



WIJZIGINGSPLAN TERNEUZEN CENTRUM, VAN STEENBERGENLAAN 7



WIJZIGINGSPLAN TERNEUZEN CENTRUM, VAN STEENBERGENLAAN 7 GEMEENTE TERNEUZEN

Planstatus	Vastgesteld
Datum	18 - 01 - 2022
Plan identificatie	NL.IMRO.0715.WPTCT19-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk, Samira van Lieshout



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2.	Bestaande situatie	5
2.1	Historische context	5
2.2	Ruimtelijke structuur omgeving	5
2.3	Bestaande situatie	5
3.	Toekomstige situatie	7
3.1	Planopzet	7
3.2	Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan	7
4.	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	11
4.4	Gemeentelijk beleid	12
5.	Randvoorwaarden	15
5.1	Archeologie	15
5.2	Bedrijven en milieuzonering	20
5.3	Bodemkwaliteit	21
5.4	Cultuurhistorie	22
5.5	Externe veiligheid	25
5.6	Geluid	27
5.7	Luchtkwaliteit	28
5.8	Natuurwetgeving	30
5.9	Verkeer en parkeren	33
5.10	Water	35
5.11	Vormvrije mer	37
6.	Juridische aspecten	38
6.1	Inleiding	38
6.2	Systematiek van de regels	38
6.3	Beschrijving van de bestemmingen	38
7.	Uitvoerbaarheid	39
7.1	Economische uitvoerbaarheid	39
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen:

Bijlage 1 Archeologische quickscan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een wijzigingsplan is de wens om de bestemming op de locatie Van Steenbergelaan 7 te Terneuzen te wijzigen. In het geldende bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' is voor de locatie de bestemming 'Dienstverlening' met bouwvlak opgenomen. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.3.2 van het bovengenoemde bestemmingsplan wil de initiatiefnemer de bestemming wijzigen in 'Wonen'.

De locatie betreft een voormalige dierenartsenpraktijk op een perceel van circa 338 m². Aan weerszijden van het pand zijn uitsluitend woningen aanwezig.

Voor de ontwikkeling dient een wijzigingsplan opgesteld te worden, dat voldoet aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.3.2. van het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum'.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Van Steenbergelaan 7 ligt in het centrum van de Zeeuwse gemeente Terneuzen. De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op het perceel behorende bij de Van Steenbergelaan 7. Het plangebied is kadastraal bekend als Gemeente Terneuzen, sectie M, perceelnummer 2341 en heeft een oppervlakte van 338 m². Het plangebied wordt aan weerszijden begrensd door woningbouw.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Terneuzen Centrum’, vastgesteld op 25 juni 2013. Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied tevens de facetbestemmingsplannen “Parkeren Terneuzen” (vastgesteld op 7 februari 2019) en “Wonen Terneuzen” (vastgesteld op 9 maart 2021).



Figuur 2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Enkelbestemmingen

Het plangebied kent op basis van het bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Dienstverlening’. De voor ‘Dienstverlening’ aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van dienstverlening op de begane grond, het wonen op de verdieping en in ondergeschikte mate op de begane grond met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tuinen, erven en terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden. Voor het oostelijke deel van het plangebied geldt een maximum goothoogte van 6 meter. Voor het westelijke deel van het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van 3 meter. Het zuidelijke deel van het plangebied (zonder bouwvlak) kent de bouwaanduiding ‘bijgebouwen uitgesloten’.

Dubbelbestemmingen

Het plangebied kent op basis van het vigerend bestemmingsplannen geen dubbelbestemming.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Verbeelding:**
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- **Regels:**
In de regels is het gebruik en de bouwhoogtes van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.

- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de (milieukundige) randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historische context

Terneuzen is een stad in de provincie Zeeland grenzend aan de Westerschelde, waarbij de geschiedenis van het centrum van Terneuzen terug gaat naar het begin van de vorige eeuw. In deze periode was de binnenstad nog begrensd met vestingwerken. Tevens werd de binnenstad omringd door een oostelijke en westelijke kanaalarm aansluitend op de Westerschelde. Via de oostelijke kanaalarm was de stadshaven bereikbaar. Vervolgens werden in 1968 de kanalen verbreed en de nieuwe sluisen opgeleverd. Hierdoor maakte Terneuzen een gestage economische groei door. Door de komst van verschillende bedrijven is Terneuzen een belangrijk handels- en industrie centrum geworden en de grootste kern van Zeeuws-Vlaanderen.

2.2 Ruimtelijke structuur omgeving

Terneuzen ligt in Zeeuws-Vlaanderen aan de Westerschelde, aan de oostzijde van het kanaal Gent-Terneuzen. Door haar belangrijke economische en industriële functie is Terneuzen de grootste kern van Zeeuws-Vlaanderen. Het centrum is het oudste gedeelte en ligt aan de noordzijde van de stad aan de Westerschelde. In de 20ste eeuw is vooral in zuidoostelijke richting uitgebreid. De industrie en bedrijvigheid is relatief grootschalig en ligt direct langs het kanaal. De kern Terneuzen lijkt, met uitzondering van DOW en Nieuw-Othene, opgespannen te liggen tussen het kanaal Gent-Terneuzen, de N61 en de Otheense Kreek. Vanaf het centrum wordt de bebouwing in zuidoostelijke richting steeds jonger. De woonwijken geven een goede weerspiegeling van hun bouwperiode, zowel in bouwstijl als ruimtelijke opzet.

Het centrum, zijnde het oudste gedeelte van de stad Terneuzen, ligt zeer excentrisch ten opzichte van de rest van de stad. In het noordwesten ligt de binnenstad ingeklemd tussen de Westerschelde en het Kanaal van Gent naar Terneuzen. Tussen de Westerschelde en de binnenstad bevindt zich de Scheldeboulevard, die een belangrijke verkeersfunctie heeft. Ten noorden van de binnenstad ligt de oude veerhaven.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Van Steenbergelaan 7 ligt in het centrum van Terneuzen en was voormalig in gebruik als dierenartsenpraktijk. Het plangebied is omgeven door woningen. In de gehele Van Steenbergelaan is een brede groenstrook gelegen, waaraan zich parkeerplaatsen bevinden.

Het plangebied betreft één perceel. Het oostelijke deel van de voormalige dierenartsenpraktijk bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak en heeft goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 6 en 9 meter. Het westelijke deel van de voormalige dierenartsenpraktijk bestaat uit één bouwlaag met een plat dak en heeft daarmee een bouwhoogte van circa 3 meter. De bebouwing heeft een oppervlakte van circa 170 m². De voortuin van het perceel is volledig verhard en de achtertuin bestaat zowel uit beplanting als uit verharding.



Figuur 3 Bestaande situatie Van Steenbergelaan (plangebied rood omlijnd)



Figuur 4 Bestaande situatie plangebied

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planopzet

Het voorliggende wijzigingsplan betreft de wijziging van een dienstverlenende bestemming naar een woonbestemming. De bestaande bebouwing aan de Van Steenbergelaan 7 blijft behouden en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels voor de bestemming 'Dienstverlening'. Dit wijzigingsplan geeft invulling aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 8.3.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum'. Het wijzigingsplan wordt getoetst aan de randvoorwaarden die hieronder zijn opgenomen.

- a. planwijziging dient te zijn gericht op het bereiken van een nieuwe functie passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving.
 - *Het plangebied is omgeven door woningen. De functie 'wonen' is daarmee passend binnen de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving.*
- b. het aantal nieuwe woningen dient te passen binnen de provinciale en gemeentelijke woonvisie.
 - *Het plan is passend in de regionale woningmarktafspraken en binnen de gemeentelijke woonvisie. Voor verdere onderbouwing, zie paragraaf 4.2 en 4.3 van onderhavig plan.*
- c. voldaan moet worden aan de wettelijke vereisten inzake de bodemkwaliteit, geluid, flora- en faunawet, externe veiligheid, luchtkwaliteit alsmede de economische uitvoerbaarheid.
 - *In hoofdstuk 5 is het planvoornemen getoetst aan verschillende planologische en milieukundige randvoorwaarden. Daarnaast is in hoofdstuk 7 de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid behandeld.*
- d. de nieuwe woningen mogen geen onnodige beperkingen opleveren voor de aanwezige (agrarische) bedrijven binnen en/of nabij het plangebied - als zij dat wel doen zijn de hieruit voortkomende planschadekosten voor de rekening van de initiatiefnemer.
 - *De woning levert geen onnodige beperkingen op aan de omliggende bedrijven. Dit wordt getoetst in paragraaf 5.2 Bedrijven en milieuzonering.*
- e. in het wijzigingsplan dient aandacht te worden besteed aan de gemaakte belangenafweging.
 - *In onderhavig wijzigingsplan is de belangenafweging toegelicht.*
- f. vooraf dient het waterschap om advies te worden gevraagd.
 - *Het waterschap Scheldestromen is in het kader van de watertoets om advies gevraagd.*
- g. vooraf dient de beheerder van de waterkering om advies te worden gevraagd.
 - *Het waterschap Scheldestromen is in het kader van de watertoets om advies gevraagd.*
- h. op eigen erf dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
 - *Momenteel is binnen het plangebied een dierenartsenpraktijk toegestaan. Na de planwijziging is alleen een woning mogelijk, waardoor de parkeerbehoefte afneemt. De parkeerdruk op de openbare ruimte zal verminderen. Dit wordt getoetst in paragraaf 5.9 Verkeer en parkeren.*

