



**JUUST**  
daarom!

# *Sluiskil-Zandstraat, Spoorstraat-Louisastraat*

*Bestemmingsplan*

*Ontwerp*

*adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte*

# COLOFON

## Documentgegevens

*Titel* Sluiskil-Zandstraat, Spoorstraat-Louisastraat  
*Projectnummer* 001257  
*Datum* 5 december 2023  
*Status* ontwerp  
*IMRO* NL.IMRO.0715.BPSLZ09-ONo1  
*Gemeente* Terneuzen

## Opdrachtnemer

*Naam* Juust  
*Adresgegevens* Goessestraatweg 17A  
4421 AD Kapelle  
*Auteur(s)* ██████████ | ██████████  
*Contactgegevens* +31(0)113 405 051

**Sluiskil-Zandstraat, Spoorstraat-Louisastraat**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1	Algemeen	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Doel	6
1.4	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Het project</b>	<b>8</b>
2.1	Beschrijving project	8
2.2	Juridische regeling	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>13</b>
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Kwaliteit van de leefomgeving</b>	<b>18</b>
4.1	Inleiding	18
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.3	Bedrijven en milieuzonering	24
4.4	Bodem	25
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Geluid	28
4.7	Kabels en leidingen	29
4.8	Luchtkwaliteit	30
4.9	Natuur	30
4.10	Niet gesprongen explosieven	31
4.11	Verkeer en parkeren	34
4.12	Water	35
4.13	Milieu Effect Rapportage	37
4.14	Conclusie	38
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
<b>Bijlagen bij toelichting</b>		<b>41</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Verkendend bodemonderzoek</b>	<b>42</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Advies bluswater en bereikbaarheid</b>	<b>103</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Stikstofberekening</b>	<b>107</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.</b>	<b>127</b>
<b>Regels</b>		<b>133</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>134</b>
Artikel 1	Begrippen	134

Artikel 2	Wijze van meten	139
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>140</b>
Artikel 3	Tuin	140
Artikel 4	Verkeer	141
Artikel 5	Wonen	142
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>145</b>
Artikel 6	Antidubbeltelregel	145
Artikel 7	Algemene bouwregels	146
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	147
Artikel 9	Algemene aanduidingsregel	148
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	149
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	150
Artikel 12	Overige regels	151
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>152</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	152
Artikel 14	Slotregel	153



## Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

Op de locatie Louisastraat 43 te Sluiskil is de kerk 'De Ark' gesitueerd, deze kerk is inmiddels niet meer in gebruik. Het gebouw zal volledig gesloopt worden. Het voornemen is om op deze locatie 9 starterswoningen en 7 appartementen te realiseren.

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Sluiskil-Zandstraat' de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'religie' en de bestemming 'Groen'. Het realiseren van woningen is binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' niet toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de wijziging naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer'.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt op de locatie Louisastraat 43 te Sluiskil en is gelegen op de kadastrale percelen Terneuzen, sectie G, nummers 4562 (2.379 m<sup>2</sup>) en 4684 (869 m<sup>2</sup>), met een totaal oppervlakte van 3.248 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 1 | Luchtfoto met plangrens (bron: ruimtelijkeplannen.nl; bewerking: Juust)

## 1.3 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het voorgenomen plan planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat er starterswoningen en appartementen gerealiseerd kunnen worden binnen het plangebied.



#### **1.4 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht en de daarbij horende juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende omgevingsaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

# Hoofdstuk 2 Het project

## 2.1 Beschrijving project

### 2.1.1 Huidige situatie

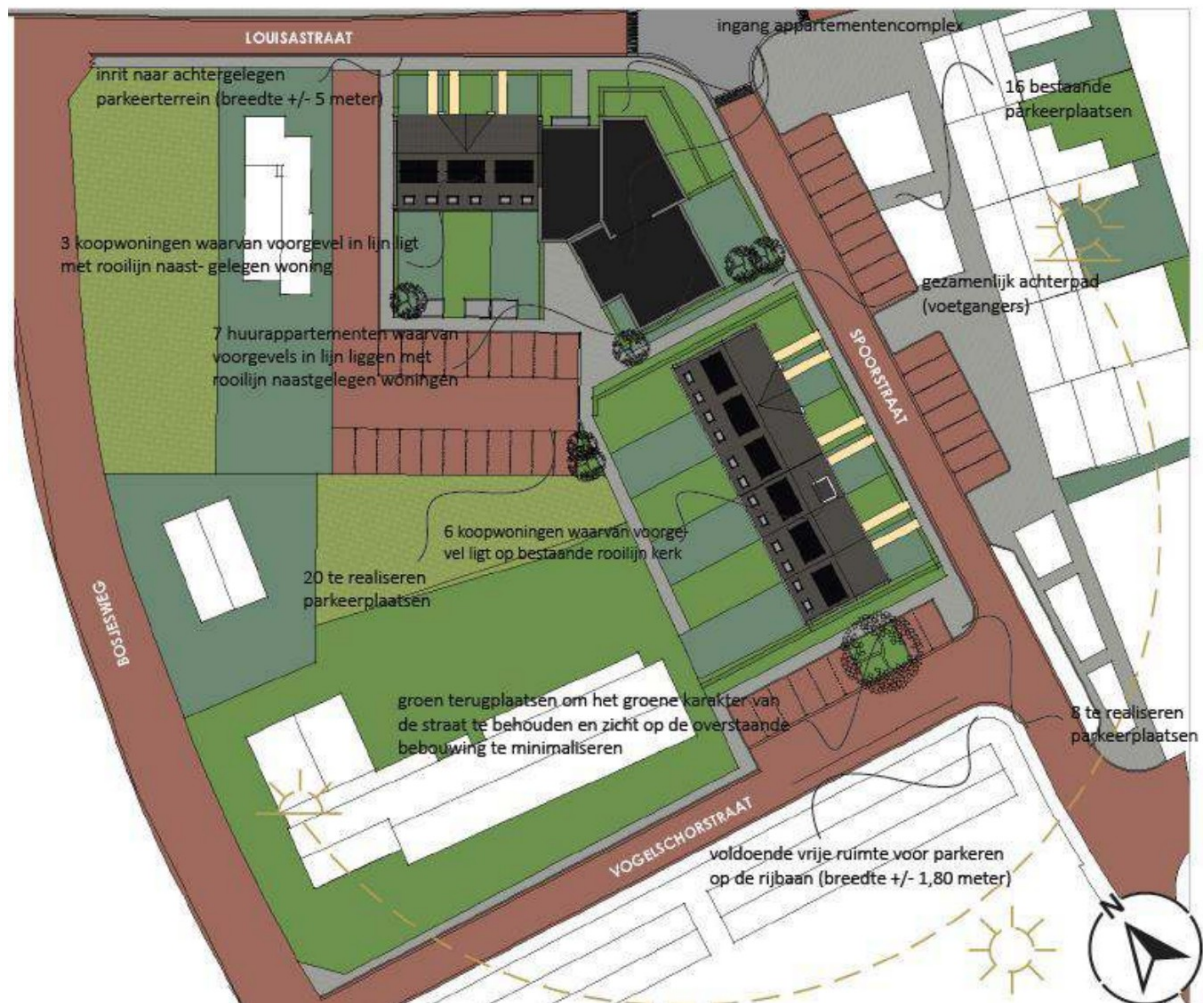
Het plangebied bestaat uit de kerk 'De Ark' met bijbehorende tuin en verharding en een grasveld aan de zuidzijde van de kerk. Vanaf maart 2023 is de kerk niet meer in gebruik. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Louisastraat en aan de oostzijde aan de Spoorstraat. In het zuiden grenst het plangebied aan de Vogelschorstraat. Aan de zuidwestzijde van het plangebied is een museum gelegen. Aan de westzijde van het plangebied zijn twee vrijstaande woningen gelegen.



Afbeelding 2 | Huidige situatie plangebied vanaf het kruispunt Spoorstraat - Louisastraat (bron: Google streetview)

### 2.1.2 Toekomstige situatie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal de bestaande kerk volledig worden gesloopt. In het noorden van het plangebied worden 3 aaneengeschakelde woningen gerealiseerd. Aan de oostzijde grenzen de woningen aan een appartementencomplex met 7 appartementen. Ten zuidoosten van het appartementencomplex worden 6 aaneengeschakelde woningen gerealiseerd. Er worden 20 parkeerplaatsen aangelegd achter de woningen, met een inrit aan de Louisastraat. Aan de zuidzijde van het plangebied worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd grenzend aan de openbare ruimte.



