

Onderbouwing fysieke leefomgeving

[projectnaam/adres]

Instructies

U vult dit sjabloon in als onderdeel van uw aanvraag of planuitwerking. Dit sjabloon is bedoeld voor plannen die uitgaan van de transformatie van bestaande gebouwen, eventueel met aanpassingen aan de buitenzijde. Er wordt uitgegaan van een beperkte toevoeging van appartementen of woningen, zonder ingrijpende graaf- of grondwerkzaamheden.

Hierbij vragen wij u de volgende instructies zorgvuldig te volgen:

1. Pas vooral de geel gearceerde tekst aan.

Deze onderdelen zijn bedoeld om door u te worden ingevuld of aangepast aan uw specifieke plan (zoals locaties, aantallen, functies, enz.).

2. Controleer of de volledige tekst klopt voor uw situatie.

Ook buiten de gemarkeerde delen kan aanpassing nodig zijn om het document volledig juist en passend te maken. Neem de tijd om de tekst in zijn geheel goed door te lezen en waar nodig te herschrijven. In dat geval bij het delen van het concept met de gemeente graag de wijzigingen bijhouden.

3. Heeft u maatwerk nodig of wijkt uw situatie af?

Neem dan tijdig contact op met de gemeente. Wij denken graag met u mee om te zorgen dat uw plan goed aansluit bij het beleid en de vereisten.

COLOFON

DOCUMENTGEGEVENS

Titel	[projectnaam/adres]
Rapportnummer	[000000.B01]
Datum	[00.00.2025]
Status	[Concept]
Gemeente	Terneuzen

OPDRACHTGEVER/INITIATIEFNER

Naam	[naam]
Contactpersoon	[naam]
Auteur(s)	[naam]
Contactgegevens	[nummer]
	[e-mailadres]

Inhoudsopgave

COLOFON.....	2
1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Leeswijzer	4
2. HET PROJECT	5
2.1 Huidige situatie.....	5
2.2 Toekomstige situatie	5
2.3 Toetsing aan omgevingsplan	6
2.3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	6
2.3.2 Strijdigheid omgevingsplan.....	7
2.3.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	7
3. BELEIDSKADER	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid.....	11
4. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	15
4.1 Ondergrond en cultuurhistorie	15
4.1.1 Archeologie	15
4.1.2 Bodemkwaliteit	15
4.1.3 Niet gesprongen conventionele explosieven	15
4.1.4 Cultuurhistorische waarden	16
4.2 Water en natuur	18
4.2.1 Weging van het waterbelang	18
4.2.2 Soortenbescherming	19
4.2.3 Gebiedsbescherming	20
4.3 Mobiliteit en bereikbaarheid	20
4.3.1 Parkeren	20
4.3.2 Verkeersgeneratie en ontsluiting	22
4.3.3 Vervoersmodaliteit	22
4.4 Duurzaamheid (indien van toepassing)	23
4.5 Gezonde leefomgeving	23
4.5.1 Bewegen	23
4.5.2 Milieuzonering	23
4.5.3 Geluid.....	24
4.5.4 Omgevingsveiligheid	26
4.5.5 Luchtkwaliteit	27
4.5.6 Milieueffectrapportage	27
5. CONCLUSIE	29
5.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	29
5.2 Belangenafweging.....	29
6. UITVOERBAARHEID	30
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	30
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.2.1 Adviesrecht gemeenteraad (indien van toepassing)	30
6.2.2 Participatie	30
BIJLAGEN	31
BIJLAGE 1:	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In het centrumgebied van Terneuzen vindt een transformatie plaats van bijvoorbeeld detailhandel naar wonen, waarmee het kernwinkelgebied compacter wordt. Deze ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van het Totaalplan Binnenstad Terneuzen, waarin wordt ingezet op een toekomstbestendige binnenstad met ruimte voor wonen, werken en verblijven.

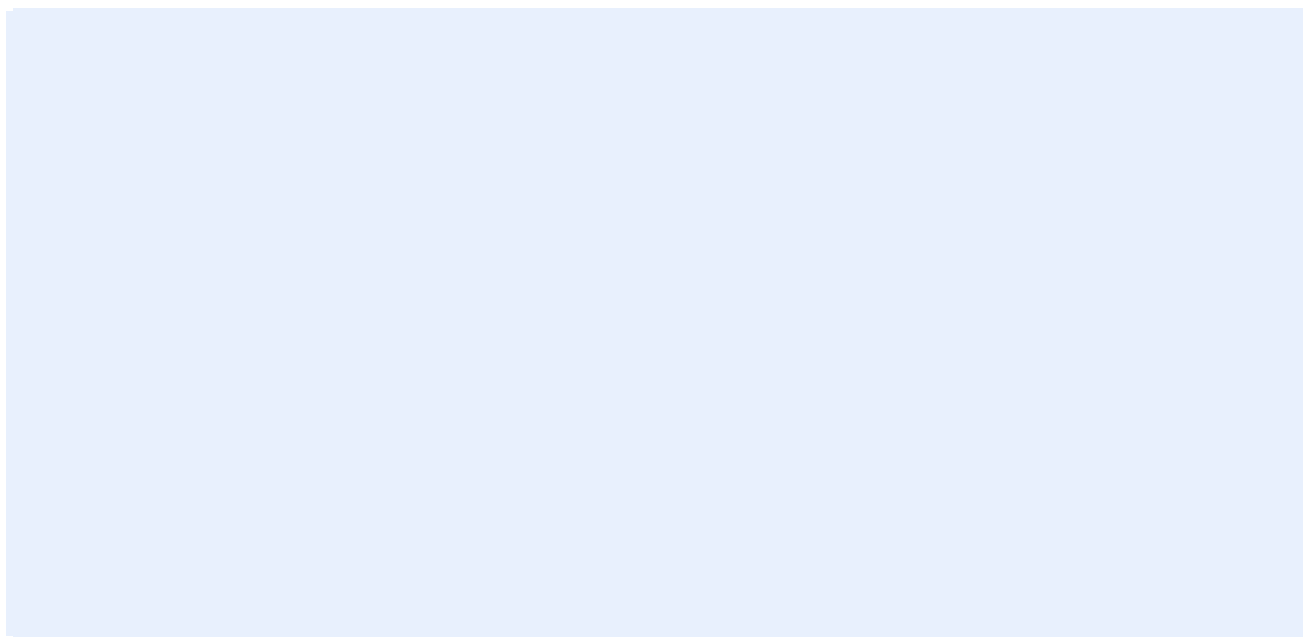
Met het Totaalplan Binnenstad Terneuzen wil de gemeente haar binnenstad versterken, vergroenen en verlevendigen. Het realiseren van nieuwe woningen in de binnenstad is een grote kans, om de levendigheid en sociale veiligheid te vergroten, lege plekken te transformeren, het draagvlak voor voorzieningen te vergroten en nieuwe doelgroepen aan de stad en de gemeente te binden. Het toevoegen van de juiste woningen in en om de binnenstad, op de juiste plekken kan deze doelgroepen duurzaam verbinden aan de stad en daarmee het draagvlak voor voorzieningen en de aantrekkingskracht van de binnenstad vergroten.

Tegen deze achtergrond is de initiatiefnemer voornemens om [aantal] appartementen te realiseren aan [straat + huisnummer], door het bestaande gebouw te transformeren tot [meer] woonruimte. Hiermee wordt bijgedragen aan de verstedelijkingsopgave en de ambities voor de binnenstad van Terneuzen.

De ontwikkeling past echter niet binnen (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan. De gemeente staat een afwijking toe via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Dit vereist een onderbouwing gericht op een evenwichtige toedeling van functies. Dit document levert die onderbouwing.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied omvat het kadastrale perceel (gemeente Terneuzen, sectie [L], nummer [nummer]) met een oppervlakte van circa [oppervlakte] m². Hieronder is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1 | Luchtfoto met plangrens (bron: Omgevingsloket)

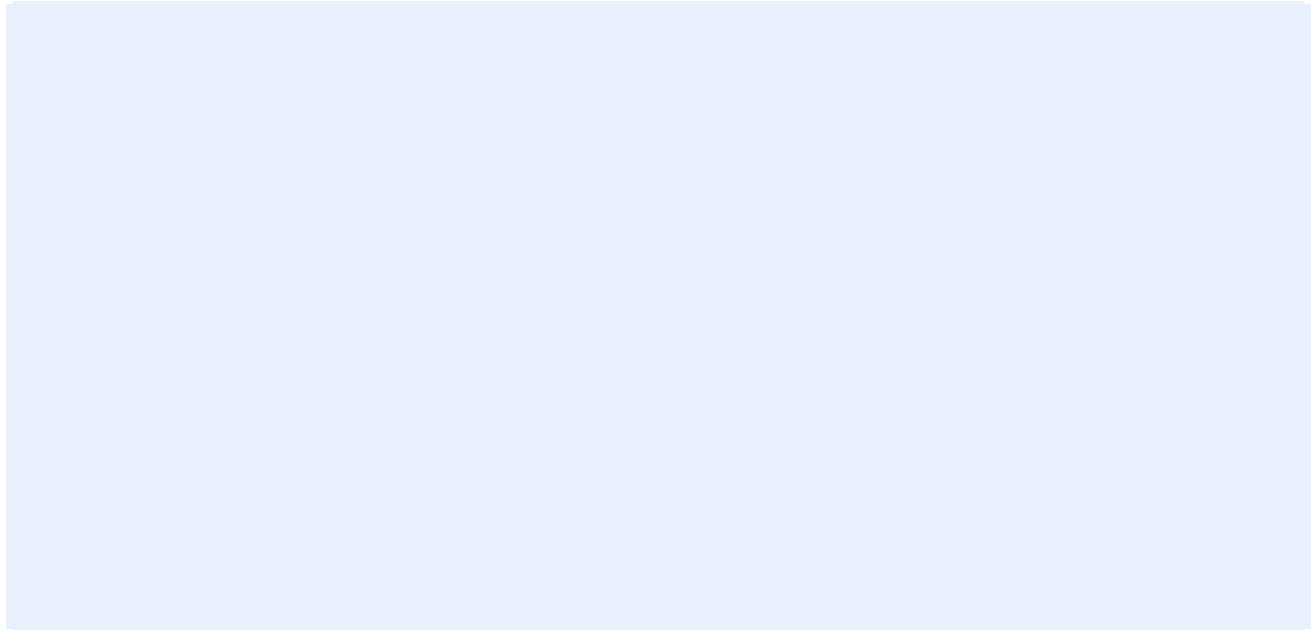
1.3 LEESWIJZER

Deze onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na de toelichting op het initiatief (hoofdstuk 2) volgen het beleidskader (3), de milieu- en omgevingsaspecten (4), de toedeling van functies aan locaties (5) en de uitvoerbaarheid (6).

2. HET PROJECT

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bestaat uit [beschrijving huidige situatie: onder andere functie(s), indeling en afmetingen gebouw].

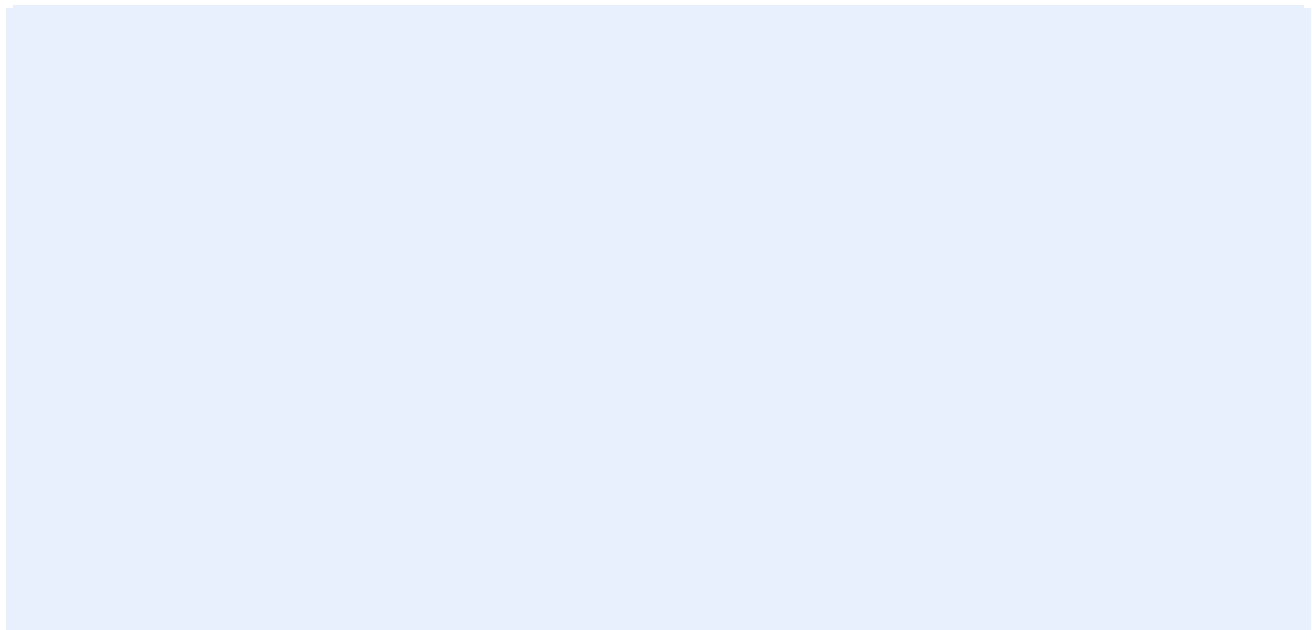


Afbeelding 2 | Huidige situatie plangebied (bron: x)

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het voornemen is om het bestaande gebouw te transformeren. [Verdere beschrijving toekomstige situatie: onder andere: aantal appartementen, woninggrootte, doelgroep, indeling, (ver)bouwwerkzaamheden].

