



Motivering

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i

Buitengebied, Veer 54-55

Opsteller:

Vlaming & De Zeeuw

Boulevard de Wielingen 33
4506 JJ Cadzand

E: info@vlamingendezeeuw.nl

T: 0117-700550

Versie: 4 juni 2026

Status: Vastgesteld

IMRO: NL.IMRO.0715.TAMBG98.VG01

INHOUD

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 TAM-IMRO	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Ontwikkeling Veer 55	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Toekomstige situatie	5
2.3 Toetsing Omgevingsplan	5
3. Planologisch beleidskader	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie	8
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018	8
3.3 Gemeentelijk beleid	9
3.3.1 Structuurvisie Terneuzen 2025	9
4. Kwaliteit van de leefomgeving	10
4.1 Mer-beoordeling	10
4.2 Duurzaamheid en gezondheid	11
4.3 Natuur	12
4.3.1 Gebiedsbescherming	12
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.5 Mobiliteit en parkeren	20
4.5.1 Verkeer	20
4.5.2 Parkeren	21
4.6 Bodem	21
4.7 Geluid	22
4.8 Luchtkwaliteit	22
4.9 Omgevingsveiligheid	23
4.10 Weging van het waterbelang	25
4.11 NGE	28
5. Toelichting op de regels	30
5.1 Inleiding	30
5.2 Opzet regels	30
6. Economische Uitvoerbaarheid	31
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlage 1. Bodemrapport PM

Bijlage 2. Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit TAM-omgevingsplan heeft tot doel om op de bestaande bedrijfswoning aan Veer 55 om te zetten naar de functie Wonen en aan 54 de aanduiding specifieke vorm van bedrijf constructiewerkplaats te verwijderen en dit juridisch-planologisch te borgen.

De beoogde ontwikkeling is niet direct toegestaan binnen de gestelde kaders van het omgevingsplan. In het omgevingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij het gebruik als woning mogelijk is, maar de aanvraag is ook gericht op het aanpassen van de bedrijfsactiviteiten. In beide gevallen betekent dit dat het gemeentelijk omgevingsplan moet worden gewijzigd om het initiatief mogelijk te maken. Met de gemeente Terneuzen is afgesproken dat er voor deze ontwikkeling een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld en dat daarbij gebruik wordt gemaakt van TAM-omgevingsplan. De ligging van het gebied waarop het besluit tot wijziging van het omgevingsplan betrekking heeft, is opgenomen in figuur 1.



Figuur 1: Ligging projectgebied, bron Kadastralekaart.com

Een onderdeel van het TAM-omgevingsplan is het opstellen van een onderbouwing fysieke leefomgeving (motivering) met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorliggend document voorziet in deze onderbouwing.

1.2 TAM-IMRO

Vanwege de onzekerheden rondom het DSO is tot 1 januari 2026 de mogelijkheid gecreëerd om via de Wro-standaarden het omgevingsplan te publiceren, TAM-IMRO ('Tijdelijke Alternatieve Maatregelen – Informatiemodel Ruimtelijke Ordening') genaamd. De wijziging van het omgevingsplan kan worden gemaakt in de software voor bestemmingsplannen en wordt gepubliceerd via de IMRO standaarden. Inhoudelijk moet dit plan voldoen aan de Omgevingswet.

De regels van het TAM-omgevingsplan worden opgesteld in de huidige software. Voor de opbouw wordt aangesloten bij de geldende bestemmingsplannen in de gemeente Terneuzen (de bestemmingsplanvariant van de TAM-IMRO), maar er worden regels toegevoegd zodat duidelijk is dat het plan onderdeel is van het gemeentebrede omgevingsplan en het toepassingsbereik wordt weergegeven. Er wordt niet meer gesproken van bestemmingen, maar van functies en activiteiten. Dit is ook terug te zien op de verbeelding. Ook worden er voorrangsbepalingen en verwijzingen opgenomen om de relatie met de andere regels uit het omgevingsplan (hoofdstuk 22 De bruidsschat) te duiden. In de motivering wordt onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd via ruimtelijkeplannen.nl en wordt via de overbruggingsfunctie getoond in het Omgevingsloket (DSO).

Het TAM-omgevingsplan moet voor 2032 worden omgezet naar het gemeentebrede omgevingsplan in de software van de gemeente en het moet dan voldoen aan de standaarden voor het omgevingsplan (STOP/TPOD) door middel van een wijziging van het omgevingsplan.

1.3 Leeswijzer

De motivering op het TAM-omgevingsplan heeft de volgende opzet. In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt de strijdigheid met het geldende omgevingsplan beschreven.

In hoofdstuk 3 en 4 is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het beleid van verschillende overheden en aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische regeling en de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt de economische en in hoofdstuk 7 de maatschappelijke haalbaarheid getoetst.

2. Ontwikkeling Veer 55

2.1 Huidige situatie

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich meerdere (bedrijfs)woningen aan het Veer en de Oude Zeedijk. Het betreft een kleine bebouwingsconcentratie (buurtschap) met meerdere functies waaronder bedrijvigheid en met name burgerwoningen. Het gedeelte bedrijven omvat de volgende adressen zijnde Veer 52A, 53, 54, 55 en 56 en aan de overzijde van de weg nummer 58. Alle omliggende woningen zijn bestemd voor woondoeleinden.

Het aangeduide vlak in figuur 2 heeft tevens de aanduiding constructiewerkplaats. Binnen dit vlak zijn Veer 54 (twee bedrijfsloodsen) en Veer 55 (bedrijfswoning) gelegen. Voorts is het perceel gedeeltelijk verhard en gedeeltelijk voorzien van groen.



Figuur 2: Projectgebied bestaande situatie percelen Veer 54 (blauw)met aanduiding constructiewerkplaats, Veer 55 (oranje) (Kadastralekaart.com)

2.2 Toekomstige situatie

In de gewenste situatie zal er geen verandering optreden ten opzichte van de bestaande bebouwing, daar er enkel een functiewijziging zal optreden waardoor de bedrijfswoning aan Veer 55 benut kan worden als gewone woning en activiteiten in verband met een constructiewerkplaats niet meer mogelijk zijn.

Momenteel is het niet mogelijk om ter plaatse van het Veer 55 te wonen zonder werkzaam te zijn bij het bedrijf.

2.3 Toetsing Omgevingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het Omgevingsplan Terneuzen, echter aangezien er nog geen sprake is van een definitief Omgevingsplan zijn de regels uit de vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Terneuzen van kracht (vastgesteld door het college d.d. 25-06-2013). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming 'Bedrijf', en de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - constructiewerkplaats.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied (omgevingsloket)

Naast het bestemmingsplan Buitengebied zijn de facetbestemmingsplannen Wonen en Parkeren van kracht. Het voormalig bestemmingsplan Buitengebied voorzag door middel van een wijzigingsbevoegdheid van 'Bedrijf' naar 'Wonen' echter is de wijzigingsbevoegdheid van rechtswege komen te vervallen, bovendien dient aan een breder toetsingskader te worden voldaan.

De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zijn voor de gemeente Terneuzen nog wel voorwaarden die beleidsmatig relevant zijn.

- a. wijziging leidt niet tot een groter aantal woningen binnen het bestemmingsvlak;
- b. indien de inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen) en de oppervlakte van de overige bebouwing meer bedraagt dan bij de bestemming Wonen is toegestaan, dan mogen deze maten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden, hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd; in geval van herbouw is het hiervoor bepaalde slechts van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt hetgeen in het wijzigingsplan wordt vastgelegd;
- c. wijziging mag niet worden toegepast voor gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- d. wijziging leidt niet tot een verandering van de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogte van de gebouwen.

De gewenste ontwikkeling voldoet aan bovengenoemde voorwaarden. Het bredere toetsingskader wordt in de volgende hoofdstukken toegelicht.

De ontwikkeling is in strijd met het Omgevingsplan nu de functie Wonen op deze gronden niet is toegestaan. Tevens dient de aanduiding constructiewerkplaats te worden verwijderd.

3. Planologisch beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. De NOVI komt als structuurvisie uit onder de bestaande Wet ruimtelijke ordening (WRO). Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als een omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Bovenstaande vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. We spreken hier over 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes: 1) Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies, 2) Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en 3) Afwentelen wordt voorkomen. Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Beoordeling

Voorliggend project is te kleinschalig om van invloed te zijn op het beleid genoemd in de NOVI.