Afbeelding 3 | Indicatieve tekening toekomstige situatie plangebied (bron: initiatiefnemer)

## 2.2 Juridische regeling

### 2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Sluiskil-Zandstraat' van de gemeente Terneuzen. Dit bestemmingsplan is op 3 november 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' is de functieaanduiding 'religie' van toepassing. Ter hoogte van het bouwvlak geldt een maximum goothoogte van 6 meter en een bebouwingspercentage van 60%. Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen gebouwen toegestaan. Over het hele plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'geluidszone-industrie 1'. Voor het toetsten aan de deze dubbelbestemming wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

Verder geldt het facetbestemmingsplan 'Wonen Terneuzen' en het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen'. Met het facetbestemmingsplan Wonen zijn onder andere de begrippen 'wonen' en 'huishouden' gestandaardiseerd. Daarnaast is geregeld dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal woningen.



Afbeelding 4 | Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: Juust)

### 2.2.2 Planuitwerking

De bestemmingsregels zoals die voor woningen elders binnen het plangebied 'Sluiskil-Zandstraat' gelden, worden van toepassing verklaard. Binnen het plangebied wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen met bouwvlak. Daarnaast wordt aan de zuidzijde van het plangebied de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Voor de voorgevelrooilijn van de woningen wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen. Voor de aangeschakelde woningen geldt een maximum goothoogte van 6 meter. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld' geldt een maximum goothoogte van 10 meter. De facetbestemmingsplannen 'Wonen Terneuzen' en 'Parkeren Terneuzen' zijn van toepassing verklaard in dit bestemmingsplan.

### 2.2.3 Juridische planbeschrijving

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk. In de ministeriële 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' hierna (Rso) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

### Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-

gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwregels en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. De topografische ondergrond die gebruikt is als basis voor de verbeelding heeft geen juridische status.

## **Regels**

### ***Algemeen***

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### **Inleidende regels**

#### *Begripsbepalingen en Wijze van meten*

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitend over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

### **Bestemmingsregels**

#### *Tuin*

De bestemming 'Tuin' geldt voor alle voortuinen van woningen. Het betreft de gronden die voor de voorgevel van de woning of in het verlengde daarvan liggen. Ook voor hoeksituaties is deze bestemming bij de zichtlijnen op de zij-erven gelegd. Op de gronden met deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen of overkapping zijnde, toegestaan, tot een maximale hoogte van 1,00 meter.

#### *Verkeer*

De parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

#### *Wonen*

Binnen deze bestemming is alleen wonen toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen. Binnen het bouwvlak mogen uitsluitend woningen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de beoogde grondgebonden woningen is de aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen. Hier mag uitsluitend aaneen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd. Het maximum aantal woningen en de maximum bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding.

### **Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltregel*

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

#### *Algemene bouwregels*

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen van verschillende bij gebouwen horende elementen zoals galerijen, afdaken en erkers.

#### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden, zoals het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

#### *Overige regels*

In de overige regels is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

#### **Overgangs- en slotregels**

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

# Hoofdstuk 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.

De beleidsdoorwerking van de NOVI vindt plaats door middel van wet- en regelgeving, NOVI-gebieden, Gebiedsagenda's Grote Wateren en de Omgevingsagenda's. Het beleid heeft derhalve geen directe doorwerking voor deze onderbouwing.

### Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Bij alle ruimtelijke plannen streeft het Rijk naar zorgvuldige afwegingen en heldere besluitvorming. Dit doet het Rijk via het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6). De Ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De Ladder luidt als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het wijzigingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. Op het gebied van woningbouw geeft jurisprudentie een constante lijn aan. Bouwplannen met ten hoogste 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. Voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 9 woningen en 7 appartementen. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling. De vraag die vervolgens moet worden beantwoord is: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Beoordeeld moet worden of er sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was. In de huidige situatie is een kerk aanwezig. Het bebouwd oppervlak van de toekomstige situatie zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Tevens is er sprake van een zodanige functiewijziging dat er gesproken moet worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte moet in het kader van de ladder nader getoetst worden. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de behoefte. Hieruit blijkt dat er voldoende behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast ligt de locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 3.2 Provinciaal beleid

### Omgevingsvisie Zeeland

In de Omgevingswet worden alle bestaande wetten die te maken hebben op de fysieke leefomgeving samengevoegd. De Provincie Zeeland heeft de Zeeuwse Omgevingsvisie op 21 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 al het provinciale beleid en de uitvoering daarvan. Deze ambities zijn:

1. Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
2. Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
3. Een duurzame en innovatieve economie.
4. Klimaatbestendig en CO<sub>2</sub>-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:

1. Doe meer met minder grond.
2. Werk samen en deel kosten en baten.
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten.
4. 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 Zeeuwse Omgevingsverordening, welke nog vastgesteld moet worden, is het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie verankerd.

In de omgevingsvisie wordt gesteld dat de vraag van de Zeeuwen naar woningtype verandert. Door de toename van met name alleenstaande 80+ huishoudens lijkt er een mismatch te ontstaan tussen de huidige woningvoorraad en de woningvoorraad die er op lange termijn zou moeten staan. De behoefte aan nultredenwoningen en beschutte woonzorgwoningen neemt immers fors toe. Uit het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland 2019 (KWOZ) blijkt ook dat er, als gevolg van aanhoudende vergrijzing, een sterke verschuiving gesignaleerd is in de behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen. Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huur, vrijesectorhuur en ruimere koopappartementen. Ook de Zeeuwse Woonagenda (2021) stelt dat er expliciet aandacht nodig is voor woningmarktsegmenten die nu nog onvoldoende aanwezig zijn in de bestaande voorraad, waaronder middenhuur en levensloopbestendige woningen.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet met het realiseren van 9 woningen en 7 appartementen in de behoefte van starterswoningen en appartementen in het lagere huursegment. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie.

### Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)

Woningbouwprojecten hebben een gemeentegrensoverschrijdende impact. Ten aanzien van het thema 'Wonen' is het provinciaal belang dat de regionale woningmarkten goed functioneren. Gestreefd moet worden naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Om die reden is regionale afstemming nodig over woningbouwplannen. Dit is vormgegeven door vaststelling van de regionale woningmarktafspraken. Om de provinciale ambitie van een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040 te kunnen halen heeft de provincie, in samenwerking met alle Zeeuwse gemeenten,



een uitgebreide woningmarktanalyse laten uitvoeren door Stec-groep. Dit betreft het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland 2019 (KWOZ). De belangrijkste conclusies uit het KWOZ die relevant zijn voor de voorliggende planontwikkeling luiden voor de regio Zeeuws-Vlaanderen als volgt:

- Tot 2040 wordt er een groei verwacht in de groep 65+ en 80+ -huishoudens. De andere doelgroepen nemen in aantal af.
- Er is een sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing. Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huur, vrije sector huur en ruimere koopappartementen. Er zal een overschot ontstaan in de kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen en ruime, dure grondgebonden koopwoningen.

Bij het toevoegen van woningen aan de woningmarkt moet rekening gehouden worden met deze conclusies. In het onderhavige plan zijn 9 starterswoningen en 7 appartementen (vrije sector huur) voorzien. Het plangebied ligt in de nabijheid van voorzieningen. Het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte zoals die blijkt uit het KWOZ.

### **Woondeal Zeeland**

Op 6 maart 2023 hebben betrokken partijen hun handtekening gezet onder de Zeeuwse Woondeal. Het doel is 16.500 nieuwe woningen in Zeeland te bouwen. De samenwerking van de partijen moet ervoor zorgen dat er sneller en meer betaalbare huur- en koopwoningen komen in Zeeland. Op de kwantitatieve behoefte wordt verder ingegaan onder paragraaf 3.3. De gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

### **Omgevingsverordening Zeeland 2018**

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2, welke gaat over het ruimtelijk domein, van belang. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen. De Ladder voor duurzame verstedelijking komt in het provinciaal beleid, net als in het rijksbeleid, ook naar voren. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Zie hiervoor de paragrafen 3.1 en 3.3. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor het mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **Woonvisie Regio Zeeuws Vlaanderen 2020**

In juli 2014 is de woonvisie regio Zeeuws Vlaanderen 2020 vastgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld om te anticiperen op de gevolgen van de bevolkingsaanwinst. De effecten hiervan zijn aanzienlijk. De gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst hebben daarom de krachten gebundeld door een regionale woonvisie te ontwikkelen. Deze visie heeft als uitgangspunten: kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad en concentratie van nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied. De regionale woonvisie moet bijdragen aan een woningmarkt die voor bewoners en vestigers van buiten voorziet in aantrekkelijke woningen, leefbare wijken en kernen en een gezonde(re) balans tussen (veranderende) woningvraag en aanbod waarbij betrokken gemeenten vanuit hun kernopgaven denken en handelen.

