



JUUST
daarom!

Terneuzen Centrum, Nieuwstraat/Arsenaalstraat

Bestemmingsplan

Vastgesteld

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

COLOFON

Documentgegevens

Titel Terneuzen Centrum, Nieuwstraat/Arsenaalstraat
Projectnummer 001264
Datum [REDACTED]
Status vastgesteld
IMRO NL.IMRO.0715.BPTCT22-VGO1
Gemeente Terneuzen

Opdrachtnemer

Naam Juust
Adresgegevens Goessestraatweg 17A
4421 AD Kapelle
Auteur(s) [REDACTED]
Contactgegevens +31(0)113 405 051

Terneuzen Centrum, Nieuwstraat/Arsenaalstraat

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het project	6
2.1	Beschrijving project	6
2.2	Juridische regeling	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de leefomgeving	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3	Bedrijven en milieuzonering	26
4.4	Bodem	26
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Geluid	29
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	31
4.12	Water	33
4.13	Milieu Effect Rapportage	35
4.14	Conclusie	36
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	37
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	37
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De locatie van het voormalige ABC-complex te Terneuzen wordt herontwikkeld. Het voornemen is om op die locatie twee woonblokken te realiseren met maximaal 77 appartementen en een hotel bestaande uit 100 hotelkamers. Het plangebied heeft binnen het geldende bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' de bestemming 'Centrum -1', bestemming 'Gemengd -1' en de bestemming 'Verkeer'. In het geldende bestemmingsplan is wonen alleen toegestaan op de verdiepinglagen. Voorgenomen planontwikkeling ziet ook op het realiseren van appartementen op de begane grond. Daarnaast past het plan niet binnen de huidige bouwvlakken en overschrijdt het ook de maximale bouwhoogtes. Het plan is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van maximaal 77 woningen en een hotel met 100 kamers.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Terneuzen. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 5.879 m² en bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

- TNZoo, sectie L, perceelnummer 3842 (320 m²)
- TNZoo, sectie L, perceelnummer 3843 (1.533 m²)
- TNZoo, sectie L, perceelnummer 3371 (627 m²)
- TNZoo, sectie L, perceelnummer 3593 (1.644 m²)
- TNZoo, sectie L, perceelnummer 3662 (993 m²)
- TNZoo, sectie L, perceelnummer 2925 (136 m²)
- TNZoo, sectie L, perceelnummer 2239 (128 m²)
- TNZoo, sectie L, perceelnummer 3447 (148 m²)
- TNZoo, sectie L, perceelnummer 2241 (128 m²)
- TNZoo, sectie L, perceelnummer 3449 (85 m²)
- TNZoo, sectie L, perceelnummer 3450 (77 m²)
- TNZoo, sectie L, perceelnummer 3451 (60 m²)



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 vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het plan mogelijk te maken.

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 het voormalige ABC-complex en een aantal detailhandel- en horecafuncties. In de jaren '90 is het ABC-complex opgericht waarin de Albert Heijn (A), Blokker (B) en C&A (C) gevestigd zijn geweest. Nadien heeft het pand nog een supermarkt, bakker en kringloopwinkel gehuisvest. Inmiddels zijn de panden leeg komen te staan. De detailhandel- en horecafuncties zijn gesitueerd aan de westzijde van het plangebied, aan de Nieuwstraat.



Afbeelding 2 | Huidige situatie plangebied - gezien vanaf Burgemeester Geillstraat (bron: Google Street View)



Afbeelding 3 | Huidige situatie plangebied - gezien vanaf de Nieuwstraat (bron: Google Street View)



Afbeelding 4 | Huidige situatie plangebied - gezien vanaf de Noordstraat/Arsenaalstraat (bron: Camile Schelstraete)

Aan de noordzijde van het plangebied is de Burgemeester Geillstraat gelegen. Aan de noordoostzijde is de Arsenaalstraat gelegen en aan de zuidoostzijde de Noordstraat. Aan de zuidwestzijde is het plangebied gelegen aan de Nieuwstraat en aan de noordwestzijde aan het Arsenaalplein. Aan de noordwestzijde is het Arsenaalgebouw en de bioscoop gelegen.



2.1.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is een herstructurering en revitalisering van het voormalige ABC-complex en een aantal aangrenzende panden in de binnenstad van Terneuzen.

Stedenbouwkundig plan

Het plan omvat de realisatie van twee appartementengebouwen en een hotelgebouw (afbeelding 6). Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt (Bijlage 1). In het ontwerp wordt het Arsenaalgebouw meer zichtbaar gemaakt, wordt de relatie met de omliggende straten verbeterd en wordt meer openbaar groen toegevoegd. Om aan te sluiten bij de omgeving is in het ontwerp van de gebouwen gewerkt met verspringende gevels, hoekaccenten en trapgewijze opbouw (afbeelding 7, 8 en 9). Hierdoor ontstaat er een divers aanzicht vanuit de openbare ruimte. Groen wordt voorzien in de vorm van openbaar groen (voornamelijk ter plaatse van de Nieuwstraat), daktuinen en groen aan de gevels (afbeelding 7).



Afbeelding 6 | Toekomstige situatie plangebied (bron: VG Architecten)



Afbeelding 7 | Toekomstige situatie plangebied - gezien vanuit de Nieuwstraat (bron: VG Architecten)



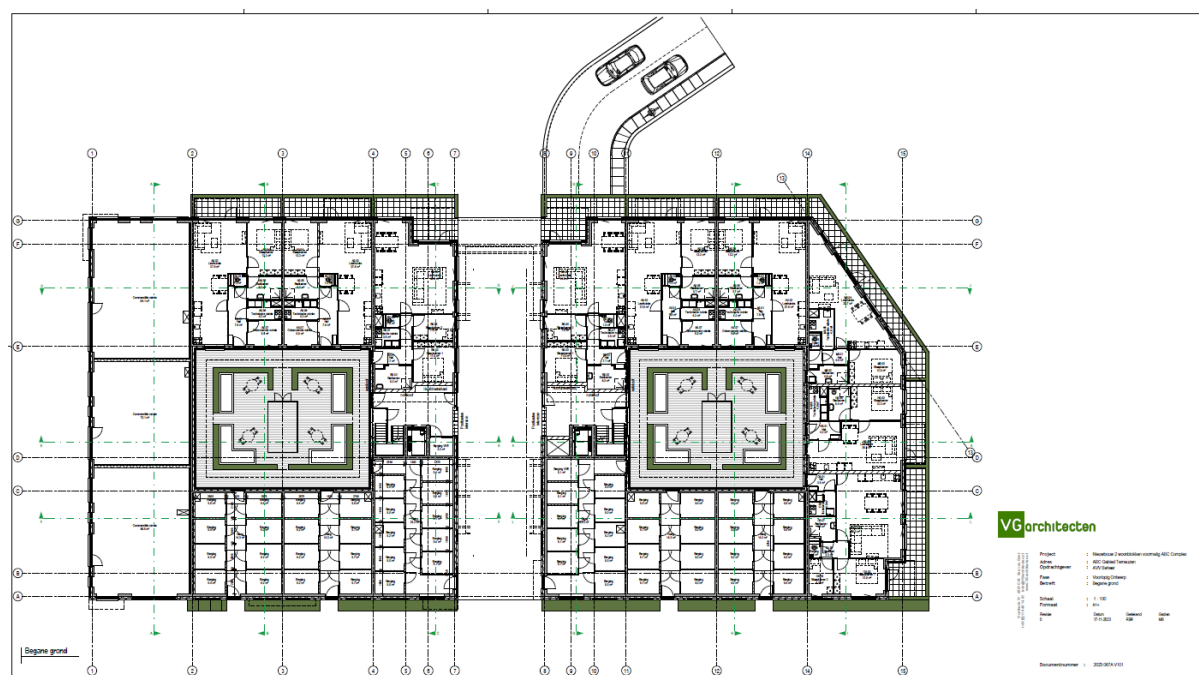
Afbeelding 8 | Zicht op woonblok 1, woonblok 2 en het hotel (bron: VG Architecten)