- i. een besluit tot planwijziging wordt pas genomen nadat, ingeval van ligging in een gebied dat is aangewezen op de IKAW en/of AMK, archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en wanneer eenmaal aangetroffen archeologische waarden blijken rapportage van de archeologische deskundige in voldoende mate zijn zeker gesteld.
 - *In paragraaf 5.1 van onderhavig plan is nader ingegaan op het aspect archeologie.*
- j. bij het toepassen van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure genoemd in artikel 32 doorlopen.
 - *De procedure genoemd in artikel 32 van het geldend bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' wordt gevolgd en is opgenomen in paragraaf 7.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid.*

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langtermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig planvoornemen, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het planvoornemen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. In de nieuwe Ladder zijn de eerste twee treden samengevoegd en komt de derde trede te vervallen. Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is. Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Indien de Ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteedt worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet de behoefte aan de beoogde ontwikkeling worden uitgewerkt.

Toetsing plangebied

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de functiewijziging van een bestaande dierenartsenpraktijk naar een burgerwoning aan de Van Steenbergelaan 7 te Terneuzen. Het betreft uitsluitend een functiewijziging waarbij geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. In beginsel is sprake van een nieuw beslag op ruimte als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. Daarbij wordt met het planvoornemen om de bestemming te wijzigingen geen woning toegevoegd, waardoor het onder de gestelde grens van 12 woningen blijft. Het planvoornemen wordt daarom niet beschouwd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en is zodoende niet Ladderplichtig. Verdere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben de Provinciale Staten van de Provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 en de Omgevingsverordening 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 geeft de provinciale visie op Zeeland. De bijbehorende regels zijn opgenomen in de verordening. Het omgevingsplan zal de transitie naar de Omgevingswet ondersteunen. Het Omgevingsplan Zeeland 2018 blijft geldig tot vaststelling van de Nieuwe Omgevingsvisie behorend bij de Omgevingswet, naar verwachting in 2021.

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 vervangt het voorgaande Omgevingsplan Zeeland 2012-2018. Het overgrote deel is geen nieuw beleid, maar flink opgeruimd en opnieuw ingericht op basis van vier grote strategische opgaven. Daarbij is het uitgangspunt dat de kwaliteiten en kansen van Zeeland op het gebied van economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu worden versterkt. De hoofdlijnen van het beleid richten zich daarom ook op:

- Duurzame en concurrerende economie;
- Klimaatbestendige en –neutrale samenleving;
- Waardevolle leefomgeving;
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

De provincie heeft hierbij verschillende rollen en taken binnen het netwerk van samenwerkend Zeeland. Voor zover het past in het wettelijk kader wordt er uitgegaan van de filosofie uit de omgevingswet, namelijk het denken van ‘nee tenzij’ naar ‘ja, mits’ en het hanteren van loslaten en vertrouwen.

De provincie streeft daarbij naar een herkenbare, prettige, schone, veilige en aantrekkelijke leefomgeving, waar mensen graag wonen, werken en verblijven, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Structuur, identiteit en inpassing van nieuwe ontwikkelingen in hun omgeving zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze is op zijn beurt weer bepalend voor het woon- en leefklimaat van steden en dorpen.

Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 7^e wijziging

Op 29 juni 2021 hebben de Provinciale Staten van de provincie Zeeland de Provinciale Omgevingsverordening Provincie Zeeland 2018, 7^e wijziging vastgesteld. De Omgevingsverordening Zeeland 2018 vervangt de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

In de Omgevingsverordening staat een specifieke regel voor woonbestemmingen in bestemmingsplannen. Deze regel geldt voor een bestemmingsplan waarin een nieuwe kleinschalige woningbouwlocatie in het landelijk gebied wordt toegelaten. Hierbij wordt aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de in Bijlage C bedoelde voorwaarden. Indien een dergelijk planvoornemen hier niet aan voldoet, wordt het niet toegelaten in een bestemmingsplan.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Zodoende is de opgenomen regel in de Omgevingsverordening niet van toepassing voor het onderhavig planvoornemen. De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.

Conclusie

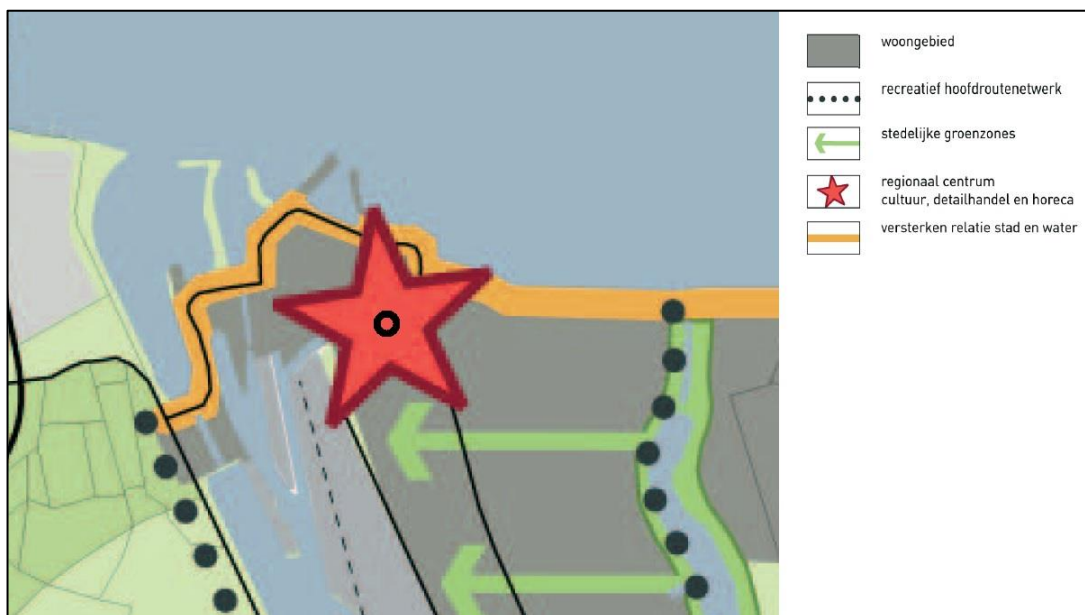
Het planvoornemen sluit aan bij het provinciaal beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025

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

De visiekaart kan gezien worden als een doorvertaling vanuit het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld naar een te verwachten toekomstbeeld anno 2025, rekening houdende met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit (wonen, maatschappelijke voorzieningen, recreatie, natuur en water). Deze visiekaart is geënt op het gehele grondgebied van Terneuzen en doet derhalve geen concrete uitspraken over kleinschalige ontwikkelingen in kernen en in het buitengebied. Structuren, routes en zoneringen vormen de ingrediënten waarmee de visiekaart is opgebouwd.



Figuur 5 Uitsnede structuurvisie kaart gemeente Terneuzen (plangebied zwart omcirkeld)

Het perceel ligt in een gebied dat onder 'woongebied' valt. Vanuit de structuurvisie is de ruimtelijke strategie voor een dergelijk gebied 'Behouden'. Voor die strategie geldt dat men tevreden is over de huidige functie en kwaliteit, hierbinnen zijn kleinschalige aanpassingen mogelijk, maar er vindt geen actieve benadering plaats door de gemeente. De strategie 'Behouden' is daarvoor verder onderverdeelt in verschillende gebieden, te weten 'Westerschelde', 'Woongebieden', 'Werkgebieden', 'Voorzieningen', 'Infrastructuur', 'Landbouw' en 'Reservering Westelijke Kanaaloever'. Het plangebied is gelegen in het gebied 'Woongebieden'. De functie en de kwaliteit van deze gebieden is goed en behoeft geen grootschalige ingrepen. Kleine invullingen binnen de bestaande structuur zijn mogelijk.