Voorbeeld: In de toekomstige situatie wordt het bestaande gebouw getransformeerd. Het plan voorziet in de realisatie van [aantal] appartementen met een woonoppervlakte variërend van circa [grootte in m²]. De woningen zijn bestemd voor [doelgroep, bijvoorbeeld starters, senioren, of gezinnen], en sluiten aan bij de lokale woningbehoefte. De nieuwbouw wordt duurzaam en energiezuinig gerealiseerd, met aandacht voor een hoogwaardige ruimtelijke inpassing in de omgeving.



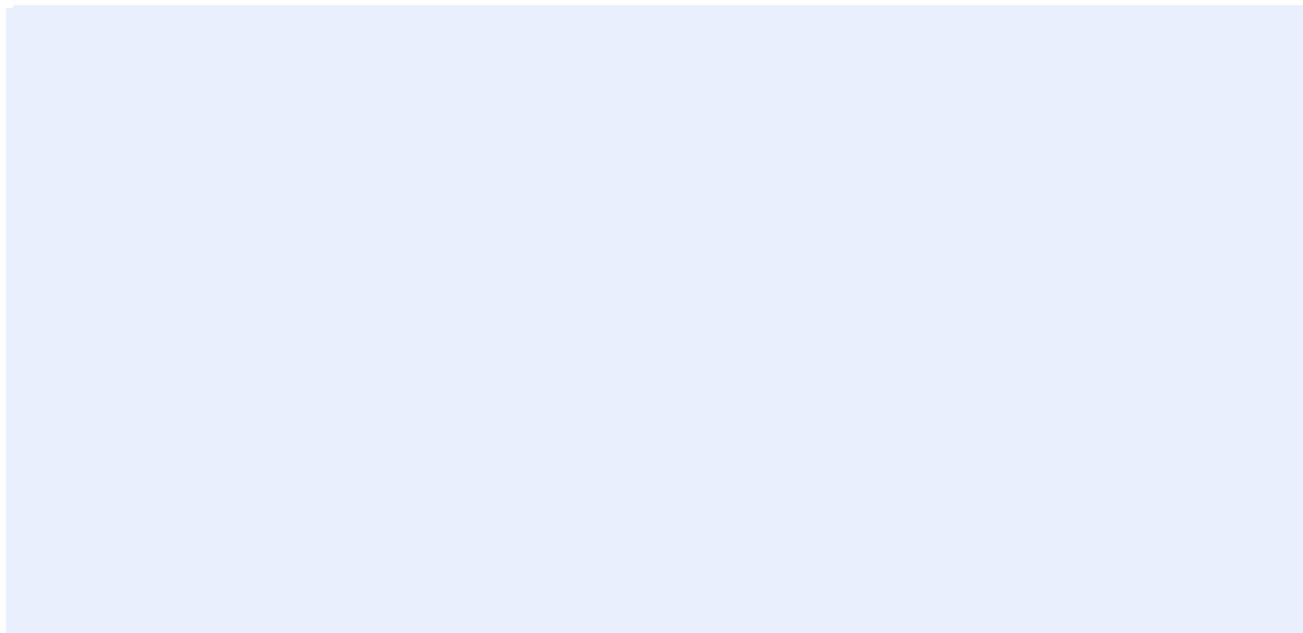
Afbeelding 3 | Toekomstige situatie plangebied (bron: x)

2.3 TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN

2.3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Voor het plangebied geldt het omgevingsplan van de gemeente Terneuzen. Het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum', vastgesteld op 25 juni 2023 door de gemeenteraad, is met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege opgenomen in het omgevingsplan.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming '[Centrum-1/Gemengd-1/Kantoor/...]'. Binnen deze bestemming zijn – onder voorwaarden – onder andere [detailhandel (exclusief supermarkten) / dienstverlening / kantoren / bedrijven tot en met categorie [x] / horeca / maatschappelijke voorzieningen / cultuur en ontspanning] toegestaan. [Indien van toepassing uitgebreider beschrijven]. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt [aantal] meter.



Afbeelding 4 | Uitsnede omgevingsplan gemeente Terneuzen (bron: Omgevingsloket)

Facetbestemmingsplan Parkeren

Op 7 februari 2019 is het 'facetbestemmingsplan parkeren Terneuzen' door de gemeenteraad vastgesteld. Het facetbestemmingsplan voorziet in de wens om een uniforme regeling te maken voor het onderwerp parkeren in de gemeente Terneuzen.

Facetbestemmingsplan Wonen

Het 'Facetbestemmingsplan Wonen', vastgesteld op 1 juni 2021, geldt aanvullend op alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Terneuzen. Volgens artikel 4 mag het aantal woningen niet meer zijn dan het bestaande aantal, gedefinieerd als woningen die bij inwerkingtreding aanwezig waren of planologisch zijn toegestaan. Het toevoegen van [aantal] appartementen is daarom niet zonder meer toegestaan.

Terneuzen Centrum, Detailhandel, Horeca en Wonen

Op 11 juni 2024 is het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum. Detailhandel, Horeca en Wonen' vastgesteld. Met deze herziening wordt het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' (vastgesteld op 25 juni 2013) ter plaatse herzien. Het bestemmingsplan blijft van kracht, met dien verstande dat aan de regels van dat bestemmingsplan regels met betrekking tot detailhandel en horeca zijn toegevoegd.

Op basis van deze herziening ligt het plangebied binnen de zone '[overige – binnenstedelijk wonen] / 'overige zone – cultuur]'. Hiervoor geldt vooral dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel of horeca niet mag worden hervat, indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste twee jaar gestaakt is geweest.

2.3.2 Strijdigheid omgevingsplan

Het realiseren van [aantal] appartementen op het perceel [adres] is niet toegestaan binnen het geldende omgevingsplan. Het 'Facetbestemmingsplan Wonen' stelt dat het aantal woningen niet mag toenemen ten opzichte van het bestaande aantal. Daarmee is het initiatief in strijd met de gebruiksregels van het omgevingsplan.

[Indien van toepassing ook de strijdigheid met de bouwregels beschrijven. Voorbeeld: Daarnaast overschrijdt de beoogde bouwhoogte de toegestane maximale hoogte met [aantal] meter. Het initiatief is daarmee in strijd met het omgevingsplan.]

2.3.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse activiteit moet worden aangetoond dat de ontwikkeling acceptabel is vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zoals vereist in artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarnaast moet voldaan worden aan de instructieregels van provincie en Rijk (artikel 8.0b Bkl). Deze instructieregels richten zich op onder meer waterbescherming, gezondheid, milieu, landschap, erfgoed en veiligheid. Hoofdstuk 4 bespreekt deze aspecten afzonderlijk, hoofdstuk 5 weegt ze af.

3. BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In de NOVI wordt aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 de langetermijnvisie in beeld gebracht. Het Rijk wil sturen op de nationale belangen. De inzet van het Rijk is samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dit houdt in dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

Motivering

De beleidsdoorwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verloopt via wet- en regelgeving, specifieke NOVI-gebieden, Gebiedsagenda's Grote Wateren en Omgevingsagenda's. Hierdoor heeft het NOVI-beleid geen directe juridische invloed op de voorgenomen ontwikkeling in regio Terneuzen. Wel sluit het initiatief aan bij de NOVI-prioriteit 'Sterke en gezonde regio's', doordat het bijdraagt aan de versterking van de leefbaarheid en economische ontwikkeling binnen Terneuzen en daarmee de regionale vitaliteit ondersteunt.

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie biedt ruimte voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl) stelt eisen aan het omgevingsplan en vergunningen voor buitenplanse activiteiten. Het doel is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming, zodat ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut en leegstand wordt voorkomen.

De ladder geldt voor substantiële stedelijke ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de actuele behoefte. Ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied moeten motiveren waarom binnenstedelijke locaties niet geschikt zijn.

Onder stedelijk gebied wordt verstaan: een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.

Motivering

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 12 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van [aantal <12 woningen] appartementen en daarmee is het dus niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan derhalve achterwege blijven. Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig.

De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke en omgevingskwaliteit van de binnenstad van Terneuzen. Bovendien voorziet zij in een behoefte, wat zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van leegstand ondersteunt. Daarmee versterkt de ontwikkeling de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Toch past de ontwikkeling goed bij de doelen van de ladder: er is behoefte aan, en de ruimte wordt zorgvuldig gebruikt.

of, als er sprake is van meer dan 12 woningen:

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 12 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van [aantal > of gelijk aan 12 woningen] appartementen en daarmee is het dus aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

De behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling dient in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking nader te worden onderbouwd. In de paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4 wordt uitgebreid ingegaan op de woningbehoefte, waaruit blijkt dat er voldoende marktvraag is voor deze ontwikkeling. De beoogde locatie bevindt zich binnen het bestaande stedelijk gebied, meer specifiek in de binnenstad. Juist hier draagt herontwikkeling en transformatie van bestaande bebouwing bij aan een kwaliteitsimpuls voor de directe leefomgeving. Door het benutten van bestaande structuren wordt bovendien zorgvuldig omgegaan met de schaarse ruimte. Daarmee voldoet het plan aan de voorwaarden van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing. De ontwikkeling past goed bij de doelen van de ladder: er is behoefte aan, en de ruimte wordt zorgvuldig gebruikt.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Zeeuwse Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. Er zijn 27 thema's (bouwstenen) uitgewerkt waarbij het beleid voor de komende 10 jaar is weergegeven en waarvoor instrumenten, waaronder de Zeeuwse Omgevingsverordening, kunnen worden ingezet. In de Omgevingsverordening Zeeland is het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie verankerd.

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de Zeeuwse ambitie 'Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland', in het bijzonder bij de bouwstenen woningvoorraad en woonomgeving. De ontwikkeling draagt bij aan een

toekomstbestendige woningvoorraad die inspeelt op de actuele vraag. Door in te zetten op binnenstedelijke verdichting en hergebruik van locaties, wordt zorgvuldig ruimtegebruik bevorderd en bijgedragen aan een evenwichtige woningmarkt. Daarnaast sluit de herontwikkeling aan bij de ambitie om woonomgevingen veilig, gezond en klimaatadaptief in te richten. Door transformatie van leegstaand vastgoed op een centrumlocatie ontstaat een duurzaam woonmilieu dat bijdraagt aan de vitaliteit van de stad.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Zeeland

De Omgevingsverordening Zeeland gaat over de fysieke leefomgeving in de provincie. Voor ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 belangrijk, dat gaat over activiteiten in de leefomgeving. Daarnaast moet getoetst worden aan de instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

Motivering

In de Omgevingsverordening Zeeland zijn geen specifieke regels opgenomen die dit plan beïnvloeden, behalve de in hoofdstuk 4 behandelde aspecten. Het plangebied valt buiten relevante invloedssferen van de verordening en vormt daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de Omgevingsverordening Zeeland en wordt daardoor niet belemmerd.

Zeeuwse Woondeal

In het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda heeft het Rijk zogeheten woondeals gesloten met provincies en gemeenten. Deze woondeals bevatten afspraken over het aantal te realiseren woningen, de beoogde locaties en de doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden. De Woondeal vormt het fundament voor een langjarige samenwerking tussen overheden, woningcorporaties en marktpartijen. Gezamenlijk wordt ingezet op het versnellen van de woningbouw en het vergroten van het aanbod van betaalbare huur- en koopwoningen in Zeeland. Op 6 maart 2023 is de Zeeuwse Woondeal ondertekend door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de Provincie Zeeland en de dertien Zeeuwse gemeenten. Doelstelling van deze overeenkomst is de bouw van 16.500 extra woningen in de provincie Zeeland in de periode tot en met 2030. Twee derde van deze woningen dient te vallen binnen het betaalbare segment. Daarbij is afgesproken dat elke gemeente een evenredig en rechtvaardig aandeel in deze opgave op zich neemt.

