het beoogde winkelprogramma geformuleerd voor de diverse locaties, zodat deze complementair aan elkaar kunnen functioneren en daarmee binding en toevloeiing voor de kern Terneuzen behouden en versterken. De Detailhandelsstructuurvisie loopt vooruit op een algehele structuurvisie voor de gemeente Terneuzen, welke in het kader van de nieuwe Wro wordt gevraagd, en waarbij een bredere beleidsmatige en functionele afweging zal moeten plaatsvinden in en tussen deelgebieden in Terneuzen.

Terneuzen is de regionale kern van Zeeuws-Vlaanderen. In het verleden was het winkelaanbod in Terneuzen relatief klein in verband met het relatief grote aanbod in de kernen rond Terneuzen (Zaamslag-Axel-Hulst-Oostburg-Sluis). Door een aantal ontwikkelingen, zowel algemeen (schaalvergroting in de detailhandel) als specifiek (ontwikkelingen in kooptoeisme/ bankentoeisme) neemt de winkelfunctie in de kernen rond

Terneuzen af, waardoor de kern Terneuzen steeds meer naar zijn 'normale' functie groeit binnen het marktgebied Zeeuws-Vlaanderen.

De Axelsestraat is van oudsher een winkelstraat in Terneuzen met een menging van winkels en andere functies. De winkelfunctie blijft voorlopig nog aanwezig en heeft ook een functie als broedplaatsgebied. Met name voor versspecialisten en servicegerichte speciaalzaken is de Axelsestraat een ideale vestigingsplaats. Naast winkels is er in deze straat ruimte voor consumentgerichte dienstverlening. Op dit moment heeft het de functie van aanloopgebied voor het centrum. Deze functie dient behouden te blijven binnen de detailhandelsstructuur.

2.6 Archeologie- en monumentenbeleid

Rijksbeleid

Archeologische waarden

Op internationaal en nationaal niveau is het belang van ondergrondse monumentenzorg en archeologie in de laatste decennia steeds meer onderkend. Niet alleen het wetenschappelijk belang maar ook het maatschappelijk belang van de archeologie is een onvervangbaar deel van ons cultureel erfgoed. Het accent in het overheidsbeleid verschuift van archeologische opgravingen en noodonderzoek naar behoud en beheer in de bodem. Dit streven naar behoud en beheer 'in situ' is het kernelement van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992).

In vervolg op dit Verdrag worden nu ook enkele andere wetten herzien, de Monumentenwet is herzien per 1 september 2007. Bodemverstoringen door uitvoering van het bestemmingsplan, ontheffing of het rechtstreeks toegelaten bouwen kunnen het bodemarchief aantasten. Het voorgestelde beleid bevat maatregelen die aandacht voor archeologische waarden bij plannen en projecten afdwingbaar maakt, zoals:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een aanlegvergunning als de aanvrager van een reguliere bouwvergunning kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. Zonodig kunnen aan de aanlegvergunning en de bouwvergunning voorschriften worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

Bovenstaande geldt tevens voor een ontheffingsbesluit als bedoeld in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening;

Met de wetswijziging wordt archeologie dus voortaan een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces. In de planvormingfase bepalen rijk, provincies en gemeenten welke archeologische waarden in het geding zijn. Zij wegen deze waarden mee in de besluitvorming.

Provinciaal beleid

Nota Archeologie 2006-2012

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (AMK) in principe altijd 'behoud in-situ' geldt. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen.

Voor gebieden met een verwachtingswaarde (zoals aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische waarden (IKAW), in het Zeeuws Archeologisch Archief en de landelijke database (ARCHIS)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit en/of het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 50 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m²;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Uitwerkingsnota cultuurhistorie en monumenten 2007-2012

De Provincie Zeeland investeert in het behoud, de ontwikkeling, de ontsluiting en het gebruik van cultuurhistorisch erfgoed. Uitgangspunten daarbij zijn:

- behoud door ontwikkeling;
- een gebiedsgerichte benadering;
- behouden en versterken van het kenmerkend zeeuwse;
- de mate van kwetsbaarheid in onze samenleving; nagaan in hoeverre belangen zich sterker maken voor het kunnen behouden van cultuurhistorische waarden.

De Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) is een instrument voor integraal en gebiedsgericht beleid en daarnaast een informatiebron. Culturele planologie is een wijze van planontwikkeling die nadrukkelijk wordt nagestreefd. Beleidsmatig onderscheid is gemaakt naar cultuur- en natuurlandschap, stedelijk gebied, gebouwde monumenten en mobiel erfgoed. Voor deze onderdelen zijn uitgangspunten en instrumenten geformuleerd en middelen vrijgemaakt om de hoofddoelen te kunnen bereiken.

De Axelsestraat is bekend om de villa-achtige woonhuizen en zijn gedateerd rond de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. Ook staat langs de Axelsestraat een woonboerderij welke gebouwd is rond 1900.

Gemeentelijk beleid

Erfgoedverordening Terneuzen 2008

In oktober 2008 is de Erfgoedverordening Terneuzen vastgesteld. Deze verordening gaat over:

- het opnemen van een object op de gemeentelijke monumentenlijst;
- de instandhouding van gemeentelijke monumenten;
- rijksmonumenten;
- de instandhouding van archeologische terreinen.

Voor aanpassingen aan een gemeentelijk, rijks- of archeologisch monument geldt een vergunningplicht. Bovendien is het verboden om zonder een vergunning in een archeologisch monument of een archeologisch verwachtingsgebied, de bodem dieper dan 50 centimeter onder de oppervlakte te verstoren. De aanvraag om een omgevings- c.q. monumentenvergunning op grond van de Erfgoedverordening wordt getoetst aan de 'monumentale criteria'. Dit zijn de criteria die de eigenheid, beeldbepalende kenmerken, authentieke elementen en dergelijke benadrukken en die ten grondslag hebben gelegen aan de aanwijzing van het pand tot monument.

2.7 Waterbeleid

Rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nederland dient te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) die tot doel heeft de ecologische en chemische toestand van oppervlaktewater in 2015 in goede toestand te laten zijn. De KRW is in Nederland doorvertaald via de Vierde Nota Waterhuishouding naar Stroomgebiedbeheersplannen.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding (VROM) en het provinciale Omgevingsplan bepleiten meer integraal waterbeheer, meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu. De hydrologische ordeningsprincipes moeten een rol spelen in de besluitvorming over bestemming en inrichting van gebieden.