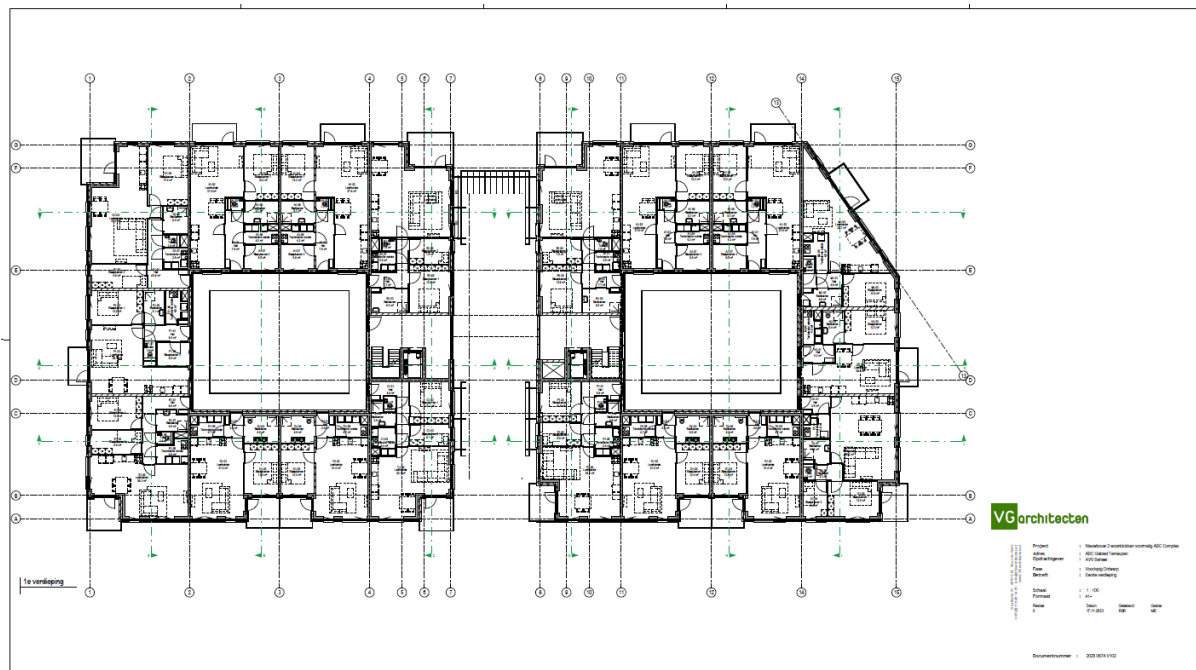


Afbeelding 9 | Zicht op woonblok 1 en 2 - gezien vanaf de Burgemeester Geillstraat (bron: VG Architecten)

Programma

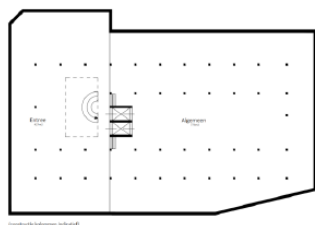
Het woonprogramma van 75 appartementen wordt verdeeld over twee woonblokken. In woonblok 1 zijn 37 appartementen voorzien en in woonblok 2 zijn 38 appartementen voorzien. De woonblokken bestaan uit 5 bouwlagen en hebben een bouwhoogte van 17 meter. De appartementen variëren van kleinere tussenappartementen (ca. 54 m²) met één slaapkamer tot grotere appartementen (ca. 78 m²) met meerdere slaapkamers. Alle appartementen beschikken over een eigen buitenruimte in de vorm van een balkon, terras of dakterras. Verder wordt voorzien in een ondergrondse parkeerkelder. Op de begane grond wordt ook voorzien in bergingen. De bergingen kunnen mogelijk ook gedeeltelijk in de parkeerkelder opgenomen worden waardoor er ruimte is voor kleine commerciële ruimtes ondersteunend aan het cultuurkwartier aan de zijde van de Nieuwstraat. Deze ruimtes kunnen ingevuld worden met o.a. een koffiebar. De appartementen kunnen worden aangeboden als koop- en/of huurappartementen en bedienen hiermee een brede doelgroep (zie Hoofdstuk 3).



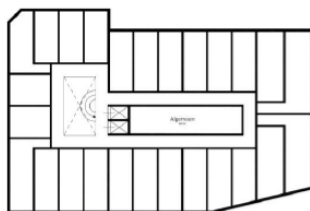


Afbeelding 10 | Plattegrond woonblokken - begane grond en 1e verdieping (bron: VG Architecten)

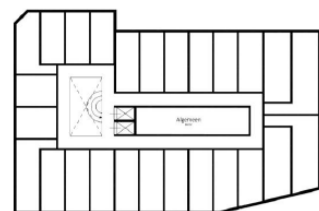
Het hotel, wat gerealiseerd wordt tussen de Noordstraat en de Nieuwstraat, bestaat uit 100 hotelkamers in maximaal het 4*-segment. Op de begane grond is ruimte voor algemene functies als een ontvangstruimte, restaurant/ontbijtruimte en multifunctionele ruimtes (vergaderen, fitness en leisure). Aan de zuid- en westzijde van het hotel zijn mogelijkheden voor een terras. Op de verdiepingen zijn hotelkamers voorzien waarbij het oppervlakte varieert tussen ca. 25 m² en 50 m².



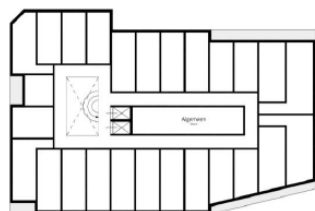
Begane grond
1200m² algemeen



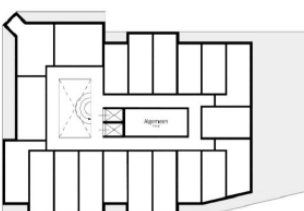
1e Verdieping
25 kamers



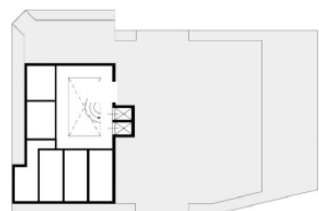
2e Verdieping
25 kamers



3e Verdieping
25 kamers



4e Verdieping
20 kamers



5e Verdieping
5 kamers

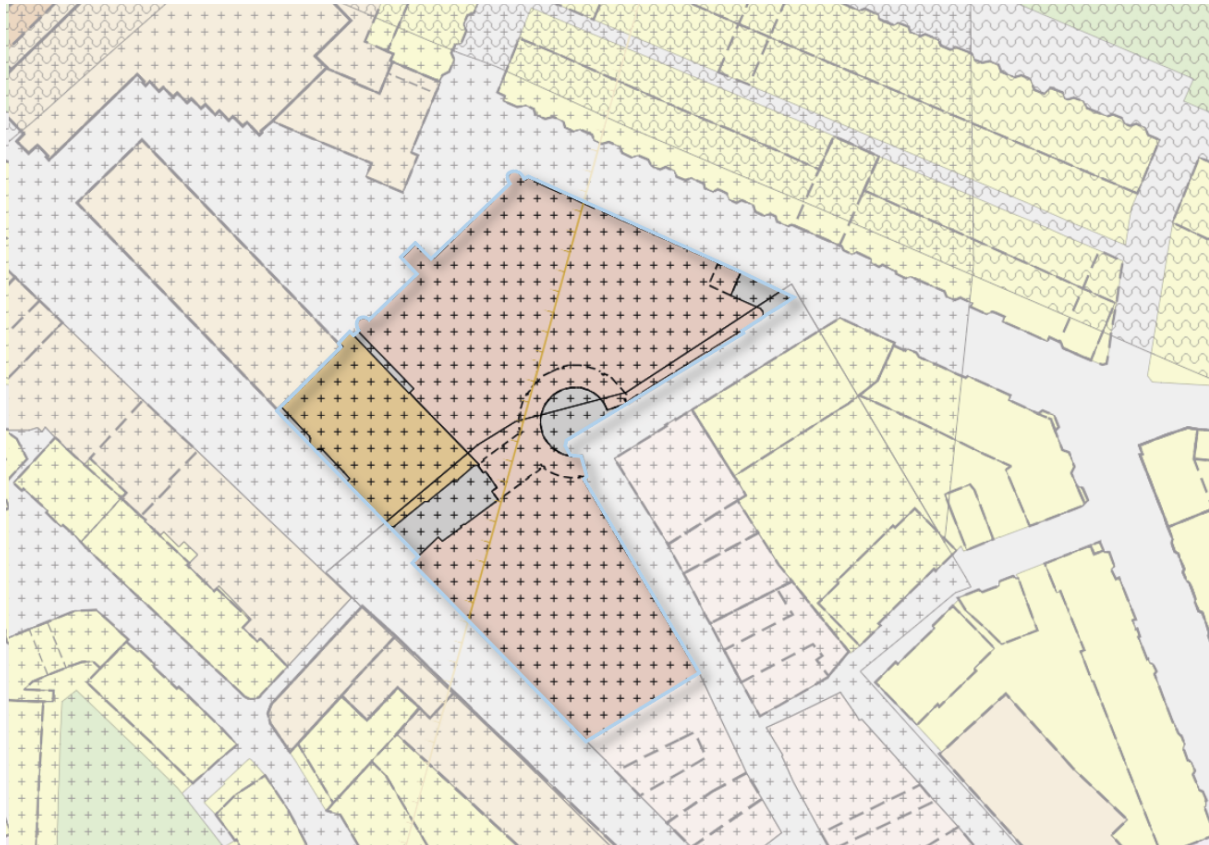
Afbeelding 11 | Plattegrond hotelgebouw (bron: VG Architecten)

2.2 Juridische regeling

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' van de gemeente Terneuzen. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Centrum - 1' met bouwvlak, 'Gemengd - 1' met bouwvlak en 'Verkeer'. Over het plangebied ligt deels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' en deels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Over de westzijde van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie 1'. De bouw- en gebruiksregels bieden onvoldoende mogelijkheden voor het bouwplan.