Daarnaast ligt het plangebied binnen het regionaal centrum van cultuur, detailhandel en horeca van Terneuzen. De binnenstad van Terneuzen heeft een zodanig belang voor de gemeente dat versterking van de functie van deze gebieden gewenst is.

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Terneuzen' om een functiewijziging (zonder fysieke ingrepen) mogelijk te maken sluit aan bij het beleid voor het gebied 'Woongebieden' uit de 'Structuurvisie 2025'. Het is namelijk kleinschalige invulling binnen de bestaande structuur.

Structuurvisie binnenstad Terneuzen

De Structuurvisie binnenstad Terneuzen heeft tot doel sturing te geven aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het centrumgebied voor de komende 15 jaren. Zodanig dat wonen, werken, uitgaan, winkelen en verkeer optimaal op elkaar zijn afgestemd en tot hun recht komen, waardoor een vitale binnenstad ontstaat en behouden blijft. De gemeenteraad van Terneuzen heeft op 26 januari 2012 de Structuurvisie binnenstad Terneuzen vastgesteld.

De potentie van de binnenstad en de ligging aan de Westerschelde bieden ruimte voor een grote variatie aan activiteiten. Het imago werkt echter tegen. Het is belangrijk te werken aan een positieve beeldvorming. Dit wordt enerzijds bereikt door een sfeer in de binnenstad waarin samenwerking tussen bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties vanzelfsprekend is, bijvoorbeeld in de organisatie van evenementen. Anderzijds zien bewoners en bezoekers door de uitvoering van ruimtelijke verbeteringsprojecten in de binnenstad dat er aan de kwaliteit, dynamiek en diversiteit van de omgeving wordt gewerkt.

Doelstelling is dat de binnenstad aan het einde van de structuurvisieperiode een bruisende mix van wonen, werken, recreëren, winkelen, uitgaan, cultuurproeven, etc. is, waar investeerders zorgen voor een continue kwaliteitsverbetering en vernieuwing. Het plangebied is aan de zuidoostzijde van het centrum. De functiewijziging zorgt voor een nieuwe impuls voor de levendigheid van het centrum en past bij de functies van de omgeving. De ontwikkelingen passen daarmee binnen de ambitie van de Structuurvisie binnenstad Terneuzen.

Excessenregeling Terneuzen, Beleidsnota welstand (2013)

De gemeenteraad van Terneuzen heeft eind 2012 besloten het welstandsbeleid te herzien. Hierbij heeft de gemeenteraad tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de wetgever biedt om de welstandscommissie af te schaffen. Het nieuwe welstandsbeleid, de excessenregeling, wordt ambtelijk getoetst.

Het 'nieuwe' welstandsbeleid gaat uit van de gedachte dat burgers zelf voldoende inzicht hebben in redelijke eisen van welstand. De gemeente zorgt daarom slechts voor een minimaal noodzakelijk vangnet voor ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente grijpt alleen achteraf in bij een exces. Van een exces is sprake wanneer een bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Criteria hiervoor zijn opgenomen in de Beleidsnota Welstand. Voor monumenten en een aantal beeldbepalende boerderijen en schuren in het buitengebied zal de welstandstoezicht vooraf blijven bestaan.

Voor het planvoornemen is geen welstandstoezicht van toepassing, met uitzondering van de excessenregeling.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor het planvoornemen. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

5.1 Archeologie

Wettelijk kader en beleid

Met de ondertekening van het Verdrag van Malta in 1992 door bijna alle Europese landen (waaronder Nederland), werd archeologie steeds meer een onderdeel van de ruimtelijke planvorming. Sinds het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 dienen alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen voorzien te zijn van een archeologische paragraaf, waarin is opgenomen hoe wordt omgegaan met bekende en te verwachten archeologische waarden. De Erfgoedwet uit 2016 borduurt hier op voort.

Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen

Op 27 januari 2011 is door de gemeenteraad van Terneuzen het Interim-beleid archeologie vastgesteld. De insteek van dit beleid is het regelen van archeologie in ruimtelijke plannen. In een cyclus van 10 jaar zullen alle ruimtelijke plannen aangepast worden, waarbij archeologie in de plannen zal worden ingebracht of geactualiseerd aan de hand van het dan geldende beleid. Als vangnet fungeert de Erfgoedverordening Terneuzen 2011. Deze verordening is geactualiseerd en is in samenhang met het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. In lijn met de intentie van de wetgever wordt een algemene vrijstelling voor archeologie verleend tot 100 m² 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. Voor een aantal gebieden is de huidige kennis ontoereikend. Deze leemten worden in de toekomst ingevuld.

Aan de hand van de archeologische verwachtingswaarde wordt per deelgebied een grens gesteld waarboven archeologisch onderzoek verplicht is en waaronder vrijstelling wordt verleend. Een en ander is uitgewerkt in een stroomschema in bijlage 1 van de beleidsnota 'De onderste steen boven? Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen'. Wanneer archeologisch onderzoek verplicht is, dient de archeologische monumentenzorg cyclus (AMZ-cyclus) te worden doorlopen. Deze cyclus is er op gericht om te beoordelen of verdergaand onderzoek of behoud noodzakelijk is. Voor de uitvoering en de beoordeling van de onderzoeken wordt aangesloten bij de landelijke en provinciale regelgeving. Door deze cyclus op een goede manier te doorlopen kan een gedegen afweging gemaakt worden waar behoud ter plaatse (in situ) of een opgraving (ex situ) noodzakelijk is of achterwege kan blijven.

Toetsingscriteria

Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan vijf criteria te worden getoetst. Daarnaast dient de actuele vrijstellingenkaart archeologie van de gemeente geraadpleegd te worden.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer, waarvoor het Rijk bevoegd gezag is. In de gemeente Terneuzen zijn dat restanten van kastelen in Axel en Zaamslag (Torenberg). Daarnaast bevat de kaart de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) gewaardeerde gebieden met een (hoge) archeologische waarde. Dit betreft vele oude dorps- en stadskernen zoals Axel, de oude kern van Terneuzen en Zaamslag.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de trefkans weer op het aantreffen van archeologische vindplaatsen binnen de bovenste 1,20 meter van de bodem. Deze kaart is gebaseerd op de Geomorfologische en Geologische kaart van Nederland. Bij een hoge trefkans wordt aangesloten bij de wettelijke vrijstelling van 100 m². Voor een middelhoge trefkans kan een ruimere norm gelden. Deze wordt arbitrair vastgelegd op 500 m².
3. Archis (Archeologisch Informatie Systeem) 3.0. 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 kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied.
4. Archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD) en informatie die aanwezig is bij de beleidsmedewerker archeologie van de gemeente. In het ZAD berusten de verslagen van een aantal in het verleden in Zeeland uitgevoerde archeologische onderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten kunnen een hogere archeologische verwachtingswaarde geven aan een gebied. In de praktijk wordt de toets op Archis, ZAD en gemeente gecombineerd, of in het kader van het bureauonderzoek uitgevoerd.
5. De bodemopbouw. Aan de hand van de Geologische kaart van Nederland kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn. Daarbij kan gedacht worden aan de volgende bodemlagen:
 - Pleistoceen dekzand: vanaf de Steentijd
 - Hollandveen: vanaf de ijzertijd en Romeinse tijd
 - Duinkerke II, inclusief 'oudere afzettingen van Duinkerke': vanaf de middeleeuwen
 - Duinkerke IIIa/b: vanaf de Nieuwe Tijd

In de loop van 2014 werd door de gemeente de vrijstellingenkaart archeologie opgesteld en deze werd in 2017 geactualiseerd. Op deze kaart is aangegeven waar en met welke diepte de vrijstellingsdiepte verruimd kan worden.