In de visie van het rijk en provincie zijn voor de ontwikkeling van nieuw stedelijk gebied de volgende aandachtspunten van belang:

- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie van gemeenten en waterbeheerders op het waterbeleid en doorvertaling naar bestemmingsplannen en waterbeheersplannen;
- een meer op ecologische, hydrologische aspecten en belevingswaarde gebaseerde planning van de verstedelijking;
- het herstellen/versterken van natuurwaarden;
- het afkoppelen van verhard oppervlak en infiltratie van water in de bodem;
- het voorkomen van verdroging en wateroverlast;
- het bevorderen van waterbesparing en hergebruik van water;
- uitgaan van minimaal een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Provinciaal beleid

Provinciale Waterkansenkaart

Om vanuit het waterbeheer in te kunnen spelen op ruimtelijke ontwikkelingen en bestaande ongewenste situaties bij te sturen, ontwikkelde de provincie Zeeland water- kansenkaarten. Deze visualiseert op basis van hydrologische uitgangspunten voor de verschillende functies en het landgebruik de kansen en bedreigingen. Onderstaande tabel geeft een korte weergave van de situatie in Terneuzen Midden.

Tabel 2: Waterkansenkaart Terneuzen Midden

Soort gegevens	Situatie Terneuzen Midden
relatieve hoogteligging t.o.v. omgeving	gemiddeld
aandachtsgebied waterhuishouding	niet
geschiktheid stedelijke uitbreiding	Oostelijk deel over de kreek geschikt. Rest niet, vanwege al bestaande bebouwing.

Watertoets

Begin 2001 is de 'Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw' getekend tussen het rijk, de provincies, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Sindsdien moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. De

watertoets is wettelijk verankerd in het besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Voor het invullen van de Watertoets is gebruik gemaakt van de Zeeuwse Handreiking Watertoets (Rijkswaterstaat, Provincie Zeeland en de waterschappen, 2005).

Voor het invullen van de Watertoets is gebruik gemaakt van de Zeeuwse Handreiking Watertoets (Rijkswaterstaat, Provincie Zeeland en de waterschappen, 2005).

Gemeentelijk beleid

Stedelijk Waterplan

Het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen heeft in samenwerking met de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis voor het Stedelijk Waterplan een verkenningennota vastgesteld in 2005. In 2006 is de visienota vastgesteld, waarna een maatregelenplan in het voorjaar van 2008 vastgesteld is. Het Stedelijk Waterplan borduurt voort op de gestelde doelen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en bevat de uitwerking van rijks-, provinciaal-, waterschaps- en gemeentelijk beleid.

Behalve de hieronder vermelde aspecten, gaat de visienota in op de verantwoordelijkheden, zowel de wettelijke als die van de taken in beheer en onderhoud, het wegwerken van achterstallig onderhoud en de verdeling van de kosten daarvan.

In de verkenningennota is voor de gehele kern Terneuzen het volgende geconstateerd:

waterkwantiteit

- geen inundatie
- water op straat bij de Transportstraat (in 2006 aangepakt)
- Otheense Kreek natuurgebied met verdroging aan oostzijde van kern (mogelijk invullen van wateropgave)

waterkwaliteit en ecologie

- diverse overstorten (Mr. F.J. Haarmanweg, 2x Hoofdweg) hebben negatief effect op waterkwaliteit, andere hebben geen of beperkt negatief effect
- waterkwaliteit kreek redelijk
- waterbodem zeer licht tot matig verontreinigd
- inrichting kreek nog niet overal passend
- ecologische verbindingszone ten zuiden van de kern, aansluitend op kreek
- diverse locaties in de stad kennen waardevolle ecologie

water en ruimtelijke ordening

- woningbouw gepland aan oostzijde van de Otheense Kreek
- grote ontwikkeling bedrijventerrein gepland langs westzijde kanaal
- gebruik van het water gericht op kreek
- geen bijzonderheden vanuit cultuurhistorie en/of archeologie

grondwater

- hoog grondwater langs kanaal door kwel
- geen overmatige lozing van grondwater op riolering

riolering

- basisinspanning bereikt
- diverse overstorten aan te pakken in waterkwaliteitsspoor

2.8 Natuurbeleid

Rijksbeleid

Natuurbeschermingswet 1998

Het wettelijk kader in Nederland voor de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden is de (gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Deze wet bepaalt dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning ter voorkoming van schade aan natuurwaarden.

Beoordeling gebiedsbescherming:

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gebieden inzake de Natuurbeschermingswet 1998. Gebiedsbescherming is daarom in deze ruimtelijke onderbouwing vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 niet aan de orde.

Flora- en Faunawet (2002)

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en Faunawet kent geen afstemmingsbepalingen met de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Dit neemt niet weg dat er een belangrijke samenhang bestaat tussen ruimtelijk relevante besluiten en de door de Flora- en Faunawet beoogde bescherming van soorten. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Provinciaal beleid

Natuurbeheerplan Zeeland (2009)

Dit beleidsstuk vormt het kader voor de verwerving, de inrichting en het beheer van natuurgebieden en agrarische gebieden voor zover deze zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Het Natuurbeheerplan Zeeland 2009 is het provinciale beleidskader voor verwerving, functieverandering, inrichting en beheer van de natuurgebieden en agrarische beheergebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van Zeeland. De Ecologische Hoofdstructuur is een netwerk van natuurgebieden, agrarische beheergebieden en ecologische verbindingzones waarbinnen de natuur in stand wordt gehouden.

Het planvoornemen betreft de invulling van een braak liggend perceel in Terneuzen. Het perceel ligt niet in of nabij de EHS of andere gebieden met enige natuurwaarden. Zodoende heeft het Natuurbeheerplan Zeeland geen invloed op de uitvoering van voorliggend planvoornemen.

3. Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Voor de beeldvorming van een nieuwe ontwikkeling is het belangrijk om de omgeving en de geschiedenis nader te bekijken. In dit hoofdstuk is uitgewijd over de geschiedenis van Terneuzen en wordt de ligging van het plangebied helder weergegeven.

3.2 Ontstaansgeschiedenis

In 1325 komt Terneuzen voor het eerst voor onder de naam Ter Nose. Vanuit Terneuzen liep de Gentse Vaart naar Gent, rond deze tijd is ook een haventje in Terneuzen ontstaan voor de overslag van goederen op trekschuiten naar Gent. In 1491 werd het dorp Terneuzen gefortificeerd vanwege de strategische ligging aan de Gentse Vaart.