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Beoordeling

De ontwikkeling waar dit project in voorziet, heeft betrekking op een planologisch functiewijziging, opdat het mogelijk wordt om in de bestaande woning te blijven wonen. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking, omdat met de beoogde ontwikkeling geen nieuwe woningen worden gerealiseerd en gebruik wordt gemaakt van huidige bebouwing. Beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de uitgangspunten van de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 13 december 2024 is door de provincie Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie 2025 vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar ambities en doelstellingen omschreven binnen vier thema's:

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

Een duurzame en innovatieve economie

In 2050 heeft Zeeland een circulaire economie. De meeste sectoren maken gebruik van reststoffen die door anderen onbenut zijn gelaten, dan wel zijn uitgestoten als afval of producten die aan het eind van de levensduur zijn en worden hergebruikt. Hierdoor staan de sectoren niet langer op zichzelf maar houden ze contact met andere branches. Nieuwe productieprocessen maken dit rendabel. Grondstoffen hebben in de biobased economie zoveel mogelijk een groene herkomst. Ze worden als dat kan, in Zeeland geteeld en worden geleverd aan regionale afnemers. Het Zeeuwse onderwijs sluit aan op de arbeidsmarkt. Het bedrijfsleven biedt werk op maat. De infrastructuur is modern en betrouwbaar en biedt ruimte aan CO2-neutraal vervoer via verschillende modaliteiten. Hierbij is een belangrijke plaats ingeruimd voor buisleidingen van en naar industrieën en bedrijven; tussen de verschillende haventerreinen, ook over en weer van de provincie- en landsgrens. Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt zoveel mogelijk plaats op ruime afstand van woongebieden. De haven- en industriegebieden bieden plaats aan clusters van bedrijven. Ook elders heeft een concentratie van bedrijventerreinen plaatsgevonden. Dit geeft bedrijven de ruimte om te ondernemen en hinder wordt zoveel mogelijk beperkt.

Er is een eerlijk speelveld voor bonafide ondernemers en burgers. In Zeeland wordt werk gemaakt van innovatie. Er zijn financieringsvouchers beschikbaar en ondernemers nemen deel aan kennistracten, waarbij samen met onderwijsinstellingen en studenten wordt gewerkt aan concrete oplossingen voor uitdagingen. Zeeuwse experimenten en proeftuinen in alle sectoren dragen substantieel bij aan de Nederlandse economie. Zeeuwse bedrijven spelen actief in op actuele ontwikkelingen. Bedrijfsvormen die grotendeels afhankelijk zijn van natuurlijke omstandigheden opereren duurzaam en houden in hun bedrijfsvoering rekening met de natuurwaarden.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de planologische wijziging van een bedrijfswoning naar de functie Wonen en het verwijderen van de functie constructiewerkplaats. Bij deze ontwikkeling wordt geen bebouwing gewijzigd. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018

Provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Provinciale Omgevingsverordening Zeeland 2018, welke is vastgesteld op 21 september 2018 en laatstelijk herzien op 5 juli 2022. Voor onderhavige ontwikkeling zijn geen artikelen van de Omgevingsverordening van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Terneuzen 2025

Op 16 december 2010 heeft de gemeente Terneuzen de 'Structuurvisie Terneuzen 2025' vastgesteld. Dit document bevat de huidige integrale ruimtelijke visie van de gemeente. Onderhavige ontwikkeling wordt getoetst aan de waarden en doelstellingen welke hierin worden geschetst.

In het visiedocument worden de ontwikkelingen geschetst waarmee de gemeente te maken heeft, geclusterd binnen de thema's: versterken, verbreden, verbinden, transformeren, ontwikkelen, herstructureren, behouden en beschermen.

Om ontwikkelingen en initiatieven, die op Terneuzen afkomen of daarbinnen plaatsvinden, te kunnen toetsen is een strategiekaart ontworpen. Op het grondgebied van de gemeente wordt ingezet op een achttal strategieën:

1. Versterken: tevreden over huidige multifunctionaliteit; zorgen over (toekomstige) kwaliteit; faciliteren van ontwikkelingen die multifunctionaliteit versterken;
2. Verbreden: ontevreden over huidige monofunctionaliteit; faciliteren dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering;
3. Verbinden: ontevreden over robuustheid structuur; onduidelijkheid over exacte situering verbinding; onduidelijkheid over procedure; planvorming start waarschijnlijk binnen termijn structuurvisie;
4. Transformeren: ontevreden over huidige kwaliteit; ideeën over nieuwe hoofdfunctie; onduidelijkheid over procedure; planvorming start waarschijnlijk binnen termijn structuurvisie;
5. Ontwikkelen: ontevreden over huidige functie; nieuwe functie inbrengen; duidelijkheid over kwaliteit en procedure;
6. Herstructureren: tevreden over huidige hoofdfunctie, ontevreden over kwaliteit; actieve/fysieke benadering om kwaliteit van hoofdfunctie te verbeteren;
7. Behouden: tevreden over huidige functie en kwaliteit; kleinschalige aanpassingen zijn mogelijk; geen actieve benadering;
8. Beschermen: tevreden over huidige hoofdfunctie; kwetsbare hoofdfunctie beschermen; faciliteren dat ontwikkelingen in de omgeving de hoofdfunctie niet bedreigen.

Beoordeling

Onderhavige locatie bevindt zich binnen een gebied dat is aangewezen als 'behouden'. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijke beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Dit laat onverlet dat door een gebrekkig beheer en onderhoud van de ruimte kwaliteitsverlies, snelle veroudering en verrommeling op de loer liggen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in een verandering van de leefomgeving, daar het enkel een planologische ontwikkeling betreft. Deze ontwikkeling betreft een zeer kleinschalige aanpassing, waarvoor ruimte wordt geboden in de structuurvisie.

3.4.2 Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen

De gemeente Terneuzen heeft samen met Hulst en Sluis een Zeeuws-Vlaams woonbeleid opgesteld. Dat beleid is vastgelegd in de regionale woonvisie. Deze regionale woonvisie is vastgesteld op 22 juli 2022.

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

Beoordeling

De gemeente geeft in haar gedeelde woonvisie aan toe te werken naar een kwalitatief goede bestaande woningvoorraad. Hierin wordt benoemd dat er wordt ingezet op het hergebruiken van leegkomende panden en het sterker inzetten op het instandhouden van de leefbaarheid. Middels onderhavige ontwikkeling wordt hierop ingespeeld; door de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar de functie wonen wordt ingespeeld op de actuele behoefte die er leeft om in deze woning te kunnen blijven wonen nadat er niet meer voor bij het bedrijf wordt gewerkt. Hiermee wordt voorkomen dat leegstand van het pand dreigt en wordt indirect de lokale leefbaarheid op peil gehouden. Onderhavige ontwikkeling sluit hiermee aan op het gestelde uit het beleid.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Mer-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG, Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van aanzienlijke gevolgen voor het milieu.

De ontwikkeling wordt niet beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van J11 van Bijlage V Omgevingsbesluit.

Uitgaande van de hiervoor relevante uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak dient bij de vraag of er sprake is van een ontwikkeling die valt onder een van de categorieën die zijn genoemd in de context van de implementatie van de richtlijn milieueffectrapportage evenwel rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging / ontwikkeling een rol spelen alsook de mate waarin:

- een ontwikkeling afwijkt van hetgeen planologisch is toegelaten;
- sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding;

- sprake is van een wijziging van het gebruik;
- de situatie rondom de ontwikkeling.

Bij de vraag of sprake is van een ontwikkeling die valt onder de categorieën van het Omgevingsbesluit (de vraag of voor een activiteit een milieueffectbeoordeling moet worden gemaakt), dient de feitelijke situatie als uitgangspunt te worden genomen en niet de vergunde of bestemde situatie. Het gaat er immers om, aan de hand van de feitelijk beoogde veranderingen/activiteiten te beoordelen of het Omgevingsbesluit van toepassing is.

Beoordeling

Er kan niet worden gesproken van een ontwikkeling in de zin van de bijlage V Omgevingsbesluit. Het project kan verder worden beschouwd als kleine wijziging in de zin van artikel 3, lid 3 van de SMB richtlijn welke verder geen mogelijke aanvullende milieueffecten heeft ten opzichte van de reeds in het geldende omgevingsplan voorziene situatie. Dit wordt toegelicht in navolgende paragrafen.