Toetsing

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK)

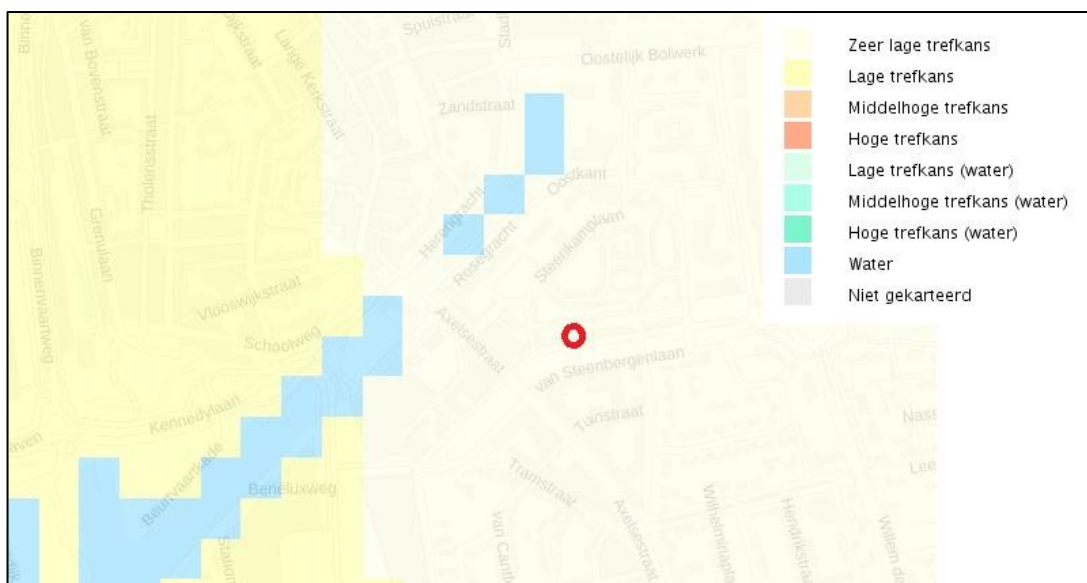
Binnen de grenzen van het plangebied bevinden zich volgens de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geen terreinen met een vastgestelde archeologische waarde.



Figuur 6 Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (AMK) (plangebied rood omcirkeld)

2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) ligt het plangebied binnen een zone die wordt gekenmerkt door een lage trefkans.

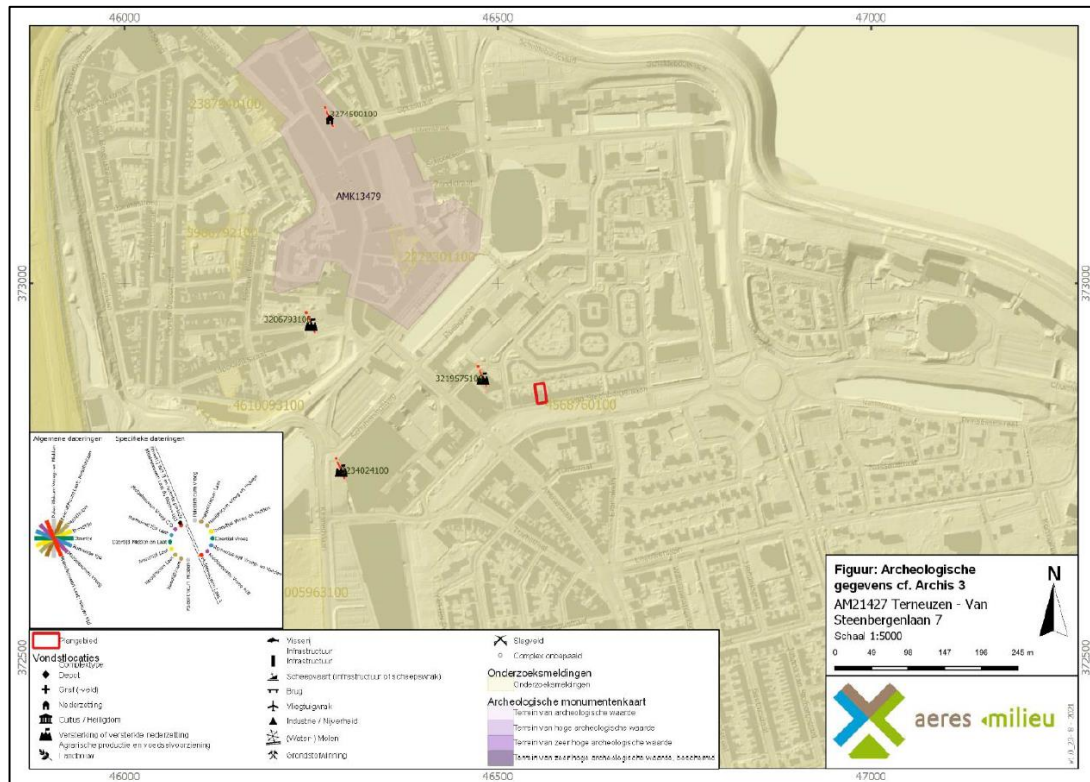


Figuur 7 Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) (plangebied rood omcirkeld)

3. Archeologische Informatie Systeem (Archis)

Ten behoeve van het Archeologisch Informatie Systeem (Archis) heeft Aeres Milieu B.V. een archeologische quickscan uitgevoerd, waarin gekeken is naar de relevante gegevens uit de direct omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied is één archeologisch monument en zijn meerdere onderzoeksmeldingen en vindplaatsen bekend. Op een afstand vanaf 185 meter ten noordwesten ligt namelijk de historische stadskern van Terneuzen, aangegeven als een monument van hoge archeologische waarde (monumentnummer 13.479). Het terrein omvat de oudste kern vanaf circa 1300 en de restanten van de vesting uit ongeveer 1580-1600.

Op basis van de historisch kaart uit 1900 en een reconstructie van de situatie uit circa 1830 ligt het plangebied op het bastion van de voormalige 19e-eeuwse vestingwerken van Terneuzen. Dat betekent een vrijstellingsgrens van 500 m². De vondsten in de direct omgeving, weergegeven in Archis, rechtvaardigen deze begrenzing ook. Onderhavig plangebied is met een oppervlakte van 338 m² echter kleiner dan deze vrijstellingsgrens, waardoor, naast dat er geen bodemverstoring plaats zal vinden, alsnog geen onderzoek nodig is.



Figuur 8 Bekende archeologische gegevens rondom de onderzoekslocatie (plangebied rood omlijnd)

4. Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD)

Aeres Milieu B.V. heeft navraag gedaan of er informatie bekend is van het plangebied of de omgeving in het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD). Hierbij is op 24 augustus 2021 per mail aangegeven dat in het archief van het ZAD geen aanvullende informatie bekend is.

5. Bodemopbouw

Uit de geologische kaart van Rummelen blijkt dat het plangebied zich bevindt op afzettingen van Duinkerke III – ontwikkeld als kreekafzettingen. Op gronden met afzettingen van Duinkerke III geldt geen onderzoekspllicht.

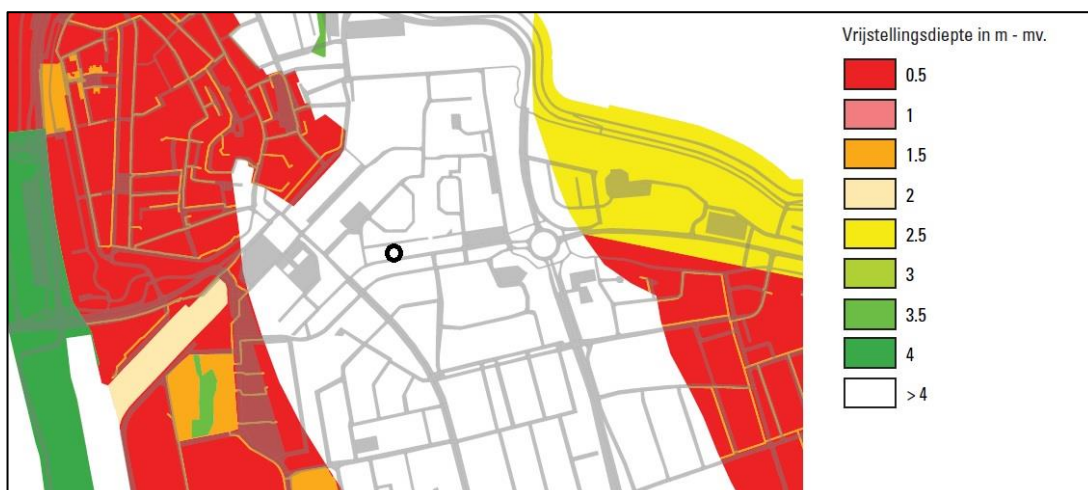


Figuur 9 Globale ligging van het plangebied op een uitsnede van de Geologische kaart van Nederland (Van Rummelen) (plangebied rood omcirkeld)

6. Vrijstellingenkaart

Het plangebied ligt volgens de Vrijstellingenkaart van de gemeente Terneuzen (2017) in een zone met een vrijstellingsdiepte van meer dan 4 meter onder maaiveld. Hiervoor geldt volgens het beleidsrapport het volgende:

“Dieper dan 4 meter beneden maaiveld is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Dit gaat echter enkel op voor verstoringen van normale aard, dat wil zeggen, het gros van de vergunningaanvragen: bouwen van woningen, graven van watergangen, aanleg wegen, aanleg kabels en leidingen en dergelijke meer. Bij projecten die groter zijn dan 5 ha en waarbij diepe bodemontsluitingen gepland zijn, zoals de aanleg van tunnels, verbreding van kanalen, aanleg dok, aanleg haven, uitbreiding haven en die op de vrijstellingenkaart in een witte zone (vrijgestelde) zone liggen, is het mogelijk dat toch archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden met het oog op de dieper gelegen Formatie van Koewacht”.