Vanwege de voortdurende dreiging van de Watergeuzen, die telkens vanuit Vlissingen invallen uitvoeren in Zeeuws-Vlaanderen en Terneuzen liet Filips II in 1575 een fort bij Terneuzen bouwen. Tijdens de 80-jarige oorlog dreigde Terneuzen voor de Staatsen verloren te gaan, maar op zondagavond 6 november 1583 landde Hohnelohe, met tien vendels grotendeels Duitse huursoldaten bij Terneuzen. Hohnelohe liet de Moffenschans bouwen en wist de Spanjaarden buiten de deur te houden. Hij liet van Terneuzen een stevige vesting maken en er werd een garnizoen gehuisvest. De loop van deze vestingwerken is nog gedeeltelijk te herkennen in de Lange Kerkstraat en de Nieuwstraat.

Het is voor Terneuzen erg belangrijk geweest dat Hohnelohe in 1583 de Spanjaarden buiten de deur heeft weten te houden. Hierdoor verkreeg Terneuzen van Willem van Oranje op 23 april 1584 stadsrechten. Doordat Axel in Spaanse handen gevallen is en een spaanse rechtbank krijgt wordt in Terneuzen een staatse rechtbank geïnstalleerd. Ook de weekmarkt in Axel was onbereikbaar, waardoor Terneuzen toestemming kreeg voor haar eigen markt.



Afbeelding 4 Historische kaart Terneuzen omstreeks 1856

In 1830 probeerden Belgische opstandelingen de Zeeuws-Vlaamse bewoners over te halen zich bij hen aan te sluiten, zodat Zeeuws-Vlaanderen een deel kon worden van het te stichten Belgische koninkrijk. Op 20 oktober van dat jaar trokken zo'n 75 bewapende Belgische opstandelingen, onder leiding van Ernest Gregoire de stad binnen met de bedoeling Zeeuws-Vlaanderen in te nemen. Na nog geen vier uur in Terneuzen aanwezig te zijn geweest vertrokken ze echter weer. Bij Koninklijk Besluit van 17 juli 1833 werd de versterking van de vesting Terneuzen bevolen. De nieuwe vestingwerken bestonden uit negen bastions, een aantal stadspoorten, kruiskelders en andere gebouwen. De Arsenaalkazerne aan de Nieuwstraat maakte ook deel uit van deze vestingwerken.

3.3 Plangebied

[illegible]

18

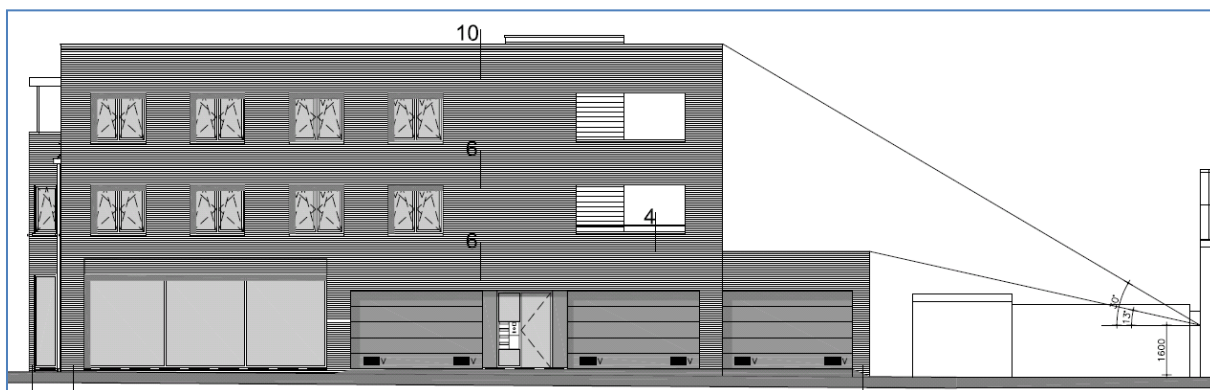
4. Toekomstige situatie

Het planvoornemen is de realisatie van een commerciële ruimte voor detailhandel of kantoren met daarboven twee lagen met in totaal vier appartementen op een braakliggende terrein ter plaatse van de Axelsestraat 27 te Terneuzen.



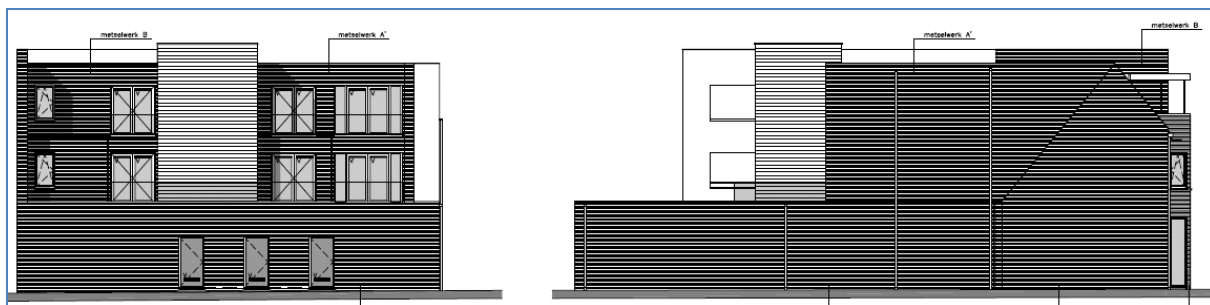
Afbeelding 6 Aanzicht vanaf de Axelsestraat

De bebouwing is zo ontworpen dat de indruk wordt gewekt dat het twee gebouwen zijn, om het kleinschalige straatbeeld van de Axelsestraat te behouden. De commerciële ruimtes beneden zijn allen voorzien van grote ramen en eigen ingangen. In totaal kunnen er maximaal drie afzonderlijke commerciële ruimtes worden gecreëerd.