Betaalbaarheid en kwaliteit

De beschikbaarheid van passende en betaalbare woonruimte blijft voor veel huishoudens een uitdaging. Ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad vraagt om verbetering, omdat deze vaak niet aansluit bij veranderende woonwensen en duurzaamheidsnormen.

Volgens recente gegevens van de Provincie Zeeland is de kwantitatieve woningbehoefte in te vullen. De focus ligt nu op het waarborgen van betaalbaarheid en kwaliteit. Landelijk geldt dat een substantieel deel van de nieuwbouw betaalbaar moet zijn, waaronder sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Gemeenten zijn daarnaast verplicht om een proportioneel aandeel sociale huurwoningen te realiseren, met een landelijk streefpercentage van minimaal 30%.

Gemeente Terneuzen

In de regio Zeeuws-Vlaanderen is de woningbouwopgave vastgesteld op 2.915 woningen tot 2030. Met een plancapaciteit van 4.130 woningen is er voldoende ruimte om deze doelstelling te halen. Voor de gemeente Terneuzen geldt een bijdrage van 1.820 woningen. Verschillende locaties in de gemeente zijn aangewezen als sleutelprojecten voor het behalen van de regionale woondoelen, waaronder de binnenstad van Terneuzen. Hoewel deze locatie strategisch belangrijk is, is er nog geen concreet woningbouwprogramma vastgesteld.

Motivering

Het voornemen is om [aantal] appartementen te realiseren in de binnenstad van Terneuzen. Deze appartementen sluiten aan bij de vraag van een [brede] doelgroep, [variërend van starters en senioren tot kleine huishoudens], die op zoek zijn naar een woning in het centrum. Door de toevoeging van deze woningen wordt voorzien in de regionale en landelijke woningbehoefte en draagt de ontwikkeling bij aan de vitaliteit en

leefbaarheid van het stadscentrum. Bovendien stimuleert het woningaanbod in het centrum een compact en duurzaam woonmilieu, wat aansluit bij beleidsdoelstellingen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en verduurzaming.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Zeeuwse Woondeal.

3.3 REGIONAAL BELEID

Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen

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

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 de aandacht en inspanningen gericht in te zetten op deze ambities, werken ze 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 behoeften

Motivering

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de gemeentelijke woonambities, met name het speerpunt 'Goed wonen voor alle doelgroepen'. Hierbij ligt de focus op het creëren en behouden van passende woningen en het versterken van leefbare wijken. De woonvisie benadrukt dat bepaalde doelgroepen, zoals starters, extra aandacht nodig hebben vanwege de toenemende moeilijkheden bij het vinden van betaalbare woningen door stijgende prijzen. Deze ontwikkeling draagt bij aan het verminderen van deze problematiek door het realiseren van [aantal] betaalbare appartementen, met aandacht voor toegankelijkheid (bijvoorbeeld een lift) en een centrale ligging nabij voorzieningen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de regionale woonvisie.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Terneuzen 2025

De structuurvisie Terneuzen geeft de visie voor ontwikkeling van de gemeente Terneuzen op de lange termijn. Het vormt een afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. In de structuurvisie wordt een toekomstbeeld anno 2025 geschetst. Daarbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingen in de economie en in de leefomgevingskwaliteit. De gemeente wil een veelzijdigheid aan woonmilieus binnen de gemeentegrenzen. De focus ligt daarbij op herstructureren van bestaande woongebieden. In de structuurvisie zijn 8 strategieën benoemd om ontwikkelingen initiatieven te kunnen toetsen:

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 de 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.

Motivering

Het plangebied valt binnen de strategie 'versterken' (zie afbeelding 5). Binnen de gemeente zijn meerdere waardevolle gebieden waar actief beleid wordt gevoerd om hun betekenis voor de toekomst te behouden en waar mogelijk te versterken. Dit betreft onder andere de centrumgebieden van grotere kernen, zones met regionale functies en de versterking van de Liniezone, in het bijzonder met betrekking tot de Staats-Spaanse Linies.

Binnen deze strategie neemt de binnenstad van Terneuzen een belangrijke positie in. Versterking van de functie en uitstraling van dit gebied is daarom wenselijk. De ontwikkeling van **leen appartementencomplex met commerciële functies** draagt bij aan het behoud van de levendigheid in het stadscentrum. Daarnaast zorgt deze ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls door de transformatie van het bestaande pand naar een eigentijds en samenhangend geheel.



Afbeelding 5 | Strategie 'versterken' (bron: Gemeente Terneuzen)

Conclusie

Het plan sluit aan bij de doelstellingen van de strategie 'versterken' en past daarmee binnen de structuurvisie.

Totaalplan Binnenstad Terneuzen

In het Totaalplan Binnenstad Terneuzen, vastgesteld op 10 maart 2022 (Hiernaar: Totaalplan), worden vijf doelen gesteld om in 2030 tot een meer aantrekkelijkere binnenstad te komen:

1. De binnenstad wordt niet alleen een 'place to buy', maar vooral een 'place to be' en een 'place to live'.
2. Terugdringen van de vierkante meters detailhandel en het eenzijdig winkelaanbod verrijken, door een streekeigen en meer op service en beleving gericht aanbod (voor midden- en hogere inkomens) te stimuleren.
3. Belangrijke voorzieningen in de stad zoveel als mogelijk te clusteren in de binnenstad, in een zo compact mogelijk kerngebied. Op die manier ontstaat een steviger en meer veelkleurig aanbod, wordt de binnenstad als bestemming aantrekkelijker en kunnen voorzieningen meer van elkaar profiteren.
4. Verzilveren potenties van de groeiende economie van de Kanaalzone en het groeiende toerisme in Zeeland.
Duurzaam binden van mensen in, maar ook van buiten de regio.
5. Van de binnenstad een aantrekkelijkere en onderscheidende woonplek te maken, voor bestaande en nieuwe bewoners; levendig, historisch, aan het water en met voorzieningen naast de deur.

Wonen in de binnenstad

De binnenstad wordt steeds belangrijker als plek om te wonen. Het doel is om van de binnenstad een aantrekkelijke en onderscheidende woonplek te maken, voor bestaande en nieuwe bewoners: levendig, historisch, aan het water en met voorzieningen naast de deur. Het realiseren van nieuwe woningen is voor de binnenstad van Terneuzen een grote kans, om de levendigheid en sociale veiligheid te vergroten, lege plekken te transformeren, het draagvlak voor voorzieningen te vergroten, meer potentiële klanten te trekken en nieuwe doelgroepen aan de stad en de gemeente te binden. De ambitie is een meer gevarieerd en hoogwaardig woningaanbod in en om de binnenstad te realiseren. Er is een aanzienlijk potentieel aan nieuwe woningen die toegevoegd kunnen worden in en om de binnenstad, zowel boven de winkels in bestaande panden, maar ook (sloop-) nieuwbouw. Een eerste voorzichtige inschatting op basis van de eerste schetsverkenningen betreft tussen de circa 450 tot 850 in potentie nieuw toe te voegen wooneenheden aan de binnenstad. Dit aantal betreft enkel de zones Cultuurkwartier, Noordstraat/ Havenstraat en Oostelijke Kanaalarm.

De gemeente zet in op een gezonde mix van verschillende prijscategorieën. Uitgangspunt is dat twee derde van de nieuw toe te voegen nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn: middenhuur of koop tot NHG-grens. 20% hiervan moet sociale woningbouw (huur) zijn. In beginsel huur dat in afstemming met de woningbouwcorporatie(s) moet worden afgestemd over behoefte. Een derde van de nieuwe woningen valt in het duurdere segment. In de Noordstraat/ Havenstraat en boven bestaande panden in de Nieuwstraat komt geen vereiste voor sociale woningbouw.

Als ondergrens houdt de gemeente een woonoppervlakte van 50 m² aan, met een gewenste oppervlakte van 70 m² – 80 m² per woning. Daarnaast werkt ze toe naar verduurzaming en hoogwaardige kwaliteit van de woningen. Korte termijn verhuur wil ze tegengaan en ze zet in op lange termijn verhuur en kwaliteitsverbetering van de binnenstad. Ze zet in op doelgroepen die een impuls kunnen geven aan de levendige binnenstad. Kansrijke doelgroepen hierbij zijn dynamische en ondernemende jongeren, jonge of cultuur-georiënteerde gezinnen, vitale senioren en expats die graag wonen in een stedelijke omgeving dicht bij de stedelijke voorzieningen en het water.

Ontwikkelzones

Het totaalplan geeft de koers en de ambities aan waar de gemeente naar toe wil met de binnenstad. Hierin zijn vier verschillende ontwikkelzones aangegeven waar de transitie van de binnenstad het meest prominent in samen komt: Cultuurkwartier, Noordstraat/ Havenstraat, Raadsledenbuurt en de Oostelijke Kanaalarm. Deze zones werken samen met elkaar en kunnen niet geheel los van elkaar worden gezien. Daarom is voor alle zones een proces opgestart om hier uitwerking aan te geven en ervoor te zorgen dat iedere ontwikkeling in de binnenstad een stapje in de goede richting is en een bijdrage levert aan de koers en doelstellingen van het totaalplan. Voor de ontwikkelzones Cultuurkwartier, Noordstraat/ Havenstraat en de Oostelijke kanaalarm heeft de gemeente spelregels voor de bebouwing en de openbare opgesteld om samenhang aan te brengen en duurzame kwaliteit te borgen.

Motivering

Het plangebied ligt binnen de ontwikkelzone 'Cultuurkwartier'/'Noordstraat/ Havenstraat'. [Hieronder een keuze maken].

De ontwikkelzone Nieuwstraat richt zich op het versterken van cultuur, wonen en recreatie in het zogeheten Cultuurkwartier. Bestaande culturele voorzieningen zoals het theater, schoolmuseum en de bioscoop vormen

samen met het Arsenaalgebouw het fundament. Het naastgelegen ABC-complex wordt herontwikkeld, waarbij detailhandel plaatsmaakt voor appartementen en ruimte voor cultuur en recreatie. Daarnaast wordt de openbare ruimte volledig heringericht, te beginnen in het zuidelijke deel van de Nieuwstraat. Op de plek van het gesloopte D-reizenpand komt een nieuw plein met horeca en groen, dat zorgt voor een aantrekkelijke verbinding tussen de winkelstraat en de levendige Nieuwstraat.

De ontwikkelzone 'Noordstraat/Havenstraat' heeft een divers straatbeeld met plek voor kleinschalige stedelijke functies. Naast bewoners vormen recreanten en toeristen een belangrijke doelgroep. Er wordt ruimte gegeven voor wonen boven winkels. Wonen in het centrum voegt levendigheid en sociale veiligheid toe en draagt bij aan de gewenste diversiteit aan functies. De ambitie is om een veelzijdig woningbouwprogramma te realiseren, onder meer door te onderzoeken of vrijkomende bovenverdiepingen van winkelpanden geschikt kunnen worden gemaakt voor bewoning.

De realisatie van appartementen boven de commerciële ruimte draagt bij aan de opgave voor meer woningen en is daarmee passend binnen de ontwikkelzone. Koop/huurappartementen van deze omvang kunnen een waardevolle aanvulling zijn op het woningaanbod, zeker wanneer ze aansluiten bij de woonwensen van specifieke doelgroepen zoals doorstromers, senioren of jonge gezinnen die de voorkeur geven aan een stedelijke woonomgeving. Dit maakt dat de ontwikkeling past binnen de ambities van de gemeente Terneuzen.

De realisatie van appartementen boven de commerciële ruimte sluit aan bij de gemeentelijke ambities en past binnen de aangewezen ontwikkelzones. Het initiatief draagt bij aan de urgente woningbouwopgave in de binnenstad en ondersteunt de gewenste functiemenging van wonen, werken en verblijven.

Koop/huurappartementen van deze omvang vormen een waardevolle aanvulling op het bestaande woningaanbod. Ze voorzien in de woonbehoefte van doelgroepen zoals doorstromers, senioren en jonge gezinnen die bewust kiezen voor een stedelijke leefomgeving met voorzieningen op loopafstand.

Door leegstaande of onderbenutte ruimte efficiënt te benutten en nieuwe bewoners aan te trekken, versterkt het initiatief bovendien de levendigheid, sociale veiligheid en economische vitaliteit van het gebied. Daarmee sluit het naadloos aan bij de doelstellingen van de ontwikkelzones en het bredere beleid van de gemeente Terneuzen.