De gemeenten willen hun doelen halen met de volgende 5 ambities:

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. Plancapaciteit afgestemd op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

De gewenste ontwikkeling past nagenoeg binnen elke ambitie. Ten aanzien van goed wonen voor alle doelgroepen is het creëren en behouden van passende woningen en leefbare kernen en wijken een belangrijke speerpunt. Uit de woonvisie blijkt dat voor een aantal doelgroepen extra aandacht nodig is om te zorgen dat ook zij prettig en passend een woning kunnen blijven vinden. Een aantal relevante opgaven ten aanzien van specifieke doelgroepen zijn:

- De sterke vergrijzing en de extramuralisering die een aantal jaar geleden is begonnen, leiden er samen toe dat er steeds grotere behoefte ontstaat aan zelfstandige woningen waarin huishoudens oud kunnen worden en zorg aan huis kunnen ontvangen.
- Voor starters is het de afgelopen jaren steeds lastiger geworden om aan een betaalbare (koop)woning te komen, ondanks de lage hypotheek rentestand. Dit komt voor een deel door de gestegen woningprijzen.

Met de gewenste ontwikkeling wordt ingespeeld op het langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Er worden 7 appartementen gerealeerd. Daarnaast wordt het met de 9 starterswoningen mogelijk gemaakt om binnen Sluiskil wooncarrière te maken. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

### Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025 vs. Zeeuwse Woondeal

De Zeeuws-Vlaamse gemeenten hebben met elkaar spelregels vastgesteld waarbinnen woningbouw kan plaatsvinden. Belangrijk thema daarin is te komen tot een realistische woningbouwproductie. In de afspraken was het noodzakelijk om de plancapaciteit terug te dringen omdat de bestaande harde plancapaciteit en de plannen in de pijplijn leiden tot een overschot. Echter is met de nieuwe provinciale prognoses en de Zeeuwse Woondeal (zie paragraaf 3.2) geen sprake meer van een overcapaciteit aan woningbouwplannen. Het 'Plan van aanpak plancapaciteit gemeente Terneuzen 2020', voortkomend uit de beleidsnotitie 'Ruimte voor Woonkwaliteit' is daardoor achterhaald.

Om de actuele Ladderruimte voor Zeeuws Vlaanderen in beeld te kunnen brengen heeft de Provincie Zeeland het dashboard 'Ladderruimte' gemaakt. Volgens het dashboard is in juli 2023 in de regio sprake van een woningbehoefte van 2149 woningen en een positieve Ladderruimte van 846 woningen. De gewenste ontwikkeling, de 16 woningen, passen binnen deze ruimte. De gewenste ontwikkeling is nog niet opgenomen in de dashboard Ladderruimte. Het is de bedoeling om deze woningen op te nemen om sturing te houden op vraag en aanbod.

De gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het regionaal beleid en vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

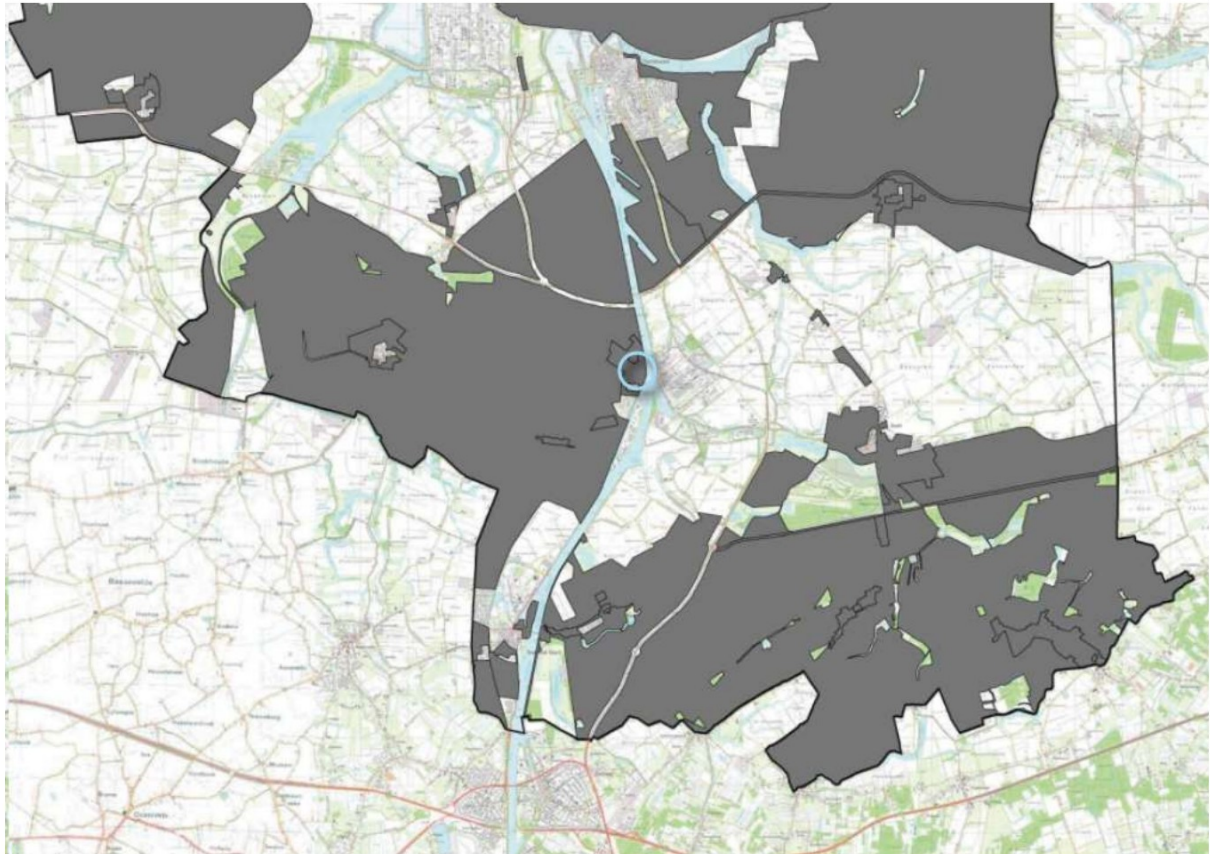
## 3.4 Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie Terneuzen 2025

De structuurvisie Terneuzen 2025 geeft de visie voor ontwikkeling van de gemeente Terneuzen op 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 en 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/fysiske benadering om kwaliteit van hoofdfunctie te verbeteren;
7. *Behouden*: tevreden over huidige functie en kwaliteit; kleinschalige aanpassingen zijn mogelijk; geen actieve benadering;
8. *Beschermen*: tevreden over huidige hoofdfunctie; kwetsbare hoofdfunctie beschermen; faciliteren dat ontwikkelingen in de omgeving de hoofdfunctie niet bedreigen.



Afbeelding 5 | Strategie behouden (bron: gemeente Terneuzen; bewerking: Juust)

Het plangebied is gelegen binnen de strategie 'behouden' (afbeelding 5). Gelet op het teruglopende ledenaantal en de stijgende gasprijzen was het voor de kerkgemeenschap niet meer rendabel om het gebouw te blijven verwarmen. Een leegstaand kerkgebouw draagt niet bij aan de leefbaarheid van een kern, daarom is gekozen voor sloop van de kerk met realisatie van starterswoningen en appartementen. Het plangebied is gesitueerd in een rustige woonwijk, de realisatie van woningen past dus goed binnen de bestaande situatie. Het gemeentelijk beleid van de gemeente Terneuzen staat deze planwijziging niet in de weg.