Eventuele cumulatieve effecten met andere projecten hebben betrekking op verkeersbewegingen/ verkeersaantrekkende werking. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling vindt er geen relevante toename aan verkeersbewegingen plaats voor het gebruik. Er is geen sprake van cumulatieve effecten

4.2 Duurzaamheid en gezondheid

Toetsingskader

Toetsingskader

De gemeente Terneuzen pakt duurzaamheid actief op volgens het Bestuursakkoord 2022-2026 'Goed Leven in Terneuzen' en het Activiteitenprogramma Klimaat en Duurzaamheid. In dit programma staan de ambities en doelstellingen verwoord om duurzamer en energiezuiniger te gaan wonen, werken en leven in de gemeente.

Gezondheid

In het bestuursakkoord 2022-2026 Goed leven in Terneuzen zijn diverse speerpunten opgenomen binnen het thema zorg & gezondheid, zoals de inzet van buurtsportcoaches of het terugdringen van eenzaamheid.

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

Beoordeling

Duurzaamheid

Er vinden geen aanpassingen aan het verhard oppervlak plaats. Door het gebruik van de huidige bebouwing aan te passen is sprake van een duurzame toepassing van het verharde oppervlak.

Gezondheid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de planologische functiewijziging van een bedrijfswoning naar de functie wonen. Van hoogspanningsverbindingen is geen sprake. Eventueel gebruik van gewasbeschermingsmiddelen heeft het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan (van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijke omgevingsplan) niet in de

weg gestaan. Er is tevens sprake van afschermend aaneengesloten groen. Met die bevoegdheid is de omzetting van bedrijfswoning naar de functie wonen in beginsel aanvaardbaar geacht. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de gezondheid van mensen.

4.3 Natuur

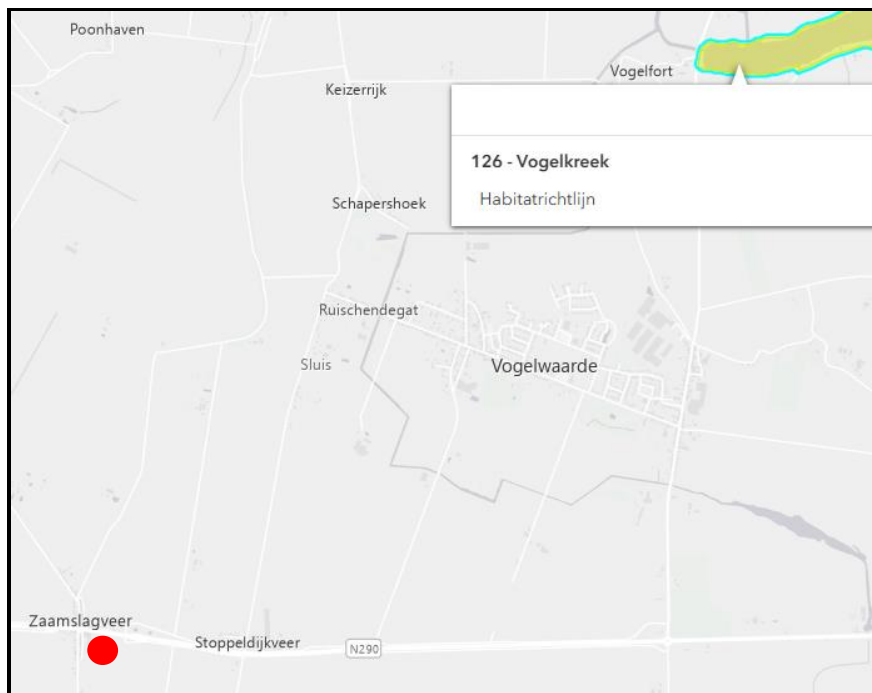
De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet; namelijk in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Onderdeel van de wetgeving is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

4.3.1 Gebiedsbescherming

In verband met de Omgevingswet dient de stikstofdepositie vanwege de activiteiten van de bouw- en gebruiksfase van deze ontwikkeling op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'De Vogelkreek' bevindt zich op circa 4,5 kilometer ten westen van de planlocatie.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het planologisch wijzigen van de bestaande bebouwing van een bedrijfswoning naar de functie wonen. Daar er niet gebouwd of gesloopt wordt, en het gebruik van de woning gelijk staat aan het huidige gebruik vallen hier geen nieuwe emissies te verwachten. Het aspect stikstof verzet zich derhalve niet tegen onderhavige ontwikkeling.



Figuur 4: Projectgebied (indicatief met rode stip weergegeven) ten opzichte van het Natura 2000-gebied (Bron: Natura2000.nl/gebieden/zeeland).

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Beoordeling archeologie

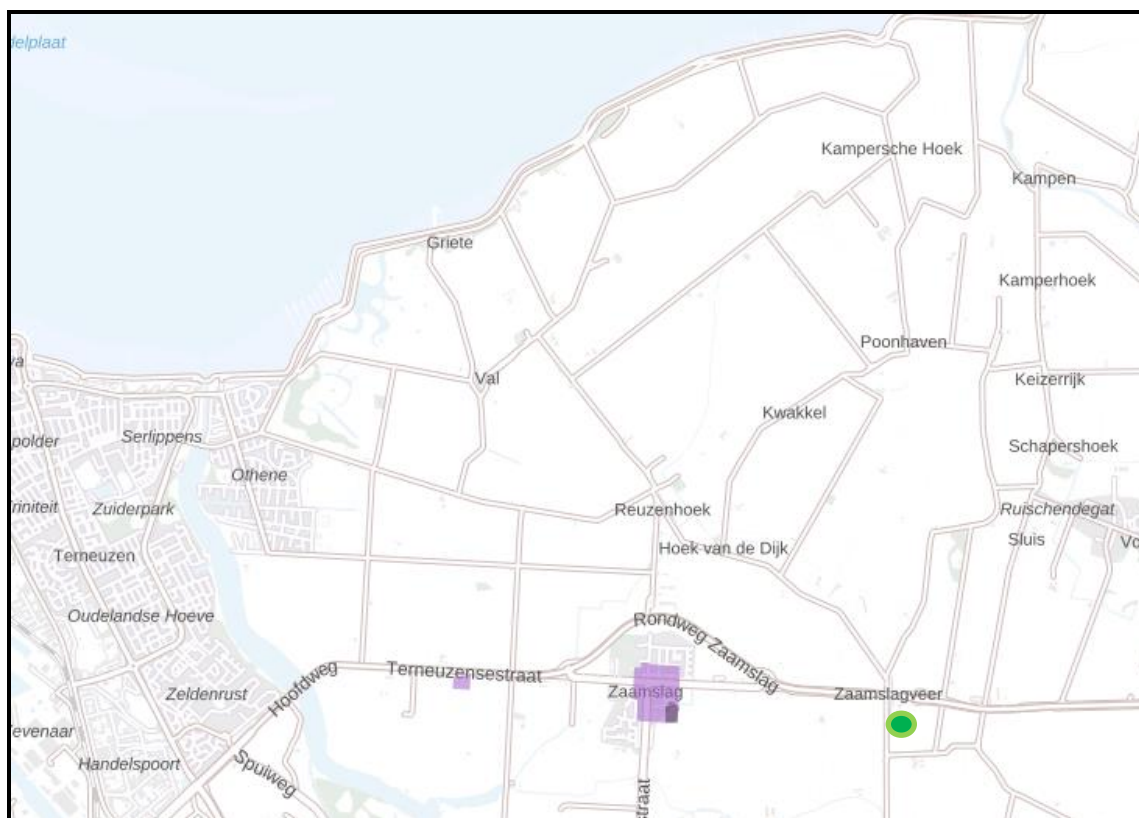
De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

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. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m² en een diepte van 0,5 meter voor de zogenaamde kruimelgevallen.

De achterliggende gedachte van het archeologiebeleid is het in beeld brengen van de gebieden in de gemeente Terneuzen met een archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde kan per gebied en per geologische laag verschillen. De insteek is daarbij soepel waar het kan en streng waar nodig.