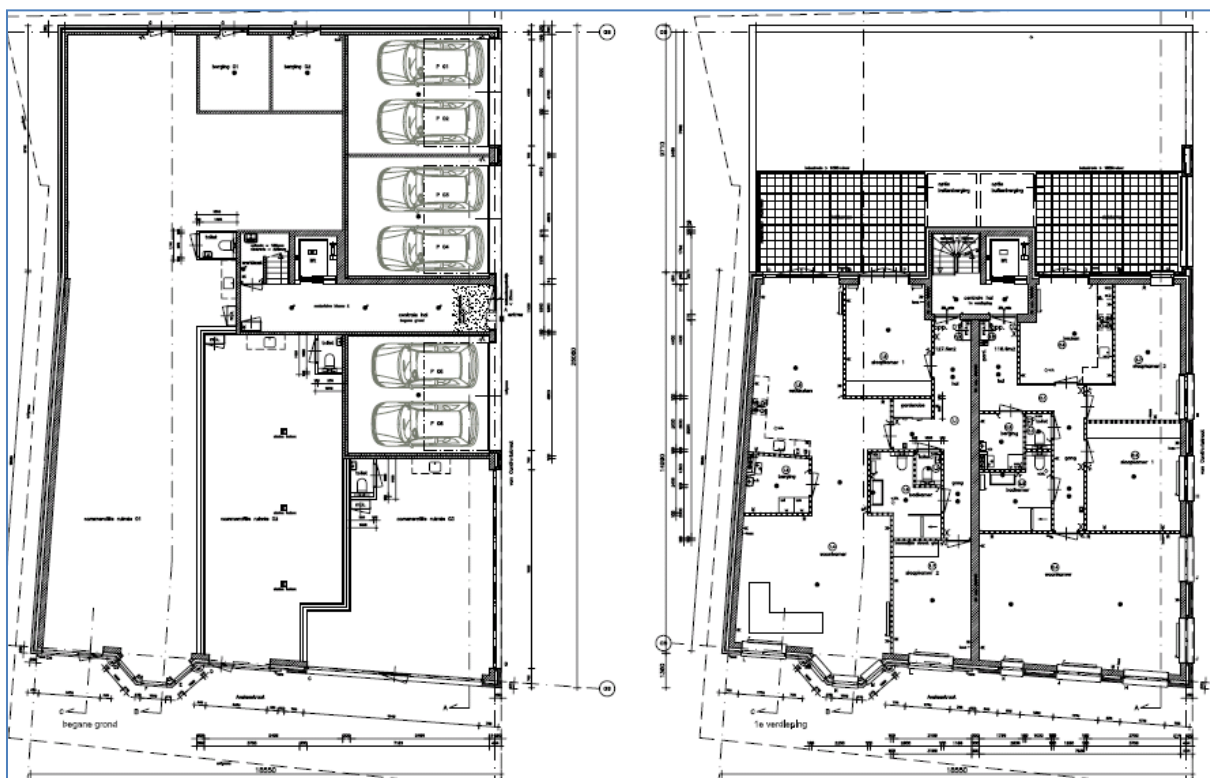
Afbeelding 7 Aanzicht vanaf de Van Cantfortstraat

Op de eerste en tweede verdieping zijn in totaal vier appartementen evenredig verdeeld over de twee bouwlagen. De appartementen zijn vanaf de Van Cantfortstraat bereikbaar via een centraal portaal. In het verlengde van dit portaal liggen de bergingen van de appartementen. De ingang van de drie garageboxen bevinden zich eveneens in de Van Cantfortstraat.



Afbeelding 8 Aanzichten blinde gevels

De achtergevel is een blinde muur en de linker zijgevel is een wand met een gesloten plint met ter plaatse van de appartementen ramen en een teruggelegen dakterras. De achter- en linker zijgevel staan circa 0,5 tot 1 meter van de perceelsgrenzen af.



Afbeelding 9 Beganegrond vloer en eerste verdieping

Aan de zijkant van het gebouw worden 3 inpandige garageboxen gerealiseerd. In elk van deze boxen is ruimte voor 2 parkeerplaatsen, welke bedoeld zijn voor de bewoners van de appartementen. Bezoekers en werknemers van de commerciële ruimtes zullen in de straten rondom de locatie moeten parkeren.

5. Milieu

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de verschillende milieutechnische aspecten die belicht dienen te worden. Een aantal van deze aspecten zijn aangevuld door de benodigde onderzoeken.

5.2 Geluid

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'wonen' dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur.

De wegen die worden meegenomen in het onderzoek bevatten een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De grootte van de zone waarin dit onderzoek gehouden moet worden is afhankelijk van het aantal rijstroken, de definitie van het gebied (binnenstedelijk of buitenstedelijk), de maximum snelheid en het aantal voertuigen. Een buitenstedelijk gebied is gelegen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom, voor zover liggend in de zone van een autoweg of autosnelweg. Al het andere is binnenstedelijk gebied.

De voorkeursgrenswaarde voor geluidhinder op de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen ligt op 48dB, vastgelegd in de Wet geluidhinder. Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Geluidhinder kan een beperkende rol spelen bij nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied ligt aan de Axelsestraat wat een belangrijke ontsluitingsweg is in Terneuzen. Op de Axelsestraat geldt een maximum snelheid van 50 km per uur en in de van Cantfortstraat geldt een maximum snelheid van 30 km per uur.

Voor de locatie aan de Axelsestraat is in het vigerend bestemmingsplan Terneuzen Midden akoestisch onderzoek gedaan¹. In dit onderzoek is tevens de beoogde locatie onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de planlocatie met 63 dB ruim boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt. Op basis van dit onderzoek is voor een aantal woningen, niet zijnde de projectlocatie voor onderhavig planvoornemen, op 20 augustus 2009 een besluit hogere grenswaarde door Burgemeesters en Wethouders vastgesteld. Om het planvoornemen mogelijk te maken is een besluit hogere grenswaarde aangevraagd worden bij Burgemeester en Wethouders en dit heeft gezamenlijk met het ontwerp-projectbesluit ter inzage worden gelegd.

Gelijktijdig met het ontwerp-projectbesluit is destijds tevens een ontwerpbesluit hogere grenswaarde (Wgh) ter inzage gelegd. Bij besluit van 8 juli 2011 is deze hogere grenswaarde vastgesteld (in pdf bijgevoegd). Dit besluit als bijlage toevoegen aan toelichting. Hoewel het projectbesluit in het najaar van 2011 is ingetrokken is het besluit hogere grenswaarde wel vastgesteld. Het besluit hogere grenswaarde is als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag.