Naast het bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' zijn ook de facetbestemmingsplannen Wonen Terneuzen en Parkeren Terneuzen van kracht op de locatie.



Afbeelding 12 | Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: Juust)

2.2.2 Planuitwerking

Voor de woongebouwen is de bestemming 'Wonen' met bouwvlak opgenomen. Er geldt een bouwhoogte van 17 meter. Verder is de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen. Aan de zijde van de Nieuwstraat is de functieaanduiding 'gemengd' opgenomen om de commerciële ruimtes, ondersteunend aan het cultuurkwartier aan de Nieuwstraat, op de begane grond grenzend aan de Nieuwstraat mogelijk te maken. Dit kan lichte horeca zijn, maar ook dienstverlening, kantoren of maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. In de regels is vastgelegd dat er maximaal 77 woningen gerealiseerd mogen worden. Ter plaatse van het bouwvlak is de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen. Woningen op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn niet toegestaan, omdat wonen op de begane grond aan de Nieuwstraat niet gewenst is. College van B&W is wel bevoegd hiervan af te wijken en wonen, onder voorwaarden, toe te staan.

Ter plaatse van het hotelgebouw is de bestemming 'Gemengd' met bouwvlak opgenomen. Er geldt een bouwhoogte van 20 meter en voor een deel 7 meter. Voor de buitenruimte en openbare ruimte is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' opgenomen, evenals de gebiedsaanduiding 'Geluidzone- industrie 1'. Deze dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding is overeenkomstig het ter plaatse geldende

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 (Rsro) 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 uitsluitel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

Bestemmingsregels

Gemengd

Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven, waaronder een hotel, toegestaan. In de regels is vastgelegd dat er maximaal 100 hotelkamers gerealiseerd mogen worden. Ook bijbehorende voorzieningen als sportvoorzieningen, zalen en congresruimten, opslagruimten en kantoren zijn toegestaan. Bredere functies zoals maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening zijn mogelijk.

Verkeer

De verkeersstructuur en de openbare ruimte is bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Binnen deze bestemming is openbaar groen ook mogelijk.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen. Binnen het bouwvlak mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd. De maximum bouwhoogte is vastgelegd op de verbeelding. Tevens is het binnen de functieaanduiding 'gemengd' toegestaan om een koffiebar of een andere functie te realiseren, niet zijnde detailhandel.

Waarde-Archeologie 1 en 2

Voor het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' of 'Waarde-Archeologie-2' opgenomen. Hierin is gewaarborgd dat eerst onderzoek wordt gedaan indien bodemingrepen plaatsvinden, zodat mogelijke behoudenswaardige archeologische resten bewaard blijven of gedocumenteerd kunnen worden.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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 parkeerregels

In dit artikel zijn de regels opgenomen ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid. Deze regels zijn afgeleid uit de regels van het geldende facetbestemmingsplan.

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. Tevens is een regeling opgenomen die waarborgt dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouw.

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.

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 maximaal 77 appartementen en 100 hotelkamers. 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 het voormalige ABC-complex en een aantal detailhandel- en horecafuncties aanwezig. Het bebouwd oppervlak van de toekomstige situatie zal niet noemenswaardig toenemen ten opzichte van de huidige situatie, maar het bouwvolume wordt wel flink vergroot vanwege hogere bebouwing. 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 3.2 en 3.3 wordt nader ingegaan op de behoefte van de woningen. 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. De behoefte aan het hotel wordt hieronder uitgewerkt

Behoeft hotel

Hotemarktonderzoek ZKA (2020)

Voor deze locatie moet als marktregio de stad Terneuzen aangehouden worden. Volgens het hotemarktonderzoek van ZKA (28-4-2020) valt Terneuzen binnen het deelgebied 'Stedelijk gebied'. Het stedelijk gebied zijn clusters met een concentratie van hotelaanbod. Hotels op de aanvoerroutes naar grote steden hebben (vaak) relatief veel zakelijke gasten en behoren daardoor ook tot de stedelijke markt. In Terneuzen is de vraag naar zakelijke overnachtingen hoog (72% van het totaal). Uit het onderzoek van ZKA blijkt eveneens dat hotels in Terneuzen het hoogst presteren op het vlak van bezetting. Dit wordt vooral verklaard door de aanwezigheid van een paar grote hotels die hoge bezettingen halen en het grote aandeel van de zakelijk vraag. De verwachting is dat deze zakelijke markt een flinke groei zal kennen met name in Terneuzen door de spin-off van projecten als Nieuwe Sluis, de verbinding Seine –Nord (Parijs-Gent), maar ook ontwikkelingen t.a.v. tijdelijk huisvesten van werknemers binnen de industrie rondom de Kanaalzone zoals DOW, Yara en North Sea Ports. Uit het onderzoek blijkt eveneens dat er op dit moment geen harde plannen zijn voor het toevoegen van hotelkamers in Terneuzen.

Bestaand aanbod Terneuzen

Terneuzen beschikt over 4 hotels: de Blaauwe Leeuw (voorheen Golden Tulip L'Escaut), Churchill Terneuzen, Hotel Triniteit en City Terneuzen. Enkel het Churchill Terneuzen betreft een 4-sterren hotel. In Terneuzen is alle verblijfsrecreatie specifiek bestemd. Er is geen onbenutte plancapaciteit.

Hotel	Sterren	Kamers
De Blaauwe Leeuw	3	28
Churchill Terneuzen	4	54
Hotel Triniteit	3	15
City Terneuzen	3	79
Totaal		176

De gemeente Terneuzen heeft, in vergelijking met andere gemeenten met een vergelijkbaar inwoneraantal, een bovengemiddeld aanbod aan hotelkamers. Dit komt voornamelijk door de grote zakelijke vraag vanuit nabijgelegen internationale bedrijven.

Trends en ontwikkelingen in de Nederlandse hotelmarkt

Uit gegevens van de Rabobank (2023) blijkt dat het aantal hotelovernachtingen in Nederland de komende jaren stijgt door voornamelijk internationaal toerisme. De verwachting is, in lijn met het Nederlands Bureau voor Toerisme & Congressen (NBTC) dat dit tot 2030 zal toenemen. Uit de cijfers blijkt ook dat het aantal overnachtingen door buitenlandse gasten de afgelopen jaren is toegenomen. Naast gasten uit eigen land zijn hotels en hotelketens afhankelijk van buitenlandse gasten. Daarnaast blijkt dat het aantal hotelovernachtingen 40% zakelijke overnachtingen betreft en 60% toeristische overnachtingen. Een trend binnen de hotelbranche is schaalvergroting en ketenvorming. Het aantal hotels en het gemiddelde aantal kamers per hotel neemt al jaren toe. Na verloop van tijd kan het groeiende aanbod leiden tot verzadiging in de markt. Voor hotels is het van belang om te onderscheiden door middel van innovatie in beleving, investeren in duurzaamheid en het verkrijgen van goede reviews.

Hotelonderzoek HOSTA 2023 (Horwath HTL, 2023)

Uit onderzoek van Horwath HTL blijkt dat de bezettingsgraden van hotels, vanwege de coronacrisis, nog niet volledig zijn hersteld, maar wel sterk verbeteren. Mede door de hoge inflatie zijn de gemiddelde kamerprijzen gestegen tot recordniveau. Hierdoor is de omzet voor het gemiddelde hotel weer even hoog als voor de start van de crisis. Door de sterk gestegen kosten blijft de gemiddelde winst echter laag. De bezettingsgraad van de Nederlandse hotels steeg in 2022 tot 65,8%. Dit is ruim 27 procentpunten boven het niveau van 2021 (38,6%),

maar nog altijd 12 procentpunten onder het recordniveau van 2019 (78,2%).

De gemiddelde kamerprijs is in 2022 sterk gestegen. Door de coronacrisis daalde de gemiddelde kamerprijs van € 120 in 2019 tot € 88 in 2021. In 2022 is echter een gemiddelde kamerprijs van € 134 gerealiseerd. Dit is een stijging van 52% ten opzichte van 2020, en een stijging van 12% ten opzichte van 2019. Echter zijn de gemiddelde kosten, met name personeelskosten en energiekosten, ook sterk gestegen tussen 2019 en 2022. De winstgevendheid van de Nederlandse hotels staat hierdoor onder druk.