Conclusie

Het realiseren van [aantal] appartementen sluit aan bij de ambities en opgaven zoals verwoord in het Totaalplan. Het gemeentelijk beleid biedt hiervoor voldoende beleidsruimte.

4. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 ONDERGROND EN CULTUURHISTORIE

Bij het toewijzen van functies aan locaties wordt integraal gekeken naar alle aspecten van de fysieke leefomgeving, waarbij de ondergrond een essentieel onderdeel vormt. Het beheren en beschermen van de ondergrond speelt daarom een belangrijke rol in deze afweging. Door de toenemende drukte in de ondergrond kunnen gebruiksfuncties elkaar belemmeren of negatief beïnvloeden, en kan ondergronds ruimtegebruik beperkingen opleggen aan het gebruik van de bovengrond. Belangrijke ondergrondse aspecten zijn onder andere archeologie, bodemkwaliteit, kabels en leidingen, en niet-gesprongen explosieven.

4.1.1 Archeologie

Bij het vaststellen/afwijken van het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met het behoud van cultureel erfgoed, inclusief bekende en verwachte archeologische monumenten (artikel 5.130 lid 1 Bkl). Hiervoor kan de gemeente regels over archeologisch onderzoek opnemen in het omgevingsplan.

Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming ['Waarde-Archeologie 1' / 'Waarde-Archeologie 2']. Binnen deze bestemming gelden specifieke regels ter bescherming van archeologische waarden, waaronder voorwaarden voor bodemingrepen. Aangezien de voorgenomen transformatie plaatsvindt zonder graaf- of grondwerkzaamheden, blijft de bodem onaangetast. Een archeologisch onderzoek is in deze situatie niet noodzakelijk. Toetsing aan het interim-beleid 'De onderste steen boven?' (vastgesteld op 27 januari 2011) is daardoor niet van toepassing.

of, indien géén dubbelbestemming van toepassing is:

Voor het plangebied geldt geen dubbelbestemming 'archeologie'. De voorgenomen transformatie omvat geen graaf- of grondwerkzaamheden. De bodem blijft onaangeroerd, waardoor archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Toetsing aan het interim-beleid 'De onderste steen boven?' (vastgesteld op 27 januari 2011) is in dit geval niet van toepassing.

Conclusie

Het aspect archeologie biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.1.2 Bodemkwaliteit

Bij de bouw van bodemgevoelige gebouwen op gevoelige locaties stelt het omgevingsplan eisen aan de bodemkwaliteit om gezondheidsrisico's te voorkomen. Als het gebruik verandert, moet de bodem geschikt zijn voor de nieuwe functie. Dit kan bodemonderzoek vereisen.

Op 15 december 2023 is het Voorbereidingsbesluit Bodemkwaliteit vastgesteld, dat regels stelt ter bescherming van de bodemkwaliteit in afwachting van het definitieve omgevingsplan. De toetsing aan dit besluit is gebaseerd op artikel 4.14 van de Omgevingswet en artikel 1 van het Besluit bodemkwaliteit. Omdat er geen graaf- of grondwerkzaamheden plaatsvinden, geldt er doorgaans geen verplichting tot verkennend bodemonderzoek, ook al wijzigt het gebruik. Het besluit richt zich vooral op activiteiten die invloed hebben op de bodem, zoals bodemverontreiniging of het verstoren van de bodemlagen.

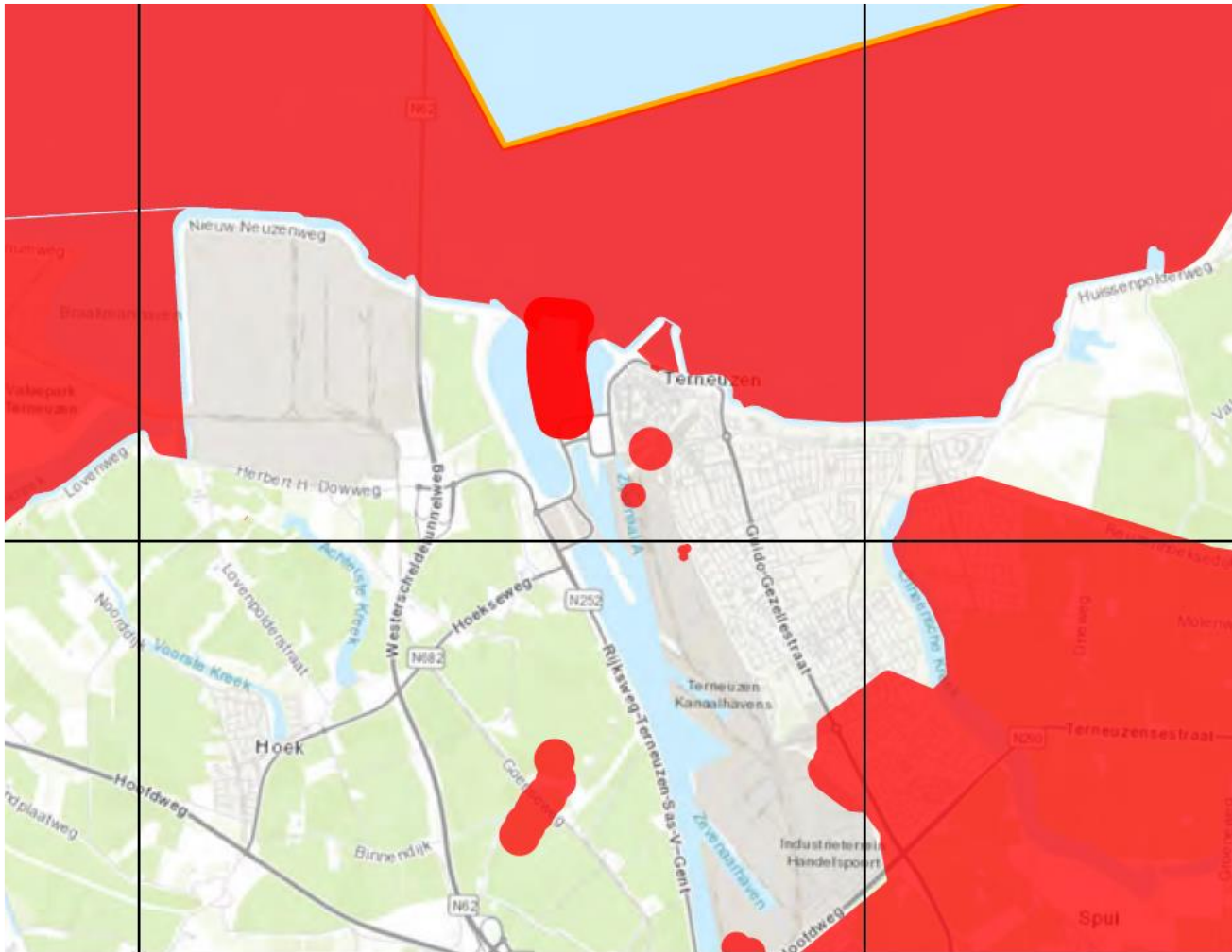
Conclusie

Het aspect bodem biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.1.3 Niet gesprongen conventionele explosieven

Op sommige plaatsen in Nederland bevinden zich nog niet ontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem. Deze leveren een gevaar op, vooral als ze verplaatst of aangeraakt worden, bijvoorbeeld bij graaf- of baggerwerkzaamheden. Op het moment dat in de nabijheid van deze Niet Gesprongen Explosieven (NGE) trillingen worden veroorzaakt of grondwerkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd, kunnen deze NGE alsnog afgaan. Onder grondwerkzaamheden worden verstaan activiteiten zoals grondverzet, graaf- en heiwerkzaamheden in de bodem.

De ontwikkeling vindt plaats in de binnenstad van Terneuzen. Dit gebied is niet aangemerkt als aandachtsgebied voor niet gesprongen explosieven (NGE), zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 6 | Uitsnede NGE-risicokaart gemeente Terneuzen (bron: REASeuro)

Omdat de voorgenomen ontwikkeling geen grond- of graafwerkzaamheden omvat, blijft de bodem onaangetast. Hierdoor is de kans op het aantreffen van niet gesprongen explosieven minimaal. Daarom is onderzoek naar niet gesprongen explosieven niet noodzakelijk.

Conclusie

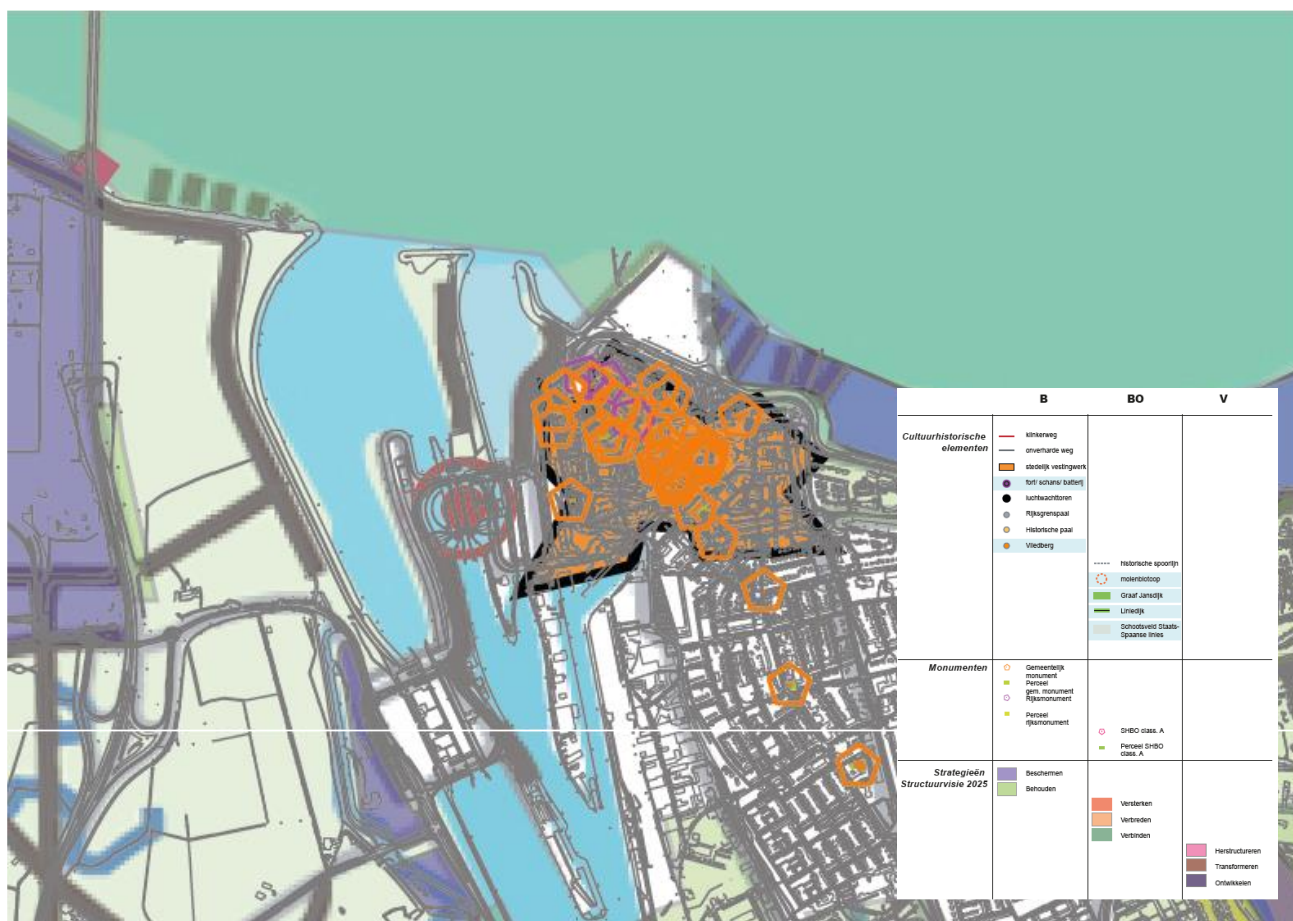
Het aspect niet gesprongen explosieven biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.1.4 Cultuurhistorische waarden

De Omgevingswet regelt de bescherming van cultureel erfgoed, zoals rijksmonumenten en archeologische vondsten. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan het behoud van erfgoed waarborgen en een passend beschermingsregime opnemen voor erfgoed dat hiervoor in aanmerking komt. Dit betreft onder meer monumenten, tuinen, parken, stadsgezichten en cultuurlandschappen.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten in of in de directe omgeving van het plangebied, waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden, zijn wel aanwezig. Voor de beoordeling van het aspect cultuurhistorie is de cultuurhistorische waardenkaart, als onderdeel van de Structuurvisie 2025 van de gemeente Terneuzen, van toepassing. Daarin zijn ruimtelijke strategieën voor het grondgebied van Terneuzen aangegeven. In de cultuurhistorische waardenkaart wordt uitgegaan van 3 strategieën: Behoud (behoud en bescherming), Behoud door ontwikkeling (versterken, verbreden en verbinden) en Vernieuwing mogelijk (transformeren, ontwikkelen, herstructureren).