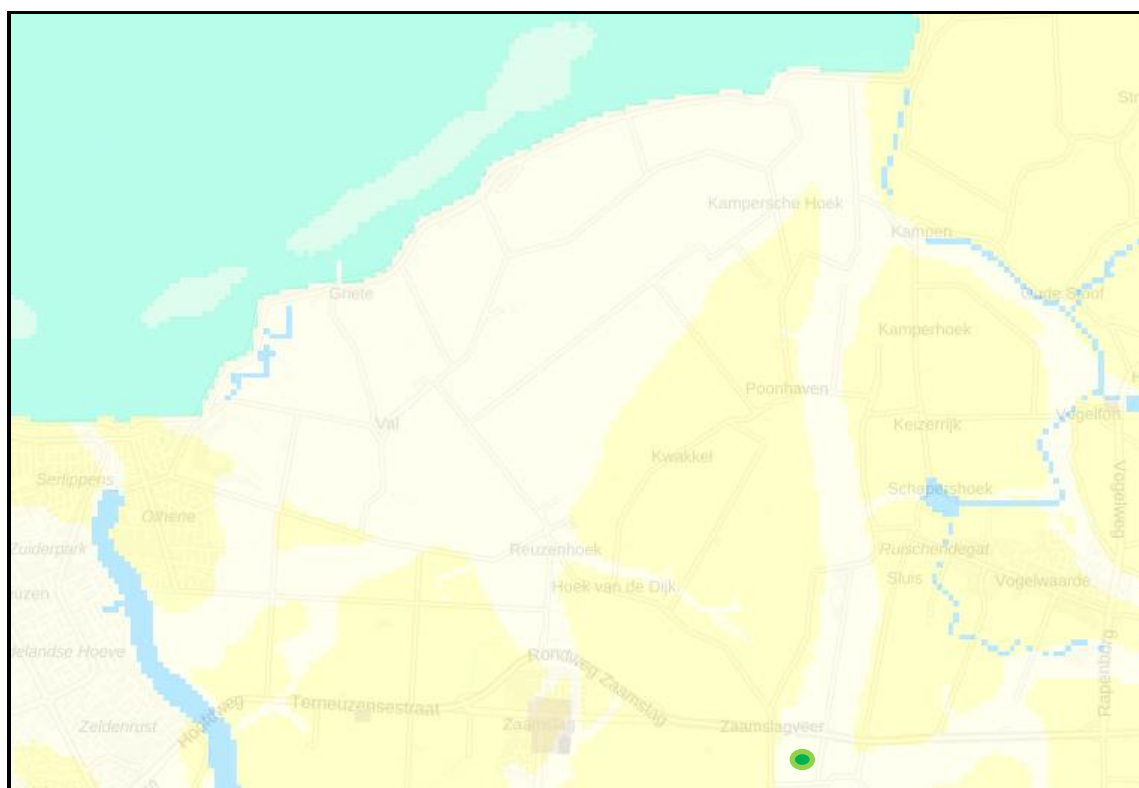
Binnen deze ontwikkeling zullen geen grondroeringen plaats vinden. Desalniettemin worden de volgende zaken conform de Archeologische Onderzoeksplicht Archeologie (stroomschema) nader onderbouwd.

1. Het projectgebied is niet gelegen binnen de aanduiding AMK.



Figuur 5 : Uitsnede AMK, projectgebied weergegeven met groene stip (Bron: Atlas Natuurlijk Kapitaal).

2. Het projectgebied is gelegen in gebied met een zeer lage trefkans volgens de IKAW kaart.

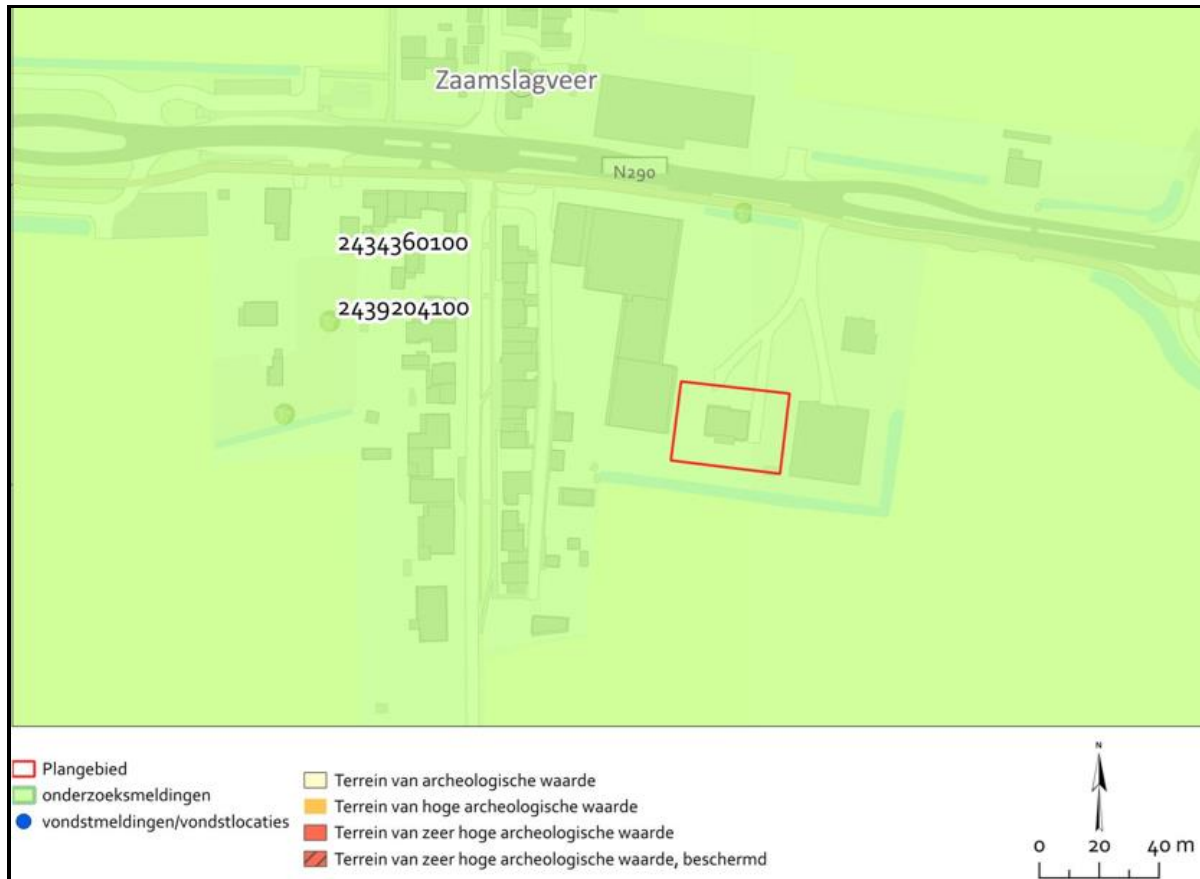


Figuur 6: Uitsnede IKAW, projectgebied weergegeven met groene stip (Bron: Atlas Natuurlijk Kapitaal).

3. Archis 3.0

Archis:geen vondstlocaties, monumenten, noch onderzoeksmeldingen met uitzondering van de 3 bekende die het gehele grondgebied van de gemeente Terneuzen beslaan:

- 2439204100: Leemten in Kennis
- 2434360100: Archeologisch bureauonderzoek: verruiming vrijstellingsdiepte gemeente Terneuzen
- 4568760100: Archeologisch bureauonderzoek: update vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen



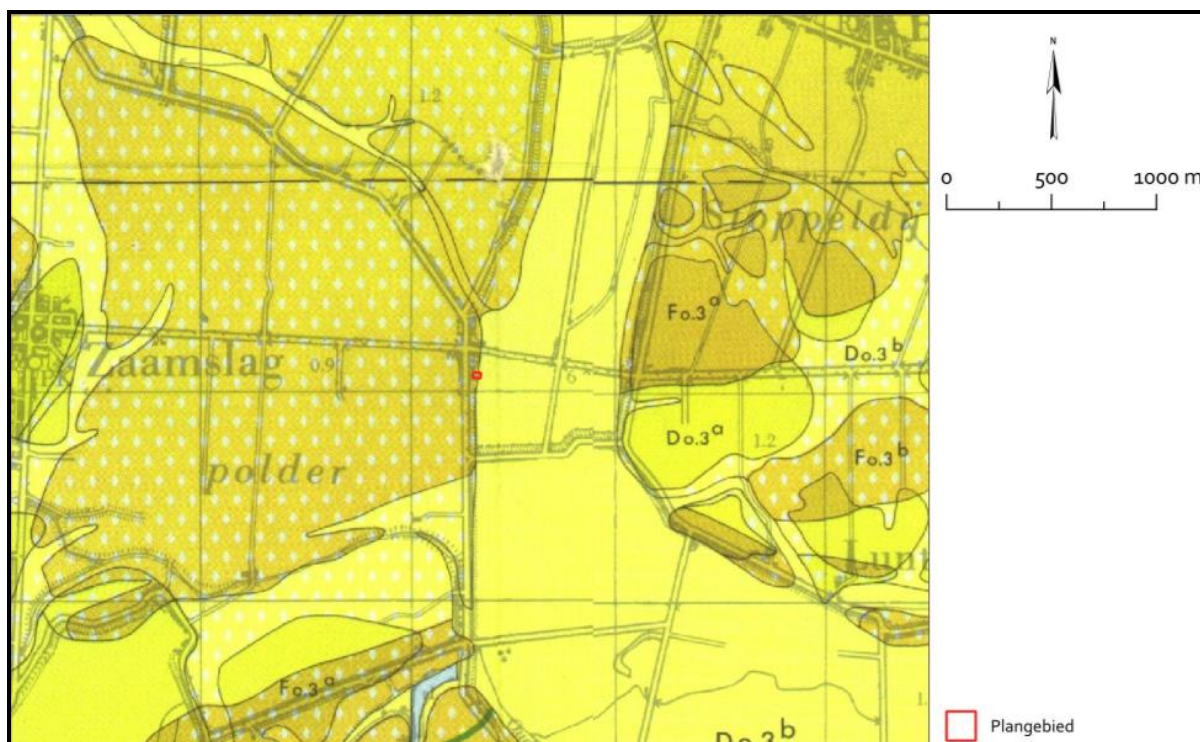
Figuur 7: Uitsnede Archis

4. Zeeuws Archeologisch Archief

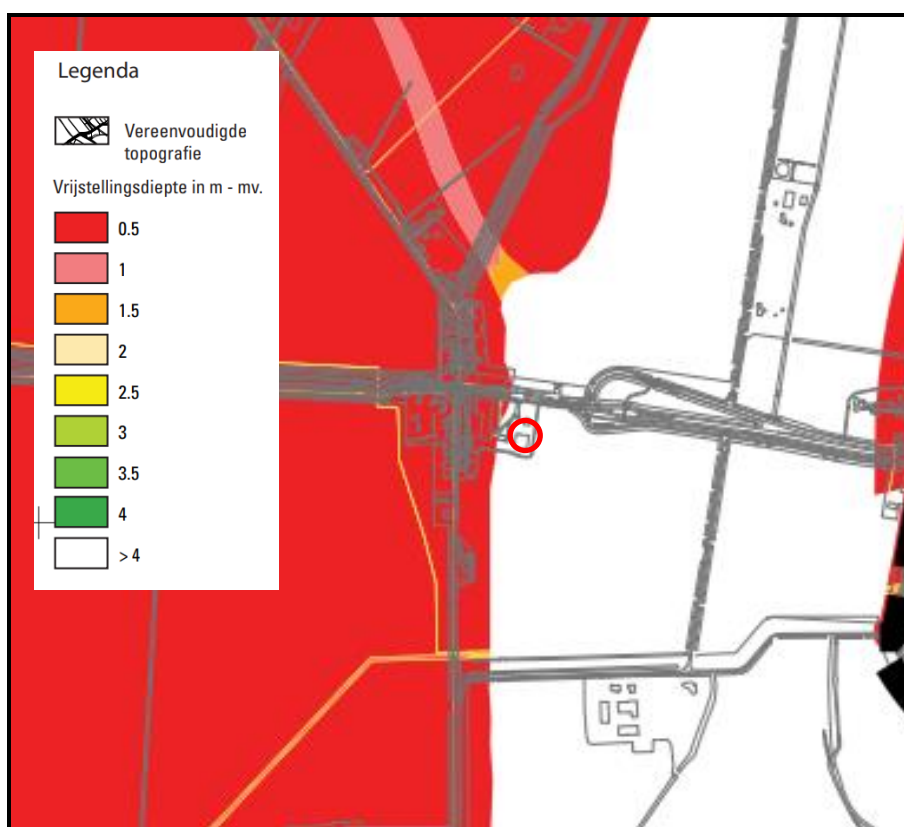
Op 16 september 2025 is aangegeven dat in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) geen aanvullende archeologische informatie met betrekking tot het projectgebied aanwezig zijn, anders dan in Archis3 staat.

5. Toetsing aan de geologische kaart van Van Rummelen

Het projectgebied is gelegen in de zone met code D0.3b komen enkel Duinkerke III afzettingen voor.



Figuur 8: Uitsnede kaart van Rummelen, projectgebied rood omlijnd.



Figuur 9: Uitsnede archeologische vrijstellingskaart gemeente Terneuzen 2017, projectgebied rood omcirkeld (Bron: Gemeente Terneuzen).

Bovenstaand is een uitsnede van de gemeentelijke archeologische vrijstellingskaart opgenomen. De projectlocatie kent een vrijstellingsdiepte van meer dan 4 meter. Ten aanzien van dit gebied geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen.

Op basis van het 'stroomschema interimbeleid 'De onderste steen boven' geldt er geen onderzoeksplicht. Op basis van het stroomschema, zie bijlage 4, wordt voor het projectgebied het volgende geconcludeerd:

Duinkerke II niet aanwezig
Hollandveen niet aanwezig
Pleistoceen niet aanwezig
Duinkerke III aanwezig

Op basis van het stroomschema is er geen sprake van een onderzoeksplicht dan wel het opnemen van een archeologische dubbelbestemming. Om die reden is tevens onderhavige ontwikkeling niet in strijd met archeologisch beleid. Tevens kan de huidige dubbelbestemming hier worden verwijderd omdat op de Vrijstellingenkaart in de diepte het plangebied dieper dan 4 meter –mv is vrijgesteld.

Beoordeling cultuurhistorie

De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

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:

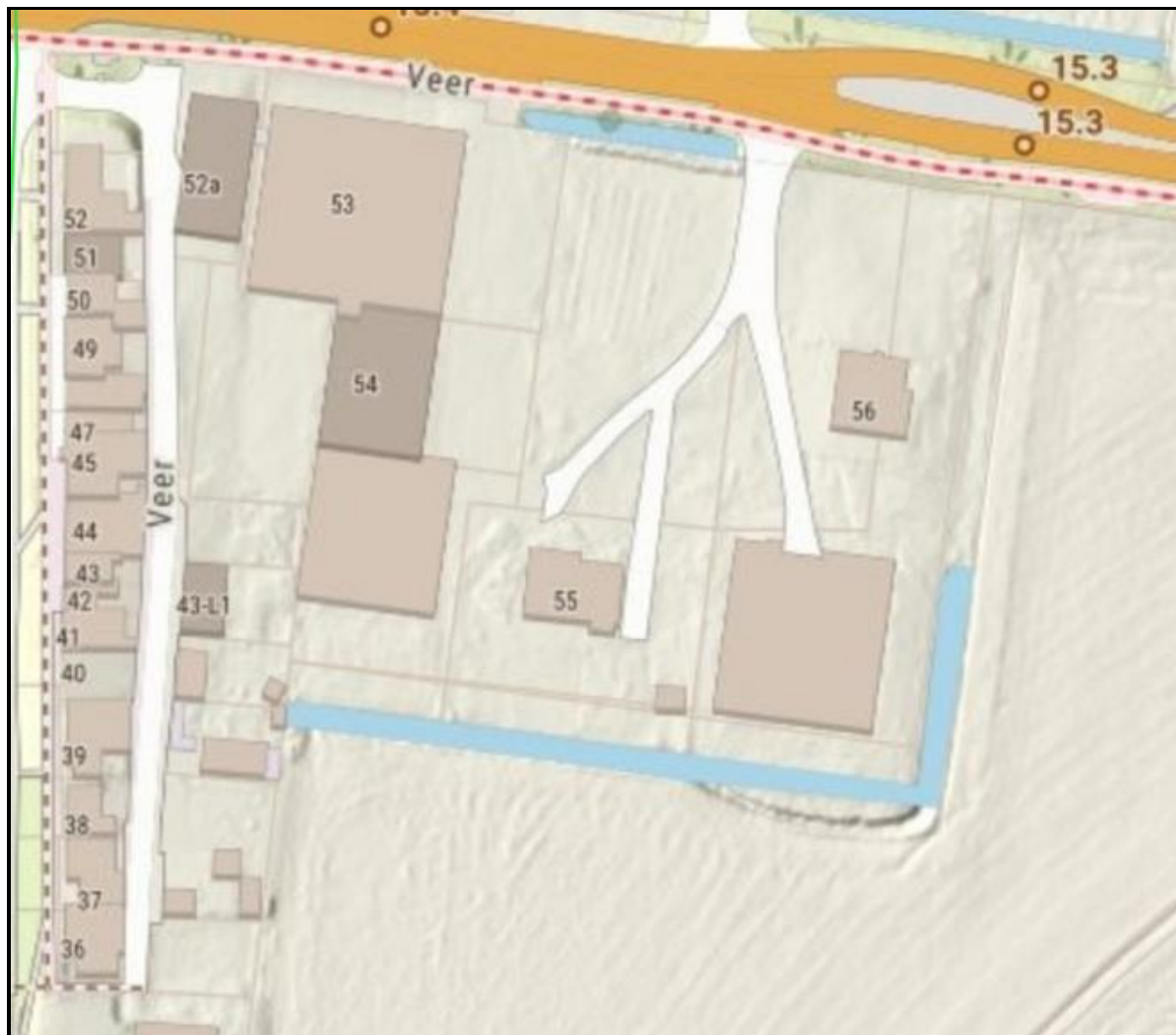
1. Behoud: hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid;
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: conservering van de bestaande ruimtelijke 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.