De resultaten over het eerste halfjaar van 2023 geven aan dat het herstel na de coronacrisis aanhoudt, voor zowel de bezettingsgraden als de gemiddelde kamerprijzen. Op basis van de huidige resultaten verwachten de hoteliers dat de landelijke bezettingsgraad in 2023 zal uitkomen op circa 72%. Naar verwachting komt de gemiddelde kamerprijs dit jaar uit op circa € 146. De omzet per kamer zou hiermee uit kunnen komen op € 105; circa 12% boven het niveau van 2019. Omdat dit nog altijd lager is dan de totale inflatie sinds 2019, wordt verwacht dat het winstpercentage nog niet hersteld zal zijn.

Conclusie

Het hotel wordt gerealiseerd op een goed bereikbare locatie in het centrum van Terneuzen. Uit het hotelmarktonderzoek van ZKA (2020) blijkt dat Terneuzen valt onder het stedelijk gebied waar met name de zakelijk vraag leidt tot hoge bezettingen. De verwachting is dat deze zakelijke markt in Terneuzen zal groeien vanwege projecten als de Nieuwe Sluis, de verbinding Seine-Nord (Parijs-Gent) en huisvesting voor werknemers van de industrie rondom de Kanaalzone. Uit het onderzoek van ZKA blijkt eveneens dat er op dit moment geen harde plannen zijn voor het toevoegen van hotelkamers in Terneuzen. Bij het project aan de Beurtvaartkade (Dok 70) is in de verdere planontwikkeling geen hotel meer opgenomen. Naast het bedienen van de zakelijke markt, kan een hotel op deze locatie leiden tot het vergroten van de toeristische aantrekkingskracht met als gevolg extra bestedingen in de horeca en het winkelgebied.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zeeland

Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. 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 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:

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.

Kijkend naar het onderhavige plan sluit deze het meest aan bij de bouwstenen zoals genoemd onder de ambitie 'Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland' waarbij, gelet op de aanzet die gegeven is voor de afwegingsfactoren, overwogen kan worden dat de woningbouwplannen passen bij de locatie en daar een meerwaarde voor bieden.

Voor de woningvoorraad is de doelstelling *"Een toekomstbestendige en CO₂-neutrale woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit aansluit op de vraag."* van toepassing. Naast de uitbreidingsbehoefte van de Zeeuwse woningvoorraad moet de focus van het woonbeleid ook op de bestaande voorraad komen te liggen. Voor de bouwsteen 'Woonomgeving' geldt de doelstelling: *"Onze woonomgeving is veilig en klimaatadaptief, lokt gezond gedrag uit en draagt bij aan biodiversiteit."* Hierin speelt toekomstbestendige woongebieden op de goede plek een belangrijke rol. Het bouwplan bestaat uit maximaal 77 energiezuinige appartementen en 100 energiezuinige hotelkamers. Daarnaast zorgt het plan voor een vergroening van de openbare ruimte wat bijdraagt aan de opgave van klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)

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. 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 woningen.

Bij het toevoegen van woningen aan de woningmarkt moet rekening gehouden worden met deze conclusies. In het onderhavige plan zijn maximaal 77 nultreden appartementen (koop en/of middenhuur) voorzien voor verschillende doelgroepen, waaronder binnen- en buitenlandse youngprofessionals die in de Kanaalzone werken, Vlamingen, starters en senioren. Het plangebied ligt in de nabijheid van voorzieningen. Het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte zoals die blijkt uit het KWOZ.

De gewenste ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Zeeuwse Omgevingsvisie.

Zeeuwse Woondeal

Het Rijk heeft, in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda, zogenaamde woondeals gesloten met provincies en gemeenten. In de woondeals zijn afspraken gemaakt over onder meer het aantal te bouwen woningen, de locaties en voor wie er moet worden gebouwd. De Zeeuwse Woondeal is de uitwerking van het provinciale bod dat in 2022 is vormgegeven in afstemming met de Zeeuwse gemeenten. De woondeal is 6 maart 2023 ondertekend door de minister voor VRO en vertegenwoordigers namens de colleges van GS en B&W van de Zeeuwse gemeenten. De hoofdlijnen van de Woondeal Zeeland zijn als volgt:

- Streven naar 16.500 extra woningen in Zeeland in de periode t/m 2030
- Het streven is 2/3e van die woningen in de categorie 'betaalbaar' te realiseren
- Elke gemeente neemt een eerlijk deel van de regionale opgave op zich; de gemeente Terneuzen heeft een aandeel van 1820 woningen.

Betaalbaarheid en kwaliteit

De beschikbaarheid van een passende woning staat voor veel mensen onder druk; mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen:

veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden. Daarnaast is de kwaliteit in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat.

Gelet op de meest actuele cijfers van de provincie Zeeland kan er voorzien worden in de behoefte voor de aantallen nieuw te bouwen woningen. De kwaliteit en betaalbaarheid van deze toe te voegen woningen blijft echter een aandachtspunt. Landelijk moet 2/3 van het aantal toe te voegen woningen namelijk betaalbaar zijn. Onder de definitie van betaalbaar vallen betaalbare koop (€390.000 vanaf 2024), maar ook midden huur (€ 1.000 of minder per maand) en sociale huur. Naast de inzet op twee derde betaalbare nieuwbouw, moet iedere gemeente zijn eerlijke aandeel nemen in sociale huisvesting. Het streven is om landelijk ten minste 30 procent van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen.

Het voornemen is om maximaal 77 appartementen te realiseren in de koop- en/of huursector. De appartementen zijn geschikt voor een brede doelgroep dat op zoek is naar een betaalbare woonruimte in het centrum. Het plan voorziet in 54 appartementen welke binnen de huidige betaalbaarheidsgrens vallen, zowel betaalbare koopwoningen en/of middenhuur. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het streven om 2/3e te realiseren in de categorie 'betaalbaar'.

De overige woningen zullen een hogere koopprijs hebben. Het plan maakt echter een doorstroming op de woningmarkt mogelijk. Kopers die een woning in het plan afnemen laten veelal een betaalbare woning (<€ 355.000,-) achter, waardoor ook met deze nieuwbouw het gewenste effect, beschikbaarheid van betaalbare woningen, wordt gerealiseerd. De realisatie van de woningen duurder dan €355.000,- leiden er naar verwachting niet toe dat de gemeentebrede doelstelling om 2/3 betaalbaar te bouwen onder druk komt te staan. Deze opgave in Terneuzen wordt grotendeels opgevangen door reeds bekende plannen en projecten die in voorbereiding zijn.

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. De regio Zeeuws-Vlaanderen maakt als woningmarktregio binnen Zeeland woningmarktafspraken met de provincie.

Provinciaal beleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Zeeuws Vlaanderen 2020

Op 6 oktober 2022 is de woonvisie regio Zeeuws Vlaanderen 2020 vastgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld om te anticiperen op de gevolgen van de bevolkingssamenstelling. 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 relatief 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 maximaal levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. In de woongebouwen worden liften ingebouwd en het plangebied ligt in de nabijheid van voorzieningen. Daarnaast wordt het met de appartementen starters mogelijk gemaakt om wooncarrière te maken in Terneuzen. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de woonvisie.

Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025

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 september 2023 in de regio sprake van een woningbehoefte van 2149 woningen en een positieve Ladderruimte van 1262 woningen. De gewenste ontwikkeling van maximaal 77 appartementen 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.

Verder is afgesproken dat er geen uitbreiding van woningbouw plaatsvindt buiten het bestaand bebouwd gebied en wordt de voorkeur gegeven aan plannen waarbij herstructurering/sanering van bedrijfs- / woonlocaties wordt gerealiseerd. De planlocatie betreft een binnenstedelijke herstructureringslocatie.

Door de nieuwbouw op de locatie wordt kwaliteit toegevoegd aan het woningaanbod en wordt voorzien in huisvestingsmogelijkheden voor doelgroepen waar een grote behoefte aan is. De geplande appartementen, voorzien namelijk in de behoefte aan onder andere nultredenwoningen en starterswoningen. Door het realiseren van deze nultredenwoningen kunnen woningbezitters doorstromen en zullen de vrijkomende woningen beschikbaar worden voor starters. Het plan past binnen de gemaakte regionale afspraken.

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/fysieke benadering om kwaliteit van hoofdfunctie te verbeteren;
7. **Behouden:** tevreden over huidige functie en kwaliteit; kleinschalige aanpassingen zijn mogelijk; geen actieve benadering;
8. **Beschermen:** tevreden over huidige hoofdfunctie; kwetsbare hoofdfunctie beschermen; faciliteren dat ontwikkelingen in de omgeving de hoofdfunctie niet bedreigen.