# Hoofdstuk 4    Kwaliteit    van    de leefomgeving

## 4.1    Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke omgevingsaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

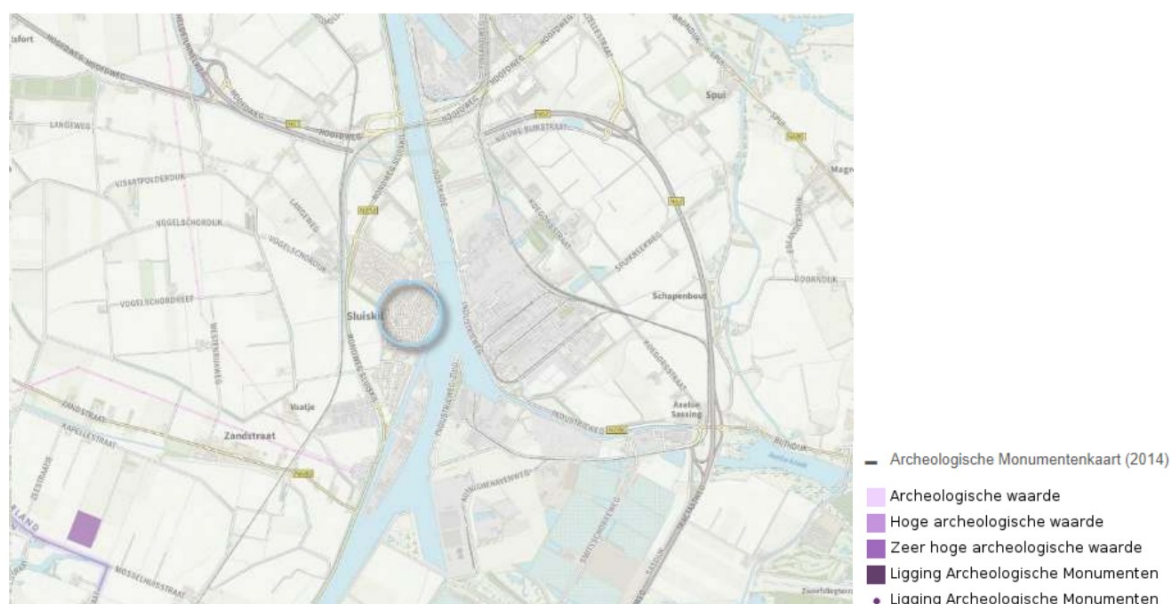
## 4.2    Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt diverse wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

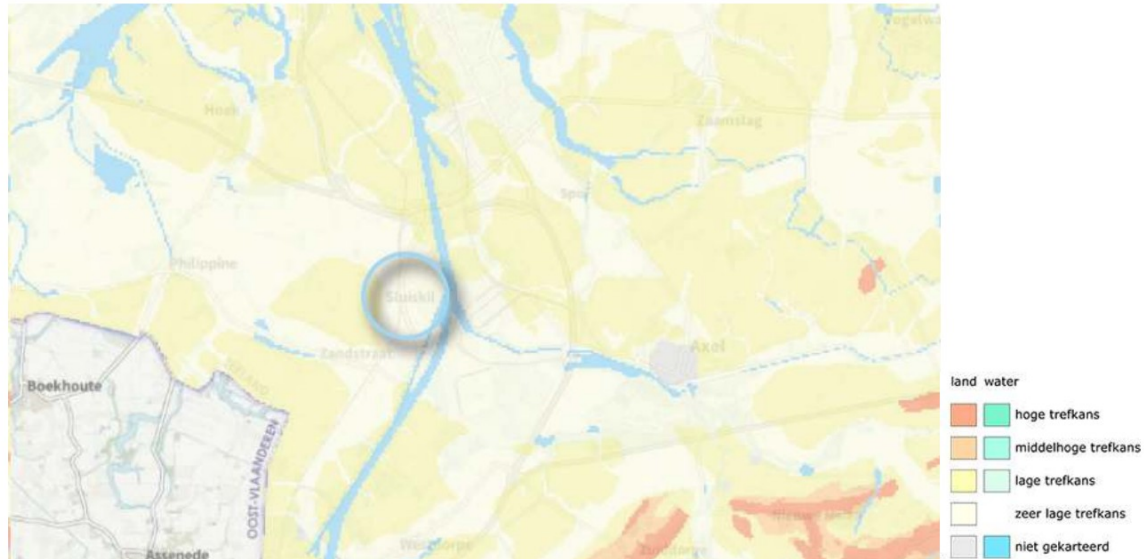
Er is geen dubbelbestemming archeologie aanwezig op het perceel. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is op basis daarvan niet nodig. De gemeente Terneuzen eist echter wel dat er een volledige toets aan het interimbeleid archeologie 'De onderste steen boven?!' ,(waarvan de vrijstellingenkaart ook deel uitmaakt) plaatsvindt. Naast het interimbeleid archeologie wordt ook getoetst aan de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Terneuzen. Deze hangen samen met de door de raad vastgestelde Erfgoedverordening Archeologie .Op basis van het gemeentelijk (interim) archeologiebeleid 'De onderste steen boven?' dient er een toetsing in de vorm van 6 stappen plaats te vinden. Daarbij wordt het stroomschemagevolgd zoals vastgelegd in het interimbeleid.

1. Toetsing aan de Archeologische Monumentenkaart (AMK): Het plangebied is niet binnen of grenzend aan een AMK terrein gelegen.



Afbeelding 6 | Uitsnede Archeologische Monumentenkaart (bron: [www.archeologiein nederland.nl](http://www.archeologiein nederland.nl))

2. Toetsing aan de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW): Het plangebied is gesitueerd in een gebied met een zeer lage trefkans.



Afbeelding 7 | Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (bron: [www.archeologiein nederland.nl](http://www.archeologiein nederland.nl))

3. Toetsing aan Archis: Binnen het plangebied zijn geen onderzoeksmeldingen of vondstlocaties bekend. Het plangebied maakt deel uit van enkele grotere onderzoeken die het volledige grondgebied van de Gemeente Terneuzen beslaan:
  - 2384416100: archeologisch bureauonderzoek in het kader van de milieueffectrapportage (MER) Multi Utility Providing (MUP)
  - 2439204100: Leemten in Kennis
  - 2434360100: Archeologisch bureauonderzoek: verruiming vrijstellingsdiepte gemeente Terneuzen
  - 4568760100: Archeologisch bureauonderzoek: update vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen



Afbeelding 8 | Vondstmeldingen Archis (bron: Artefact!)

4. Toetsing aan het archief van het Zeeuws Archeologisch Depot (ZAD): Op 16 juni 2023 is contact gezocht met het ZAD. Het ZAD heeft aangegeven dat er geen aanvullende informatie bekend is.
5. Toetsing aan de bodemkaart van Van Rummelen: Op de geologische kaart is het plangebied gesitueerd in een gebied met code Do.3b. Dit zijn kreekafzettingen van Duinkerke IIIb op oudere Afzettingen van Duinkerke (DIIIb op DIIIa).



Afbeelding 9 | Uitsnede Van Rummelen 1977

6. Toetsing aan de vrijstellingenkaart 2017 (project verruiming vrijstellingsdiepte):

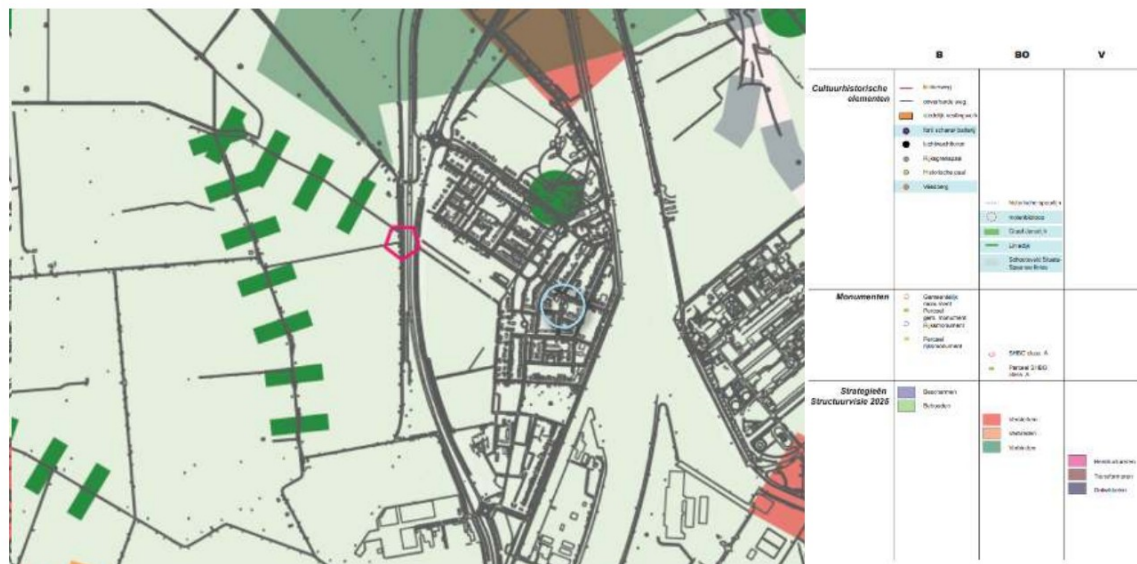
Op de vrijstellingenkaart uit 2017 is het plangebied gesitueerd in een gebied waarbij onderzoek is vrijgesteld tot 400 cm beneden maaiveld.