Beoordeling

Het projectgebied is gelegen in het buurtschap Zaamslagveer gelegen in het buitengebied ten oosten van Zaamslag. De omgeving wordt in het buurtschap gekenmerkt door bedrijvigheid en burgerwoningen en is tevens gelegen aan het open agrarische landschap. Het bestemmingsgebied is bestemd met de functie Bedrijf. Wijziging van de functie is passend nu er niet langer banden zullen

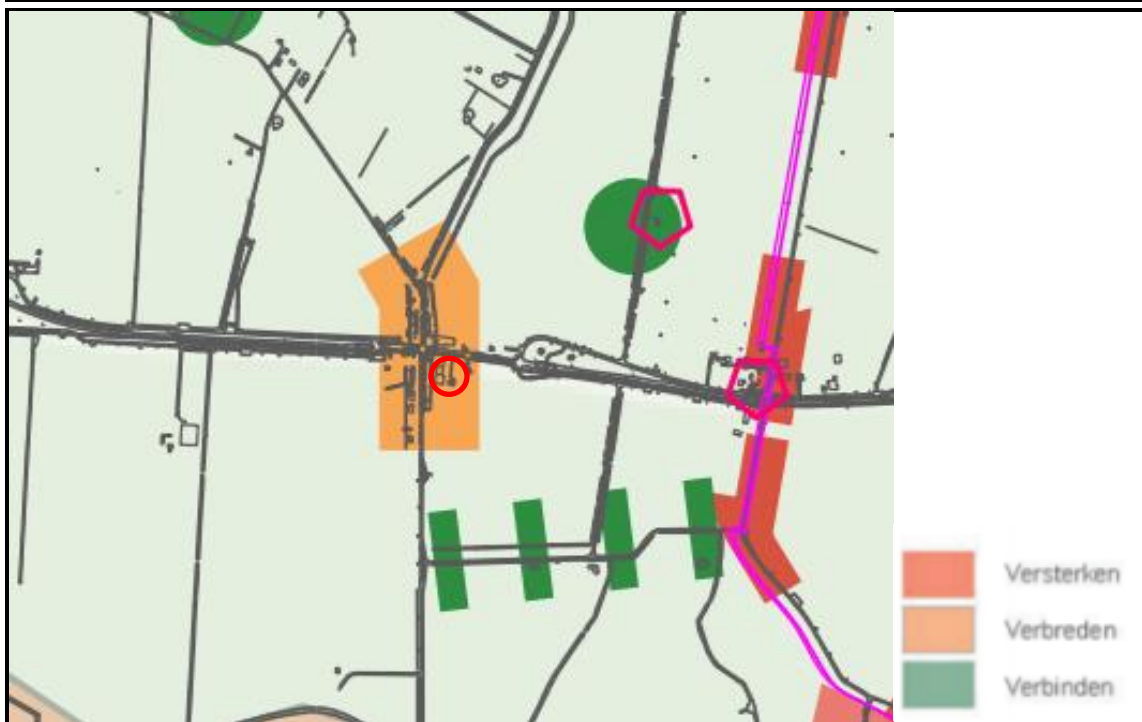
zijn van één van de bedrijfswoningen met de agrarische activiteiten en de functie constructiewerkplaats niet meer aan de orde is.

Het projectgebied is niet gelegen in gebied wat als cultuurhistorisch relevant is aangeduid. Figuur 10 toont een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart waarop dit gegeven wordt bevestigd.



Figuur 10: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Zeeland, projectgebied weergegeven met groene stip (Bron: Kaarten Zeeland).

Binnen het projectgebied zijn geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische objecten aanwezig. Er is geen sprake van nieuwe bebouwing of van toevoeging van een nieuwe functie. De planologische omzetting heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de cultuurhistorische waarden in de omgeving van de functiewijziging.





Figuur 11: Uitsnedes CHS (Bron: Provincie Zeeland).

Uit het cultuurhistorisch beleid van de gemeente blijkt dat het projectgebied valt binnen het gebied verbreden. Ten aanzien van dit gebied geeft de gemeente aan ontevreden te zijn over huidige monofunctionaliteit; de gemeente wil faciliteren dat nieuwe functies worden toegevoegd gecombineerd met kwaliteitsverbetering tevreden te zijn over de huidige functie en kwaliteit; kleinschalige aanpassingen zijn mogelijk, maar geen actieve benadering.

Het wijzigen van functie van bedrijfswoning naar woning en het verwijderen van de functie constructiewerkplaats is een passende kleinschalige ontwikkeling binnen de strategie verbreden. Door wijziging van de functie wijzigt de landschapsstructuur van het gebied niet, daar er middels deze ontwikkeling geen bebouwing zal worden toegevoegd of zal verdwijnen. Tevens blijft de huidige functie van het gebouw als woning onveranderd, maar betreft de ontwikkeling enkel een planologische opdat hier kan worden gewoond zonder banden te hebben met het naastgelegen bedrijf.

Vanuit cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van dit bestemmingsplan

4.5 Mobiliteit en parkeren

4.5.1 Verkeer

Toegang vanaf de projectlocatie tot Veer 55 wordt verkregen via de reeds bestaande ontsluiting aan de N290. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Daar er enkel sprake is van een planologische functiewijziging, blijft het aantal verkeersbewegingen onveranderd. In de huidige situatie heeft de N290 voldoende capaciteit om de verkeersstromen te verwerken.

4.5.2 Parkeren

De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van het geldende parkeerbeleid van de gemeente Terneuzen. De 'Parkeernota Terneuzen 2023-2033' is geldend vanaf 1 december 2023.

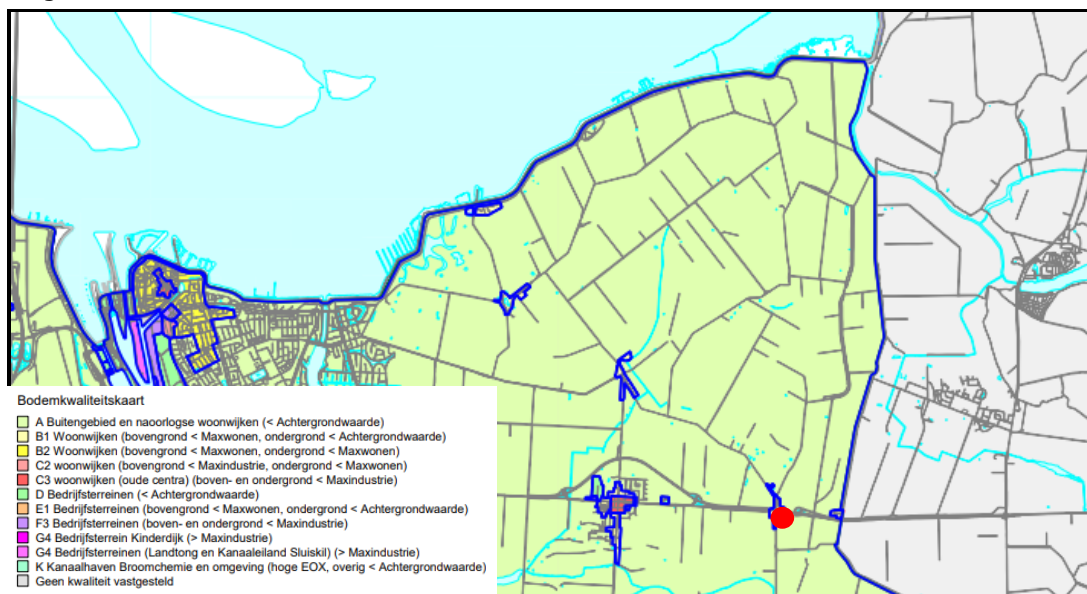
De woning valt binnen de categorie 'Koop, huis, vrijstaand'. Hiervoor geldt in het buitengebied een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Volgens het beleid moeten er 3 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op het eigen perceel is reeds voldoende ruimte om te parkeren ten behoeve van de bestaande woning. De parkeerbehoefte wijzigt als gevolg van onderhavige ontwikkeling niet.