Afbeelding 13 | Strategie versterken (bron: gemeente Terneuzen; bewerking: Juust)

Het plangebied is gelegen binnen de strategie 'versterken' (afbeelding 13). Een aantal gebieden binnen de gemeente wordt als zodanig waardevol aangemerkt dat de gemeente actief beleid wil voeren om de waarde van

deze gebieden voor de gemeente in de toekomst te behouden en waar mogelijk te versterken. Het gaat hierbij enerzijds om de centrumgebieden van de grotere kernen en de gebieden met een regionale functie/ uitstraling en anderzijds om de versterking van de Liniezone, met name gerelateerd aan de Staats-Spaanse Linies. De binnenstad van Terneuzen heeft een zodanig belang voor de gemeente dat versterking van de functie van dit gebied gewenst is. De realisatie van twee appartementengebouwen en een hotel draagt bij aan een verlevendiging van de binnenstad. Door de gewenste ontwikkeling treedt een kwaliteitsverbetering op, waarbij het verouderde vastgoed volledig vervangen wordt door nieuwbouw. Het kernwinkelgebied wordt versterkt door een aanzienlijke afname aan het aantal vierkante meters aan winkels. Daarnaast draagt het plan bij aan het vergroenen van de openbare ruimte en worden er verbeterde verbindingen gelegd tussen de Nieuwstraat, Noordstraat en het Arsenaalplein. Het plan draagt bij aan de doelstellingen van de strategie 'versterken' en past hiermee binnen de structuurvisie.

Totaalplan Binnenstad Terneuzen

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

1. De binnenstad wordt niet alleen een 'place to buy', maar vooral ook 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 aantrekkelijke en onderscheidende woonplek te maken, voor bestaande en nieuwe bewoners; levendig, historisch, aan het water en met voorzieningen naast de deur.

De herontwikkeling van het ABC-complex, wat ook specifiek benoemd wordt in het Totaalplan, draagt bij aan bovenstaande doelen. Het herstructureren en revitaliseren van de Nieuwstraat en de ABC-locatie is één van de meest urgente opgaven in de binnenstad en staat hoog op het prioriteitenlijstje van veel mensen uit Terneuzen. In dit gebied is veel leegstand en dreigt verloedering. Sloop en herontwikkeling van het naastgelegen ABC-complex biedt de kans om een aanzienlijke hoeveelheid leegstaand winkelvloeroppervlakte te transformeren en zo het kerngebied van de binnenstad een stuk compacter te maken. Het aantal vierkante meters detailhandel in de binnenstad wordt hiermee ook teruggebracht.

Tegelijkertijd biedt het de kans om de Nieuwstraat een impuls te geven door de blinde achtergevel van de C&A te transformeren naar een levendige voorgevel en meer groen voor de deur. De Nieuwstraat wordt dan de levendige wandelroute van de Markt, de Havenstraat, de Noordstraat naar de Scheldeboulevard en het stadsstrand. Een vernieuwing van de Nieuwstraat en omgeving straalt ook positief af op de naastgelegen Raadsledenbuurt. De herontwikkeling van het ABC-complex is een interessant vliegwielproject om de ontwikkeling van het Cultuurkwartier meer momentum te gaan geven. Het project draagt bij aan de doelstellingen van het Totaalplan Binnenstad Terneuzen.

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.

Op het plangebied ligt zowel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' als de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Aangezien ter plaatste twee archeologische dubbelbestemmingen zijn opgenomen, is een volledige toetsing aan het interimbeleid archeologie 'De onderste steen boven?!' niet nodig. Uit de toetsing zou namelijk moeten blijken of archeologisch onderzoek nodig is. In dit geval wordt, op basis van de archeologisch dubbelbestemmingen, reeds onderzoek uitgevoerd.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' is archeologisch onderzoek nodig wanneer de grond- of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte (50 cm) beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak onder de vrijstellingsdiepte groter is dan 100 m². Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' is archeologisch onderzoek nodig wanneer de grond- of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte (50 cm) beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak onder de vrijstellingsdiepte groter is dan 500 m². Voorgenomen planontwikkeling zal, mede gelet op de ondergrondse parkeerkelder, de vrijstellingswaarden overschrijden. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk. Door Artefact! is op 4 september 2023 een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 2).

Uit het onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied een hoge verwachting geldt op ophooglagen en resten van bewoning, militaire gebouwen en vestingwerken uit de 19e eeuw. In het westen en zuiden van het plangebied geldt tevens een hoge verwachting voor resten van de 16e-eeuwse vesting. Archeologische resten zijn te verwachten onder de bestaande funderingen en kruipruimte ter plaatse van het ABC complex (op 1,66 m +NAP/ gemiddeld 1,1 m -mv). In de overige delen van het plangebied is dit eveneens onder de bestaande verstoringen (gemiddeld vanaf circa 0,65 m -mv).

Er geldt verder binnen het plangebied ook een middelhoge verwachting voor resten uit het paleolithicum tot mesolithicum/ vroeg neolithicum dieper dan 7-7,5 m -mv (4,5 m -NAP) en een lage verwachting voor het middenneolithicum tot midden-ijzertijd en een middelhoge verwachting voor de late ijzertijd tot Romeinse tijd vanaf een diepte van 6/6,5 m -mv (3,5 m -NAP).

Om die reden wordt geadviseerd om binnen het plangebied een dubbelbestemming archeologie aan te houden.

Wel wordt een bijstelling van de ondergrenzen aanbevolen. Ter plaatse van het huidige ABC complex (gebouwen) wordt een vrijstelling tot de onderzijde van de bestaande funderingen/kruipruimte (1,66 m +NAP/ gemiddeld 1,1 m -mv) geadviseerd (donkerblauw op afbeelding 14). In de overige delen van het plangebied is dit tot een diepte van 0,65 m -mv (lichtblauw op afbeelding 14). Verder geldt binnen delen van het plangebied reeds een vrijstelling tot 1,5 m -mv (oranje op afbeelding 14) en meer dan 4 m -mv (wit op afbeelding 14) op basis van het gemeentelijk beleid (zoals opgenomen in de Vrijstellingskaart 2017). De huidige dubbelbestemmingen blijven gehandhaafd, enkel de vrijstellingsdiepten worden vervuimd.



Afbeelding 14 | Advieskaart vrijstellingsdiepte en bestaande vrijstellingen op basis van de Vrijstellingskaart 2017 (bron: Artefact!)

Cultuurhistorie

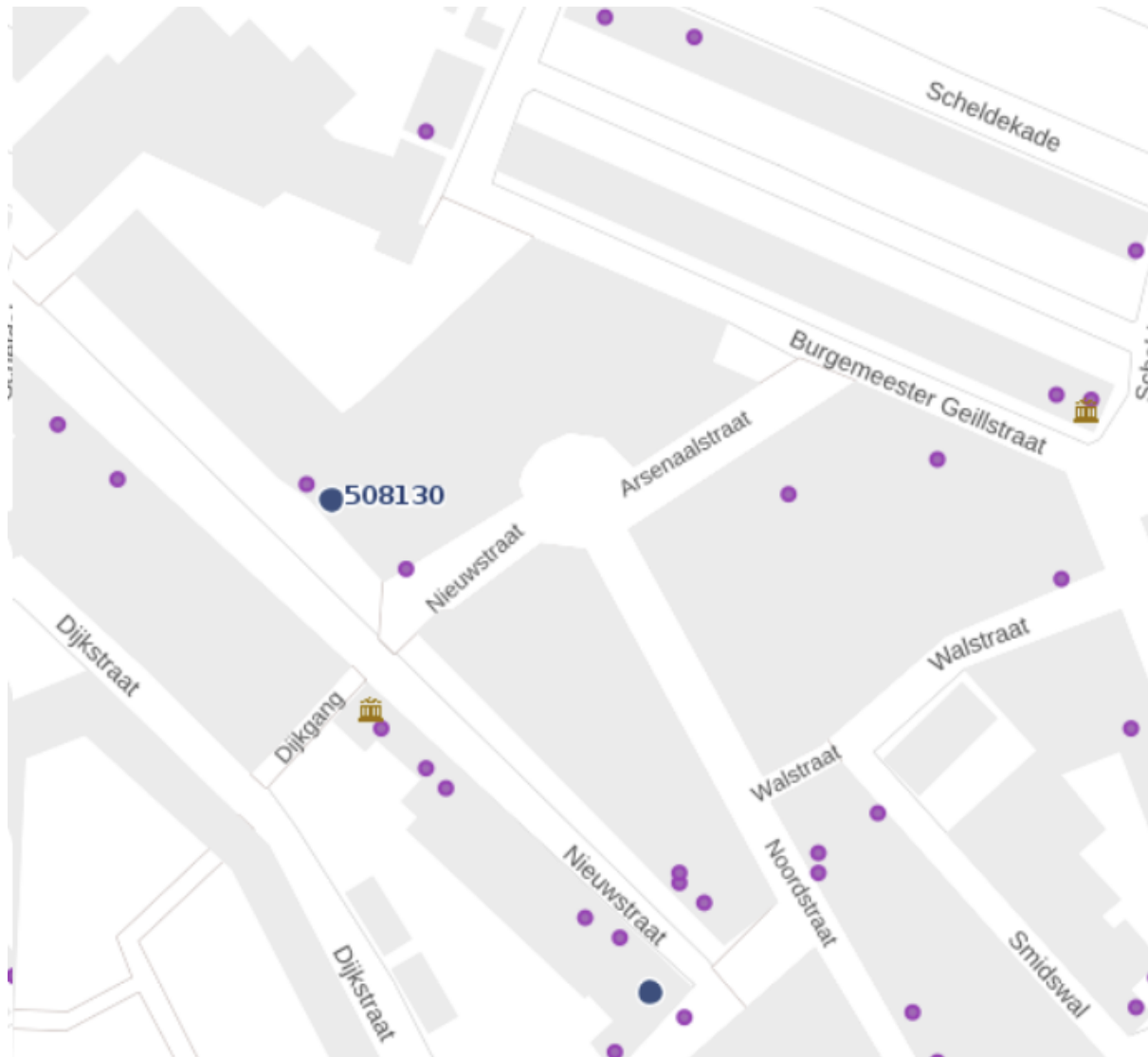
Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen waaronder de Monumentenwet 1988. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten in of in de directe omgeving van het plangebied, waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden, zijn aanwezig. Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Zeeland blijkt dat de locatie Nieuwstraat 19 (onderdeel van het plangebied) een MIP-object betreft (afbeelding 15). De reden dat dit als MIP-object is aangemerkt is dat het door de gevelopzet een opvallende bouwtijdvertegenwoordiger is. Er is geen sprake van een monument, in de loop der jaren is het gebouw, met name op de begane grond, qua uitstraling reeds ingrijpend gewijzigd. Dit gebouw wordt gesloopt.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn ook verschillende MIP-objecten en gemeentelijke monumenten gelegen. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van deze gebouwen.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt eveneens dat het plangebied gelegen is in de nabijheid van het