Op basis hiervan is het plangebied vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Op basis van de bovenstaande informatie geldt op basis van het interimbeleid geen onderzoeksplicht. Het is niet noodzakelijk een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden op te nemen.





Op zowel de kaart 'Behoud' als de kaart 'Behoud door ontwikkeling' ligt het plangebied binnen de strategie 'behouden' (zie afbeelding 11 en 12). Het plangebied ligt niet binnen de strategie 'vernieuwing mogelijk' (zie afbeelding 13).

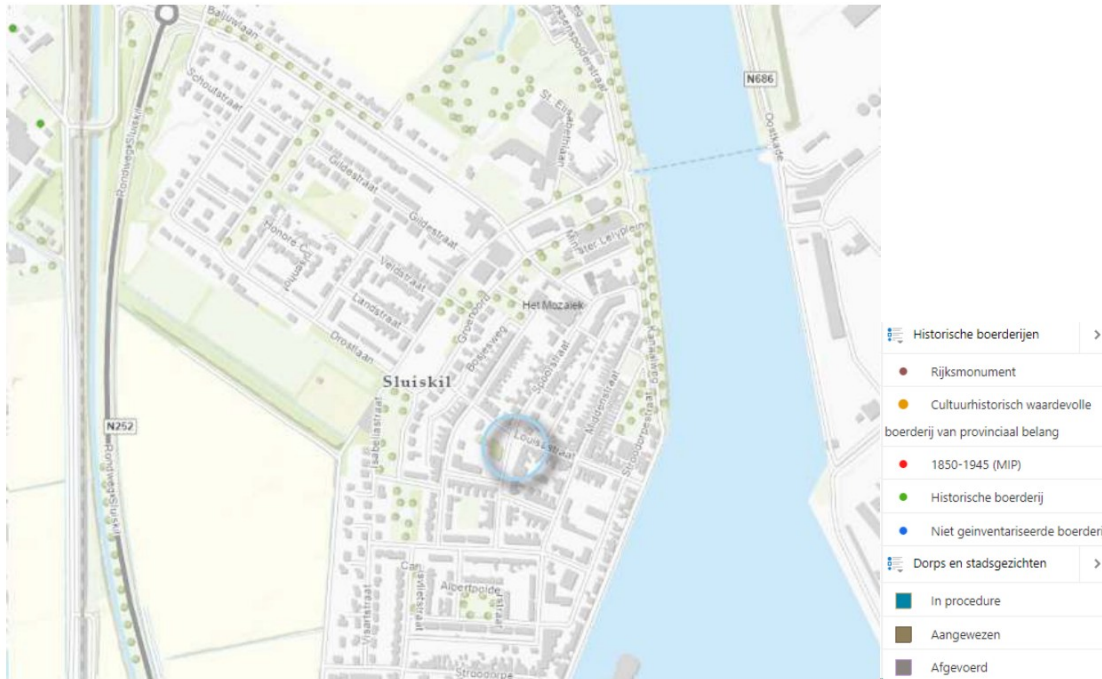


Afbeelding 12 | Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart - behoud door ontwikkeling



Afbeelding 13 | Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart - vernieuwing mogelijk

Uit de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) blijkt dat er in of in de directe omgeving van het plangebied verder geen cultuurhistorisch waardevolle objecten zijn waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden (afbeelding 14).



Afbeelding 14 | Uitsnede Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zeeland (bron: Provincie Zeeland)

Gelet op bovenstaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Op circa 17 meter van het plangebied zijn een apotheek en slagerij gevestigd. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter, daarmee wordt er voldaan aan de richtafstand. De dichtsbijzijnde bedrijfsbestemming is gesitueerd op circa 95 meter van het plangebied. Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Voor bedrijven tot en met categorie 2 geldt een maximale richtafstand van 30 meter. Er wordt zodoende voldaan aan de richtafstand.

Naast het plangebied is een maatschappelijke bestemming gelegen met de functieaanduiding 'onderwijs'. Voor een basisschool geldt een richtafstand voor het aspect geluid van 30 meter. De beoogde woningen zijn op circa 20 meter van de maatschappelijke bestemming gesitueerd. Uitgaande van de planologische situatie wordt er niet voldaan aan de richtafstand. In de feitelijke situatie is er een museum gevestigd in het voormalig schoolgebouw. Door de komst van de brede school 'Het Mozaïek' in Sluiskil was er niet langer behoefte aan het schoolgebouw. Het is dan ook niet aannemelijk dat er een school terugkomt op deze locatie. Voor een museum geldt een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk. De maatschappelijke bestemming is op circa 20 meter gelegen van de beoogde woningen (lees: bouwvlak). Er wordt dus voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Het museumgebouw overschrijdt echter de grens van de maatschappelijke bestemming met circa 5 meter en is deels gelegen binnen de bestemming 'Groen'. De afstand tussen het museum en de beoogde woningen/het bouwvlak is circa 15 meter. In de feitelijke situatie wordt er dus ook voldaan aan de richtafstand. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.4 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Het plangebied heeft een maatschappelijke bestemming. Met het realiseren van een woningbouwlocatie is er sprake van het realiseren van een gevoelige(re) functie. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de woonbestemming en mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Door middel van een verkennend bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit hiervoor geschikt is.

In juli 2022 is door Adkeon B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor alleen de gronden waar op dit moment de kerk is gelegen (zie Bijlage 1). Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies:

- In grondmengmonster MMo1 is een verontreiniging met lood vastgesteld, deze is middels een uitsplitsing van het mengmonster opnieuw geanalyseerd. Hieruit blijkt dat alleen in boring o6 een lichte verontreiniging is vastgesteld. De overige licht verontreinigde parameters zijn cadmium, kobalt, koper, kwik, en zink. De lichte verontreinigingen hoeven niet nader onderzocht te worden en vormen ook geen belemmering in de nabije toekomst.
- In grondmengmonster MMo2 zijn geen verontreinigingen vastgesteld en hoeft niet nader onderzocht te worden en vormt ook geen belemmering in de nabije toekomst.
- In grondmengmonster Bo6 is een lichte verontreiniging met lood en zink vastgesteld. De lichte verontreinigingen hoeven niet nader onderzocht te worden en vormen ook geen belemmering in de nabije toekomst.
- In grondmengmonster B1o1 zijn geen verontreinigingen vastgesteld en hoeft niet nader onderzocht te worden en vormt ook geen belemmering in de nabije toekomst.
- In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Deze concentraties hoeven niet nader onderzocht te worden en vormen geen belemmering in de nabije toekomst.

Op basis van de aard en de omvang van de lichte verontreinigingen, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen gebruik name van de locatie. Bij eventuele toekomstige afvoer van mogelijk overtollige grond dient men altijd rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

Hierdoor vormt het aspect bodem geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### 4.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid 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.

Kwetsbare objecten (woningen) moeten bij ruimtelijke planvorming beschermd worden tegen externe veiligheidsrisico's. In de directe omgeving van het plangebied is één risicovolle inrichting aanwezig, namelijk Yara Sluiskil. Verder is het plangebied gelegen in de nabijheid van transportroutes gevaarlijke stoffen, waaronder de vaarroute kanaal Gent-Terneuzen, de spoorlijn Gent-Terneuzen en de gasleiding Z-553-01 van de Gasunie. Voor de onderbouwing van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) is de signaleringskaart Externe Veiligheid geraadpleegd. Per risicobron en transportroute is zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico beschreven.