4.6 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Beoordeling

Uit de bodemkwaliteitskaart (zie figuur 12 voor uitsnede) van de gemeente Terneuzen komt naar voren dat ter plaatse van het projectgebied de kwaliteit 'Wonen' geldt. Gezien de functiewijziging is bodemonderzoek noodzakelijk. De aanwezige bodemonderzoeken zijn gedateerd waardoor een voorafgaand bodemonderzoek nodig volgens NEN5725 in uitvoering is. Daarbij wordt gekeken of de bodemonderzoeken nog betrouwbaar zijn en of er daadwerkelijk niets gebeurd is in de tussentijd. Als deze niet meer als betrouwbaar worden beschouwd is een actualiserend bodemonderzoek nodig volgens NEN5740.



Figuur 12: Uitsnede bodemkwaliteitskaart gemeente Terneuzen – Actualisatie 2021 (Bron: provincie Zeeland). Projectlocatie indicatief weergegeven met rode stip.

4.7 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook kunnen direct werkende regels in het omgevingsplan worden opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Beoordeling

Wegverkeerslawaaï

Bij ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de geluidsbelasting als gevolg van nieuwe wegen en/of nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. In dit project is sprake van een bestaande woning en bestaande wegen. Een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï is dus niet nodig.

Industrielawaai

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of er vanuit akoestisch oogpunt sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties¹. Gezien de berekeningsresultaten is er zowel bij het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, maximale geluidsniveau en indirecte hinder sprake van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' het geluid van de omliggende bedrijven in kaart is gebracht en beoordeeld. De percelen en loodsen aan de westzijde worden slechts gebruikt voor stalling van caravans en landbouwvoertuigen. Geluid hiervan wordt niet relevant geacht. Op het perceel aan de oostzijde zijn activiteiten tot milieucategorie 2 toegestaan. Aangezien de afstand van het perceel tot de gevel van de woning groter is dan 10 meter zal de geluidbelasting altijd lager zijn dan de richtwaarde voor 'gemengd gebied'. Dat betekent ook dat de gevels geluidluw zijn en er geluidluwe buitenruimten zijn. De herbestemming vormt dan ook geen belemmering voor omringende bedrijven als het wijzigen van de functie van Veer 55.

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijk plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

¹ Akoestisch onderzoek Kamperseweg 5 en 7 Zaamslag – Sain milieuadvies (20 november 2024)

Beoordeling

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van de planlocatie geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden. Het onderhavige project is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate van toepassing is. Gelet op de bekende achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de gangbare luchtkwaliteitseisen, daar uit de viewer van het centraal instrument voor de monitoring van luchtkwaliteit blijkt dat ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten (in Terneuzen) de drempelwaarden geenzins worden overschreden.

De bedrijven zijn op voldoende afstand gelegen tot de woning op Veer 55, de zwaardere categorie constructiewerkplaats wordt eveneens geschraapt waardoor er enkel sprake is van opslagactiviteiten. Andersom zal de ontwikkeling geen extra emissies naar de buitenlucht veroorzaken. De bestaande woning zal eveneens geen nieuwe zelfstandige verkeersaantrekkende werking hebben, waardoor ook geen sprake zal zijn van het optreden van nieuwe indirecte emissies.

De woning aan Veer 55 voldoet aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat. Dit komt doordat de algemene omgevingskwaliteit hoog blijft, de afstand tot andere mogelijke hinderbronnen voldoende is en er geen significante negatieve effecten zijn op het welzijn van bewoners.

4.9 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus

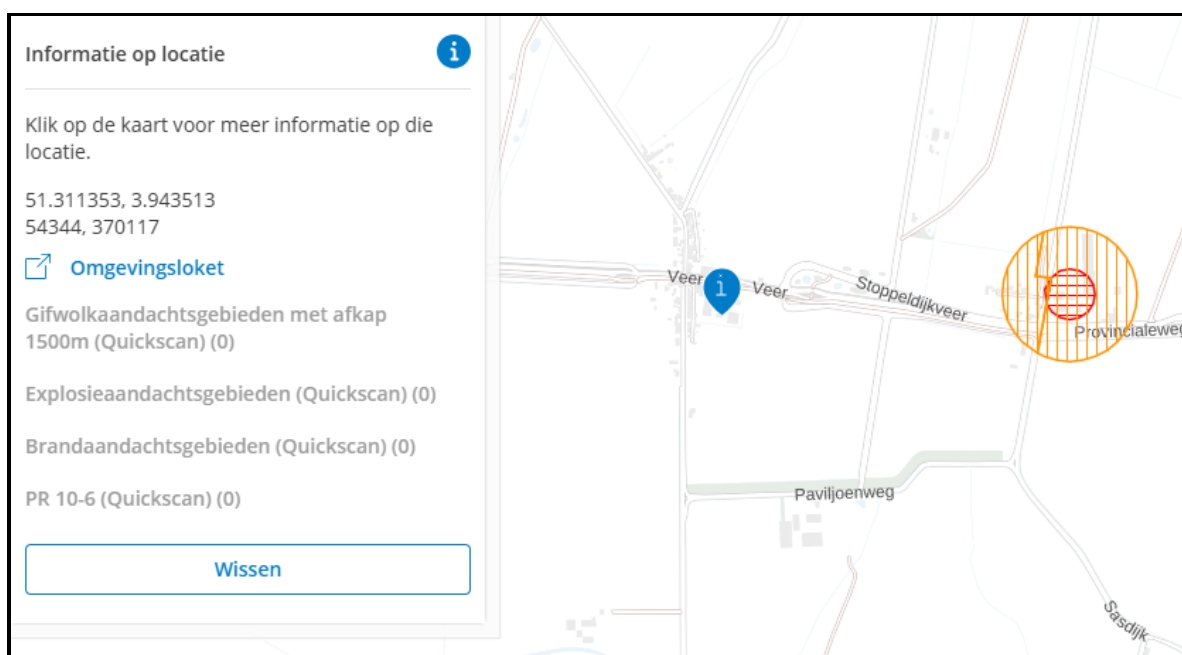
aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Beoordeling

Uit raadpleging van de Atlas leefomgeving blijkt dat zich in de nabijheid van de projectlocatie geen risicobronnen bevinden. Onderhavig project voorziet niet in de realisatie van een nieuwe kwetsbare gebouwen. In zowel de huidige als de nieuwe situatie is sprake van een kwetsbaar gebouw. Bij een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare worden woningen aangemerkt als beperkt kwetsbare gebouwen. Gaat het om meer woningen per hectare, dan worden woningen aangemerkt als kwetsbare gebouwen. In dit project is de dichtheid meer dan twee woningen per hectare).

Daarnaast bevindt de dichtstbijzijnde risicobron (propaantank) zich op circa 800 meter ten oosten van de projectlocatie. Gezien de afstand kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

In het kader van een goede ETFAL dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen kwetsbare gebouwen (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen. De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt volgens de Atlas leefomgeving van de Provincie Zeeland.



Figuur 13: Uitsnede van de Atlas leefomgeving, projectlocatie indicatief voorzien van marker (Bron: Atlas leefomgeving).

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet binnen PR=10-6 contouren en brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden ligt van risicobronnen met gevaarlijke stoffen en windturbines. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

4.10 Weging van het waterbelang

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang (voorheen: watertoets).

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het projectgebied is niet gelegen binnen een beschermingszone.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>1000</td><td>1000</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemver harding</td><td>650</td><td>650</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemver harding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>Als gevolg van de functiewijziging zal de woning niet langer verbonden zijn aan het bedrijf. Ten aanzien van bebouwing, verharde ondergrond en beplanting vinden geen wijzigingen plaats.</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	1000	1000	1	dichte bodemver harding	650	650	2	doorlaten de bodemver harding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	1000	1000	1																		
dichte bodemver harding	650	650	2																		
doorlaten de bodemver harding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>																				

belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	
Thema en water(beheer)doelstelling	<i>Uitwerking</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>

Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i> * na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>Situatie blijft ongewijzigd.</i>
---	--

4.11 NGE

Inleiding

Gemeente Terneuzen hanteert voor niet-gesprongen conventionele explosieven (NGE) uit de Tweede Wereldoorlog het Historisch Vooronderzoek met NGE-Risicokaart van REASeuro, kenmerk RO180093 van 24 oktober 2018.

Zodra een ontwikkellocatie als (potentiële) risicolocatie is aangemerkt, moet er rekening worden gehouden met mogelijk achtergebleven conventionele explosieven.