¹ Bestemmingsplan 'Terneuzen Midden', Toelichting; Bijlage 7 Akoestisch onderzoek

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit, ofwel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Er zijn voor de verschillende stoffen normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde). De jaargemiddelde norm voor NO_2 is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, net als de norm voor PM_{10} . Het maximaal aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde is 35 dagen. Deze normen moeten uiterlijk in 2010 gerealiseerd zijn.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het beleid ten aanzien van luchtkwaliteit in de gemeente Terneuzen is vastgelegd in het Rapport luchtkwaliteit 2008. Aangezien er geen knelpunten zijn (dat wil zeggen dat er geen wettelijke verplichtingen zijn, dus geen dringende reden om luchtkwaliteitsbeleid op te stellen) zal de gemeente Terneuzen luchtkwaliteitsbeleid opstellen vanwege: ruimtelijke plannen, wet- en regelgeving en uit maatschappelijke verantwoordelijkheid (nader vaststellen waar kwetsbare groepen inwoners zich bevinden en deze informatie gebruiken bij het toespitsen van beleid op de prioriteit van de acties en het meetnet in de kanaalzone uitbreiden).

De ontwikkeling betreft het bouwen van vier appartementen en een kantoor en/of winkelruimte op de begane grond. De grenzen binnen de regelingen van NIBM zijn ≤ 500 woningen of $\leq 33.333 \text{ m}^2$ kantoren met één ontsluitingsweg. De grenzen in ogenschouw nemende is het aannemelijk dat de geplande ontwikkeling past binnen de regeling NIBM, aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.4 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings-)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch bodemonderzoek) te worden verricht. Als uit historische informatie blijkt dat hier in het verleden activiteiten plaatsvonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan is het uitvoeren van een volledig verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen nodig zijn om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Als gevolg van voormalige bedrijfsmatige activiteiten van een chemische wasserij is op het terrein aan de Axelsestraat 27 en omgeving een omvangrijke bodemverontreiniging door gechloreerde koolwaterstoffen ontstaan.

De grond is schoon (tot 5m minus maaiveld gesaneerd²), maar staat mogelijk nog onder invloed van het licht verontreinigde grondwater in de bodemlaag ca. 2-10m minus maaiveld. Het grondwater is tot zo'n 10m minus maaiveld niet (meer) zodanig verontreinigd dat dit humane risico's oplevert³. Dieper is het grondwater nog steeds sterk verontreinigd. Een laatste bodeminjectie met werkzame stof wordt nog deze maand (januari 2012) ingebracht. De saneringsdoelstelling is daarmee gehaald. Ondanks de restverontreiniging wordt de sanering daarmee als afgerond beschouwd; binnenkort zal dan ook het einde-sanering middels een beschikking worden bevestigd en de kadastrale aantekening worden gewijzigd en/of verwijderd.

Volgens de Wet bodembescherming prevaleert voor planontwikkelingen een multifunctionele bodemkwaliteit; een duurzame kwaliteit ten opzichte van de bodemgebruiksfunctie dient te worden nagestreefd. Daarnaast kan de bodemgebruiksfunctie leidend zijn voor de mate van toelaatbare (rest)verontreiniging en omgekeerd. De Provincie Zeeland heeft aangegeven⁴ dat het perceel geschikt is voor de bouw van een bedrijfspand. De geplande commerciële ruimten en bergingen op de begane grond, met daarboven gelegen appartementen, sluiten bij deze visie aan. nadrukkelijk wordt geadviseerd een dampdichte folie in of onder de laagste verhardingsvloer aan te brengen. D.w.z. in dit geval de vloer op de begane grond c.q. maaiveldniveau. Dit vanwege eventueel ophopen van gas en daardoor van invloed kan zijn op de binnenlucht.

De biologische activiteit ten aanzien van de grondwatersanering zal naar verwachting nog lange tijd doorlopen. De milieuhygiënische bodemkwaliteit neemt daardoor nog in positieve zin toe. Na afronden van de sanering en instemmen met het evaluatierapport zal de Provincie Zeeland de sanering door middel van een beschikking op basis van de Wet bodembescherming officieel afsluiten.