Afbeelding 15 | Uitsnede risicokaart (bron: atlaslee.fomgeving.nl; bewerking: Juust)

#### *Yara Sluiskil*

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 500 meter van kunstmestproducent Yara Sluiskil. Voor Yara Sluiskil geldt een invloedsgebied van 12.000 meter voor een toxisch incidentscenario. Het plangebied ligt op geruime afstand van de PR 10-6 contour van deze risicobron.

#### *Vaarroute kanaal Gent-Terneuzen*

Op een afstand van circa 230 meter (360 meter op hartlijn) is het Kanaal van Gent gelegen. Het plaatsgebonden risico (PR) vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico zal door de nieuwe ontwikkeling niet overschreden worden. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied, waardoor een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd is.

#### *Spoorlijn Gent - Terneuzen*

Het plangebied ligt op een afstand van circa 600 meter van de spoorlijn Gent - Terneuzen. Het plaatsgebonden risico (PR) vormt geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. Het spoortransport van gevaarlijke stoffen leidt eveneens niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

#### *Beperkte verantwoording groepsrisico*

Omdat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden kan worden volstaan met een beknopte verantwoording. In deze verantwoording wordt ingegaan op de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. In het kader van het wettelijk vooroverleg zal aanvullend advies gevraagd worden aan de Veiligheidsregio.

#### *Bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en bereikbaarheid*

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten, in hoeverre zij in staat zijn hun taken goed uit te voeren en om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen,

maar ook de brandweezorgnorm wordt hier onder geschaard. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid". Uit bovengenoemde handreiking volgt dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor ook in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied goed bereikbaar is.

De mate van zelfredzaamheid van een persoon hangt af van zijn eigen fysieke en psychische mogelijkheden en daarnaast van de omgeving. Een goede ontsluiting, beperking van hoogbouw, de ligging van kwetsbare objecten ten opzichte van de bron en aanvullende maatregelen aan gebouwen kan eraan bijdragen dat de effecten van de ramp beperkt blijven.

De woningen en appartementen worden ontsloten op de Louisastraat en Vogelschorstraat. Gelet op bovenstaande zijn de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten goed te noemen. De locatie is vanuit de noordelijke en zuidelijke richting via de N252 uitstekend bereikbaar voor hulpdiensten.

Ondanks dat er geen ruimtelijke maatregelen zijn te nemen, zijn er wel andere maatregelen te treffen om de veiligheid te verhogen. De Veiligheidsregio adviseert (d.d. 24-10-2023) de volgende maatregelen zijn te treffen om de zelfredzaamheid te vergroten:

- Ventilatie: Maak de woningen en appartementen luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen, deuren en ventilatieroosters te sluiten zijn (inclusief automatische schuifdeuren) en dat de mechanische ventilatie met een eenvoudige druk op een knop uitgeschakeld kan worden. Met deze maatregelen wordt het binnendringen van giftige stoffen tegengegaan.
- Risicocommunicatie: Informeer bewoners over het handelingsperspectief bij een ongeval waarbij giftige stoffen vrijkomen: Dit handelingsperspectief is als volgt: Blijf binnen of ga naar binnen. Sluit ramen, deuren en ventilatieroosters. Schakel de mechanische ventilatie uit. Schuil midden in het gebouw. Volg de instructies van de overheid via NL-alert, [www.zeelandveilig.nl](http://www.zeelandveilig.nl) en eventueel calamiteitenzender Omroep Zeeland. Blijf binnen tot via deze kanalen het sein veilig is gegeven. Bijlage 1 bij dit advies omvat een infographic met dit handelingsperspectief. Ons advies is om dit aan alle toekomstige bewoners te verstrekken.

Ten aanzien van bluswater, bereikbaarheid en brandveiligheid zijn de volgende adviezen belangrijk:

- Bereikbaarheid: Uit het oogpunt van een effectieve bestrijding van een incident is het noodzakelijk dat er een onbelemmerde en gegarandeerde toegang is voor brandweervoertuigen. De infrastructuur dient daarom te voldoen aan bepaalde eisen (zie Bijlage 2). Voor doorlopende wegen gelden aanvullende eisen.
- Opstelplaatsen: Een opstelplaats voor een brandweervoertuig mag niet zodanig ten opzichte van een bouwwerk of opslag zijn gesitueerd dat binnen 30 minuten na het ontstaan van een brand of ongeval het opgestelde voertuig gevaar of schade kan oplopen door de gevolgen van de brand of het fysieke ongeval. Een strategisch gelegen opstelplaats bevindt zich dus buiten het invloed gebied van het incident. De openbare weg kan ook als opstelplaats gebruikt worden mits deze voldoet aan eisen zoals opgenomen in Bijlage 2.
- Primair bluswater: In de huidige situatie zijn meerdere ondergrondse brandkranen voorzien welke voorzien in het gevraagde. Het advies is deze zoals ze nu zijn uitgevoerd te behouden en te onderhouden.
- Secundair bluswater: binnen de gestelde afstand ligt het Kanaal Gent-Terneuzen. Deze voorziet in ruim voldoende capaciteit voor wat betreft bluswater en voldoet daarmee aan het gevraagde. Behoud en onderhoud de huidige situatie aan de kanaalkade.

De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' wordt nader beoordeeld op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater en bereikbaarheid op perceelsniveau en andere brandpreventieve voorzieningen. Met inachtneming van het bovenstaande advies vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering.

#### 4.6 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 Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus 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 geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Het plangebied ligt niet in een geluidzone van wegen. Op ongeveer 210 meter afstand is de Kanaalweg gelegen. Voor een dergelijke, in stedelijke gebied gelegen, weg geldt een geluidzone van 200 meter. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is niet benodigd.

Het plangebied bevindt zich binnen de geluidzone van het industrieterrein "Sluiskil-Oost / Stroodorpe-Oost" Voor wat betreft de nieuwbouw van een woning binnen een bestaande geluidzone is hoofdstuk 5 'Zones rond industrieterreinen', afdeling 2 "Bestaande geluidzones" van de Wet geluidhinder van toepassing. Op grond van artikel 59 lid 1 zijn voor wat betreft de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, vanwege een industrieterrein, van de gevel van binnen de zone nieuw te bouwen en nog niet geprojecteerde woningen, de artikelen 44 en 45 van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de vast te stellen waarde 55 dB(A) niet te boven mag gaan.

Concreet betekent dit dat voor nieuw te bouwen woningen getoetst moet worden aan een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Mocht de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijden, dan mag, onder voorwaarden, een hogere waarde worden vastgesteld van maximaal 55 dB(A).

Door de RUD Zeeland is de geluidbelasting vanwege het industrieterrein "Sluiskil-Oost / Stroodorpe-Oost" berekend op de geprojecteerde woningen in het plangebied. De berekeningen zijn gebaseerd op het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De rekenresultaten zijn opgenomen in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 16 | Rekenresultaten geluidsbelasting industriegeluid (bron: RUD Zeeland)

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de meest oostelijke woningen ten hoogste 53 dB(A) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) wordt niet overschreden. Vanwege de geluidruimte die de bedrijven in deze richting binnen de geluidzone nog hebben, dient de berekende geluidbelasting ten minste met 2 dB te worden verhoogd tot 55 dB(A) etmaalwaarde op de betreffende woningen.

Voor alle woningen in het plangebied wordt een hogere waarde van 55 dB(A) vastgesteld. Hierdoor vormt het aspect geluid geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### 4.7 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas en elektra) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

## 4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m<sup>3</sup> hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan omvat 9 koopwoningen en 7 appartementen waarvan de verwachte verkeersgeneratie 95,3 (afgerond 96) motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Dit draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet benodigd.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	96
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,15
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Afbeelding 17 | Uitsnede NIBM-tool (bron: ir.fomil.nl)

## 4.9 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op circa 5,7 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Canisvliet' en op een afstand van circa 6,5 kilometer tot het Natura 2000-gebied 'Westerschelde en Saefthinghe'. De ontwikkeling betreft de realisatie van een 9 woningen en 7 appartementen. 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.

Voor dit plan is de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend (zie Bijlage 3). De uitkomst is dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig, er geldt ook geen 'aanhaakplicht' in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.