Figuur 10 Uitsnede Vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen (plangebied rood omcirkeld)

Conclusie

Binnen het plangebied zijn, op basis van de archeologische toets, geen aanwijzingen aanwezig van eventuele archeologische resten. Zodoende kan geconcludeerd worden dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebied zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocatie liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. In deze paragraaf dient getoetst te worden of de voorgenomen functie past binnen het plangebied met inachtneming van geluidgevoelige functies in de directe omgeving.

Onderzoek

De benodigde afstand tussen bedrijven en woningen is afhankelijk van aard en omgeving van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijk gebied. Het plangebied ligt in het centrum van Terneuzen. Gelet op de omgevingskarakteristieken kan voor dit gebied gesproken worden van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht. Bij de beoogde ontwikkeling moet voldaan worden aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven en instellingen voor:

Locatie	Soort bedrijf/instelling	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Rosegracht 15	Politiebureau	1	0 m	± 100 m
Rosegracht 2	Kantoor	1	0 m	± 106 m
Van Steenbergenlaan 29	Huisartsenpraktijk	1	0 m	± 152 m
Van Steenbergenlaan 14a	Maatschappelijk (kantoren)	1	0 m	± 49 m
Van Steenbergenlaan 2	Dans- en balletschool	1	0 m	± 46 m
Van Steenbergenlaan 30	Kinderopvang	2	10 m	± 107 m
Axelsestraat 2, 4, 5, 6	Gemengd (kantoren, makelaar, pedicure, detailhandel)	1	0 m	± 74 m
Axelsestraat 8-10	Kantoor	1	0 m	± 63 m
Axelsestraat 12-14	Gemengde (kantoren, coach en trainingscentrum)	1	0 m	± 53 m

Milieuzonering plangebied (op basis van richtafstanden omgevingstype gemengd gebied)

De milieugevoelige bebouwing binnen het plangebied ligt op voldoende afstand van de milieubelastende activiteiten, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn bestaande woningen op een kortere afstand van de bedrijven gelegen. Derhalve kan gesteld worden dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

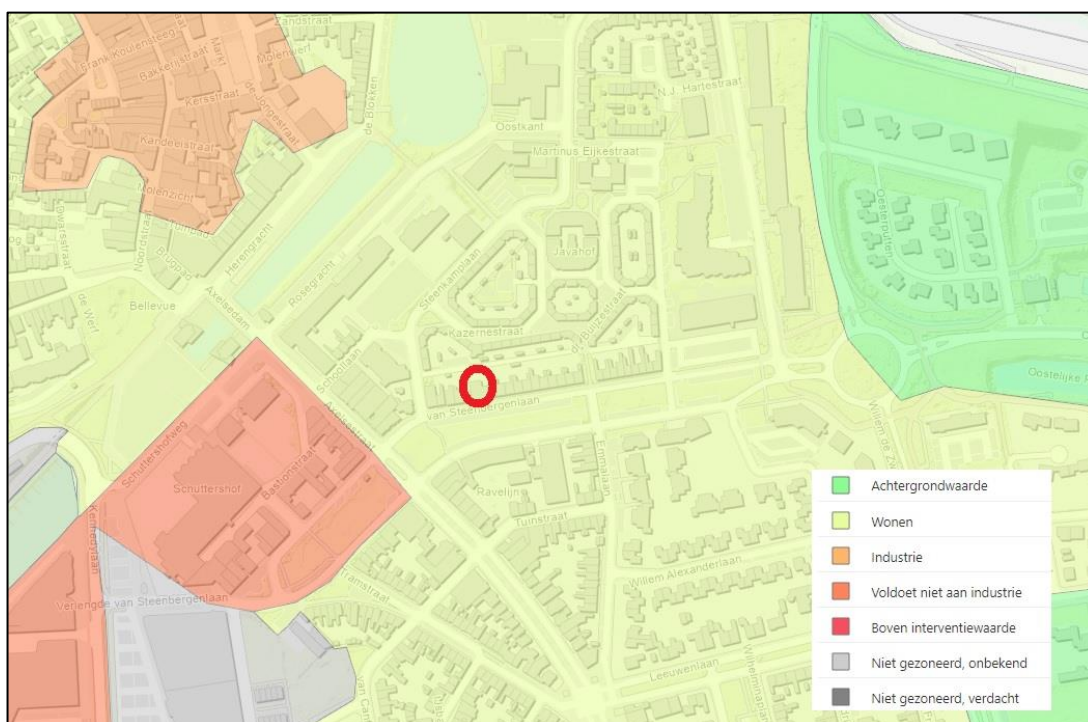
Wettelijk kader en beleid

Bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik (functie) van die bodem, of dat beiden alsnog op elkaar kunnen worden afgestemd. Bodemgebruiksfuncties nemen namelijk af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen nodig zijn.

Het gemeentelijk bodemkwaliteitsbeleid volgt de kaderwet Wet bodembescherming en daaruit voortvloeiende regelgeving. Uitgangspunten zijn dat de bodem duurzaam geschikt moet zijn voor de beoogde functie en dat de bodemkwaliteit niet mag verslechteren. Verontreinigingen in stabiele eindsituaties worden daarbij niet vanzelfsprekend geaccepteerd; voor mobiele verontreinigingen moeten maatregelen gericht zijn op verwijderen en soms is het inpassen van immobiele verontreinigingen onder voorwaarden toelaatbaar. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van een vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek, op basis waarvan (on)mogelijkheden inzichtelijk worden.

Onderzoek

Voor het planvoornemen om de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen naar 'Wonen' is de bodemkwaliteitskaart van Zeeuws-Vlaanderen geraadpleegd. Deze kaart is op basis van de zogenoemde generieke beleid vastgesteld. Het plangebied aan de Van Steenbergelaan is milieuhygiënisch gezien in principe ingedeeld voor de kwaliteit 'wonen'.



Figuur 11 Bodemkwaliteitskaart Zeeuws-Vlaanderen (plangebied rood omcirkeld)

Aangezien het planvoornemen uitsluitend een functiewijziging van een bestaand pand betreft, is door Aeres Milieu een vooronderzoek conform de richtlijnen van de NEN 5725 gedaan, naar de gebruikshistorie en bodemopbouw van de onderzoekslocatie.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek kan de onderzoekslocatie als “onverdacht” worden beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse van de planlocaties sprake is van een bodemverontreiniging. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht). Indien bij een bestemmingsplanwijziging, grondwerkzaamheden of een aanvraag van een omgevingsvergunning een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 noodzakelijk is dan kan dit onderzoek worden uitgevoerd conform de strategie ‘onverdacht’.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie moet ook het aspect historische bouw worden opgenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Handreiking landschap

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

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

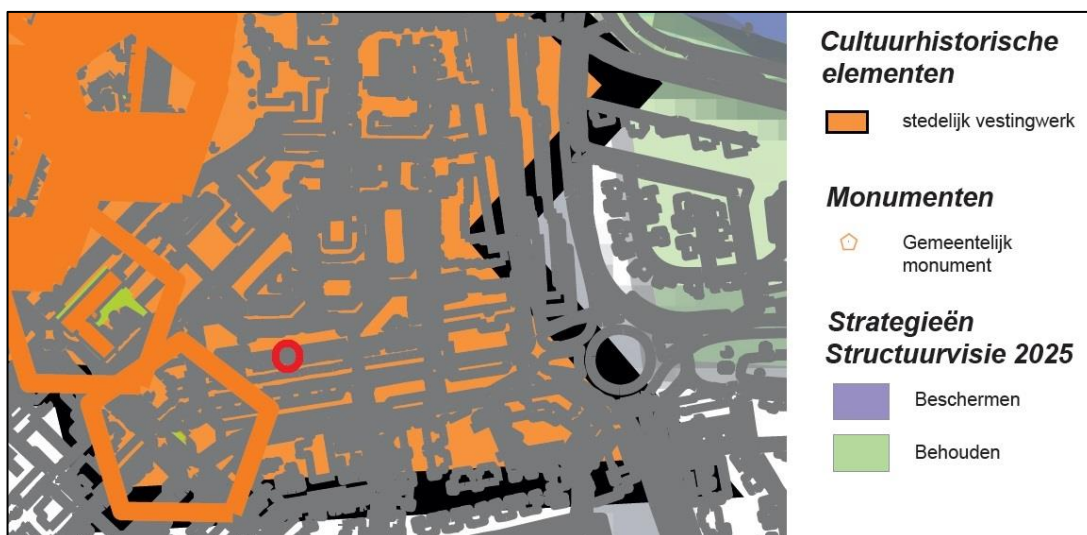
1. Behoud: hierbij gaat het voornamelijk om monumentale objecten met landschapshistorische waarde (molens, vliedberg e.d.), alsmede de landschapsreservaten en delen van het landschap met zeer hoge mate van bepaaldheid en gaafheid;
2. Behoud ruimtelijke karakteristiek: conservering van de bestaande ruimtelijke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

Cultuurhistorische waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bestaat uit drie kaartbladen: 'behoud', 'behoud door ontwikkeling' en 'vernieuwing mogelijk'. Onderstaand is een uitsnede van de drie kaartbladen voor het beoogde plangebied weergegeven inclusief legenda.