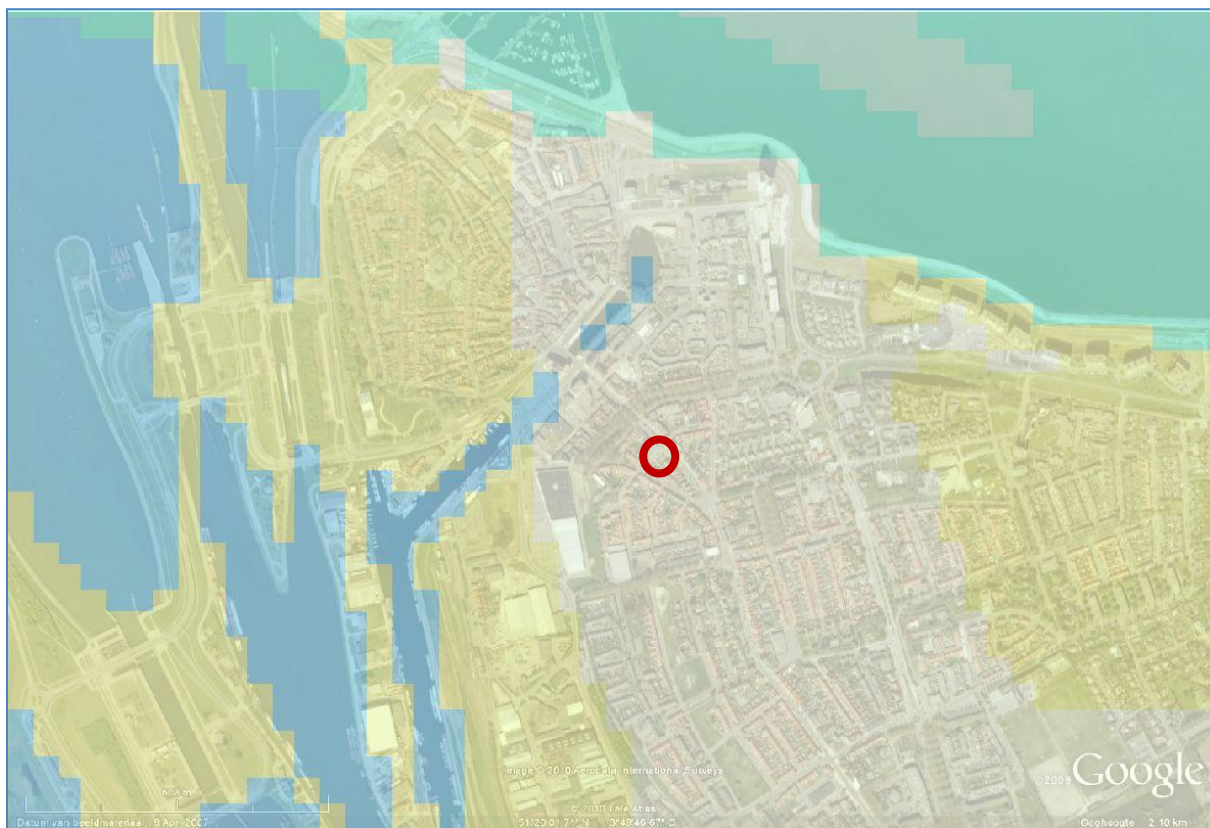
5.5 Archeologie

De grondwerkzaamheden die worden uitgevoerd kunnen mogelijk schade aanrichten aan het archeologisch bodemarchief ter plaatse. Zowel vanuit het rijk als vanuit provinciale regelgeving wordt gesteld dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond geconserveerd dienen te worden. Pas als dit onmogelijk blijkt te zijn is archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven of opgraving noodzakelijk. Als nieuwe bestemmingsplannen worden opgesteld, dient rekening gehouden te worden met de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Voor delen die binnen een lage trefkans vallen

² 'Evaluatierapport milieukundige begeleiding grondsanering' door SGS, projectnr. EZ861.279, 14 maart 2005 (separate bijlage)

³ 'Eindrapportage ISCO' door Verhoeve Milieu, projectnr. 04026, 15 januari 2010

zijn bij nieuwe ontwikkelingen geen consequenties ten aanzien van archeologie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen delen die in een redelijke tot grote en zeer grote trefkans vallen dient in kaart te worden gebracht in hoeverre archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project. Bij nieuwe initiatieven die met grondverzet gepaard gaan, zal in die gevallen altijd voorafgaand archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden.

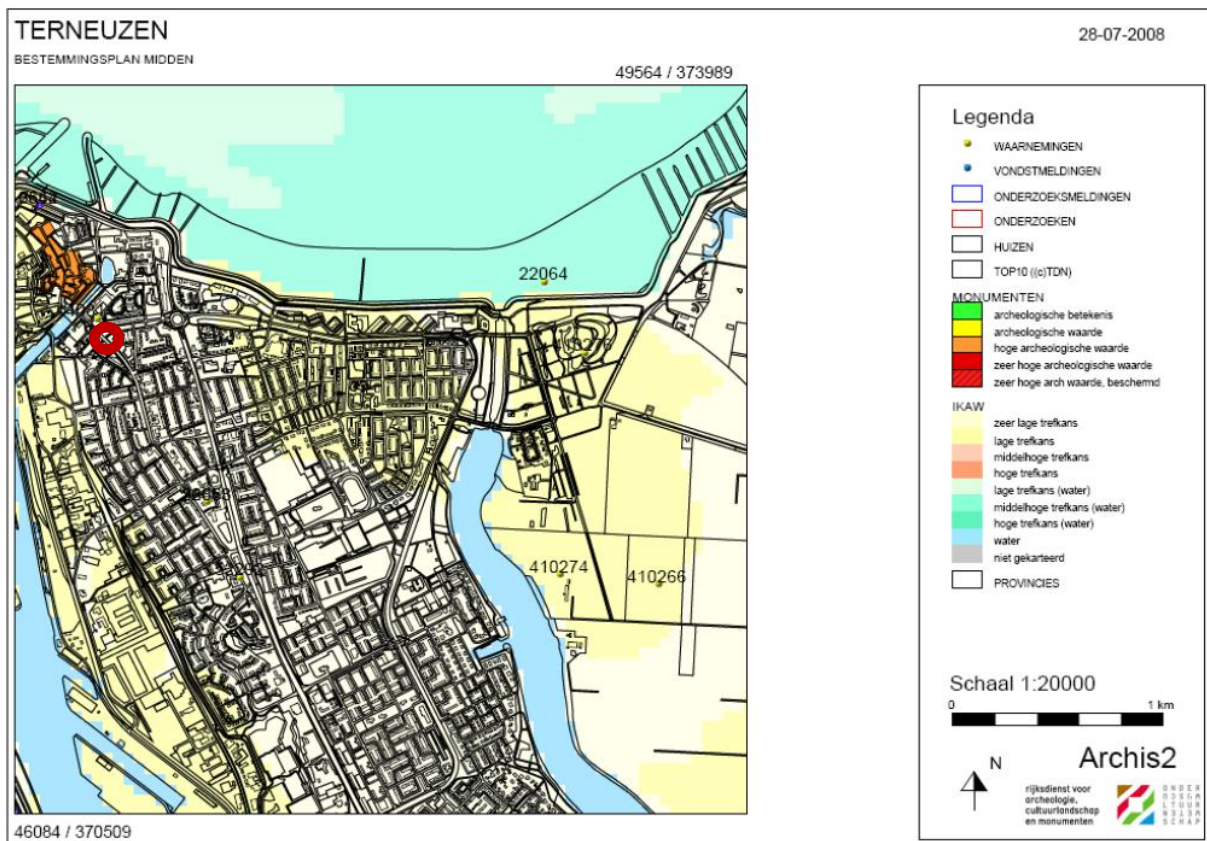


Afbeelding 10 Uitsnede IKAW kaart

De archeologische toets

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

1. de Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer en de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde;
2. de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste, dagzomende, bodemlaag;
3. ARCHIS. Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde;
4. Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde bodemonderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde;
5. de bodemopbouw. Aan de hand van de bodemkaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn.



Afbeelding 11 archeologische vindplaatsen plangebied

De beoogde projectlocatie is niet opgenomen op de AMK en behoeft op basis van deze kaart geen nader onderzoek. In de landelijke kaart van Archis is de planlocatie aangeduid met een zeer lage trefkans. Op of rond het plangebied zijn geen plaatsen bij het ZAA bekend. Het plangebied ligt in een zone met een zeer lage archeologische verwachtingswaarde (op basis van IKAW kaart). In het kader van een uitgebreide bodemvervuiling, zoals omschreven in paragraaf 5.4, is de bodem tot een diepte van 6 meter gesaneerd. Op basis van de bodemsanering kan gesteld worden dat er geen relevante archeologische bodemlagen aanwezig zijn.