Arsenaalgebouw. Het Arsenaalgebouw is een MIP-object en Rijksmonument (monumentnummer 508130). Het gebouw is in 1848 als bomvrij arsenaal gebouwd ten behoeve van de toenmalige vesting Terneuzen. Ondanks diverse aanpassingen is de hoofdropzet nog goed herkenbaar en als zodanig van waarde als restant van de vestingbebouwing. In het ontwerp is met de situering van de woongebouwen rekening gehouden met het zicht op en de cultuurhistorische waarde van dit gebouw (afbeelding 16). Met het verdwijnen van het voormalige ABC-complex krijgt het Arsenaalgebouw de kans om weer een prominente rol in het openbare gebied te gaan spelen.



Afbeelding 15 | Cultuurhistorische waardenkaart (bron: Provincie Zeeland)



Afbeelding 16 | Zichtbaarheid Arsenaalgebouw (bron: VG Architecten)

Uit het voorgaande blijkt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor het planologisch mogelijk maken van 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.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn bedrijven in milieucategorie 2 mogelijk. Voor deze bedrijven geldt, conform de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het plangebied en de dichtsbijgelegen bedrijfsbestemming bedraagt 80 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

4.4 Bodem

Om risico's uit te sluiten (humaan, ecologisch en verspreidingsrisico's) dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Het planvoornemen wordt deels gerealiseerd op gronden welke in de huidige situatie de bestemming 'Verkeer' hebben. Daarnaast wordt wonen op de begane grond mogelijk gemaakt. Een verkennend bodemonderzoek is daarom noodzakelijk. Gezien de ligging van de locatie is door ABO Milieuconsult een historisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 3). Doel van het historisch onderzoek is om na te gaan of ter plaatse van de onderzoekslocatie, bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden en of deze nader onderzocht dienen te worden.

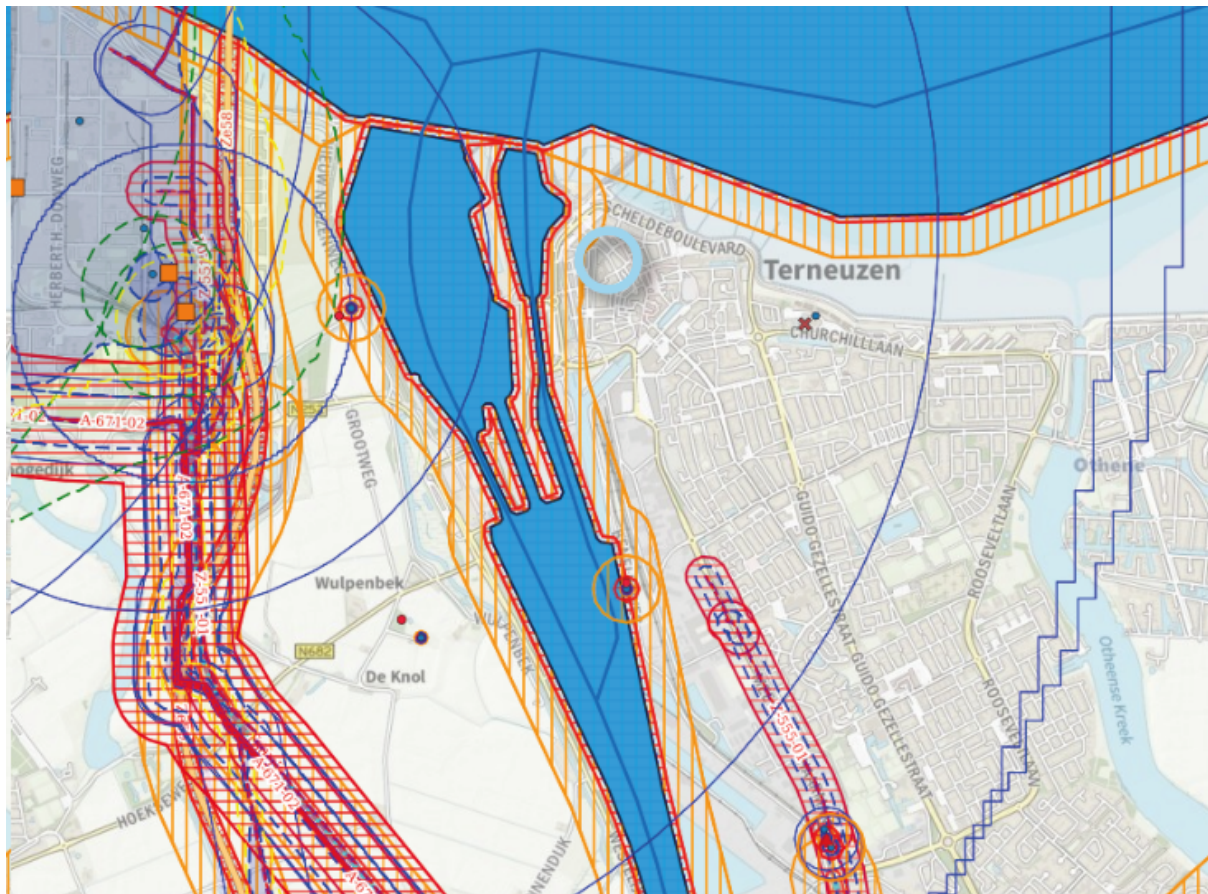
Uit het historisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied meerdere verontreinigingen en ondergrondse tanks aanwezig zijn. Uit het onderzoek blijkt mede als gevolg van potentiële risico's dat een verkennend bodemonderzoek nodig is. Aangezien een aantal gebouwen nog in gebruik is, wordt het onderzoek uitgevoerd na sloop van de bestaande bebouwing, ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Dit zal ook meer representatieve resultaten opleveren. Indien uit het onderzoek blijkt dat er (veel) bodemvervuiling aanwezig is zal de economische haalbaarheid van het plan niet in het geding komen, gelet op de historische bodeminformatie en de grootte van het plan. Dit betekent dat het onderdeel bodemkwaliteit geen belemmering vormt in de bestemmingsplanprocedure.

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.

Risicobronnen

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Oiltanking Terneuzen B.V., DOW Benelux B.V. en Bertschi B.V. Het plangebied is niet gelegen binnen een 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico van een inrichting. Aangezien de locatie op meer dan 2 km afstand van bovenstaande risicobronnen is gelegen, zal een bijdrage in het groepsrisico (GR) zeer klein zijn.



Afbeelding 17 | Uitsnede professionele risicokaart (bron: lpo)

Transportroute gevaarlijke stoffen

Het plangebied is daarnaast gelegen in het invloedsgebied van de transportroute Westerschelde (afstand circa 450 meter) en het kanaal Gent-Terneuzen (afstand circa 270 meter). Maatgevende scenario's zijn ongevallen met brandbaar gas (Westerschelde) en ongevallen met giftige stoffen (Kanaal Gent – Terneuzen en Westerschelde). Andere transportroutes liggen op meer dan 1500 meter afstand en kunnen buiten beschouwing worden gelaten. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen. Ook deze kunnen buiten beschouwing worden gelaten.