### Soortenbescherming

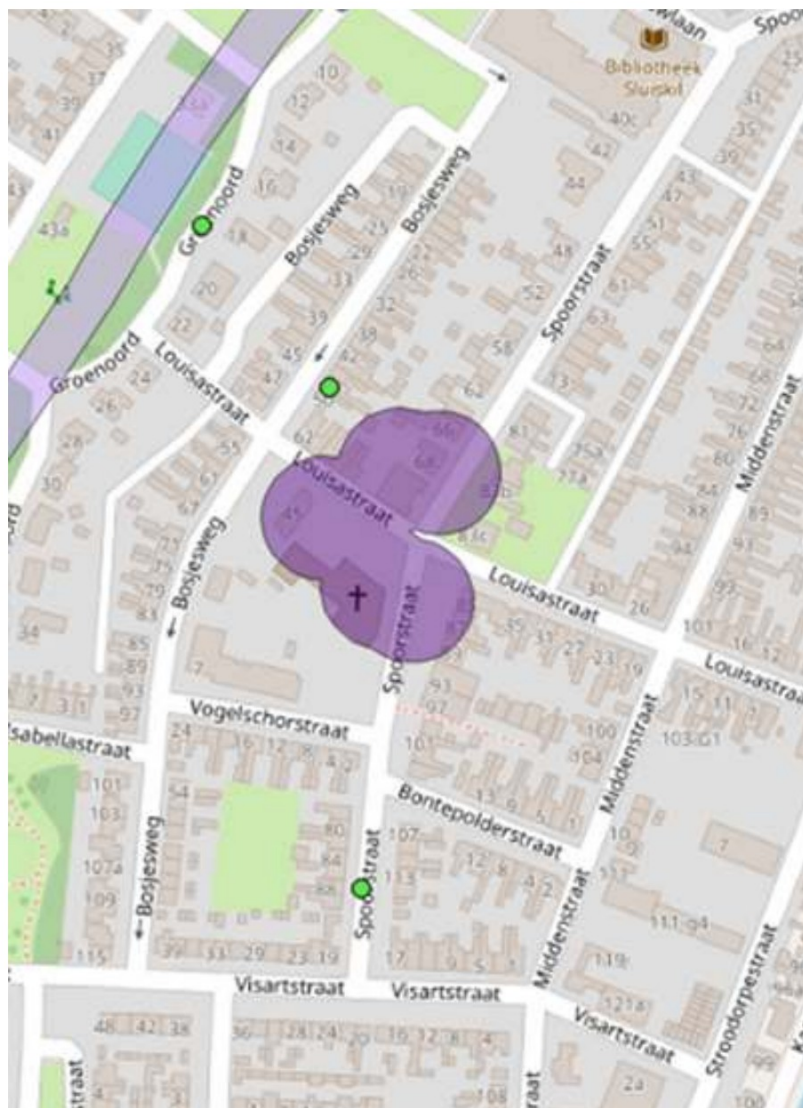
Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde gebieden en beschermde soorten (dieren en planten). Het plangebied is grotendeels verhard en bebouwd. Vanwege de sloopwerkzaamheden is een quickscan Wet natuurbescherming benodigd, deze zal worden uitgevoerd voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden.

### 4.10 Niet gesprongen explosieven

In de Tweede Wereldoorlog is in Zeeland veel gevochten. Doordat tijdens de gevechten niet alle munitie is ontploft zijn er tot op de dag van vandaag blindgangers en andere munitie in de bodem te vinden.

Gemeente Terneuzen hanteert voor niet-gesprongen explosieven (NGE) het Historisch Vooronderzoek en NGE-Risicokaart van REASeuro, kenmerk RO180093 van 24 oktober 2018. Zodra een locatie als (potentiële) risicolocatie is aangemerkt, moet er in eerste instantie rekening worden gehouden met mogelijk achtergebleven conventionele explosieven.

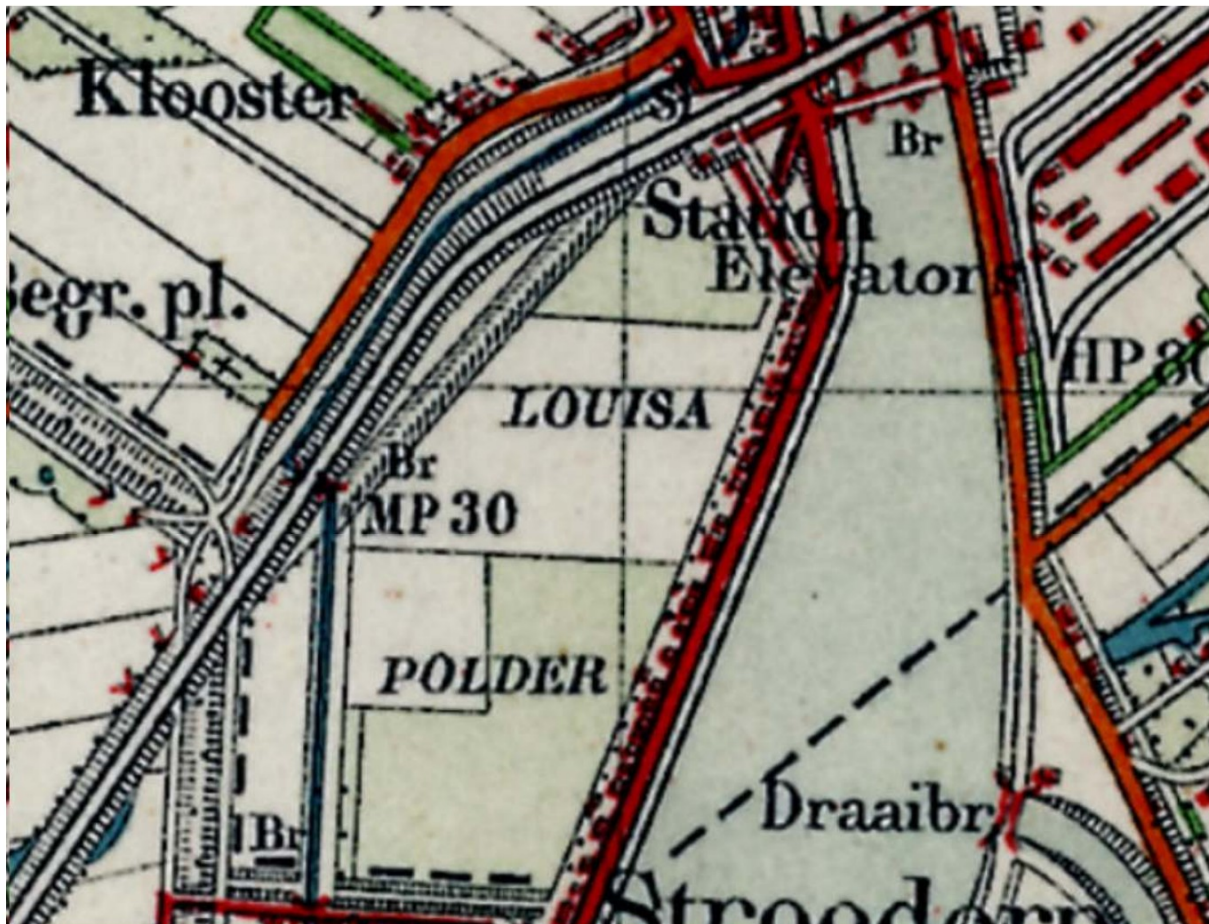
De bedoelde locatie in de kern van Sluiskil valt in relatie tot NGE door oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog in een aangemerkt risicogebied (zie afbeelding 18).



Afbeelding 18 | Uitsnede NGE-Risicokaart (bron: REASeuro)

Op de ontwikkellocatie bevond zich in de Tweede Wereldoorlog een geschutopstelling voor het opstellen van grotere wapens, zoals mortieren, stukken artillerie of afweergeschut. Geschutopstellingen zijn verdacht op mogelijk achtergebleven NGE van klein-kaliber munitie (KKM), hand- en geweergranaten, munitie voor granaatwerpers en geschutmunitie (veelal kalibers 5 t/m 10,5 cm).

Volledigheidshalve is een traject in noordwestelijke richting ook als (potentiële) risicolocatie aangemerkt. Dit op basis van mogelijk gedumpte munitie. Dit traject valt echter buiten het ontwikkelgebied cq. heeft geen invloed op dit gebied en valt dus buiten de scope van dit onderzoek.