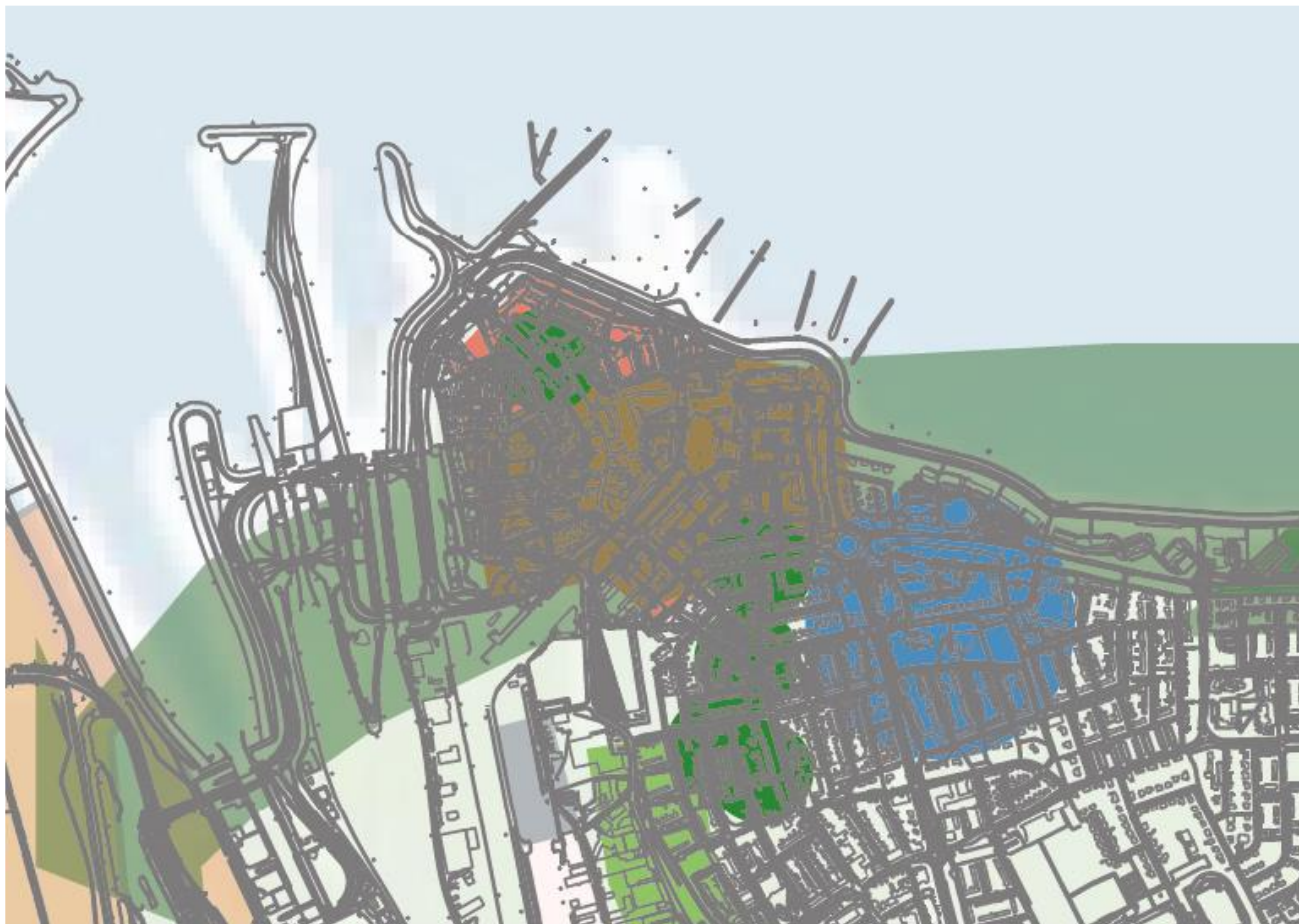
De locatie ligt binnen het stedelijk vestingwerk van Terneuzen. Behoud en bescherming daarvan staat voorop (zie afbeelding 7). Daarnaast staat ook conservering van de bestaande ruimtelijke kenmerken van het landschap voorop. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan die deze ruimtelijkheid veranderen. Het gebied hoeft echter niet bij voorbaat zijn huidige functie te behouden.



Afbeelding 7 | Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart - behoud (bron: Gemeente Terneuzen)

Verbreiding is tevens mogelijk (zie afbeelding 8). De bestaande landschapsstructuur en mate van verdichting is richtinggevend voor mogelijke veranderingen. De veranderingen moeten passen in deze structuur. Verandering van functies is nadrukkelijk een optie. De mate waarin veranderingen optreden kan per gebied verschillend zijn. Nadere afweging is hierbij noodzakelijk. Op basis van de kaart 'vernieuwen mogelijk' zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorische elementen gelegen en het plangebied kent op basis van deze kaart geen expliciete strategie.

Met de ontwikkeling worden geen belangrijke cultuurhistorische elementen geschaad of afbreuk gedaan aan het stedelijk vestingwerk. De functie wijzigt vanuit de historische gedachte, maar de ruimtelijkheid verandert niet. De ontwikkeling past binnen de huidige structuur en wordt zelfs verbeterd.



Afbeelding 8 | Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart – behoud door ontwikkeling (bron: Gemeente Terneuzen)

Verder zijn er binnen het plangebied **geen** historische stedenbouwkundige bouwwerken gelegen. In de nabijheid van het plangebied zijn **wel** diverse MIP-objecten en gemeentelijke monumenten gelegen. Met de transformatie is er sprake van een kwaliteitsverbetering. De beoogde ontwikkeling doet hiermee geen afbreuk aan cultuurhistorische waardevolle objecten in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorische waarden biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.2 WATER EN NATUUR

Bij het opstellen van ontwikkelplannen worden de thema's water en natuur steeds meer als leidende basisprincipes gezien. Daar waar eerst getoetst werd of er geen nadelige effecten te verwachten waren (behoud) wordt nu – met name vanwege de klimaatdoelstellingen - veel meer gestuurd op het verbeteren van de waterhuishouding en het ontwikkelen van extra natuurwaarden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze dit plan bijdraagt aan deze leidende principes.

4.2.1 Weging van het waterbelang

Bij het toelaten van activiteiten moet rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen, ook wel 'weging van het waterbelang' genoemd. De weging van het waterbelang geldt, volgens artikel 5.37 Bkl, bij het vaststellen van het omgevingsplan. Bij de vaststelling van het omgevingsplan of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt het advies van de waterbeheerder betrokken.

Wateroverlast

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand gebouw. De bestaande bouwcontouren blijven volledig behouden, waardoor geen toename van het verhard oppervlak plaatsvindt. Volgens de watertoets van Waterschap Scheldestromen is er in dat geval geen noodzaak tot watercompensatie.

Hoewel de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater Terneuzen' voorschrijft dat hemelwater bij nieuwbouw op eigen terrein moet worden opgevangen, is deze verordening niet van toepassing op transformaties waarbij het bestaande casco behouden blijft.

Hemel- en afvalwater

Hemelwater wordt op de bestaande wijze afgevoerd. Eventuele aanpassingen aan de binnenriolering ten behoeve van het extra sanitair worden aangesloten op het bestaande vuilwaterstelsel. Er is daarmee sprake van een beheersbare en verantwoorde situatie ten aanzien van hemel- en afvalwater.

Watersysteem

Het plangebied ligt in de binnenstad van Terneuzen, op ruime afstand van het dichtstbijzijnde oppervlaktewater (primaire watergang Herengracht). De ontwikkeling heeft geen effect op het watersysteem en vormt daarmee geen belemmering vanuit het waterbelang.

Conclusie

Het aspect weging van het waterbelang waarden biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.2.2 Soortenbescherming

Activiteiten mogen beschermde dier- en plantensoorten niet verstoren. Als niet zeker is dat deze ontbreken in het plangebied, is vooraf ecologisch onderzoek nodig. Dit volgt uit de regels van de Omgevingswet.

Bij de transformatie van het gebouw is de noodzaak voor een flora- en fauna quickscan afhankelijk van de aard en reikwijdte van de werkzaamheden. In dit geval ... [nadere beschrijving verbouwwerkzaamheden].

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand gebouw, waarbij de werkzaamheden uitsluitend plaatsvinden binnen het huidige casco. Er vinden geen ingrepen plaats aan het dak, de gevels of andere gebouwonderdelen die mogelijk als verblijfplaats voor beschermde soorten kunnen dienen. Ook is er geen sprake van werkzaamheden in de directe omgeving van het gebouw. Aangezien er geen risico is op verstoring of aantasting van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van beschermde dieren, zoals vleermuizen of vogels, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna in dit geval niet noodzakelijk.

of, indien wel van toepassing:

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand gebouw, waarbij ook werkzaamheden aan de buitenzijde plaatsvinden, zoals aan het dak, de gevels of andere constructieonderdelen. Dergelijke gebouwonderdelen kunnen potentieel dienen als verblijfplaats voor beschermde soorten, zoals vleermuizen of gebouwbewonende vogels (bijvoorbeeld gierzwaluwen of huismussen).

Omdat niet op voorhand kan worden uitgesloten dat beschermde flora of fauna aanwezig is en er mogelijk negatieve effecten kunnen optreden, is het uitvoeren van een ecologische quickscan noodzakelijk. De quickscan brengt in beeld of beschermde soorten aanwezig zijn en of nadere maatregelen of ontheffingen op grond van de Omgevingswet nodig zijn.

Door [naam ecologisch bureau] is op [datum] een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage [nummer]). Uit deze quickscan blijkt dat... [beschrijving resultaten].

Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt [wel/geen] aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

[Indien van toepassing: Uit de uitgevoerde quickscan blijkt dat mogelijk verblijfplaatsen van beschermde soorten, zoals [soort(en)], aanwezig zijn. Op basis hiervan is nader ecologisch onderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek zal plaatsvinden in de daarvoor geschikte periode, conform de geldende protocollen.]

[Indien niet van toepassing: Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied. Een vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk.]

4.2.3 Gebiedsbescherming

Het Rijk en de Provincie dragen primair de verantwoordelijkheid voor gebiedsbescherming. Nieuwe functies worden beoordeeld op mogelijke negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden en getoetst aan de instructieregels voor Natuurnetwerk Nederland-gebieden zoals vastgelegd in de omgevingsverordening.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een natuurgebied, natuurnetwerk en Natura-2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000-gebied is Westerschelde & Saeftinghe. Dit natuurgebied ligt op circa [afstand] meter van het plangebied. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op enige afstand van beschermde Natura 2000-gebieden plaatsvindt worden geen negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) verwacht.

Bij de transformatie van het bestaande gebouw gaat het voornamelijk om inpassende aanpassingen, zonder noemenswaardige uitbreiding van het bouwvolume of ingrijpende externe werkzaamheden. Hierdoor zijn de stikstofemissies tijdens de realisatiefase beperkt van omvang. Hoewel kleine emissies door bouwactiviteiten niet volledig uitgesloten zijn, wordt verwacht dat deze binnen de geldende wettelijke normen blijven en geen significante effecten veroorzaken op de omgeving. Daarom is een stikstofberekening voor de realisatiefase in dit geval niet noodzakelijk.

Voor de gebruiksfase is een stikstofberekening eveneens niet noodzakelijk. De transformatie betreft gasloos bouwen, waardoor de directe uitstoot van stikstof door verwarming en energiegebruik zeer beperkt is. Daarnaast wordt verwacht dat er weinig tot geen extra verkeersbewegingen ontstaan. Eventuele verkeersbewegingen mengen bovendien met het bestaande verkeer vanuit de nabijgelegen parkeergarages, aangezien parkeren op eigen terrein niet mogelijk is. Hierdoor is de bijdrage aan stikstofemissies in de gebruiksfase verwaarloosbaar.

Gelet op deze omstandigheden zal de stikstofuitstoot tijdens de realisatie- als gebruiksfase beperkt blijven. Daarom is een stikstofberekening niet noodzakelijk en verwacht wordt dat de ontwikkeling geen significante negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe.