Met de voorgenomen planontwikkeling wordt de personendichtheid ter plaatse fors vergroot. Op basis van artikel 8 van het BEVT is binnen 200 meter van een transportroute een QRA verplicht. Het plangebied ligt op een grotere afstand waardoor een QRA niet nodig is. Artikel 7 van het BEVT vereist echter wel een beperkte verantwoording van het groepsrisico als het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van risicobronnen of transportroutes gevaarlijke stoffen.

Beperkte verantwoording groepsrisico

In deze beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt ingegaan op de aspecten bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. In het kader van het wettelijk vooroverleg is aanvullend advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid 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 locatie wordt ontsloten op de Nieuwstraat en de Burgemeester Geillstraat. Gelet op bovenstaande zijn de bestrijdbaarheid en bereikbaarheid voor hulpdiensten goed te noemen. De locatie is vanuit de noordwestelijke richting via de N252 en de Scheldeboulevard goed bereikbaar voor hulpdiensten.

Zelfredzaamheid

Groepen ouderen en kinderen worden gezien als minder zelfredzaam. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van appartementen voor onder andere ouderen. Voor de planlocatie is met name het scenario van een ongeval waarbij giftige stoffen (toxisch scenario) vrijkomen relevant. Bij een toxisch scenario is het van belang dat de aanwezige personen in het gebouw kunnen schuilen. Door o.a. het handmatig uitzetten van de mechanische ventilatie en het sluiten van de luchtventilatioorosters wordt de zelfredzaamheid van aanwezige personen verhoogd. Het maatgevende scenario voor een hogedrukaardgasleiding is een fakkelbrandincident. Omdat het hier om een kwetsbare functie gaat, woningen, wordt uitgegaan van een worst-case scenario. Door een beschadiging van een leiding kan gas vrijkomen dat vervolgens ontsteekt en een fakkelbrand vormt. De richting van de fakkel is afhankelijk van het punt waar de brandbare gassen vrijkomen. Het invloedsgebied van een fakkelbrandincident ligt op 75 meter van de leiding. Het plangebied is niet gelegen binnen de 100% letaliteitsgrens van de hogedruk aardgasleiding. Een fakkelbrand is zichtbaar en hoorbaar voor aanwezige personen. Ontvluchting is mogelijk buiten de 100% letaliteitszone, mits er geen beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Hierbij geldt dat er een nooduitgang van de risicobron af wordt gerealiseerd. Het plangebied kan ontvlucht worden in zuidoostelijke richting. Door middel van risicocommunicatie kunnen de bewoners worden geïnformeerd over de risico's en mogelijke maatregelen die getroffen kunnen worden indien een scenario zich voordoet.

De Veiligheidsregio heeft op 11 juli 2023 aanvullend advies gegeven. Voor de planlocatie is met name het scenario van een ongeval waarbij giftige stoffen vrijkomen relevant. Hiervoor zijn redelijkerwijs geen ruimtelijke maatregelen te nemen. Dit geldt ook voor het scenario van een ongeval met brandbaar gas op de Westerschelde. Wel zijn andere maatregelen mogelijk om de gevolgen van deze scenario's te beperken:

- Maak de bebouwing luchtdicht afsluitbaar: Ramen, deuren en ventilatioorosters moeten gesloten kunnen worden en de mechanische ventilatie moet met een druk op de knop uit te schakelen te zijn. Met deze maatregel wordt het binnendringen van gevaarlijke stoffen tegengegaan.
- Risicocommunicatie: Informeer bewoners en gebruikers over het handelingsperspectief bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dit handelingsperspectief is als volgt: Blijf binnen of ga naar binnen, sluit ramen, deuren en ventilatioorosters, schakel de mechanische ventilatie uit en volg de berichtgeving via Calamiteitenzender Omroep Zeeland. Voor de risicocommunicatie kan het infographic uit de bijlage gebruikt worden.
- BHV-/ontruimingsplan: Neem het scenario van een ongeval met gevaarlijke stoffen op in het BHV-/ontruimingsplan van de objecten waarvoor een dergelijk plan vereist is en zorg dat de BHV-organisatie hiermee bekend en getraind is.

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor het planologisch mogelijk maken van voorgenomen ontwikkeling.

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 wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. 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 is gedeeltelijk gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluid-industrie 1'. Deze gronden zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het industrieterrein 'Terneuzen-West / Logistiek Park' op geluidgevoelige objecten. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van de Scheldeboulevard/Binnenvaartweg. Een akoestisch onderzoek naar zowel industrielawaai als wegverkeerslawaaï is noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook de geluidbelasting van omliggende 30 km/uur wegen meegenomen te worden evenals de geluidseffecten als gevolg van de verkeersaantrekkende werking van het plan. Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is op 18 oktober 2023 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar zowel industrielawaai als wegverkeerslawaaï (Bijlage 4).

Met betrekking tot industrielawaai blijkt uit het onderzoek dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerd industrieterrein ten hoogst 49 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Nader onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is niet noodzakelijk. Ook is het vaststellen van een hogere waarde niet noodzakelijk.

Met betrekking tot wegverkeerslawaaï blijkt uit het onderzoek dat de berekende geluidbelasting vanwege de Scheldeboulevard/Binnenvaartweg ten hoogste 39 dB bedraagt op de randen van de woonbestemming en daarmee voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is de blootstelling aan geluid vanwege deze weg akoestisch niet relevant en is geen aanvullend onderzoek naar geluid reducerende maatregelen noodzakelijk. Voor deze weg hoeft ook geen hogere waarde te worden aangevraagd. Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de geluidgezoneerde weg en 50 dB(A) vanwege het geluidgezoneerd industrieterrein niet wordt overschreden, is op basis van de Wgh geen cumulatieberekening noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting vanwege de 30 km/uur wegen berekend en is een cumulatieberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Burgemeester Geillstraat ten hoogste 51 dB bedraagt, berekend op één gevelvlak aan de noordoostzijde van de woonbestemming (het meest nabij deze weg gelegen). Daarmee wordt op dit gevelvlak niet voldaan aan de richtwaarde van 48 dB. Op de overige gevelvlakken wordt wel voldaan aan de richtwaarde van 48 dB. De maximale waarde voor een aanvaardbaar akoestisch woonmilieu van 63 dB wordt niet overschreden.

Op basis van het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor het planologisch mogelijk maken van voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ 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.

In het voorliggende bestemmingsplan worden nooit meer verkeersbewegingen verwacht dan voor 1.500 nieuwe woningen het geval is. Om die reden wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan als een ontwikkeling is te beschouwen die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (afbeelding 18). Toetsing aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet benodigd. 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		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		545
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,88
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 18 | NIBM (bron: Infomil)

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 ligt niet binnen de begrenzing van een natuurgebied, natuurnetwerk en Natura-2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000-gebied is Westerschelde. Dit natuurgebied ligt op circa 300 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.

Voor dit plan is voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend (zie Bijlage 5). 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.

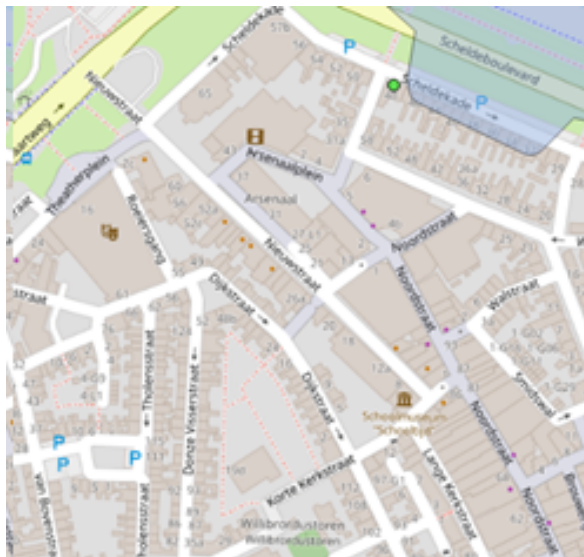
Soortenbescherming

Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde gebieden en beschermde soorten (dieren en planten). De sloop van het voormalige ABC-complex kan mogelijk negatieve effecten hebben op beschermde soorten. Om dit uit te sluiten is een quickscan Wet natuurbescherming noodzakelijk. Adviesbureau Wieland heeft op 18 augustus 2023 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Bijlage 6). Uit dit onderzoek blijkt dat de bebouwing geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Op het dak broeden visdief en scholekster. Deze mogen in de broedperiode niet verstoord worden. Daarnaast is de bebouwing een geschikte broedplaats voor huismus en gierwaluw. Of vleermuizen, huismus en gierwaluw gebruik maken van de bebouwing dient nader onderzocht te worden. Voor andere beschermde soorten is het plangebied ongeschikt. Ze komen niet voor in de directe omgeving of het biotoop in het plangebied is ongeschikt. Het nader onderzoek wordt uitgevoerd. De resultaten uit het nader onderzoek zullen voor vaststelling opgenomen worden.