Behoud:

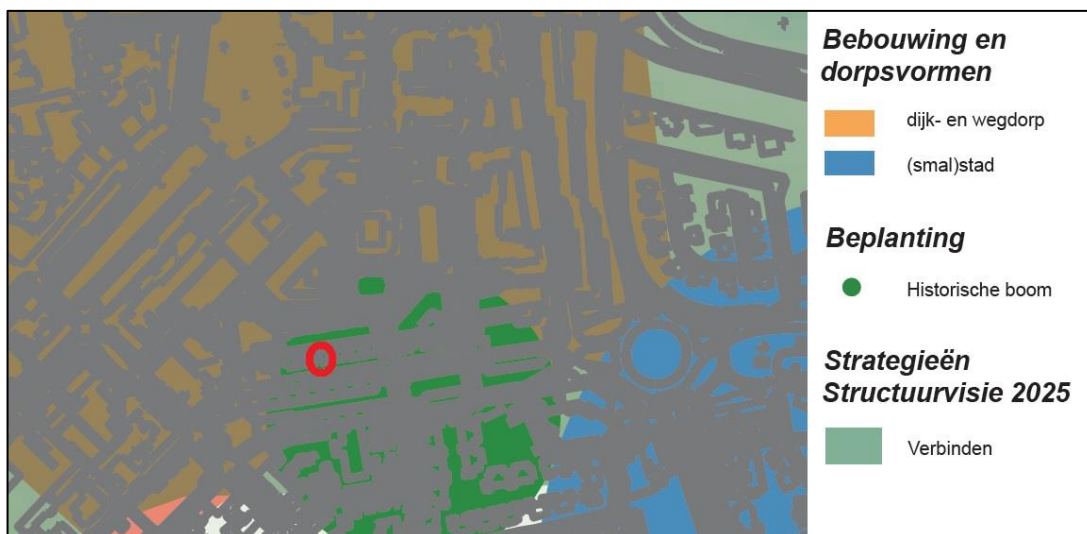
Voor het plangebied geldt vanuit de Structuurvisie Terneuzen 2025 de strategie 'behoud'. Hierbij geldt een tevredenheid over de huidige functie en kwaliteit, waarbij kleinschalige aanpassingen mogelijk zijn (geen actieve benadering). Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen bevindt het plangebied aan de Van Steenbergelaan 7 te Terneuzen zich binnen de begrenzing van een stedelijk vestingwerk en binnen de begrenzing van een historische boom. In de omgeving van het planvoornemen liggen meerdere gemeentelijke monumenten. Gezien de afstand van de gebieden met waarden ten opzichte van het plangebied hebben deze geen invloed op het planvoornemen. Het planvoornemen betreft enkel een functiewijziging en leidt zodoende tot behoud en verbetering van de landschappelijke structuren.



Figuur 12 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen "behoud" (plangebied rood omcirkeld)

Behoud door ontwikkeling:

Voor het plangebied geldt vanuit de Structuurvisie Terneuzen 2025 de strategie 'behoud door ontwikkeling'. Met het planvoornemen wordt een dierenartsenpraktijk gewijzigd naar een burgerwoning, middels een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan. Dit past in de directe omgeving van het plangebied waar hoofdzakelijk woningen staan. Het planvoornemen past daarmee binnen de functionele omgeving van het plangebied. Verder zal de bestaande ruimtelijke structuur door de kleinschaligheid van het planvoornemen en vanwege het feit dat er geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden niet worden aangetast. De aanwezige gebieden uit de cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen hebben daarmee geen invloed op het planvoornemen om de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen naar 'Wonen'.



Figuur 13 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “behoud door ontwikkeling” (plangebied rood omcirkeld)

Vernieuwing mogelijk:

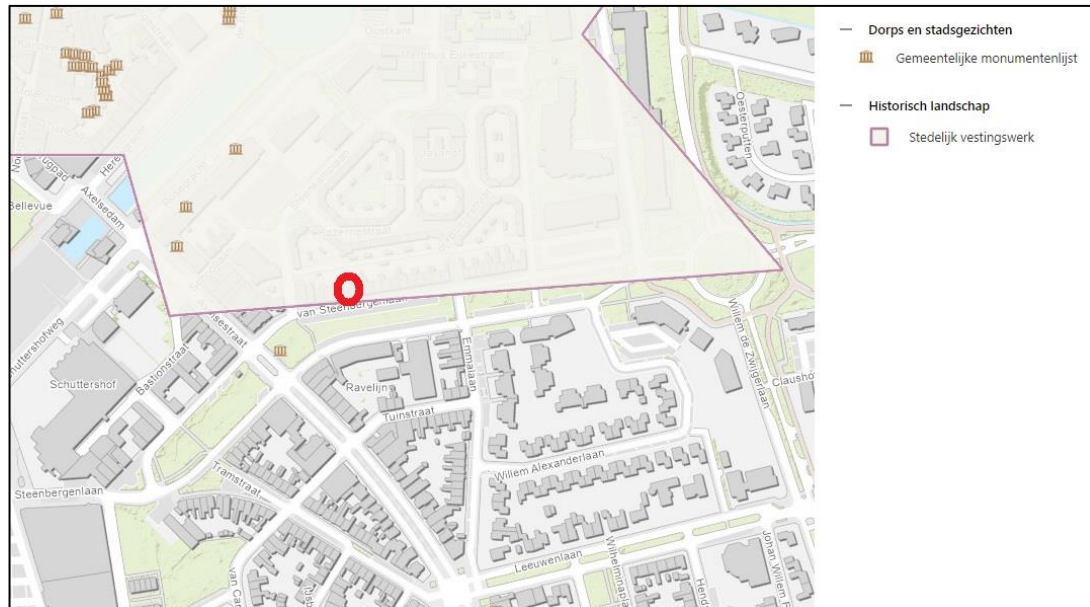
De strategie voor het plangebied is niet specifiek gericht op herstructureren, transformeren of behouden.



Figuur 14 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Terneuzen “vernieuwing mogelijk” (plangebied rood omcirkeld)

Cultuurhistorische Hoofdstructuur

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



Figuur 15 Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS), plangebied rood omcirkeld

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur geeft aan dat binnen het plangebied aan binnen een stedelijk vestingwerk ligt. Dit is een verdedigingswerk bedoeld om de er binnen liggende stad te beschermen tegen aanvallen van buitenaf. De restanten van een vestingwerk uit de Tachtigjarige oorlog zijn van belang voor de militaire geschiedenis van Zeeuws- Vlaanderen. De herkenbaarheid is echter gering en het planvoornemen leidt niet tot enige vorm van aantasting van het stedelijk vestingwerk. Binnen het plangebied komen verder geen cultuurhistorisch waardevolle objecten voor.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 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. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

1. Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
2. Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