Conclusie

Het aspect gebiedsbescherming waarden biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.3 MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verkeersproblemen en moeten voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. Wat als voldoende geldt, hangt af van de locatie, functie en gemeentelijk beleid. Mobiliteit is een randvoorwaarde voor woningbouw en economische ontwikkeling. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor bereikbaarheid, verkeersveiligheid en de mobiliteitstransitie, en moeten deze aspecten in samenhang afwegen.

4.3.1 Parkeren

De gemeente Terneuzen heeft parkeernormen voor autoparkeren en fietsparkeren vastgelegd in de vastgestelde 'Parkeernota Terneuzen 2023-2033' (vastgesteld september 2023). De parkeernormen worden toegepast bij alle (her)ontwikkelingen binnen de gemeente. De stedelijkheidsgraad van de gemeente Terneuzen is 'weinig stedelijk' en het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'centrum'.

Parkeren in de binnenstad

Het plangebied is gelegen in de binnenstad van Terneuzen. Om de verblijfskwaliteit en aantrekkelijkheid van de binnenstad te verbeteren is in de visie van het Totaalplan Binnenstad Terneuzen (vastgesteld maart 2022) opgenomen dat parkeren waar nodig zo veel mogelijk aan de poorten en randen van het centrum moet worden

opgevangen. Deze gedachte is doorvertaald naar verschillende uitgangspunten voor de binnenstad in het gemeentelijk parkeerbeleid.

In het parkeerbeleid is opgenomen dat wanneer het ruimtelijk mogelijk is om bij sloopnieuwbouwlocaties in de binnenstad nieuwe (ondergrondse) parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, parkeren ook op eigen terrein opgelost moet worden. In praktijk zal dit in een groot deel van de binnenstad niet mogelijk blijken te zijn. Zo is het winkelgebied een autovrije zone en bestaat de binnenstad veelal uit aaneengesloten bebouwing. Indien parkeren niet (volledig) op eigen terrein kan worden opgelost, wordt het parkeren afgewikkeld op de parkeergarages bij de poorten aan de rand van het centrum. Het gaat om de parkeergarages Oostkolk, Theaterplein en Schuttershof. Deze drie parkeergarages werken samen als een flexibele en adaptieve parkeervoorziening voor bezoekers en bewoners van de binnenstad. De parkeergarages bieden voldoende capaciteit om extra parkeervraag als gevolg van (her)ontwikkelingen in de binnenstad op te vangen.

Ook voor fietsparkeren bij (her)ontwikkelingen in de binnenstad zijn voorwaarden in het parkeerbeleid vastgelegd. Fietsparkeerplaatsen worden in eerste instantie altijd op eigen terrein aangelegd. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn bij fietsparkeren bestemd voor bezoekers, werknemers en instellingen in de binnenstad, worden de openbare fietsparkeerplaatsen benut. Afwikkeling vindt dan in eerste instantie plaats bij een openbare fietsenstalling met voldoende capaciteit. Als er geen openbare fietsenstalling in de omgeving van de ontwikkellocatie aanwezig is wordt gebruik gemaakt van fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte op straat. Ook kan eventuele aanleg van nieuwe fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte in afstemming met de gemeente door initiatiefnemer worden bekostigd. Voor bewoners en bezoekers van bewoners geldt dat fietsparkeren volgens het parkeerbeleid altijd op eigen terrein moet worden opgelost.

Bij ontwikkelingen in de binnenstad van Terneuzen is het mogelijk om de parkeernorm bij ontwikkelingen te verlagen bij inzet van deelmobiliteit in de vorm van deelauto's of deelfietsen. Hierbij dient aan een aantal voorwaarden uit het parkeerbeleid te worden voldaan. Belangrijkste voorwaarde is dat de inzet van deelmobiliteit aantoonbaar leidt tot een verandering van de parkeerbehoefte. De specifieke uitgangspunten voor deelmobiliteit bij ontwikkelingen zijn vastgelegd in het parkeerbeleid.

Autoparkeerbehoefte

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van [aantal] appartementen. Voor een [type] appartement geldt een parkeernorm van [aantal] parkeerplaatsen per woning. De parkeernorm is inclusief het aandeel bezoekers van 0,3 parkeerplaatsen. Bij [aantal] appartementen komt dit neer op een parkeerbehoefte van [aantal] parkeerplaatsen.

In het plan zijn [aantal] parkeerplaatsen voorzien. De resterende [aantal] benodigde parkeerplaatsen worden daarom afgewikkeld in de parkeergarages.

Of:

Nabij het plangebied is er, gelet op de ligging in het centrumgebied, geen mogelijkheid om te parkeren. Parkeren dient daarom 'op afstand' in de openbare ruimte plaats te vinden.

De ontwikkeling is gelegen midden in de binnenstad. Voor de binnenstad heeft de gemeente verschillende uitgangspunten voor parkeren in het parkeerbeleid opgenomen. Een belangrijk uitgangspunt is dat (extra) parkeerbehoefte bij ontwikkelingen in de binnenstad zo veel mogelijk wordt afgewikkeld in de bestaande parkeergarages. Op basis van cijfers die aangeleverd zijn door de gemeente Terneuzen, blijkt dat binnen deze parkeergarages voldoende restcapaciteit aanwezig is. In het parkeerbeleid wordt benoemd dat de gemeente in de gehele binnenstad kan voorzien in de parkeervraag bij circa 250 extra woningen.

Voor locaties in de binnenstad geldt dat geen strikte toetsing plaatsvindt aan vaste loopafstanden tussen het plangebied en nabijgelegen parkeervoorzieningen. In dit geval is de dichtstbijzijnde ingang van parkeergarage [Oostkolk / Theaterplein / Schuttershof] gelegen op circa [afstand] meter van het plangebied. Uit aangeleverde bezettingscijfers van januari 2025 blijkt dat de parkeercapaciteit op deze locatie relatief ruim is. Gelet op de ligging binnen het bestaande stedelijk gebied, de aanwezige parkeerstructuur en het beperkte autobezit in de binnenstad, kan de extra parkeerbehoefte van [aantal] parkeerplaatsen passend worden opgevangen binnen de bestaande parkeergarages.

Fietsparkeerbehoefte

De gemeente Terneuzen hanteert parkeernormen voor fietsparkeren. In het Integraal Verkeers- en Vervoersplan is het belang van de fiets nadrukkelijk onderstreept met het uitgangspunt 'Fiets op 1'.

Voor [type] appartementen geldt een norm van [aantal] fietsparkeerplaatsen per woning, inclusief bezoekers. Dit resulteert in een totale behoefte van [aantal] plekken. [Beschrijving oplossing. Bijvoorbeeld: Binnen het complex is geen centrale fietsenberging opgenomen. Wel beschikt elk appartement over een eigen berging waarin (deels) fietsen kunnen worden gestald. Gezien de beschikbare ruimte in de bergingen is het aannemelijk dat aanvullende fietsparkeerplaatsen nodig zijn. Deze kunnen inpandig of in de openbare ruimte worden gerealiseerd.]

Conclusie

Het aspect parkeren biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.3.2 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Kencijfers voor verkeersgeneratie zijn niet in het gemeentelijk parkeerbeleid opgenomen. De verkeersgeneratie wordt bepaald aan de hand van CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'. Hierbij wordt wederom uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en gebiedstype 'centrum'. Voor [type] appartement wordt de functie [naam type] uit het CROW aangehouden. Bij een functie [naam type] geldt een kengetal van [aantal] motorvoertuigen per etmaal per woning. Dit komt neer op [aantal] motorvoertuigen per etmaal.

Het plangebied is gelegen aan straat [straatnaam]. Parkeren wordt echter opgevangen bij de parkeergarages. Uitgangspunt is dat de meest nabijgelegen parkeergarage wordt benut. Dit betekent dat de [aantal] motorvoertuigen per etmaal worden afgewikkeld op straat [straatnaam]. De parkeergarages en omliggende wegen zijn zodanig ingericht dat deze de intensiteiten bij een maximale bezetting van de parkeergarage vlot en veilig kunnen opvangen.

of

Het plangebied is gelegen aan de straat [straatnaam]. Parkeren bij de ontwikkeling wordt opgevangen op eigen terrein. Dit houdt in dat de [aantal] motorvoertuigen per etmaal worden afgewikkeld op straat [straatnaam]. De relatief smalle straten in de binnenstad kunnen een beperkte verkeerstoename opvangen. De toename van [aantal] motorvoertuigen per etmaal als gevolg van de ontwikkeling is relatief klein en kan veilig worden afgewikkeld.

Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.3.3 Vervoersmodaliteit

Het plangebied bevindt zich op positie X ten opzichte van de kern/locatie X. Via de straten X is de locatie verbonden met hoofdweg X. Via de straten X is de locatie verbonden met nabijgelegen kern X (et cetera...).

Het publiek vervoer ligt/liggen bushalte(s) [naam] nabij het plangebied. De loopafstand tot deze bushalte(s) is [aantal] meter. Bij deze bushalte halteren lijn(en) [naam] met verbindingen naar plaats [plaatsnaam] en [plaatsnaam]. Naast het reguliere busverkeer wordt in Zeeland vanuit de Regionale Mobiliteitsstrategie de uitrol van flex gefaciliteerd. Via dit vraaggestuurde systeem kunnen reizigers een busrit op aanvraag boeken en krijgt iedere inwoner binnen de bebouwde kom binnen een afstand van 500 meter de beschikking over een opstappunt, halte of hub. Met het nieuwe publiek wordt zo het aanbod versterkt.

Fietsers en voetgangers kunnen het plangebied veilig bereiken. Aan ontsluitende straat [straatnaam] ligt een vrijliggend fietspad/fietsstrook/maken fietsers gebruik van de rijbaan. Vanaf hier lopen fietsroutes naar belangrijke locatie(s) [locatienamen]. Voor voetgangers zijn in de nabije omgeving overal/grotendeels/geen veilige looproutes aanwezig. Daarmee kan het projectgebied vanaf belangrijke locatie(s) te voet bereikt worden. Personen met een beperking kunnen het gebied barrièrevrij bereiken. Direct naast de ontwikkeling is een trottoir aanwezig/Ter hoogte van de ontwikkeling zijn obstakelvrije oversteekmogelijkheden aanwezig.

(Optioneel)

In het plangebied wordt ingezet op deelmobiliteit in de vorm van deelmobiliteitvorm [naam]. (Hierna specifieke beschrijving hiervan.)

Conclusie

Het aspect vervoersmodaliteit biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.4 DUURZAAMHEID (INDIEN VAN TOEPASSING)

Duurzaamheid betekent dat we in onze behoeften voorzien zonder die van toekomstige generaties te schaden. Duurzaam ruimtegebruik houdt rekening met huidige én toekomstige functies van een gebied. Bij duurzame gebiedsontwikkeling draait het om zuinig omgaan met materialen, energie, natuur en mobiliteit. Door de veelzijdigheid van duurzaamheid is een integrale aanpak nodig.

[Beschrijving toepassing duurzaamheidsmaatregelen. Denk aan duurzame energie (laadpalen, warmtevoorziening, BENG, etc.), circulaire economie (hergebruik van materialen, modulair bouwen etc.), duurzame mobiliteit, biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

Conclusie

Er worden diverse duurzaamheidsmaatregelen toegepast, zoals [duurzame energie en natuurinclusiviteit]. Deze dragen positief bij aan het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.5 GEZONDE LEEFOMGEVING

Een gezond leefmilieu is een belangrijk doel van de Omgevingswet. Overheden kunnen binnen deze wet hun eigen gezondheidsambities vormgeven. Gezondheid is breed en raakt aan veel milieuaspecten, zoals luchtkwaliteit, geluid en geur. De fysieke leefomgeving beïnvloedt de gezondheid, zowel positief (bijvoorbeeld groen en beweging) als negatief (zoals luchtvervuiling of geluidsoverlast).

4.5.1 Bewegen

Het bouwplan draagt niet direct bij aan het aspect 'bewegen', maar kan wel indirect het beweeggedrag van mensen stimuleren. De herontwikkeling tast de bestaande openbare ruimte niet aan en behoudt daarmee de mogelijkheden voor beweging in de omgeving.

Conclusie

Het aspect bewegen biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.5.2 Milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies voorkomt hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door voldoende afstand te houden tussen bijvoorbeeld bedrijven en gevoelige functies zoals woningen, wordt overlast beperkt en ontstaat ruimte voor beide. Milieuzonering draagt zo bij aan een optimale leefomgevingskwaliteit.

Milieuzonering vormt, in een groot deel, van de binnenstad van Terneuzen geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw. Het plangebied maakt deel uit van een gemengd gebied, waar diverse functies zoals horeca, dienstverlening en wonen al geruime tijd naast elkaar bestaan. Hierdoor is sprake van een stedelijke situatie waarin beperkte milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar voorkomen.