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 in de bodem te vinden. De Provincie Zeeland heeft een kaart ontwikkeld waar op te zien is waar gevochten is en waar een grote kans is om blindgangers in de bodem aan te treffen.

Gemeente Terneuzen hanteert voor niet-gesprongen explosieven (NGE) het Historisch Vooronderzoek met NGE-Risicokaart van REASeuro, kenmerk RO180093 van 24 oktober 2018. De Nieuwstraat en directe omgeving valt in relatie tot NGE uit de Tweede Wereldoorlog niet in een aangemerkt risicogebied. Onderzoek naar conventionele explosieven is daarom niet nodig. In geval er t.z.t. ter plaatse alsnog munitie wordt aangetroffen, wordt ingezet op het handelen op basis van het protocol 'Toevalstreffer conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog'.



Afbeelding 19 | Uitsnede NGE-Risicokaart REASeuro (bron: gemeente Terneuzen)

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 - Appartementen

De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van de door de gemeenteraad van Terneuzen vastgestelde Parkeernota Terneuzen 2023-2033 (september 2023). Het plangebied valt binnen het gebiedstype 'centrum' en heeft een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. De ontwikkeling bestaat, naast hotelkamers, uit appartementen. In het parkeerbeleid van de gemeente Terneuzen is geen verdeling tussen dure, midden en goedkope woningen op basis van prijs of oppervlakte vastgelegd. Omdat woningprijzen fluctueren wordt het Bruto Vloeroppervlak (BVO) gebruikt als graadmeter. Op basis van vastgesteld parkeerbeleid in vergelijkbare gemeentes, wordt de volgende indeling gehanteerd: duur ($> 130 \text{ m}^2$), midden ($70\text{-}130 \text{ m}^2$) en goedkoop ($< 70 \text{ m}^2$). De indeling in woningsegmenten midden en goedkoop is enkel van toepassing voor het bepalen van de juiste parkeerkencijfers. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte in beeld gebracht.

Classificatie	Aantal	Parkeernorm (incl. bezoekersparkeren)	Parkeerbehoefte
Koop, appartement, goedkoop	6	1,3	7,8
Koop, appartement, midden	71	1,4	99,4
Totaal appartementen			107,2 (= 108)

Uit de tabel blijkt dat de appartementen een parkeerbehoefte hebben van 108 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is inclusief bezoekersparkeren van 0,3 parkeerplaats per appartement. Onder de woongebouwen wordt een ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd met circa 76 parkeerplaatsen. Het bezoekersparkeren afkomstig van de appartementen betreft 23,1 parkeerplaatsen. Deze kunnen voorzien worden in een nabijgelegen parkeergarage of openbare parkeerplaatsen bovengronds. In het centrum van Terneuzen zijn drie parkeergarages: Theaterplein, Oostkolk en Schuttershof. De afstand tussen het plangebied en de parkeergarages bedraagt circa 160 meter tot Theaterplein, 400 meter tot Oostkolk en 850 meter tot Schuttershof. Voor bezoekersparkeren geldt, conform het parkeerbeleid van de gemeente, een acceptabele loopafstand van 250 meter. Parkeergarage Theaterplein voldoet aan de acceptabele loopafstand. Uit cijfers van de gemeente Terneuzen over de bezettingsgraad van parkeergarages blijkt dat parkeergarage Theaterplein op het meest drukke moment een bezettingsgraad heeft van 35% en een restcapaciteit van 149 parkeerplaatsen (Bijlage 7). De parkeerbehoefte van het bezoekersparkeren kan hiermee worden opgevangen in parkeergarage Theaterplein.

De overige 9 benodigde parkeerplaatsen voor bewoners kunnen niet in de nieuwe ondergrondse parkeerkelder worden gerealiseerd. Echter, een deel van van de appartementen zal naar verwachting ook verhuurd gaan worden. Voor een huurappartement (midden/goedkoop segment incl. sociale huur) geldt een lagere parkeernorm (1,1 parkeerplaats). Hiermee wordt de parkeervraag verkleind. Daarnaast heeft ieder appartement in ieder geval één parkeerplaats. De resterende parkeervraag betreft de behoefte aan een parkeerplaats voor een tweede auto. Deze resterende parkeervraag kan eveneens, gelet op de bezettingsgraad, opgevangen worden in parkeergarage Theaterplein.

Parkeren - Hotel

Voor het hotel is uitgegaan van maximaal een viersterrenhotel (worst-case). Hiervoor geldt, conform de geactualiseerde parkeernormen (april 2020) van de gemeente Terneuzen, een parkeernorm van 3,5 parkeerplaats per 10 kamers. Voor 100 hotelkamers zijn hiermee 35 parkeerplaatsen nodig. De parkeerbehoefte van het hotel wordt opgevangen in de openbare ruimte. Voor een hotel geldt, conform het parkeerbeleid van de gemeente Terneuzen, een acceptabele loopafstand van 600 meter. De parkeerbehoefte kan hiermee voorzien in parkeergarage Theaterplein (160 meter) en parkeergarage Oostkolk (400 meter). Uit cijfers van de gemeente Terneuzen over de bezettingsgraad van parkeergarages blijkt dat parkeergarage Oostkolk op het meest drukke moment een bezettingsgraad heeft van 29% en een restcapaciteit van 206 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte van het hotel kan hiermee worden opgevangen in parkeergarage Theaterplein en parkeergarage Oostkolk.

Classificatie	Aantal	Parkeernorm (incl. bezoekersparkeren)	Parkeerbehoefte
Hotel 4* (per 10 kamers)	100	3,5	35

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 voor het totale plan in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de totale verkeersgeneratie 545 motorvoertuigbewegingen per etmaal bedraagt. De 102 mvt/etmaal, afkomstig van het hotel, wordt afgewikkeld via de toeleidende wegen naar parkeergarage Theaterplein en parkeergarage Oostkolk. De ondergrondse parkeergarage wordt ontsloten via de Burgemeester Geillstraat. Uit cijfers van de gemeente Terneuzen blijkt dat deze weg een verkeersintensiteit heeft van 500 mvt/etmaal. De Burgemeester Geillstraat betreft een erftoegangsweg met een capaciteit van circa 4000 mvt/etmaal. Deze weg heeft daarom voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie van 443 mvt/etmaal, afkomstig van de woongebouwen, af te wikkelen.

Classificatie	Aantal	Verkeersgeneratie (gemiddeld)	Verkeersgeneratie (gemiddeld)
Koop, appartement, goedkoop	6	5,2	31,2
Koop, appartement, midden	71	5,8	411,8
Hotel 4* (per 10 kamers)	100	10,15	101,5
Totaal			544,5 (= 545)

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
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied is niet gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering, maar is wel gelegen in de nabijheid van de waterkering. De afstand tussen het plangebied en de beschermingszone bedraagt 18 meter. Het plangebied schaadt niet de belangen van de waterkering.
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Het plangebied is in de huidige situatie geheel verhard. In de toekomstige situatie neemt, vanwege de aanleg van openbaar groen, het verhard oppervlak af. Watercompensatie is niet aan de orde.

Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het afvalwater (DWA) wordt op het rioleringstelsel geloosd. Het hemelwater (HWA) wordt deels opgenomen door de groene daken, deels afgevoerd en deels opgenomen door het openbare groen.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. De ontwikkeling veroorzaakt evenmin mogelijke grondwateroverlast.
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen. Er zijn (daardoor) geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit te verwachten.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	In het plangebied is geen sprake van bodemdaling.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	In het plangebied is geen natte natuur aanwezig.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
<i>Anderer belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	In het plangebied zijn geen gronden van het waterschap gelegen.

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

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 drempel waarde 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.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit (11.2) *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."* opgenomen. 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 categorie D.11.2 is sprake van een dergelijk geval indien de activiteit betrekking heeft op (1) een oppervlakte van 100 hectare of meer, (2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of (3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. Onderhavige ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in bovengenoemde activiteit. De ontwikkeling ligt ruim onder de drempelwaarde. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan noodzakelijk.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit (15.2) *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater."* opgenomen. In onderhavig plan is sprake van een (tijdelijke) grondwateronttrekking in verband met de realisatie van een ondergrondse parkeergarage. Het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom ook voor deze activiteit nodig.

Voor het plan is een aanmeldnotitie opgesteld (Bijlage 8). 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. Voor het verkrijgen van de noodzakelijke omgevingsvergunning(en) zullen de gebruikelijke leges in rekening worden gebracht.

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.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 6 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van zienswijzen (Bijlage 9). Naar aanleiding van de zienswijzen is een bezonningsstudie uitgevoerd (Bijlage 10).



Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

juust.nl