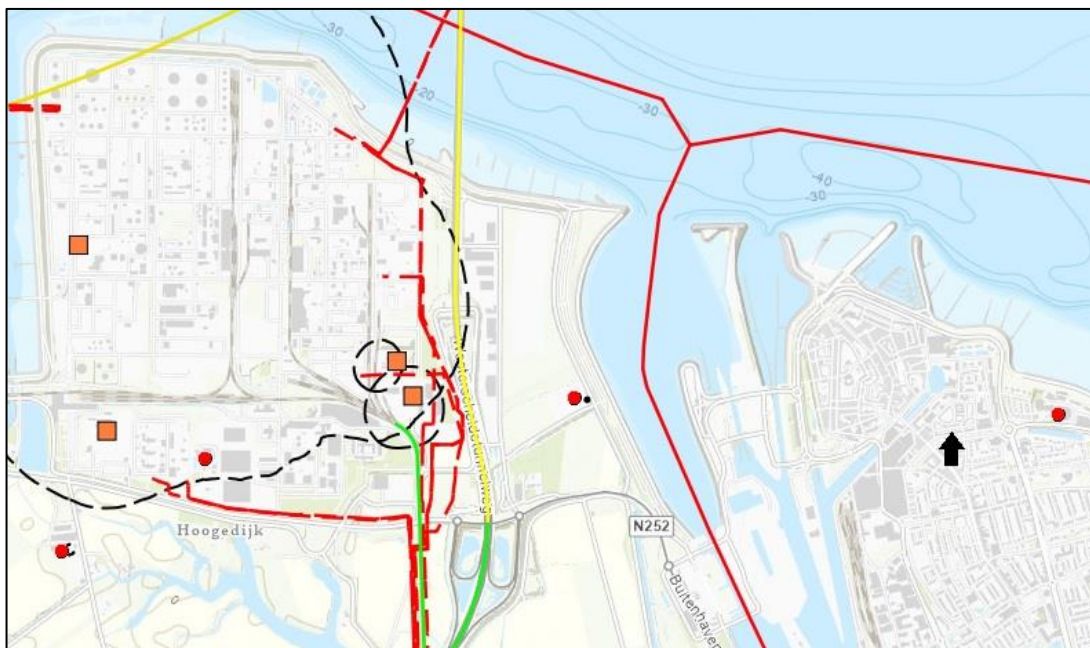
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes en buisleidingen is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Deze besluiten zijn gebaseerd op de Wro en Wm. Volgens het Bevt en Bevb mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht. Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico: rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleidingen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het doel van het externe veiligheidsbeleid is het beperken van risico's door het hanteren van afstanden tussen risicovolle activiteiten en de mogelijke aanwezigheid van (groepen) mensen in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Risicokaart Nederland.



Figuur 16 Uitsnede Risicokaart Nederland (plangebied aangegeven met een zwarte pijl)

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn diverse risicovolle inrichtingen aanwezig:

- Scheldorado (440 meter);
- DOW-Benelux (2,4 km);
- Katoen Natie Westerscheldeterminal (5,4 km);
- Oil Tanking Terneuzen (5,4 km);
- Bertschi (5,7 km);
- Kerncentrale Borssele (13,2 km);

Het plangebied ligt volledig buiten het invloedsgebied van de Scheldorado. De DECO-plant van DOW heeft een invloedsgebied van 3.750 meter in verband met de kans op een toxisch incidentscenario. Het bedrijf Katoen Natie heeft een invloedsgebied van 7 kilometer in verband met de kans op een toxisch incidentscenario. Oil Tanking Terneuzen heeft een invloedsgebied van 7.559 meter en Bertschi heeft een invloedsgebied van 7.924 meter. Vanwege de relatief grote afstand van het plangebied tot de risicobronnen en de beperkte toename van de personendichtheid ten opzichte van de bestaande situatie, zal geen sprake zijn van een significante toename in het groepsrisico.

Het plangebied ligt tevens binnen de 20.000 meter zone van de Kerncentrale Borssele. Dit is een zone waarbinnen geschild moet worden in het geval van een kernongeval. Dit heeft geen ruimtelijk invloed op onderhavig plan.

Transport per buisleidingen

Het plangebied ligt op geruime afstand van buisleidingen. De dichtstbijzijnde buisleiding ligt circa 1,1 kilometer ten zuiden van het plangebied. In of nabij het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn. In het Besluit externe veiligheid transportroutes is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand van meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Transport over de weg of spoor

In of in de nabijheid van het plangebied vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over (spoor)wegen.

Transport over water

Het plangebied is gelegen op ruim 1.000 meter van de Westerschelde, waarover transport van gevaarlijk stoffen plaats vindt. In het besluit externe veiligheid is opgenomen dat voor ontwikkelingen op een afstand meer dan 200 meter geen ruimtelijke beperkingen worden gesteld. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geluid

Beleidskader

Bij het opstellen of herzien van een ruimtelijk plan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het ruimtelijke plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het ruimtelijk plan.

Het planvoornemen betreft een bestemmingswijziging van 'Dienstverlening', waarbinnen reeds wonen was toegestaan, naar 'Wonen'. Met het planvoornemen wordt geen nieuw geluidgevoelig object gerealiseerd. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde). Met de Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regelingen niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. 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. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Beoordeling

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse gelegen tussen de 7 en 8 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse minder dan 18 µg/m³. De concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten. Wanneer projecten wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden, waarbij getoetst wordt aan de normen.

Het planvoornemen voorziet in een bestemmingswijziging van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. Voor de berekening van de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is uitgegaan van een worst-case scenario, waarbij is uitgegaan van de verkeersgeneratie van de woonbestemming. Deze bedraagt maximaal 7,2 mvt/etmaal.

Met de NIBM-tool is de bijdrage van dit plan aan de luchtkwaliteit vastgesteld. In de NIBM-tool wordt uitgegaan van een worst-case scenario.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		7,2
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Deze bestemmingswijziging draagt 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen wat betekent dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhouding)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000 gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen de Natura-2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzonder provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 ha natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europese Ecologische Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermd planten en dieren

Met de Wet natuurbescherming is de lijst van beschermde soorten gewijzigd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten Vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen, provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlage van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepalingen moeten schadelijke behandelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Natuurwaardenkaart 2012

De gemeente Terneuzen heeft de Natuurwaardenkaart 2012 opgesteld. Doel van het opstellen van de Natuurwaardenkaart is het verkrijgen van een overzicht waar (strikt) beschermde soorten zich bevinden, of waar deze op basis van de aanwezigheid van een geschikte biotoop kunnen voorkomen. De natuurwaardenkaart omvat geïnterpreteerde kaarten die zijn samengesteld op basis van waarnemingen en geschiktheid van aanwezige biotopen. Daarnaast geeft de kaart de beschermde gebieden weer. De kaart dient als planningsinstrument in de structuurvisie aan de hand waarvan knelpunten en kansen voor de natuur tijdig gesignaleerd kunnen worden. Verder dienen de kaarten als onderlegger voor bestemmingsplannen. Van gebieden waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen is snel duidelijk of beschermde soorten voorkomen en of nader onderzoek nodig is.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Op circa 0,5 kilometer van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Westerschede & Saeftinghe' gelegen.



Figuur 17 Uitsnede Natuurwaardenkaart 2012 Terneuzen (plangebied aangegeven met een zwarte pijl)

Soortenbescherming

De planontwikkeling betreft een functiewijziging voor de bestaande gebouwen op het plangebied. Er vinden als gevolg van deze functiewijziging geen direct fysieke ingrepen aan de bebouwing of omgeving plaats. Een nader onderzoek naar de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Stikstofdepositie

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Aangezien het planvoornemen uitsluitend een functiewijziging van een bestaand pand betreft, waarbij geen bouw- en/of sloopwerkzaamheden plaatsvinden en het aantal verkeersbewegingen af zal nemen, is een berekening voor stikstofdepositie niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Verkeer en parkeren

Het planvoornemen heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Hierdoor dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de nieuwe verkeersdruk kan verwerken. Daarnaast dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Verkeer

Bestaande situatie

De verkeersgeneratie van de bestaande situatie is in onderstaande tabel weergegeven. Hiervoor is gebruik gemaakt van de CROW uitgave "Toekomstbestendig parkeren 2018". In de normen van de CROW is geen specifieke norm voor een dierenartsenpraktijk opgenomen. Daarom is de verkeersgeneratie van 'huisartsenpraktijk (-centrum)' aangehouden.

Verkeersgeneratie bestaande situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"	Maximale verkeersgeneratie 'centrum – matig stedelijk'
Dierenartsenpraktijk	Min: 16,0 mvt/etmaal Max: 20,6 mvt/etmaal	20,6 mvt x behandelkamer = 20,6 mvt/etmaal
Totaal		20,6 mvt/etmaal

Nieuwe situatie

Het planvoornemen voorziet in de beëindiging van de dierenartsenpraktijk binnen het plangebied, waardoor de hierbij behorende verkeersstromen wegvallen. De bestemming wordt gewijzigd van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'.

Verkeersgeneratie nieuwe situatie		
Functie	Verkeersgeneratie volgens CROW "toekomstbestendig parkeren 2018"	Maximale verkeersgeneratie 'centrum – matig stedelijk'
Tussen- / hoekwoning	Min: 6,4 mvt/etmaal Max: 7,2 mvt/etmaal	7,2 mvt x 1 woning = 7,2 mvt/etmaal
Totaal		7,2 mvt/etmaal

Het planvoornemen leidt tot een afname van circa 13,4 mvt/etmaal, wat ten goede komt aan de verkeersafwikkeling in de Van Steenbergelaan.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort. Het parkeren is geregeld in de parkeernota 2015-2020 van de gemeente Terneuzen. Beleidsmatig is het Facet bestemmingsplan parkeren het uitgangspunt, waarbij het parkeren bij functiewijzigingen op eigen terrein dient te worden afgewikkeld.