Afbeelding 19 | Historische kaart Sluiskil 1945 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 20 | Historische kaart Sluiskil 1975 (bron: Topotjdreis)



Afbeelding 21 | Historische kaart Sluiskil 2010 (bron: Topotjdreis)

Tot in de jaren '70 van de vorige eeuw betrof de betreffende locatie landbouwgrond in de Louisapolder. Door de snel groeiende woonkern van Sluiskil werd medio jaren '70 van die eeuw het kerkgebouw geplaatst.

Geschutopstellingen zijn verdacht op mogelijk achtergebleven NGE, ook op grotere diepte. Er is een reële kans op achtergebleven oorlogsmunitie, nog versterkt door de omvang van het projectgebied. Op basis van trefkans en kaliber van bedoelde munitie wordt humaan vooralsnog hoog ingeschat.

#### Conclusie

Binnen het plangebied is sprake van een humaan risico in relatie tot conventionele explosieven; een projectgebonden risicoanalyse naar ontplofbare oorlogsresten is vereist, aannemelijk gevolgd door een velddetectieonderzoek.

#### 4.11 Verkeer en parkeren

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie in de omgeving, de verkeersgeneratie, de ontsluiting en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.

##### Parkeren

De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van de door de gemeenteraad van Terneuzen vastgestelde geactualiseerde parkeernormen (april 2020), zoals opgenomen in de parkeemota 2015-2020, en het facetbestemmingsplan 'Parkeren Terneuzen'. De locatie Louisastraat/Spoorstraat valt binnen het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en heeft een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Voor de woningen is uitgegaan van de classificatie 'koop, huis, tussen/hoek' en voor de appartementen is uitgegaan van de classificatie 'huur, appartement, midden/goedkoop'. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte in beeld gebracht:

Classificatie	Aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte (o.b.v. gemiddelde parkeernorm)
Koop, huis, tussen/hoek	9	2,0	18
Huur, appartement, midden/goedkoop	7	1,4	9,8
			27,8

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de totale parkeerbehoefte van het plan 27,8 (afgerond 28) parkeerplaatsen bedraagt op basis van de parkeernorm. Binnen het plangebied is ruimte voor 28 parkeerplaatsen waardoor het parkeren geheel op eigen terrein kan worden opgelost. Achter de woningen en appartementen worden 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden er aan de Vogelschorstraat nog 8 parkeerplaatsen gerealiseerd.

#### *Verkeersgeneratie en ontsluiting*

De verkeersgeneratie wordt bepaald aan de hand van de CROW-publicatie 381 'toekomstbestendig parkeren'. Uitgegaan wordt van stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en gebiedstype 'centrum'. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de totale verkeersgeneratie 95,3 (afgerond 96) motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Ontsluiting van het parkeerterrein aan de noordzijde vindt plaats op Louisastraat. Ontsluiting van de parkeerplaatsen aan de zuidzijde vindt plaats op de Vogelschorstraat. Afwikkeling van de verkeersstromen loopt via Vogelschorstraat - Spoorstraat - Louisastraat of direct via de Louisastraat. In noordwestelijke richting rijdt het verkeer via de Groenoord en Baljuwlaan en in zuidoostelijke richting via de Kanaalweg.

Classificatie	Aantal	Gemiddelde verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie (o.b.v. gemiddelde verkeersgeneratie)
Koop, huis, tussen/hoek	9	7,4	66,6
Huur, appartement, midden/goedkoop	7	4,1	28,7
			95,3

#### **4.12 Water**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<b><i>Veiligheid waterkeringen</i></b> <i>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.</i>	De locatie ligt niet in of in de nabijheid van waterkeringen.

<p><b>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</b>  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.</p>	<table border="1" data-bbox="810 232 1388 573"> <thead> <tr> <th></th> <th>huidige situatie</th> <th>na realisatie</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>dakoppervlak</td> <td>820</td> <td>1310</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>dichte bodemverharding</td> <td>250</td> <td>1000</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>doorlatende bodemverharding</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>wateroppervlak</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>In de huidige situatie is het plangebied deels bebouwd met de kerk, (820 m<sup>2</sup>) daarnaast is er circa 250 m<sup>2</sup> aan dichte bodemverharding rondom de kerk aanwezig. De groenbestemming is onbebouwd en onverhard. In de toekomstige situatie bedraagt het dakoppervlak naar schatting 1.310 m<sup>2</sup>. De dichte bodemverharding is geschat op 1.000 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er sprake is van een feitelijke toename van 1.240 m<sup>2</sup> aan dakoppervlak en bodemverharding.</p> <p>Voor deze toename zal watercompensatie benodigd zijn. Er zal <math>1240 \times 0,075 = 93 \text{ m}^3</math> aan watercompensatie gerealiseerd moeten worden. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.</p>		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	820	1310	1	dichte bodemverharding	250	1000	2	doorlatende bodemverharding	0	0	3	wateroppervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	820	1310	1																		
dichte bodemverharding	250	1000	2																		
doorlatende bodemverharding	0	0	3																		
wateroppervlak	0	0	4																		
<p><b>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</b>  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.</p>	<p>Het hemelwater op het dak wordt met een hemelwaterafvoer afgevoerd naar het maaiveld. Hier wordt het hemelwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem.</p> <p>Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater via het bestaande gemeentelijke rioolstelsel en aangeboden voor zuivering. De mogelijkheden om aan te sluiten op het gemeentelijke rioolstelsel dient nader met de gemeente (en het waterschap RWZI) te worden afgestemd.</p>																				
<p><b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b>  Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.</p>	<p>Er treden geen veranderingen op in de grondwaterkwantiteit.</p>																				
<p><b>Grondwaterkwaliteit</b>  Behoud cf realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p>Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitlogende materialen gebruikt. Er zijn daardoor geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit te verwachten.</p>																				

<b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b> <i>Behoud cf realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.</i>	Zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase worden geen uitlogende materialen gebruikt. Er zijn daardoor geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit te verwachten.
<b>Volksgesondheid</b> <i>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</i>	De volksgesondheid is niet in het geding.
<b>Bodemdaling</b> <i>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</i>	Er is geen sprake van bodemdaling.
<b>Natte natuur</b> <i>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</i>	Er is geen sprake van natte natuur in of in de nabijheid van het plangebied.
<b>Onderhoud oppervlaktewater</b> <i>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvr.je onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.</i>	De beoogde ontwikkeling is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een onderhoudsstrook ten behoeve van het onderhouden van oppervlaktewater.
<i>Anderer belangen waterbeheer</i>	
<b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b> <i>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.</i>	Niet van toepassing.
<b>Wegen in beheer bij het waterschap</b>	Niet van toepassing.

#### 4.13 Milieu Effect Rapportage

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht.

In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r..

De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Het bestemmingsplan betreft de activiteit genoemd in onderdeel D11.2: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Een 'formele' besluit-m.e.r.-beoordeling is dan vereist, indien sprake is van een van de aangewezen besluiten in kolom 4 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en indien sprake is van een geval zoals opgenomen in kolom 2. Voor betreffende activiteit is sprake van een dergelijk geval indien de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen.

De gewenste ontwikkeling ligt ruim onder de drempelwaarde(n). Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan noodzakelijk. Hiervoor is aanmeldnotitie opgesteld (zie Bijlage 4). Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling (en voorgaande paragrafen) blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

#### **4.14 Conclusie**

Omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.



# Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

## 5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Dit plan betreft een 'aangewezen' bouwplan, zoals dat hiervoor is benoemd. De gemeente Terneuzen sluit met de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

## 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan in ieder geval toegezonden aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

- Op 9 oktober 2023 heeft het Waterschap een reactie gestuurd over de watercompensatie. De watertoets is hierop aangepast, zie paragraaf 4.12 Water.
- Op 19 oktober 2023 heeft de Provincie aangegeven om dit plan op te nemen in de planmonitor wonen en de stikstofberekening te actualiseren. Daarnaast dient aangetoond te worden dat de sloop van het gebouw niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. Hierop wordt een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd.
- Op 24 oktober 2023 heeft de Veiligheidsregio een advies gegeven. De paragraaf 4.5 Externe veiligheid is hierop aangepast en aangevuld.

### Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro in combinatie met afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.