5.6 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken⁴) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Daarbij geldt een kans van 10^{-6} als de grenswaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks

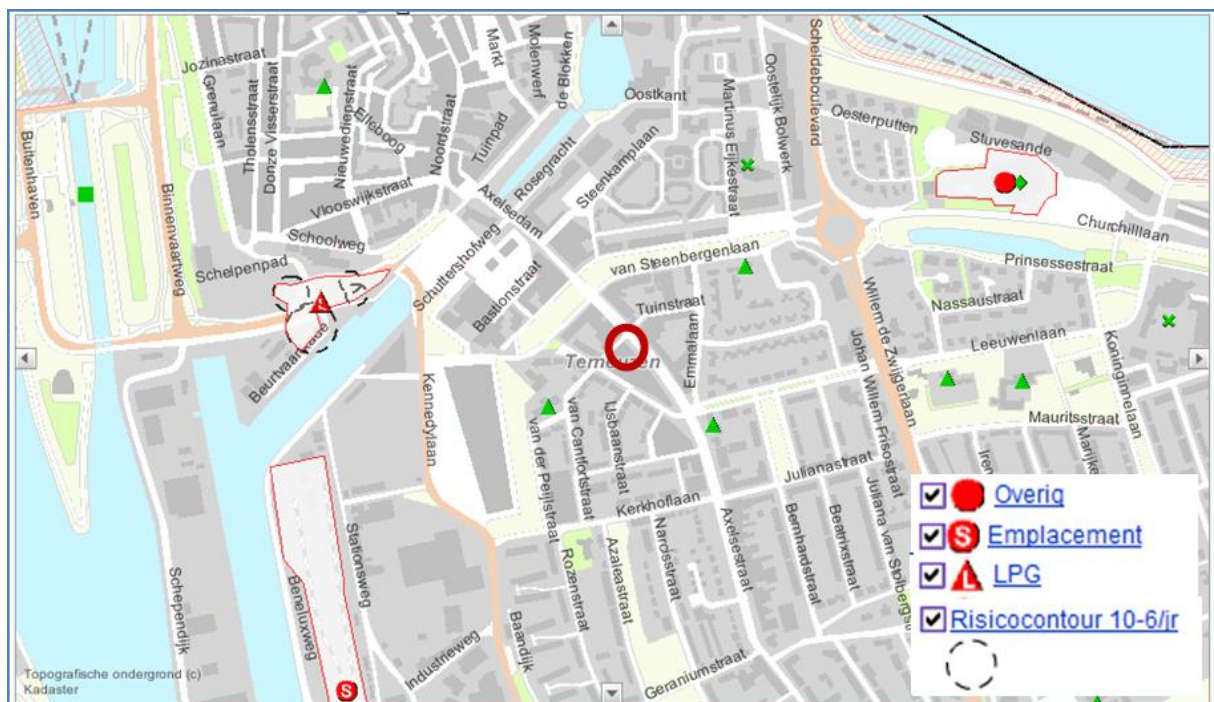
4) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hiervoor geldt een oriënterende waarde waarvan, mits voldoende gemotiveerd, afgeweken mag worden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10^{-6} contour uit de Bevi is bebouwing niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt.



Afbeelding 12 Uitsnede risicokaart(www.risicokaart.nl)

Op de risicokaart is te zien dat het plangebied niet in de invloedssfeer ligt van een gevaarlijke instelling. Niet op de kaart zichtbaar is de risicocirkel van de kerncentrale nabij Borssele. Het plangebied ligt binnen de 20 km contour van de kerncentrale waarvoor het beleid “schuilen” geldt. De ligging binnen deze cirkel heeft geen invloed op het planvoornemen.

De beoogde ontwikkeling wordt aangemerkt als een zogenaamd kwetsbaar object. Voor kwetsbare objecten wordt voorgeschreven dat deze niet zijn toegestaan binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar. Het planvoornemen ligt niet binnen de eerder genoemde risicocontour.

Als conclusie kan gesteld worden dat op het gebied van externe veiligheid geen beperkingen worden opgelegd voor de uitvoering van onderhavig planvoornemen.

5.7 Bedrijfszonerings

Milieuoverlast in woongebieden dient zoveel mogelijk te worden beperkt. Bedrijven moeten om die reden voldoen aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit of de milieuvergunning ingevolge de Wet milieubeheer. Daarnaast dient een zekere afstand tussen woningen en bedrijven in acht genomen te worden. Deze afstand is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woningomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. Het plangebied is in zijn algemeenheid een rustige woonwijk. Voor diverse locaties kan gesteld worden dat deze vallen onder gemengd gebied.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Rondom het plangebied ligt een grote verscheidenheid aan bedrijven:

- Axelsestraat 23/25, Elektronica winkel, cat. 1, op circa 10 meter
- Axelsestraat 20d, Makelaardij, cat. 1, op circa 30 meter
- Axelsestraat 20c, Hypotheek adviseur, cat. 1, op circa 35 meter
- Axelsestraat 20b, Stomerij, cat. 1, op circa 40 meter
- Axelsestraat 20a, Gehoorwinkel, cat. 1, op circa 45 meter
- Axelsestraat 26, slagerij, cat. 1, op circa 20 meter
- Axelsestraat 28, kledingzaak, cat. 1, op circa 25 meter
- Axelsestraat 33/33a, financieel advies bureau, cat. 1, op circa 15 meter

Daarbij blijft op het plangebied een bedrijfsfunctie bestaan met de maximale categorie 2. Het betreft een gemengd gebied waarbij het acceptabel wordt geacht dat functies met een maximale categorie 2 gemengd worden met woonfuncties. De conclusie is dat op het gebied van milieuzonering geen beperkingen zijn voor de uitvoering van het onderhavig plan.

5.8 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en leidingstroken dienen in de omgevingsvergunning te worden bestemd en voorzien van stroken waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Binnen het plangebied liggen geen relevante kabels en leidingen. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen, heeft het Ministerie van Economische Zaken het initiatief genomen tot de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION). Deze wet, ook bekend als de 'grondroedersregeling' is op 1 juli 2008 in werking getreden. Voor aanvang van de graafzaamheden wordt er een Klic-melding gedaan bij het kadaster.

5.9 Water

De waterparagraaf is een vast onderdeel binnen de milieutechnische aspecten en zeker in de Provincie Zeeland van groot belang. Uitgangspunt van nieuwe ontwikkelingen is de watertoets. Voor de watertoets is het van belang om weer te geven wat de toename aan

verharding is zodat, met behulp van de watertoets bepaald kan worden welke maatregelen moeten worden getroffen. Het algemene waterbeleid is omschreven in paragraaf 2.7.

Bestaande situatie

Het plangebied is momenteel een braakliggend terrein waar de afgelopen jaren een grondwatersanering heeft plaatsgevonden (zie paragraaf 5.4). Inmiddels is de grondwatersanering voltooid en zijn de verhoogde concentraties terug gebracht tot binnen de grenswaarden. Het terrein heeft geen verharding en er is geen sprake van oppervlakte water. Rondom het plangebied is geen open water en de directe omgeving is vrijwel geheel verhard, enkel achtertuinen van woningen zijn (deels) onverhard. Het dichtst bijzijnde open water ligt op circa 290 meter en is een doodlopende havenarm.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen is het realiseren van een enkel pand met een commerciële ruimte op de begane grondvloer en vier appartementen op de twee verdiepingen. Het plan voorziet in volledige verharding van het terrein. Het afval water zal gescheiden afgevoerd worden op het bestaande rioleringsnetwerk. Het planvoornemen vindt plaats in stedelijk gebied en het is niet mogelijk om te voorzien in de bergingsbehoefte. Het waterschap springt in op deze beperkte mogelijkheid voor waterberging door deze bergingsbehoefte mee te nemen in de bergingsbehoefte op wijkniveau.

Aanpak conform Watertoets

Thema	Doelstelling	Aanpak
Veiligheid	Voldoende afstand tot (toekomstige) waterkeringen en scheepvaartroutes.	Het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied en op voldoende afstand.
Wateroverlast	Terughoudendheid bij bouwen in de buurt van oppervlaktewater.	Omdat het dichtstbijzijnde oppervlakte water op 290m ligt heeft het planvoornemen hier geen invloed op.
Riolering	Rekening houden met ligging van persleidingen.	Op en rondom het plangebied liggen geen persleidingen.
Watervoorziening	Ontzien van bergingen voor drinkwatervoorzieningen.	Het plangebied ligt niet in de buurt van een dergelijke voorziening.
Volksgezondheid	Terughoudend zijn wonen vlak bij stilstaand oppervlaktewater.	Rondom het plangebied is geen stilstaand oppervlaktewater.
Bodemdaling	Funcities in zettinggevoelige gebieden die lage waterstanden vereisen proberen te voorkomen.	Het plangebied ligt in een gebied wat weinig zettinggevoelig is.
Grondwater overlast	Ontzien van gebieden met een hoge grondwaterstand.	Het plan voorziet niet in de aanleg van ondergrondse bouwlagen, derhalve is er geen noemenswaardige overlast voor het grondwater.
Oppervlaktewater kwaliteit	Voorkomen van mogelijke vervuilingbronnen.	Het plan voorziet in de aanleg van een gescheiden rioolstelsel.
Grondwater kwaliteit	Ontzien van infiltratiegebieden van natuur en drinkwatervoorzieningen van vervuilde funcities.	Door de stedelijke ligging worden infiltratiegebieden ontzien.
Verdroging/natte natuur	Ontzien van kwetsbare gebieden.	De ligging van het plangebied is niet in de nabijheid van kwetsbare gebieden.

Concluderend kan gesteld worden dat het plangebied geen onoverkomelijkheden heeft ten opzichte van waterbelangen.

6. Juridische planbeschrijving

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing “Axelsestraat 27” is onderdeel van een zogenaamde ‘omgevingsvergunning’. Het doel van een omgevingsvergunning is het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in het vigerende bestemmingsplan. Een omgevingsvergunning dient voor de realisering van een concreet bouwplan. In tegenstelling tot een bestemmingsplan zijn regels optioneel. De gemeente Terneuzen kiest voor onderhavig planvoornemen voor het hanteren van een illustratie met een regelset.

De omgevingsvergunning bestaat uit twee vereiste onderdelen:

- Digitale verbeelding (GML)
- Besluitdocument, in de vorm van een ruimtelijke onderbouwing (PDF)

De grondslag voor de omgevingsvergunning ligt in voorliggende ruimtelijke onderbouwing waarin verantwoording wordt afgelegd voor de diverse ruimtelijke en milieutechnische aspecten. Bijgaand aan de ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding met een weergave van onderhavig planvoornemen.

7. Economische uitvoerbaarheid

In onderhavig planvoornemen wordt geen anterieure overeenkomst aangegaan. Bij de gemeente Terneuzen is sprake van actieve grond politiek; de gemeente verkoopt de gronden van het projectgebied aan de initiatiefnemer van het project. De economische uitvoerbaarheid is derhalve verzekerd via de opbrengst uit grondverkoop.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Inleiding

Om een plan doorgang te kunnen geven is het maatschappelijke draagvlak een vereiste. Dit maatschappelijke draagvlak wordt afgebakend door het vooroverleg en de inspraak.

8.2 Informatieavond

Op 16 november 2009 is een informatieavond georganiseerd, welke betrekking had op het oorspronkelijke bouwplan, voor de bewoners rondom het plangebied. De bewoners van de volgende adressen waren bij deze informatieavond aanwezig:

- Tramstraat 14, 16, 18, 20 en 22
- Axelsestraat 25 en 29

Op 7 december 2011 is door de initiatiefnemer het nu aan de orde zijnde plan gepresenteerd. Voor deze informatieavond zijn door de gemeente de indieners van de zienswijzen (gericht tegen het oude plan) en overige direkt omwonenden uitgenodigd. Het nieuwe bouwplan voorziet in de bouw van 4 appartementen in plaats van 6. Hierdoor komt o.a. de bebouwing van met name de 2e en 3e verdieping aanzienlijk verder weg te liggen van de woningen aan de Tramstraat. Van de aanwezige omwonenden zijn die avond geen (in overwegende mate) bezwaren vernomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbesluit met deze ruimtelijke onderbouwing hebben van 19 april tot en met 30 mei 2012 ter inzage gelegen bij de publieksbalies van de gemeente Terneuzen en zijn tevens gepubliceerd op de website van de gemeente en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan ontvangen.