Door de bestemmingswijziging zal de parkeerbehoefte wijzigen. Omdat er geen specifieke hoofdgroep is waar een dierenartsenpraktijk onder beschouwd kan worden, zijn de cijfers voor 'arts / maatschap / kruisgebouw / therapeut' aangehouden.

Bestaande situatie

Voor de hoofdgroep 'arts / maatschap / kruisgebouw / therapeut' geldt een minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk. Er wordt daarom vanuit gegaan dat de parkeerbehoefte in de bestaande situatie bestaat uit 3 parkeerplaatsen.

Parkeerbehoefte bestaande situatie			
Functie	Oppervlakte/aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Arts / maatschap / kruisgebouw / therapeut	Eén dierenartsenpraktijk	Minimaal 3 / praktijk	3 parkeerplaatsen
Totaal			3 parkeerplaatsen

In onderstaande tabel zijn de aanwezigheidspercentages voor de bestaande situatie weergegeven. Hiervoor zijn de cijfers voor 'arts/therapeut/consultatiebureau' aangehouden. Deze zijn overgenomen uit bijlage 3 van 'Actualiseren parkeernormen gemeente Terneuzen'. In de huidige situatie zijn overdag meer parkeerplaatsen nodig dan 's avonds of in het weekend.

Aanwezigheidspercentage bestaande situatie								
	Werkdag				Koopavond	Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	Middag
Arts/therapeut/Consultatie-bureau	100%	75%	10%	0%	10%	10%	10%	10%

Toekomstige situatie

Met het planvoornemen maakt de dierenartsenpraktijk plaats voor een burgerwoning. In onderstaande tabel is de parkeerbehoeftes in toekomstige situatie weergegeven. Voor de woning zijn de cijfers van 'woningen midden' aangehouden.

Parkeerbehoefte toekomstige situatie			
Functie	Oppervlakte/aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Wonen	Eén woning	1,4 / woning	1,4 pp x 1 woning = 1,4 parkeerplaatsen
Totaal			1,4 parkeerplaatsen

Met het planvoornemen neemt de parkeerdruk ter plaatse van de Van Steenbergelaan af met 1,6 parkeerplaatsen, waardoor de ontwikkeling een positief effect heeft op de parkeerdruk in de nabije omgeving.

In onderstaande tabel zijn de aanwezigheidspercentages voor de toekomstige situatie weergegeven. Voor de woonfunctie zijn overdag minder parkeerplaatsen nodig dan 's avonds of in het weekend. Dit vormt echter geen belemmering voor het planvoornemen.

Aanwezigheidspercentage toekomstige situatie								
	Werkdag				Koopavond	Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Nacht		Middag	Avond	Middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	80%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	70%	60%	80%	70%

5.10 Water

Inleiding

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer. Deze instantie is daarmee formeel de waterbeheerder. De waterparagraaf dient voorgelegd te worden aan de waterbeheerder.

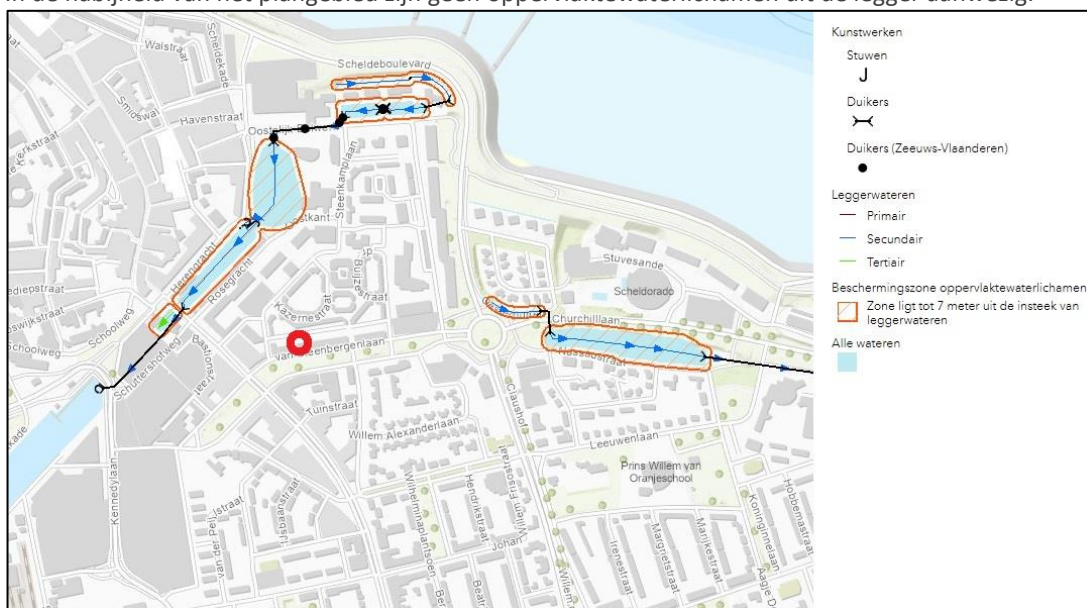
Huidige watersysteem

Waterkeringen

In het plangebied liggen geen waterkering of oppervlaktewaterlichamen uit de Legger van het waterschap Scheldestromen.

Oppervlaktewaterlichamen

In de nabijheid van het plangebied zijn geen oppervlaktewaterlichamen uit de legger aanwezig.



Figuur 18 Uitsnede van de legger oppervlaktewaterlichamen (plangebied rood omcirkeld)

Toekomstig watersysteem

Nagegaan is aan de hand van de criteria uit de Handreiking van het waterschap Scheldestromen of de beoogde functiewijziging aan de Van Steenbergelaan 7 strijdig is met waterdoelstellingen c.q. noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De locatie is niet gelegen nabij een waterkering.</i>
Voorkomen overlast door oppervlaktewater	<i>Vermeld de totale oppervlakken (in m²) van:</i>

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 realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>170</td><td>170</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>168</td><td>168</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>-</td><td>-</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>-</td><td>-</td><td>4</td></tr></table> - Het betreft een bestaande locatie waaraan fysiek niets wijzigt. - De daken en terreinverhardingen blijven lozen zoals in de huidige situatie op het gemengde rioolstelsel.		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	170	170	1	dichte bodemverharding	168	168	2	doorlatende bodemverharding	-	-	3	wateroppervlak	-	-	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	170	170	1																		
dichte bodemverharding	168	168	2																		
doorlatende bodemverharding	-	-	3																		
wateroppervlak	-	-	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 belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het huishoudelijk- en hemelwater wordt afgevoerd naar het gemengde rioolstelsel in de Van Steenbergelaan. Met de functiewijziging blijft het bebouwd oppervlak gelijk.																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	Meer of minder grondwateroverlast en/of verdroging is niet aan de orde met de functiewijziging.																				
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit gaat niet achteruit. Fysiek verandert er niets aan de locatie.																				
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	De wijziging van de bestemming heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.																				
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.																				
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er verandert niets aan de huidige situatie dus speelt het aspect van bodemdaling als gevolg van de nieuwe ontwikkeling niet.																				
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er wijzigt niets aan de aanwezige natuurwaarden.																				

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>De functiewijziging is niet van invloed op onderhoudswerkzaamheden aan oppervlaktewateren.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Er zijn geen objecten van waterbeheer aanwezig in de directe omgeving, zoals terreinen, milieucountouren, etc.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Doorstroming en veiligheid van vaarwegen en/of wegen in de nabijheid is niet van toepassing.</i>

Watertoets

De waterparagraaf wordt voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet strijdig is met de waterdoelstelling.

5.11 Vormvrije mer

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten mer-plichtig zijn, of mer-beoordelingsplichtig. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarde opgenomen. Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarde voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling moeten hierbij in beschouwing genomen worden. Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effect, zal uitvoering van het plan niet leiden tot belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Dit blijkt ook uit de onderzoeken voor de verschillende milieuaspecten zoals die in voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit wijzigingsplan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' van de gemeente Terneuzen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinde aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2 Systematiek van de regels

De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze het een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een uiteenzetting van de van toepassing zijnde regels voor het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

Voor het wijzigingsplan zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Centrum Terneuzen' van de gemeente Terneuzen van toepassing.

7. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk gaat in op de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1 Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het wijzigingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro is het ontwerpwijzigingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Het ontwerp wijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft van donderdag 25 november 2021 tot en met woensdag 5 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.