Volgens het geldende omgevingsplan zijn in dit centrumgebied enkel bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan binnen de bestemmingen 'Centrum-1', 'Centrum-2' en 'Bedrijf'. Voor gemengde gebieden geldt in dat geval een richtafstand van slechts 10 meter, wat passend is voor de binnenstedelijke context.

Bovendien is wonen in de directe omgeving reeds toegestaan, bijvoorbeeld op de verdiepingen van omliggende panden. De bestaande bouwkundige scheiding tussen panden draagt bij aan het beperken van eventuele hinder. Gelet op de aard en schaal van de toegestane bedrijvigheid en de bestaande functiemenging, sluit de ontwikkeling van woningbouw goed aan op de omgeving en vormt milieuzonering geen belemmering.

Conclusie

Het aspect milieuzonering biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

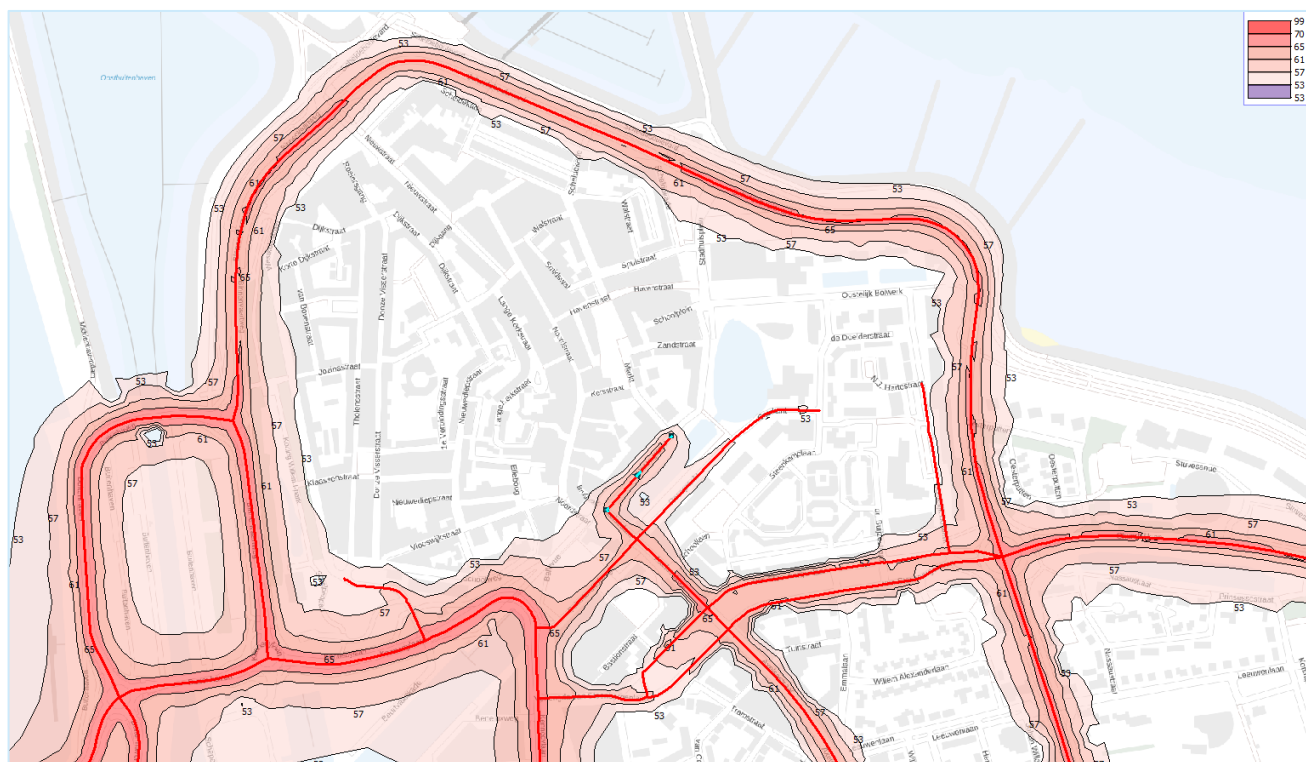
4.5.3 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Omgevingswet bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een aandachtsgebied van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Wegverkeersgeluid

Het plangebied ligt **niet** binnen het aandachtsgebied van een aantal gemeentewegen (zie onderstaande afbeelding). De gemeente heeft hiervoor de geluidcontouren voor het jaar 2035 berekend. De buitenste contouren presenteren de standaardwaarde van 53 Lden. Binnen deze contouren is het geluid hoger. Voor nieuwe woningen binnen de contouren moet daarom een hogere waarde in de omgevingsvergunning voor een bopa of (wijziging van het) omgevingsplan worden vastgesteld. Voor kleine woningbouwplannen mag deze waarde ontleend worden aan de contouren. Voor grote bouwplannen, die meer dan 200 motorvoertuigen per dag genereren, zal de gemeente de contouren eerst herrekenen, voordat de waarde aan de contouren ontleend mag worden. Ook bij andere veranderingen, die van invloed zijn op de verkeersintensiteiten, zullen de contouren herrekend worden.

Op dit moment hebben alle wegen waarop meer dan 1.000 mvt/dag rijden een aandachtsgebied. Dit gaat veranderen naar 2.500 mvt/dag. Hierdoor vallen een aantal wegen af. Zodra deze verandering ingaat, zal de gemeente de geluidcontouren herrekenen.



Afbeelding 9 | Geluidscontouren wegverkeerslawaai (bron: Gemeente Terneuzen)

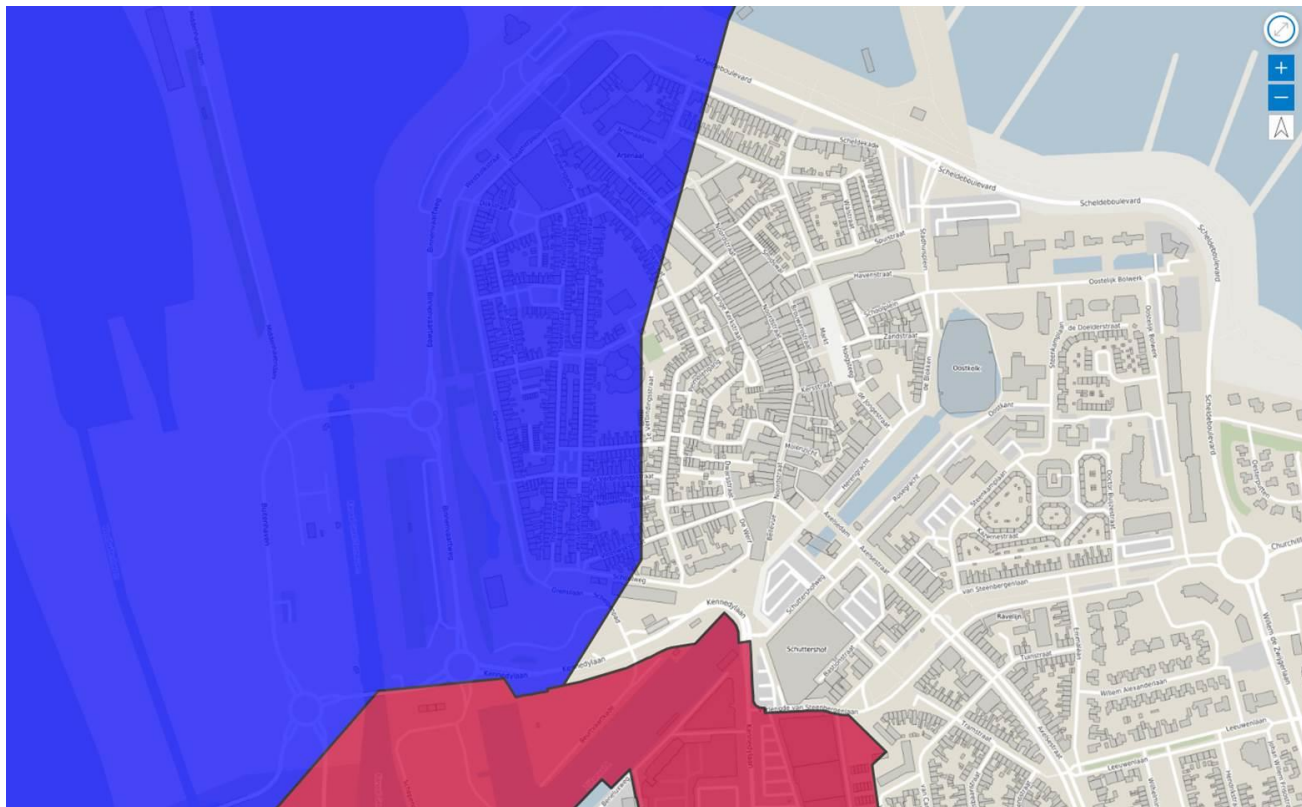
Indien ligging binnen aandachtsgebied het volgende toevoegen:

Vanwege de ligging binnen het aandachtsgebied is akoestisch onderzoek nodig naar wegverkeerslawaai. Dit onderzoek moet aantonen of de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen binnen de normen blijft, of dat het noodzakelijk is een hogere waarde aan te vragen.

Op [datum] heeft [naam onderzoeksbureau] een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage [nummer]). Hieruit blijkt dat... [beschrijving van de resultaten].

Industriegeluid

Het plangebied ligt [niet] binnen de geluidszone van het industrieterrein Terneuzen-West/Logistiek Park (zie onderstaande afbeelding). Voor nieuwe woningen binnen de zone stelt de gemeente Terneuzen in een apart zgn. hogere waarde-besluit een waarde vast van 51 dB(A). Deze vaststelling kan achterwege blijven voor nieuwe woningen die gerealiseerd worden op de percelen/adressen die in tabel 1 staan. Het adres [adres] behoort hier [wel/niet] toe. **Hiervoor is in het verleden al een hogere waarde van 51 dB(A) vastgesteld.**



Afbeelding 9 | Geluidscontouren industrieterreinen (bron: Gemeente Terneuzen)

Straat	Huisnr.	Aantal woningen HGW	Omschrijving	Geluidgevoelige functie	Sectie	Sectienr.
Arsenaalstraat	1	3	Voormalig C&A	Woonfunctie	L	3593
Arsenaalstraat	2	2	Poolse supermarkt Krowka		L	3371
Arsenaalstraat	4 en 4a	2	Voormalig Action	Woonfunctie	L	3843
Dijkstraat	Tussen 47 en 49	1	Onbebouwd kavel		L	3351
Dijkstraat	85	2	Voormalig Chinees rest. De Lange Muur	Woonfunctie	L	1573
Dijkstraat	90	5	Leger des Heils	Gezondheidszorg	L	3859
Nieuwstraat	13	2	Voormalig Barbershop Joudi		L	3451
Nieuwstraat	17	2	Hairshop Bellezza		L	3449
Nieuwstraat	19	2	Casteleijn's IJzerhandel		L	3450
Nieuwstraat	27/L1	2	Opstal Casteleijn's IJzerhandel		L	2925
Nieuwstraat	29, 31 en 37	8	Restaurant Noos		L	3660
Nieuwstraat	48	2	Broodjesbar Bocadillo	Woonfunctie	L	1626
Westkolkstraat	30	2	Coffeeshop Miama		L	3526
Westkolkstraat	40 en 42	3	Voormalig Varenscentrum	Woonfunctie	L	3801

Tabel 1 | Overzicht woningen HGW vastgesteld

Gedeputeerde staten moeten voor 1 januari 2029 de geluidszone vervangen door een aandachtsgebied. De omvang van het aandachtsgebied zal anders zijn dan van de geluidszone. Voor nieuwe woningen binnen het aandachtsgebied moet een hogere waarde in de omgevingsvergunning voor een bopa of (wijziging van het) omgevingsplan worden vastgesteld.

Hogere waarden die in een omgevingsvergunning voor een bopa of (wijziging van het) omgevingsplanplan worden vastgelegd presenteren het gezamenlijk geluid van alle geluidsbronnen die de standaardwaarde overschrijden. Voor

de binnenstad kan dat betekenen dat de hogere waarde c.q. het gezamenlijk geluid de energetische som is van het geluid van gemeentewegen en industrieterrein.

Het gezamenlijk geluid is bepalend voor de geluidwering van de woning. Gezorgd moet worden dat het gezamenlijk geluid in verblijfsgebieden en -ruimten van woningen niet hoger is dan respectievelijk 33 en 35 dB.

Als er voor dit adres nog geen hogere waarden-besluit is afgegeven en binnen de geluidszone is gelegen:

Op [datum] heeft [naam onderzoeksbureau] een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage [nummer]). Hieruit blijkt dat... [beschrijving van de resultaten].