Risicokaart

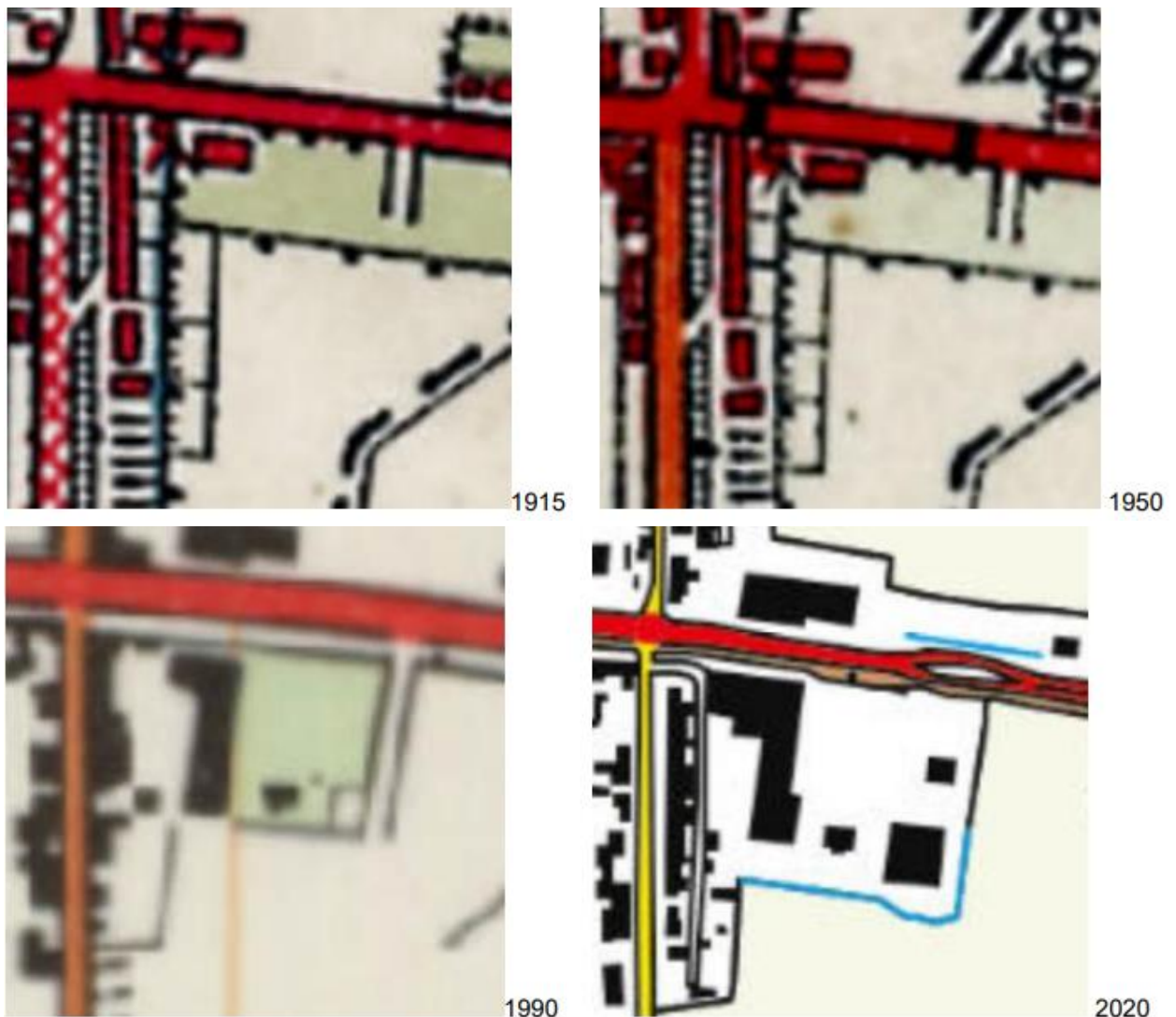
Het plangebied, evenals de omgeving, valt in relatie tot NGE door oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog in een aangemerkt risicogebied (zie paarse zone op afbeelding/uitsnede risicokaart).



Figuur 14: Risicokaart REASeuro, kenmerk RO180093 van 24 oktober 2018

Toelichting

Tijdens de bevrijding hebben in september 1944 hevige grondgevechten en artillerie-beschietingen plaatsgevonden, namelijk bij het verdrijven van Duitse soldaten uit Axel. Dit in de opmars richting Terneuzen en Zaamslag door Poolse eenheden. In het gebied dient -- in eerste instantie -- rekening te worden gehouden met achtergebleven geschutmunitie van de kalibers 5 cm t/m 10,5 cm, afkomstig van grondartillerie.



Figuur 15: Historische kaarten (bron: www.topotijdreis.nl)

Toelichting

De locatie betrof in de 19e eeuw nog landbouwgrond, gelegen in de Willem III Polder. Nabij het plangebied bevond zich alleen enige lintbebouwing direct aan de Oude Zeedijk. Ook na de Tweede Wereldoorlog was deze situatie vrijwel ongewijzigd; sprake was van landbouw- en weidegronden. Medio de jaren '80 van de vorige eeuw zijn opstallen in het plangebied (Veer 55) gerealiseerd.

Overweging

De NGE-risicokaart gaat in beginsel uit van een aanwijsbaar risicogebied. De omschreven en naar verwachting relatief kleine munitie zou zich dan op, of juist onder de oppervlakte bevinden. Grote oorlogsrestanten zouden zijn opgemerkt. Op het terrein heeft door bebouwing en inrichting van het terrein dusdanig grondroering-/verzet plaatsgevonden. De trefkans van munitie is niet ondenkbaar, maar wel klein. Op basis van trefkans en kaliber van bedoelde (kleine) munitie wordt humaan risico laag ingeschat en wordt verder onderzoek niet noodzakelijk geacht. Ter plaatse, zéker in geval van grondverzet, blijft oplettendheid raadzaam.

Conclusie

Verder onderzoek naar niet-gesprongen conventionele explosieven is niet vereist. In geval er in de toekomst alsnog munitie wordt aangetroffen, wordt ingezet op het handelen op basis van het protocol 'Toevalstreffer conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog'.

5. Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO-omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is. Met het 'ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan "Veer 54 & 55 Zaamslag"' wordt de functiewijziging voor de woning Veer 55 mogelijk gemaakt en wordt de aanduiding constructiewerkplaats verwijderd.

Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Terneuzen is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

5.2 Opzet regels

Algemeen

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl. Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

Met het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c, Buitengebied, Veer 55 Terneuzen wordt de functie wonen mogelijk gemaakt en vervalt de functie bedrijfswoning. Tevens wordt de functie constructiewerkplaats verwijderd. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Terneuzen is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

Inleidende bepalingen

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Veer 55 en Veer 54 in Zaamslag, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0715.TAMBG98.ON01, zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels waarin begrippen, het toepassingsbereik, meet- en rekenbepalingen en een algemeen gebruiksverbod zijn opgenomen.

Specifieke regels over functies en activiteiten

In hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. In dit geval is dat bij Veer 55 de functie 'Wonen' en bij Veer 54 'Bedrijf'. Hierbinnen is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen, zoals het normadressaat, de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en een parkeerregeling. Hoofdstuk 4 bevat afsluitend regels over het overgangsrecht.

6. Economische Uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet geldt dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel hoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd. Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. In onderhavig geval zijn de gronden in het bezit van initiatiefnemer. Tussen gemeente Terneuzen en initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te verzekeren en de financiële uitvoerbaarheid van het plan te borgen.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Vooroverleg

Met betrekking tot dit initiatief is overleg geweest met de gemeente Terneuzen. Het ontwerp is voorgelegd aan provincie/waterschap en deze hebben geen zienswijze ingediend of hebben aangegeven geen zienswijze in te dienen.

7.2. Participatie

Met voorliggend TAM-omgevingsplan vindt de wijziging van het tijdelijke omgevingsplan van gemeente Terneuzen plaats. In dat kader moet in het vaststellingsbesluit staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn. En ook wat met de resultaten van de participatie is gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit. Wie bij de vroegtijdige participatie betrokken moet worden, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden. De verplichting om een wijziging van het omgevingsplan voor te bereiden met participatie geldt voor het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag kan met de initiatiefnemer afspreken dat deze zorg draagt voor de uitvoering van de participatie.

Initiatiefnemer heeft overleg gehad met de aangrenzende eigenaren. Aangrenzende eigenaren hebben ingestemd met deze ontwikkeling en worden lopende het traject op de hoogte gehouden.

7.3. Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State