Conclusie

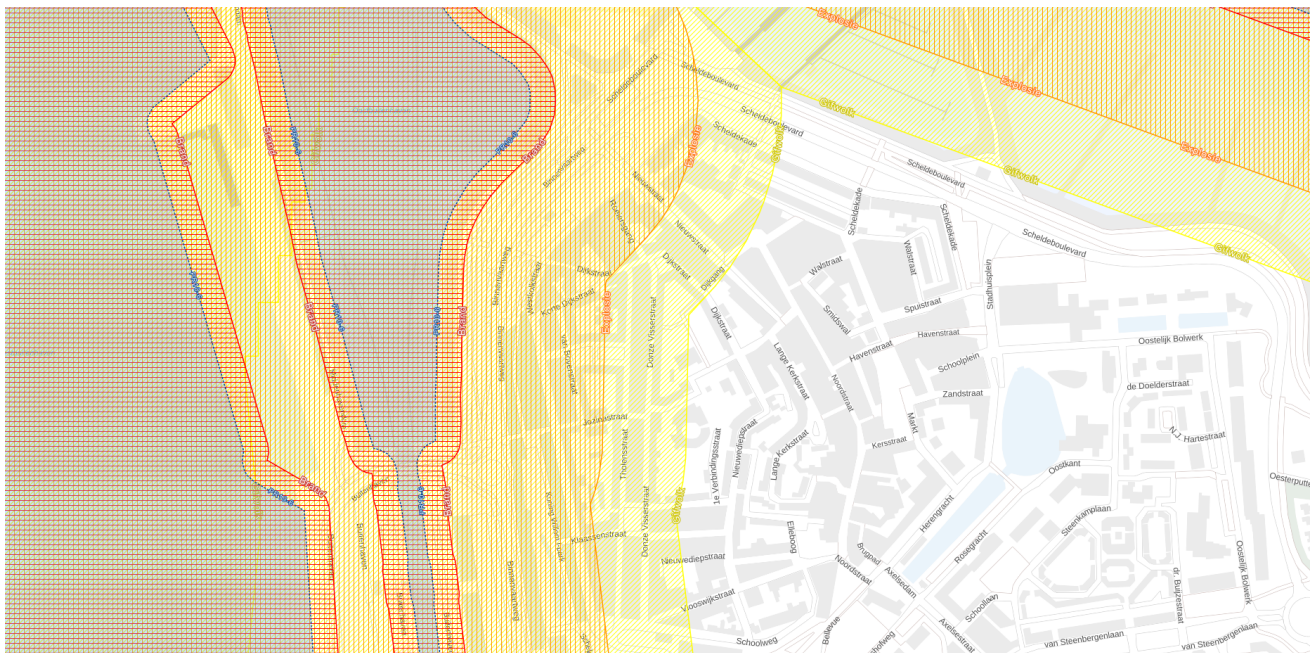
Het aspect geluid biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.5.4 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Dit 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. De doelstelling van omgevingsveiligheid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Omgevingsveiligheid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving. De instructieregels van paragraaf 5.1.2 zijn erop gericht gebouwen en locaties te beschermen waar personen gedurende een periode verblijven.

Het gebouw wordt aangemerkt als een kwetsbaar gebouw. Uit de Atlas Veiligheid blijkt dat de binnenstad nergens binnen PR=10-6 contouren ligt. Wel ligt de binnenstad gedeeltelijk binnen het explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied van het Kanaal van Gent naar Terneuzen, zie onderstaande afbeelding.

Het adres [straat en huisnummer] ligt binnen [niet] het [explosieaandachtsgebied/gifwolkaandachtsgebied].



Afbeelding 11 | Omgevingsveiligheid (bron: Atlas Veiligheid)

Voor zover woningen zijn gelegen binnen het aandachtsgebied wordt een voorschrift in de omgevingvergunning opgenomen zoals hieronder:

In woningen zijn binnen explosie- en brandaandachtsgebieden geen gebruiksfuncties zijn toegestaan als bedoeld in Bijlage VI Bkl, onder E. Dit voorschrift moet ervoor zorgen dat de woning nooit aan te merken is als zeer kwetsbaar gebouw.

Indien nodig kunnen in pandige maatregelen worden genomen, zoals het sluiten van ramen en deuren bij een incident. Gezien het type ontwikkeling en de aard van het gebruik is sprake van voldoende zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners. Bovendien is het plangebied goed bereikbaar via de hoofdwegen van Terneuzen, waardoor ook hulpdiensten het gebied snel kunnen bereiken. In geval van evacuatie is uitwijk mogelijk richting het oosten en zuiden van de stad.

Daarnaast ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de kerncentrale Borssele, specifiek binnen de zone waarvoor jodiumprofylaxe geldt voor personen tot 18 jaar en zwangere vrouwen. De hiervoor geldende maatregelen zijn 'schuilen' en het tijdig innemen van jodiumtabletten.

In en rond het plangebied liggen geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wel liggen in de bredere omgeving de transportroutes over water, zoals de Westerschelde en het kanaal Gent-Terneuzen. Het plangebied valt echter buiten de invloedsgebieden van deze routes. Daarmee vormen deze geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.5.5 Luchtkwaliteit

Bij het toelaten van activiteiten moeten, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, de gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Als sprake is van een zeer beperkte bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en PM₁₀ is geen beoordeling nodig of aan de omgevingswaarde wordt voldaan. Er is sprake van een 'niet in betekende mate bijdrage' wanneer de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂. Daarnaast is een aantal categorieën aangewezen die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Bij activiteiten en werken die binnen deze categorieën vallen hoeft verder niet door middel van berekeningen of op een andere manier aangetoond te worden dat de toename van de concentraties niet de van toepassing zijnde grens voor NIBM overschrijdt.

In artikel 5.54 Bkl zijn de standaardgevallen genoemd die niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en PM₁₀. Hierin is onder andere aangegeven, dat gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met ten hoogste 1.500 woningen en één ontsluitingsweg aan te merken zijn als een categorie die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van stikstofdioxide.

De voorgenomen ontwikkeling betreft [omschrijving]. Deze valt onder de hiervoor genoemde categorie. De instructieregels voor de bescherming van de kwaliteit van de buitenlucht zijn derhalve niet van toepassing.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit biedt geen aanleiding tot beperkingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.5.6 Milieueffectrapportage

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 bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Bij woningbouw moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een dergelijk project – waaronder ook woningbouw, winkelcentra en parkeerterreinen

vallen (conform kolom 1, onderdeel J11 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit) – geldt een mer-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat een mededeling van het voornemen (voorheen aanmeldnotitie) moet worden ingediend, waarbij wordt beoordeeld of aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten hangt af van de aard en omvang van het project, de relatie met andere plannen of activiteiten, en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten en de omgeving. In dit geval worden [aantal] extra woningen mogelijk gemaakt. Gezien de beperkte schaal en de ligging in een bestaand centrumgebied, wordt de ontwikkeling niet als stedelijk ontwikkelingsproject aangemerkt. Desondanks wordt met deze onderbouwing voldaan aan de mededelingsplicht. Er zijn geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten, aangezien de milieueffecten beperkt zijn (zie paragrafen 4.1 t/m 4.5).

Conclusie

Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

5. CONCLUSIE

5.1 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verkrijgen, moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) aanvaardbaar wordt geacht, volgens artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Daarnaast moet ook voldaan worden aan de instructieregels en instructies van zowel de provincie als het Rijk (artikel 8.0b Bkl).

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het geldende beleid en zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschouwd. Hieronder is aangegeven of aan een aspect voldaan wordt, niet wordt voldaan of onder voorwaarden kan worden voldaan.

Kan aan aspect worden voldaan	V
Kan onder voorwaarden worden voldaan	~
Kan niet aan aspect worden voldaan	X

<i>Ondergrond en cultuurhistorie</i>	
<i>Archeologie</i>	V
<i>Bodemkwaliteit</i>	V
<i>Niet Gesprongen Conventionele Explosieven</i>	V
<i>Cultuurhistorische waarden</i>	V
<i>Natuur en water</i>	
<i>Weging van het waterbelang</i>	V
Soortenbescherming	V
<i>Gebiedsbescherming</i>	V
<i>Mobiliteit en bereikbaarheid</i>	
<i>Parkeren</i>	V
<i>Verkeersgeneratie en ontsluiting</i>	V
<i>Vervoersmodaliteit</i>	V
Duurzaamheid	V
<i>Gezonde leefomgeving</i>	
<i>Bewegen</i>	V
<i>Milieuzonering</i>	V
Geluid	V
<i>Omgevingsveiligheid</i>	V
<i>Luchtkwaliteit</i>	V
<i>Milieueffectrapportage</i>	V

5.2 BELANGENAFWEGING

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan alle aspecten kan worden voldaan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt de ontwikkeling aanvaardbaar geacht ten aanzien van de leefomgeving.

of:

Uit bovenstaande tabel blijkt dat aan alle aspecten wordt of kan worden voldaan. [Beschrijving van de aspecten waar onder voorwaarden aan kan worden voldaan. Bijvoorbeeld: Op het aspect geluid wordt niet overal voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl, waardoor het geluid door wegverkeerslawaaai bij de nieuwbouw niet zondermeer aanvaardbaar is. De overschrijding bedraagt 2 – 5 dB en vindt alleen plaats aan de voorgevelzijde van het gebouw, dus bij de appartementen die aan de [straatnaam] zijn gelegen. Het geluid door de gemeentewegen overschrijdt echter niet de grenswaarde van 70 dB, waarmee de aanvaardbaarheid van een geluidbelasting van 58 Lden (dB) door een bestuurlijke afweging/besluit kan worden gemaakt. Door de ligging van het plan en de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevelzijde per appartement, is er in onderhavige situatie vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw.]

6. UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het verlenen van een omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is gericht op uitvoering van een project. Om te waarborgen dat het project ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd moet aangetoond worden dat het ook financieel uitvoerbaar is. Zo wordt voorkomen dat vergunningen worden verleend die uiteindelijk niet uitgevoerd kunnen worden.

Er is sprake van een ontwikkeling welke volledig op initiatief en voor eigen rekening van de grondeigenaar (tevens initiatiefnemer) plaatsvindt. De te verhalen kosten voor de gemeente betreffen eventuele nadeelcompensatie en proceskosten. Ten aanzien van deze aspecten is het mogelijk een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten tussen de gemeente en de initiatiefnemer zodat er geen publiekrechtelijk kostenverhaal in het kader van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig is. Deze overeenkomst zal voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Adviesrecht gemeenteraad [indien van toepassing]

De raad van de gemeente Terneuzen heeft op 3 februari 2022 een besluit genomen over een aantal categorieën van gevallen waarvoor zijn advies wordt gevraagd over een aanvraag om omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het adviesrecht is op de beoogde ontwikkeling niet van toepassing.

of, indien wel van toepassing de categorie benoemen. Voorbeeld:

Eén van deze categorieën is de categorie "hoogbouw (gebouwen met meer dan 3 bouwlagen) die meer dan 3 meter hoger wordt dan in het omgevingsplan is toegestaan". Het omgevingsplan, waar het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' deel van uitmaakt, laat een bouwhoogte van 12,5 meter toe. Het beoogde appartementengebouw krijgt een hoogte van ongeveer [aantal] meter. Hierdoor is er een toename in hoogte van [aantal] meter en daardoor sprake van verzaamd adviesrecht van de gemeenteraad.

6.2.2 Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet de initiatiefnemer aangeven of er participatie heeft plaatsgevonden en wat de uitkomsten daarvan zijn. Dit betekent echter niet dat participatie verplicht is, tenzij de gemeenteraad specifieke gevallen heeft aangewezen waarin dit wel het geval is.

Volgens de gemeentelijke handreiking participatie onder de Omgevingswet (vastgesteld op 3 februari 2022) valt dit initiatief onder **niveau 2/3**. Dit houdt in dat het van belang is om de directe omgeving en andere belanghebbenden te informeren en – waar passend – de mogelijkheid te bieden om mee te denken over het plan.

[Beschrijving van de door de initiatiefnemer toegepaste participatievorm en uitkomsten daarvan.]

Conclusie

Het participatieproces is op zorgvuldige wijze doorlopen, volgens de geldende kaders. Omwonenden en belanghebbenden zijn actief geïnformeerd en hebben de gelegenheid gekregen om te reageren. Er zijn [wel/geen] inhoudelijke reacties ontvangen die aanpassing van het plan noodzakelijk maken. Daarmee is op passende wijze invulling gegeven aan de participatieverplichting.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: