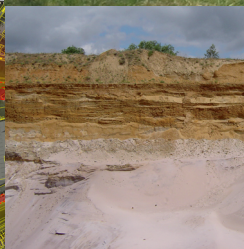
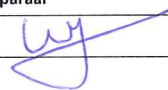


**Aanvulling op het PlanMER dat
behoort bij het bestemmingsplan
Sas van Gent**



Aanvulling op het PlanMER dat behoort bij het bestemmingsplan Sas van Gent

referentie	projectcode	status
TNZ72-1/houil	TNZ72-1	definitief
projectleider	projectdirecteur	datum
drs. M.J. Schilt	drs.ing. P.T.W. Mulder	19 oktober 2011

autorisatie	naam	paraaf
goedgekeurd	mr. W.J. Maris	

INHOUDSOPGAVE

blz.

1. INLEIDING	1
2. AUTONOME ONTWIKKELING EN VOORNEMEN	3
2.1. Inleiding	3
2.2. Autonome ontwikkeling	3
2.2.1. Noordelijk industriegebied (Ghellinckpolder)	3
2.2.2. Zuidelijk industriegebied (Poelpolder)	4
2.2.3. Woongebieden	5
2.3. Het voornemen	5
2.3.1. Noordelijk industriegebied (Ghellinckpolder)	6
2.3.2. Zuidelijk industriegebied (Poelpolder)	7
2.3.3. Woongebieden	8
2.4. Vergelijking	8
2.5. Effecten van het voornemen	9
2.6. Conclusie	12
2.6.1. Ghellinckpolder	12
2.6.2. Poelpolder	12
2.6.3. Woongebieden	12
3. GELUIDWAL	13
3.1. Inleiding	13
3.2. Aanleiding	13
3.3. Visueel-landschappelijke effecten	15
3.3.1. Schoonderbeekscenario	17
3.3.2. Bestemmingsplanscenario	17
3.3.3. Conclusie	17
3.4. Grondmechanische effecten en technische haalbaarheid	17
3.4.1. Grondmechanische effecten	17
3.4.2. Grondbehoefte	18
3.5. Wijze van aanleg en hinder	18
3.5.1. Over het water	18
3.5.2. Per spoor	18
3.5.3. Over de weg	18
3.5.4. Effecten verkeersintensiteiten	19
3.5.5. Omgevingshinder	19
3.6. Aan te brengen grond en realisatiekosten	20
4. SAMENVATTING	21
4.1. Inleiding	21
4.2. Huidige situatie en autonome ontwikkeling	21
4.3. Het voornemen	21
4.4. Autonome ontwikkeling vs. het voornemen	21
4.5. Milieueffecten van het voornemen	22
4.5.1. Ghellinckpolder	22
4.5.2. Poelpolder	23
4.5.3. Woongebieden	23
4.6. Conclusie	23

1. INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan Sas van Gent is in juni 2011 met het bijbehorende planMER ter inzage gelegd voor zienswijzen. Tegelijk is het planMER ter advies voorgelegd aan de commissie voor de milieueffectrapportage. De commissie is van oordeel dat het MER niet alle essentiële informatie bevat om het milieubelang een voldoende rol te kunnen laten spelen in de besluitvorming. De tekortkomingen betreffen:

1. de onduidelijkheid over welke activiteiten onder autonome ontwikkeling, respectievelijk voornemen vallen en daarmee onduidelijkheid in de bandbreedte van mogelijke effecten van het voornemen. In een aanvulling op het MER moeten deze onderdelen worden verduidelijkt. De commissie stelt ten aanzien van deze tekortkoming het volgende voor:

Geef in een aanvulling op het MER helder aan welke activiteiten onder de autonome ontwikkeling, respectievelijk voornemen vallen. Presenteer vervolgens de bandbreedte van mogelijke effecten van het voornemen ten opzichte van de autonome ontwikkeling.

2. het ontbreken van inzicht in de haalbaarheid en visueel – landschappelijke effecten van de voorziene geluidwal en de hindereffecten tijdens de aanleg ervan. De commissie stelt ten aanzien van deze tweede tekortkoming het volgende voor:

Breng in een aanvulling op het MER de haalbaarheid, de grondmechanische effecten en de visueel-landschappelijke consequenties van deze geluidwal in beeld, evenals de hinder die ondervonden wordt tijdens de aanleg. Ga specifiek in op de wijze waarop het materiaal wordt aangevoerd (per schip en/of vrachtauto), welke materialen worden toegestaan (bijvoorbeeld verontreinigde grond), hoeveel vervoersbewegingen nodig zijn en de geschatte duur van de aanlegwerkzaamheden. Maak aannemelijk dat aan de wettelijke vereisten qua geluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid kan worden voldaan en geef aan welke maatregelen getroffen moeten worden om de hinder te beperken.

3. de samenvatting, welke een onvoldoende en op enkele onderdelen ook onjuiste representatie geeft van de inhoud van het MER. De commissie stelt ten aanzien van de derde tekortkoming het volgende voor:

Presenteer in een aanvulling op het MER een zelfstandig leesbare samenvatting die een goede afspiegeling vormt van de inhoud van het MER.

In de volgende hoofdstukken vullen wij deze tekortkomingen aan. In hoofdstuk 2 verduidelijken wij de huidige situatie, de autonome ontwikkelingen en het voornemen op een overzichtelijke manier. In hoofdstuk 3 gaan wij nader in op de in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen geluidwal en in hoofdstuk 4 hebben wij een complete samenvatting van het planMER Sas van Gent opgenomen.

2. AUTONOME ONTWIKKELING EN VOORNEMEN

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven wij welke activiteiten onder de autonome ontwikkeling en het voornemen vallen. Ook gaan wij in op de bandbreedte van mogelijke effecten van het voornemen ten opzichte van de autonome ontwikkeling.

2.2. Autonome ontwikkeling

Binnen het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan Sas van Gent gelden momenteel meerdere bestemmingsplannen, zie tabel 2.1.

Tabel 2.1. Vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan Sas van Gent

bestemmingsplan huidige en autonome situatie	vaststelling gemeenteraad	goedkeuring GS
bebouwde kom Sas van Gent	2-7-1981	20-9-1983
west	29-5-1975	9-2-1976
Poelpolder	23-6-1983	18-12-1984
Sint Albert, 2 ^e herziening	31-8-1978	3-1-1979
uitbreidingsplan in hoofdzaak	27-2-1962	1-2-1963
herziening uitbreidingsplan op onderdelen	26-10-1961	24-8-1962

In de autonome ontwikkeling zijn op grond van de vigerende bestemmingsplannen de volgende grootschalige ontwikkelingen mogelijk:

- uitbreiding van de woonwijk Sint Albert, op grond van het bestemmingsplan Sint Albert, 2^e herziening;
- uitbreiding van industriële activiteiten op industrieterrein Ghellinckpolder op grond van het Uitbreidingsplan in hoofdzaak;
- uitbreiding van industriële activiteiten op industrieterrein Poelpolder op grond van het bestemmingsplan Poelpolder.

Op basis van vigerende bestemmingsplannen zijn geen andere ruimtelijke projecten rechtstreeks toelaatbaar, zoals woningbouw of de bouw van commerciële, recreatieve, infrastructurale of maatschappelijke voorzieningen. Hieronder gaan wij nader in op de planologische mogelijkheden die kunnen plaats vinden in de autonome ontwikkeling.

2.2.1. Noordelijk industriegebied (Ghellinckpolder)

Op het industriegebied ten noorden van de kern is het Uitbreidingsplan in hoofdzaak van toepassing, inclusief de bijbehorende herzieningen. In het Uitbreidingsplan is het noordelijke industriegebied verdeeld over de volgende industriële bestemmingen (zie afbeelding 2.2):

- 'Industrie met bebouwing'. Binnen deze bestemming zijn 'industriële' en 'ambachtelijke' bedrijven toegestaan. Bij ieder perceel is bovendien één dienstwoning toegestaan;
- 'Industrie zonder bebouwing'. Binnen deze bestemming staan de gronden weliswaar ten dienste aan bedrijven, maar mogen geen gebouwen worden opgericht. Oorspronkelijk was deze bestemming bedoeld voor een waterbassin en een afvalverzameling.

[illegible]

Voor het industriegebied Poelpolder, ten zuiden van de kern, geldt het bestemmingsplan Poelpolder, inclusief de bijbehorende herzieningen. In dat bestemmingsplan is het zuidelijke industriegebied verdeeld over de volgende bestemmingen (zie afbeelding 2.3):

- 4

Ten noorden van de huidige wijk Sint Albert is op grond van het bestemmingsplan 'Sint Albert, 2^e herziening' de bouw van tientallen woningen mogelijk (zie voor een uitsnede van de plankaart afbeelding 2.4).

Het voornemen (het bestemmingsplan Sas van Gent) bestendigt het huidige ruimtegebruik in Sas van Gent, door het huidige planologische regime op een aantal lokaties in te perken. Afbeeldingen 2.5 en 2.6 geven het bestemmingsplan weer. De paarse vlakken betreffen

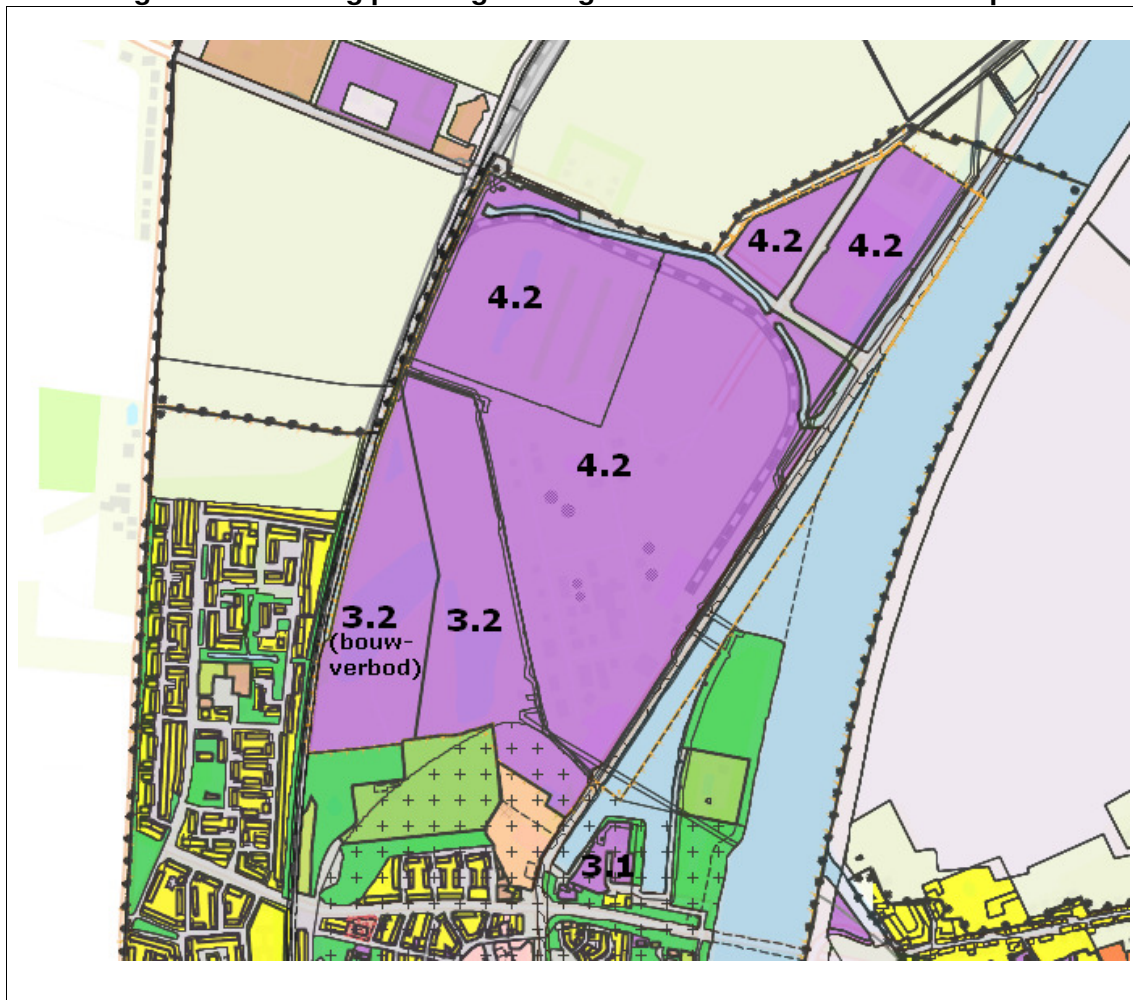
gronden met de bestemming Bedrijf, met daarin weergegeven welke categorie bedrijven per bestemmingsvlak maximaal is toegestaan.

2.3.1. Noordelijk industriegebied (Ghellinckpolder)

De vigerende bestemmingen veranderen bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan Sas van Gent als volgt (zie ook afbeelding 2.5):

- 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven die zijn opgenomen in de categorieën 2 tot en met 4.2 toegestaan, conform de in afbeelding 2.5 weergegeven categorisering;
- 'Bedrijf', maar zonder bouwvlak. Op deze gronden rust weliswaar een bedrijfsbestemming, maar zijn geen gebouwen toegestaan;
- functieaanduiding 'geluidwal'. Binnen dit aanduidingsvlak geldt de mogelijkheid om via een wijzigingsbevoegdheid het opwerpen van een geluidwal mogelijk te maken;
- groen- en sportvoorzieningen. Binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend parken, sportvoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

Afbeelding 2.5. toekomstig planologisch regime industrieterrein Ghellinckpolder

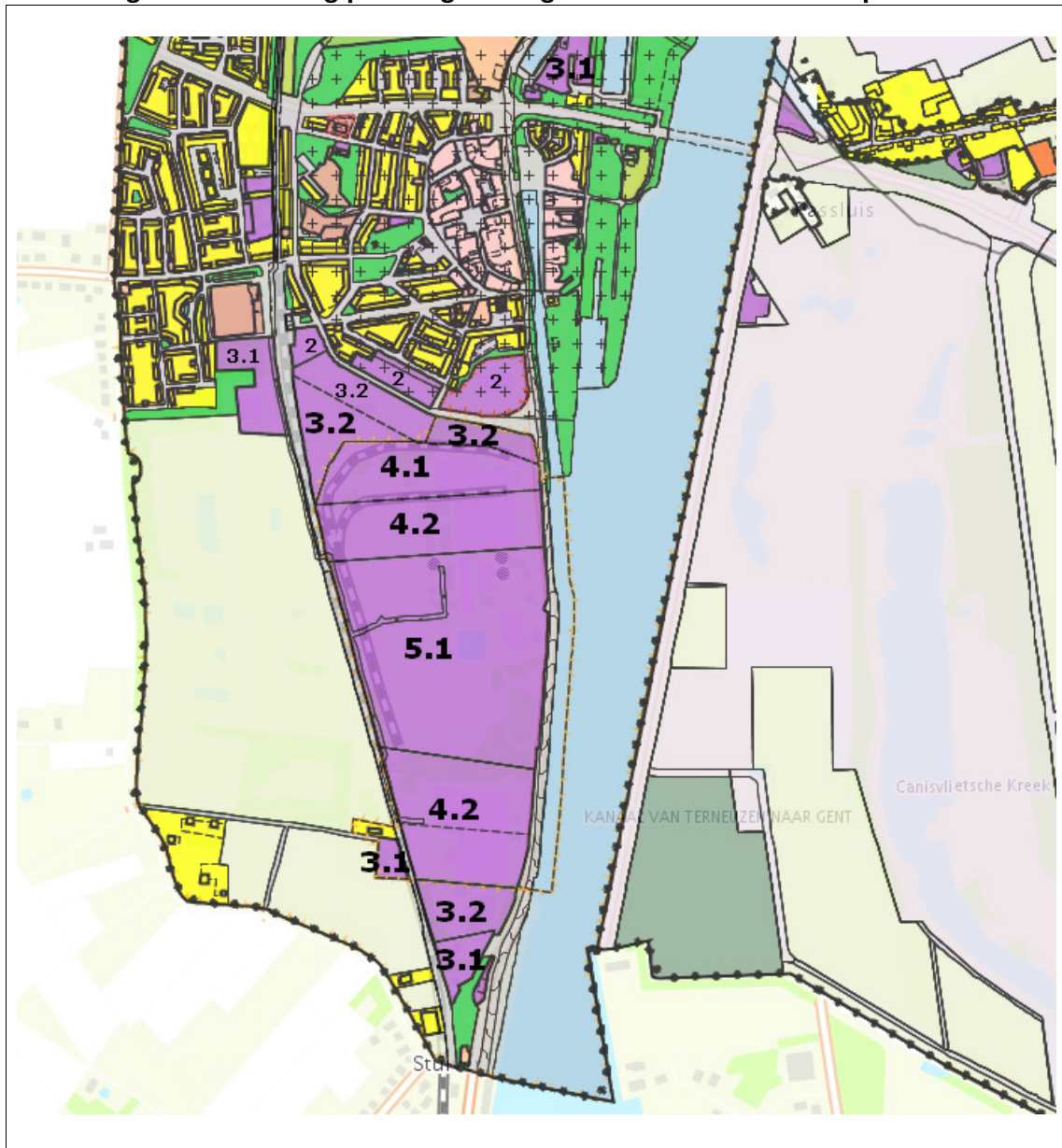


2.3.2. Zuidelijk industriegebied (Poelpolder)

De vigerende bestemmingen veranderen bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan Sas van Gent als volgt (zie ook afbeelding 2.6):

- 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven die zijn opgenomen in de categorieën 2 tot en met 5.1 toegestaan, conform de in afbeelding 2.6 weergegeven categorisering;
- 'Bedrijf', maar zonder bouwvlak. Op deze gronden rust weliswaar een bedrijfsbestemming, maar zijn geen gebouwen toegestaan;
- 'Agrarisch'. Op deze gronden is agrarisch gebruik toegestaan. Onder meer de bestemming van de voormalige vloeivelden wordt van industrie gewijzigd in agrarisch;
- 'Wonen', ten behoeve van bestaande, verspreid liggende woonbebouwing.

Afbeelding 2.6. toekomstig planologisch regime industrieterrein Poelpolder



2.3.3. Woongebieden

Op de hoek van de Paul Krugersdreef met de Glacisstraat wordt in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde hier maximaal 3 vrijstaande woningen te realiseren.

Daarnaast wordt aan het Bolwerk de bouw van 12 appartementen mogelijk gemaakt op een locatie waar tot recent 6 rijwoningen stonden.

Tenslotte geldt op grond van het bestemmingsplan Sint Albert, 2^e herziening een mogelijkheid tot noordelijke uitbreiding van de woonwijk Sint Albert (zie paragraaf 2.1.3.). Deze bestemming wordt geschrapt ten behoeve van een agrarische bestemming.

2.4. Vergelijking

Ten opzichte van de autonome ontwikkeling zijn in het voornemen (het bestemmingsplan Sas van Gent) de in tabel 2.1 genoemde wijzigingen voorzien.

Tabel 2.1. Vergelijking tussen de autonome situatie en het voornemen

nr.	autonome ontwikkeling	voornemen
industrieterrein Ghellinckpolder		
1	vigerende bestemmingsplannen kennen ruime regimes voor de toelating van industriële activiteiten	een gedetailleerde bestemming van de industriële activiteiten op zowel het industrieterrein Ghellinckpolder als Poelpolder
2	in de noordwestelijke hoek van industrieterrein Ghellinckpolder geldt de bestemming Bedrijven, maar zijn geen gebouwen toegestaan	ruimtelijke uitbreiding industriële bouw mogelijkheden in de noordwestelijke hoek van industrieterrein Ghellinckpolder (uitsluitend ten behoeve van een zetmeel- of alcoholfabriek)
3	het meest westelijke deel van het industrieterrein Ghellinckpolder, dat tegen het spoor ligt, kent een industriële bestemming	het meest westelijke deel van industrieterrein Ghellinckpolder, dat tegen het spoor ligt, behoudt zijn industriële bestemming, maar krijgt een bouwverbod opgelegd
4	de aanleg van geluidwerende voorzieningen ten behoeve van Cargill is niet mogelijk	ten noorden van het centrumgebied is op het terrein van Cargill de mogelijkheid opgenomen om via een wijzigingsbevoegdheid een geluidwal aan te leggen
industrieterrein Poelpolder		
5	vigerende bestemmingsplannen kennen ruime regimes voor de toelating van industriële activiteiten	een gedetailleerde bestemming van de industriële activiteiten op zowel het industrieterrein Ghellinckpolder als Poelpolder
6	in het deel van Poelpolder dat ligt ten westen van de spoorlijn is momenteel industrie met een maximum bouwhoogte van 6 m toegestaan	een wijziging van de bestemming industrie in een agrarische bestemming ten westen van de spoorlijn op industrieterrein Poelpolder
woongebieden		
7	ten noorden van de huidige wijk Sint Albert is op grond van het bestemmingsplan 'Sint Albert, tweede herziening' woningbouw mogelijk	deze gronden krijgen in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'
8	in het plangebied van het bestemmingsplan Sas van Gent is op basis van vigerende plannen momenteel geen woningbouw mogelijk	via een wijzigingsbevoegdheid het oprichten van 12 appartementen aan het Bolwerk (ter vervanging van 6 bestaande rijwoningen) en 3 woningen op de hoek van de Paul Krugersdreef met de Glacisstraat (via een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk maken (oftewel, per saldo 9 woningen)

2.5. Effecten van het voornemen

In tabel 2.2 hebben wij de milieukundige gevolgen (effecten) van het voornemen benoemd. Per milieuthema benoemen wij op kwalitatieve wijze de gevolgen van het bestemmingsplan Sas van Gent ten opzichte van de autonome ontwikkeling. Daarnaast dient deze tabel om de gevolgen te beoordelen:

- een oranje cel betekent een verslechtering van het milieu;
- een groene cel betekent een verbetering van het milieu;
- een witte cel betekent een neutrale score.

De mogelijkheid om 12 appartementen aan het Bolwerk (ter vervanging van 6 bestaande rijwoningen) en 3 woningen op de hoek van de Paul Krugersdreef met de Glacisstraat (via een wijzigingsbevoegdheid) te realiseren hebben wij niet in deze tabel opgenomen. Het geringe aantal van 9 extra woningen leidt per saldo naar verwachting niet tot een toename van het absolute aantal inwoners van Sas van Gent. In de gemeente Terneuzen wordt volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, zie ook paragraaf 3.8.2. in het planMER) tot 2025 namelijk een bevolkingskrimp verwacht van meer dan 5 procent. Daarmee leidt deze mogelijke woningbouw evenmin tot een toename van het aantal personen dat hinder ondervindt van milieubelasting. Bovendien zijn de woningbouwmogelijkheden ten noorden van de wijk Sint Albert geschrapt (zie paragrafen 2.1.3 en 2.2.3). Een neutrale beoordeling van deze woningbouwmogelijkheden is daarom op zijn plaats.

Wel hebben wij de milieukundige gevolgen van de mogelijke aanleg van een geluidwal op het terrein van Cargill in de beoordeling meegenomen. Deze geluidwal wordt mogelijk gemaakt met behulp van een functieaanduiding, waarbinnen burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid hebben om de geluidwal toe te staan. De milieukundige effecten van de geluidwal staan onderbouwd in hoofdstuk 3.

Tabel 2.2. Milieukundige gevolgen van het voornemen ten opzichte van de autonome ontwikkeling in beeld

aspect	1. gedetailleerde bestemming ind Ghellinckpolder	2. toestaan bouwmogelijkheden NW Ghellinckpolder	3. bouwverbod westelijk deel ind Ghellinckpolder	4. aanleg geluidwal (via wijzigingsbevoegdheid)	5. gedetailleerde bestemming ind Poelpolder	6. agrarisch i.p.v. industrie west. deel Poelpolder (voormalige vloeivelden)	8. agrarisch i.p.v. wonen ten noorden van St Albert
geluid	inperking leidt tot kleinere kans op vestiging lawaaimakers	mogelijk meer geluidbelasting door uitbreiding Cargill	leidt tot waarborging afstand tussen industriële installaties en Sint Albert	beperkt geluidbelasting Cargill op bebouwde kom Sas van Gent	inperking leidt tot kleinere kans op vestiging lawaaimakers	wijziging leidt tot verbod op vestiging lawaaimakers	wijziging leidt tot verbod op vestiging potentieel gehinderden
luchtkwaliteit	inperking leidt tot kleinere kans op vestiging zware vervuilers	mogelijk meer emissies door uitbreiding Cargill	leidt tot waarborging afstand tussen industriële installaties en Sint Albert	geen effecten te voorzien	inperking leidt tot kleinere kans op vestiging zware vervuilers	wijziging leidt tot verbod op vestiging zware vervuilers	wijziging leidt tot verbod op vestiging potentieel gehinderden
geurhinder	inperking leidt tot kleinere kans op vestiging zware vervuilers	mogelijk meer emissies door uitbreiding Cargill	leidt tot waarborging afstand tussen industriële installaties en Sint Albert	geen effecten te voorzien	inperking leidt tot kleinere kans op vestiging zware vervuilers	wijziging leidt tot verbod op vestiging zware vervuilers	wijziging leidt tot verbod op vestiging potentieel gehinderden
externe veiligheid	inperking leidt tot kleinere kans op vestiging risicoveroorzakers	mogelijk groter risico door uitbreiding Cargill	leidt tot waarborging afstand tussen industriële installaties en Sint Albert	geen effecten te voorzien	inperking leidt tot kleinere kans op vestiging risicoveroorzakers	wijziging leidt tot verbod op vestiging risico-veroorzakers	wijziging leidt tot verbod op vestiging potentieel gehinderden
bodem	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	mogelijkheid tot opslaan grond klasse industrie	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien
water	geen effecten te voorzien	mogelijk meer verharding waardoor bergingscapaciteit afneemt	wijziging leidt tot zeker behoud van waterbergend open gebied	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	wijziging leidt tot zeker behoud van waterbergend open gebied	wijziging leidt tot zeker behoud van waterbergend open gebied
natuur	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	wijziging leidt tot zeker behoud van groen gebied	wijziging leidt tot zeker behoud van groen gebied
mobiliteit	geen effecten te voorzien	mogelijk meer transportbewegingen door uitbreiding Cargill	wijziging leidt tot uitblijven toename mobiliteit west. deel Ghellinckpolder	grote tijdelijke groei van vrachtverkeer in verband met aanvoer grond	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	wijziging leidt tot uitblijven toename mobiliteit in de wijk Sint Albert
archeologie/CHW/landschap	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	wal is inpasbaar in het industriële landschap	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	wijziging leidt tot behoud open landschap
gezondheid	inperking leidt tot kleinere kans op vestiging zware vervuilers	mogelijke verslechtering gezondheid door uitbreiding Cargill	leidt tot waarborging afstand tussen industriële installaties en Sint Albert	geen effecten te voorzien	inperking leidt tot kleinere kans op vestiging zware vervuilers	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien
klimaat en duurzaamheid	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien	geen effecten te voorzien

Samenvattend kunnen uit deze tabel de volgende totaalscores worden samengesteld:

nr.	voornemen	totaalscore
industrieterrein Ghellinckpolder		
1	een gedetailleerde bestemming van de industriële activiteiten op industrieterrein Ghellinckpolder	de gedetailleerde bestemmingstoewijzing aan bestaande industriële gronden scoort ten opzichte van de autonome situatie positief op alle onderdelen
2	ruimtelijke uitbreiding industriële bouw mogelijkheden in de noordwestelijke hoek van industrieterrein Ghellinckpolder (uitsluitend ten behoeve van een zetmeel- of alcoholfabriek)	de uitbreiding van de industriële bouw mogelijkheden (uitsluitend ten behoeve van een zetmeel- of alcoholfabriek) in de noordwestelijke hoek van industrieterrein Ghellinckpolder leidt in de toekomst mogelijk tot een toename van de milieubelasting, in de vorm van geluidbelasting, verslechtering van de luchtkwaliteit, geuremissies en risicovolle activiteiten. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning van Cargill dient de daadwerkelijke milieubelasting in beeld te worden gebracht
3	het meest westelijke deel van het industrieterrein Ghellinckpolder, dat tegen het spoor ligt, behoudt zijn industriële bestemming, maar krijgt een bouwverbod opgelegd	dit bouwverbod heeft positieve gevolgen voor het milieu, omdat het de huidige afstand tussen de industriële installaties van Cargill en de wijk Sint Albert waarborgt
4	ten noorden van het centrumgebied is op het terrein van Cargill de mogelijkheid opgenomen om via een wijzigingsbevoegdheid een geluidwal aan te leggen	de geluidwal leidt - indien Cargill gebruik maakt van zijn uitbreidingsmogelijkheden - tot een verlaging van de geluidbelasting op de kern Sas van Gent. Dat is een positief effect. Anderzijds leidt de aanleg van de wal tot (tijdelijke) grootschalige grondtransporten, die verkeers- en geluidhinder en een verslechterde luchtkwaliteit tot gevolg hebben. Hiermee scoort de geluidwal neutraal.
industrieterrein Poelpolder		
5	een gedetailleerde bestemming van de industriële activiteiten op industrieterrein Poelpolder	de gedetailleerde bestemmingstoewijzing aan bestaande industriële gronden scoort ten opzichte van de autonome situatie positief op alle onderdelen
6	een wijziging van de bestemming industrie in een agrarische bestemming ten westen van de spoorlijn op industrieterrein Poelpolder	de wijziging heeft positieve gevolgen voor het milieu, omdat de vestigingsmogelijkheden voor mogelijk milieubelastende industrie hier worden stopgezet.
woongebieden		
7	via een wijzigingsbevoegdheid het oprichten van 12 appartementen aan het Bolwerk (ter vervanging van 6 bestaande rijwoningen) en 3 woningen op de hoek van de Paul Krugersdreef met de Glacisstraat (via een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk maken (oftewel, per saldo 9 woningen)	Deze woningbouw leidt naar verwachting niet tot een toename van het aantal personen dat hinder ondervindt van milieubelasting. In de gemeente Terneuzen wordt volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS, zie ook paragraaf 3.8.2. in het planMER) tot 2025 namelijk een bevolkingskrimp verwacht van meer dan 5 procent.
8	ten noorden van de huidige wijk Sint Albert is op grond van het bestemmingsplan 'Sint Albert, tweede herziening' woningbouw mogelijk. Deze gronden krijgen in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'	de wijziging heeft positieve gevolgen voor het milieu, omdat de vestigingsmogelijkheden voor mogelijk gehinderden worden stopgezet.

2.6. Conclusie

Het bestemmingsplan Sas van Gent (het voornemen) leidt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen (de autonome ontwikkeling) tot de hieronder beschreven milieueffecten. Deze zijn wederom uitgesplitst naar de deelgebieden Ghellinckpolder, Poelpolder en de woongebieden.

2.6.1. Ghellinckpolder

Het bestemmingsplan Sas van Gent leidt op industrieterrein Ghellinckpolder per saldo tot een neutraal effect op het milieu:

- het bestemmingsplan Sas van Gent bestendigt het bestaande, feitelijk gebruik van de gronden in het plangebied door restricties aan te brengen in het planologische regime. Hierdoor nemen de mogelijkheden tot uitbreiding of vestiging van industrie en woningbouw fors af. Deze inperkingen zijn positief voor het milieu;
- de in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheid voor Cargill (op het noordwestelijk deel van industrieterrein Ghellinckpolder) leidt mogelijk tot extra milieuhinder, door geluidbelasting, luchtverontreiniging, geuremissies en risico op ongevallen;
- deze uitbreidingsmogelijkheid gaan echter gepaard met een mitigerende maatregel in de vorm van een geluidwal. Deze wal beperkt de geluidhinder die op de kern Sas van Gent wordt geprojecteerd. De aanleg van deze wal leidt in de uitvoeringsfase tot (tijdelijke) negatieve milieueffecten, zoals geluidhinder en luchtverontreiniging.

2.6.2. Poelpolder

Het bestemmingsplan Sas van Gent leidt op industrieterrein Poelpolder tot een positief effect op het milieu. Het bestemmingsplan Sas van Gent bestendigt het bestaande, feitelijk gebruik van de gronden in het plangebied door restricties aan te brengen in het planologische regime. Daarnaast worden de als industrie bestemde gronden ten westen van de spoorlijn bestemd als agrarische grond. Hierdoor nemen de mogelijkheden tot uitbreiding of vestiging van industrie fors af.

2.6.3. Woongebieden

De bouw van per saldo 9 woningen binnen de bebouwde kom leidt niet tot noemenswaardige milieueffecten.

3. GELUIDWAL

3.1. Inleiding

In het bestemmingsplan Sas van Gent wordt de bouw van een geluidwal ten behoeve van Cargill mogelijk gemaakt. Deze geluidwal dient ter beperking van de geluidsbelasting door Cargill op de kern Sas van Gent, in het bijzonder de wijk Sint Albert en het centrumgebied.

In dit hoofdstuk brengen wij achtereenvolgens de volgende aspecten in beeld:

- de visueel-landschappelijke consequenties van deze geluidwal;
- de technische haalbaarheid van de geluidwal;
- de grondmechanische effecten van de geluidwal;
- de hinder die ondervonden wordt tijdens de aanleg van deze geluidwal;
- de aan te brengen grond en realisatiekosten.

3.2. Aanleiding

Cargill beschikt over onvoldoende mogelijkheden om toekomstige ontwikkelingen op de braakliggende terreinen van de Ghellinckpolder zodanig geluidarm te maken dat deze plaats kunnen vinden binnen de bestaande geluidzone. Dit is gebleken uit het akoestisch onderzoek naar de industriële geluidbelasting van de toekomstige situatie, dat is opgenomen in bijlage 6 bij het ontwerp bestemmingsplan.

Wijziging of uitbreiding van de geluidzone is voor de gemeente Terneuzen geen optie. Om eventuele toekomstige ontwikkelingen toch mogelijk te maken, moet tussen de woonkern Sas van Gent en de industrie van Cargill een geluidwal worden gerealiseerd. Deze geluidwal moet een lengte van circa 650 m en een maximale hoogte van circa 20 m kunnen krijgen. Op het moment dat Cargill een omgevingsvergunning aanvraagt voor de uitbreiding of wijziging van zijn activiteiten, kan het ontwerp van de geluidwal worden geconcretiseerd.

In het bestemmingsplan is op de verbeelding een vlak met een functieaanduiding opgenomen waarbinnen burgemeester en wethouders de geluidwal met een wijzigingsbevoegdheid kunnen toestaan. Dit vlak is weergegeven in afbeelding 3.2. Binnen dit vlak is de aanleg van een wal van 20 m hoogte mogelijk.

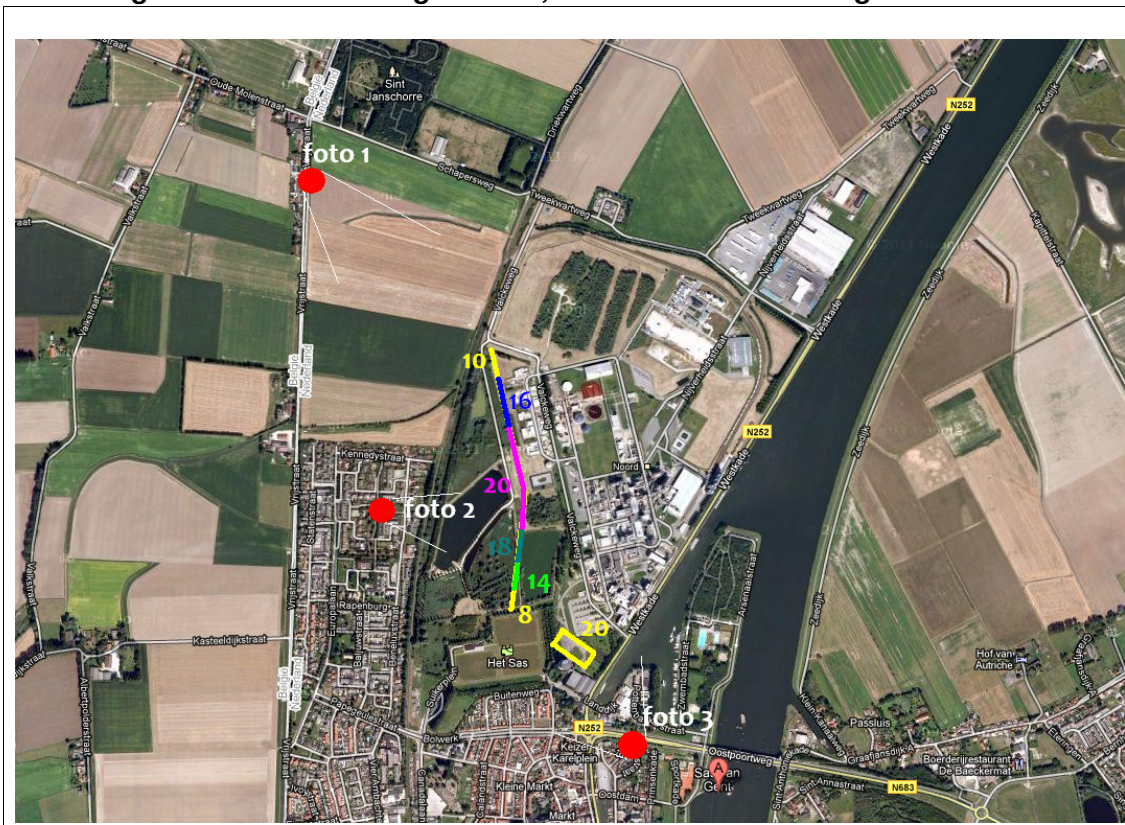
Op grond van het door Schoonderbeek en partners verrichte akoestisch onderzoek is een concept ontwerp gemaakt van deze geluidwal. De geluidwal komt op grond van dit onderzoek op de in afbeelding 3.1 weergegeven locatie te liggen.

Hierbij zijn wij uitgegaan van drie scenario's:

0. geen geluidwal (0-scenario);
1. het realiseren van een geluidwal volgens het akoestisch rapport ('Schoonderbeekscenario');
2. het realiseren van een geluidwal van de op grond van het bestemmingsplan maximaal mogelijke afmetingen ('bestemmingsplanscenario').

In scenario 1 en 2 wordt de suikersilo op het terrein van Cargill gesloopt. De gemeente Terneuzen is zich er van bewust dat het bestemmingsplanscenario in feite geen reëel alternatief is. De gemeente wil Cargill echter wel de nodige flexibiliteit bieden voor de locatie van de geluidwal. Om die reden is op een betrekkelijk groot vlak de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de wal met een maximale hoogte van 20 m van toepassing gemaakt. In onderstaande analyse is de wal met maximale afmetingen wel meegenomen.

Afbeelding 3.1. locatie van de geluidwal, met de berekende hoogten in meters



Afbeelding 3.2. Vlak met functieaanduiding waarbinnen de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is voor de geluidwal, met de mogelijk gemaakte hoogte in meters



3.3. Visueel-landschappelijke effecten

Wij hebben van drie strategisch gekozen locaties referentiebeelden gemaakt die weergeven op welke wijze de geluidwal in zowel het Schoonderbeekscenario als het bestemmingsplanscenario in het landschap zichtbaar wordt (zie ook afbeelding 3.1 en 3.2):

- foto 1 is genomen aan de Vrijstraat, in de richting van de Ghellinckpolder;
- foto 2 is genomen in de wijk Sint Albert, bij de speelvoorziening aan de Beneluxstraat;
- foto 3 is genomen op de Oostpoortweg, ten oosten van de rotonde met de Westkade.

Zie afbeelding 3.3 voor een overzicht van de fotomontages bij deze drie scenario's.

Afbeelding 3.3. De foto's die het 0-scenario weergeven

foto	0-scenario	Schoonderbeekscenario	bestemmingsplanscenario
1			
2			
3			

3.3.1. Schoonderbeekscenario

In het Schoonderbeekscenario is de geluidwal zichtbaar op foto 1 en 3. Op foto 2 is de wal echter niet zichtbaar. Dit betekent dat de wal vanuit de wijk Sint Albert niet zichtbaar zal zijn. De wal is door zijn grootschalige vorm zichtbaar vanuit zowel het centrum als het open landschap ten noorden van Sas van Gent, maar vervangt wel de eveneens grootschalige suikersilo. Er is daardoor sprake van een uitruil van grootschalige elementen. Bovendien onttrekt de wal een deel van de industriële installaties aan het zicht, vanuit het gezichtspunt van foto 1.

3.3.2. Bestemmingsplanscenario

In het bestemmingsplanscenario is de geluidwal eveneens zichtbaar op foto 1 en 3. Foto 3 komt daarbij overeen met het Schoonderbeekscenario. Op foto 2 is de wal net als in het Schoonderbeekscenario niet zichtbaar. Dit betekent dat ook in dit scenario de wal vanuit de wijk Sint Albert niet zichtbaar zal zijn. De wal is door zijn grootschalige vorm zichtbaar vanuit zowel het centrum als het open landschap ten noorden van Sas van Gent, maar vervangt wel de eveneens grootschalige suikersilo. Er is daardoor net als in het Schoonderbeekscenario sprake van een uitruil van grootschalige elementen. Bovendien onttrekt de wal een deel van de industriële installaties aan het zicht (zie foto 1). De gemeente Terneuzen is zich er van bewust dat het bestemmingsplanscenario in feite geen reëel alternatief is. De gemeente wil Cargill echter wel de nodige flexibiliteit bieden voor de locatie van de geluidwal.

3.3.3. Conclusie

De wal is weliswaar een grootschalig element in het landschap, maar vervangt met de suikersilo een bestaand grootschalig element. Bovendien onttrekt de wal een deel van de industriële installaties aan het zicht. Daarmee leidt de geluidwal niet tot een ongewenste afbreuk aan de landschappelijke kwaliteiten van Sas van Gent.

3.4. Grondmechanische effecten en technische haalbaarheid

Wij hebben de technische haalbaarheid en grondmechanische effecten globaal uitgewerkt voor zowel het Schoonderbeekscenario als het bestemmingsplanscenario.

3.4.1. Grondmechanische effecten

Op basis van een selectie van sonderingen, verkregen via DINOloket, is globaal de draagkracht van de grond bepaald. In deze sonderingen is vrij veel variatie aanwezig. De bovenste lagen zijn gemengd kleiig en zandig en daardoor niet slap. Er doen zich na een eerste aanblik nauwelijks of geen veenpakketten voor. Wel zijn enkele (slappere) kleilagen te herkennen. Daardoor dient globaal rekening gehouden te worden met een zetting van maximaal ongeveer 10 % tot 20 % van de ophoging. De draagkracht van de ondergrond vormt echter geen belemmering voor de technische haalbaarheid van de wal. Lokaal moet de bodem ter plaatse van de slappere kleilagen dan wel met aanvullende maatregelen verbeterd of geconsolideerd (versterkt) worden. Bij de technische uitwerking van de wal kunnen deze maatregelen concreet worden gemaakt.

3.4.2. Grondbehoefte

Schoonderbeekscenario

Het Schoonderbeekscenario gaat uit van een geluidwal met verschillende aanleghoogtes. De geluidwal in dit scenario gaat uit van een talud van 1:1 en een kruinbreedte van 5 m. Volgens dit scenario moet ongeveer 385.000 m³ vaste grond worden aangebracht. Hierbij is ook rekening gehouden met de draagkracht en zetting.

Bestemmingsplanscenario

Het bestemmingsplanscenario maakt mogelijk dat in het gebied dat is weergegeven in afbeelding 3.2 een geluidwal met een hoogte van 20 m wordt aangelegd. In dit scenario wordt het hele gebied ingericht als geluidwal. In de uitwerking van de effecten van de aanleg van de geluidwal gaat dit scenario er vanuit dat het totale gebied wordt verhoogd met 20 m en een talud van 1:1. Dit scenario bevat in totaal circa 2.900.000 m³ vaste grond. Hierbij is rekening gehouden met de draagkracht van de ondergrond en de zettingen in de ophoging. De gemeente Terneuzen acht dit bestemmingsplanscenario, mede vanwege deze grote aan te brengen hoeveelheid grond niet realistisch.

3.5. Wijze van aanleg en hinder

Voor de aanvoer van de benodigde hoeveelheden grond bestaan verschillende opties:

1. over het water;
2. per spoor;
3. over de weg.

3.5.1. Over het water

Het terrein waarop de geluidwal gerealiseerd moet worden ligt langs het kanaal Gent-Terneuzen. Dit betekent dat het grondtransport in theorie per schip aangevoerd kan worden. Hiervoor moet er voldoende diepgang in de havenarm zijn. Deze diepgang dient nader te worden onderzocht. Daarnaast is een overslagfaciliteit van het schip naar de locatie van de geluidwal nodig. Deze faciliteit is niet beschikbaar en er is op de huidige Westkade evenmin ruimte voor. Een variant met grondtransport per water is daarom niet een realistische optie.

3.5.2. Per spoor

Door de aanwezigheid van een spoor nabij de locatie van de geluidwal is transport per spoor eventueel ook een optie. Naast de onzekerheid waar de grond vandaan moet komen (hier moet ook een spoor aanwezig zijn) geldt dat er een overslag van wagon naar dumper/vrachtwagen moet plaats vinden. Ook moet het grondtransport worden ingepast in de bestaande dienstregeling. Op basis van deze onzekerheden en knelpunten is het transport per spoor ook geen realistisch alternatief.

3.5.3. Over de weg

Een derde optie is dat de grond per weg wordt aangevoerd. Deze optie biedt de meeste flexibiliteit in zowel afkomst als verwerking van de grond. Om zo rendabel mogelijk te werk te gaan zal naar verwachting gebruik worden gemaakt van 8x8 vrachtwagens die een relatief groot laadvermogen hebben, en tevens over het bouwterrein kunnen rijden.

Deze optie heeft echter de grootse invloed op de omgeving door de verkeersbewegingen die het transport met zich mee brengt. Dit leidt weer tot geluidbelasting, een verslechtering van de luchtkwaliteit en verkeersoverlast.

Desalniettemin is transport per vrachtwagen per saldo het meest realistisch. Het uitgangspunt bij de verdere uitwerking is dan ook dat de grond per weg wordt aangevoerd.

3.5.4. Effecten verkeersintensiteiten

Er vanuitgaande dat een 8x8 vrachtwagen circa 17,5 m³ vaste grond (21 m³ losse grond) kan vervoeren moet moeten er in het bestemmingsplanscenario circa 165.750 ladingen gelost worden. Dit komt totaal neer op 331.500 voertuigbewegingen (aankomst/vertrek). Bij het Schoonderbeekscenario betreft het 44.000 voertuigbewegingen (22.000 ladingen lossen).

Om 1.000 m³ vaste grond per dag te kunnen verwerken moeten er ongeveer 58 vrachtwagens per dag lossen. Op basis van een werkdag van acht uur komt er in beide varianten elke acht minuten een vrachtwagen aan en vertrekt er ook weer een vrachtwagen.

Schoonderbeekscenario

De realisatie van het Schoonderbeekscenario brengt met een verwerking van 1.000 m³ vaste grond en 200 werkbare dagen per jaar een realisatieduur van bijna twee jaar met zich mee, waarbij op elke werkdag in de werkbare periode elke acht minuten een vrachtwagen arriveert en vertrekt.

Bestemmingsplanscenario

Kijkend naar de duur van realisatie brengt de realisatie van het bestemmingsplanscenario een uitvoeringsduur van 2.900 dagen met zich mee. Uitgaande van 200 werkbare dagen per jaar betekent dit een realisatieduur van bijna 15 jaar. Ook hier geldt dat op elke werkdag in de werkbare periode elke acht minuten een vrachtwagen arriveert en vertrekt. De gemeente Terneuzen acht dit bestemmingsplanscenario vanwege deze grote aan te brengen hoeveelheid grond niet realistisch.

3.5.5. Omgevingshinder

De omgevingshinder is afhankelijk van verschillende factoren. Het transport via de weg levert een toename van de hoeveelheid vrachtverkeer op. Omdat niet bekend is waar de grond vandaan moet komen, zijn de transportroutes in dit stadium niet exact vast te stellen.

Verondersteld kan worden dat de grond grotendeels wordt aangevoerd vanuit noordelijke richting via de Westkade (N252). Dit betekent dat de vrachtwagens niet de kern Sas van Gent hoeven te doorkruisen. De geluidhinder en verslechtering van de luchtkwaliteit door transporten blijven daardoor naar verwachting beperkt tot het industriegebied Ghellinckpolder.

Wel kan worden geconcludeerd dat de toename van de hoeveelheid vrachtverkeer, met 58 vrachtwagens per werkdag, gedurende 15 jaar (het bestemmingsplanscenario) of 2 jaar (het Schoonderbeekscenario) wel degelijk hinder voor de omgeving tot gevolg heeft. Door middel van een duidelijke routing voor vrachtwagens kan hinder (geluids- en verkeersoverlast en verslechtering van de luchtkwaliteit) in de kern Sas van Gent voorkomen worden.

Nabij de geplande locatie van de geluidwal zal er ten behoeve van het bouwverkeer een tijdelijke in- en uitrit op de N252 gerealiseerd moeten worden. Aanvullende maatregelen op het gebied van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid zijn hierbij aan te bevelen.

3.6. Aan te brengen grond en realisatiekosten

De gemeente Terneuzen gaat er van uit dat de geluidwal als een met gras begroeide aarden wal wordt aangelegd. De kosten voor de aanleg van de geluidwal zijn zeer sterk afhankelijk van de locatie waar de grond vandaan moet komen en wat de actuele grondprijzen zijn. Gezien de benodigde hoeveelheid grond kan verwacht worden dat de vraag vele malen hoger ligt dan het aanbod. Dit heeft een negatief effect op de prijs. Er kunnen dan ook geen betrouwbare uitspraken gedaan worden over de financiële effecten van realisatie van een geluidwal.

De aanleg van de wal is waarschijnlijk een grootschalige toepassing in de zin van het Besluit bodemkwaliteit. Een grootschalige toepassing kent volgens het Besluit een minimaal volume van 5.000 m³ en minimale toepassingshoogte van 2 meter. Voor grootschalige toepassingen geldt geen toetsing aan de kwaliteit van de ontvangende bodem, zoals bij de algemene toepassingen het geval is. In plaats daarvan gelden emissiewaarden om te voorkomen dat ontoelaatbare uitloging naar de bodem en het grondwater plaatsvindt. De emissiewaarden bestaan uit:

- emissietoetswaarden voor grootschalige toepassingen en
- maximale emissiewaarden voor grootschalige toepassingen.

Concreet betekent dit dat voor de geluidwal verontreinigde grond van klasse industrie mag worden gebruikt, zolang die voldoet aan deze emissiewaarden. De toetsing van deze emissiewaarden vindt plaats bij de aankoop van partijen grond.

Een grootschalige toepassing moet overigens worden afgedekt met een leeflaag van ten minste 0,5 meter. Deze leeflaag moet geschikt zijn voor de functie en passen bij de daadwerkelijke kwaliteit van de omliggende bodem. Op de locatie van de geluidwal gelden de kwaliteitsklassen Industrie en Achtergrondwaarde (zie pagina 35 van het planMER).

Verondersteld kan worden dat het mogelijk is om klasse industrie-grond in de geluidwal te verwerken, zonder extra maatregelen maar met toepassing van een leeflaag. Afhankelijk van de beschikbare grond in de omgeving kan dit sterk kostenreducerend werken voor de aanleg van de geluidwal.

4. SAMENVATTING

4.1. Inleiding

De gemeente Terneuzen werkt aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. Voor Sas van Gent is een bestemmingsplan in voorbereiding dat de gehele bebouwde kom omvat, alsmede de omringende bedrijventerreinen en enkele aangrenzende agrarische gronden.

Het nieuwe bestemmingsplan bestendigt het huidige ruimtegebruik in Sas van Gent door het huidige planologische regime op een aantal lokaties in te perken. Het bestemmingsplan 'Sas van Gent' is planmer-plichtig. Ten behoeve van deze procedure is daarom een milieuraapport (planMER) opgesteld. Dit planMER voorziet in de integrale milieustudie, waarin de gemeente Terneuzen het milieubelang heeft afgewogen tegen andere belangen, zoals ruimtelijke ontwikkelingen, verkeer en regionaal-economische ontwikkelingen.

4.2. Huidige situatie en autonome ontwikkeling

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Sas van Gent gelden momenteel meerdere bestemmingsplannen, zie tabel 4.1. Deze bestemmingsplannen vormen tezamen de huidige situatie en autonome ontwikkeling.

Tabel 4.1. Vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan Sas van Gent

bestemmingsplan huidige en autonome situatie	vaststelling gemeenteraad	goedkeuring GS
bebouwde kom Sas van Gent	2-7-1981	20-9-1983
west	29-5-1975	9-2-1976
Poelpolder	23-6-1983	18-12-1984
Sint Albert, 2 ^e herziening	31-8-1978	3-1-1979
uitbreidingsplan in hoofdzaak	27-2-1962	1-2-1963
herziening uitbreidingsplan op onderdelen	26-10-1961	24-8-1962

4.3. Het voornemen

De gemeente Terneuzen heeft het voornemen om het ontwerp bestemmingsplan Sas van Gent vast te stellen. Dit bestemmingsplan omvat de gehele plangebieden van de bestemmingsplannen Bebouwde kom Sas van Gent, West, Poelpolder en Sint Albert, 2^e herziening. Daarnaast omvat het bestemmingsplan Sas van Gent een deel van het plangebied van het Uitbreidingsplan in hoofdzaak en de bijbehorende Herziening op onderdelen.

4.4. Autonome ontwikkeling vs. het voornemen

Ten opzichte van de planologische mogelijkheden in de bestaande situatie (de autonome ontwikkeling) zijn in het bestemmingsplan Sas van Gent (het voornemen) de in tabel 4.2 genoemde wijzigingen voorzien.

Tabel 4.2. Vergelijking tussen de autonome situatie en het voornemen

nr.	autonome ontwikkeling	voornemen
industrieterrein Ghellinckpolder		
1	vigerende bestemmingsplannen kennen ruime regies voor de toelating van industriële activiteiten	een gedetailleerde bestemming van de industriële activiteiten op zowel het industrieterrein Ghellinckpolder als Poelpolder

nr.	autonome ontwikkeling	voornemen
industrieterrein Ghellinckpolder		
2	in de noordwestelijke hoek van industrieterrein Ghellinckpolder geldt de bestemming Bedrijven, maar zijn geen gebouwen toegestaan	ruimtelijke uitbreiding industriële bouwmogelijkheden in de noordwestelijke hoek van industrieterrein Ghellinckpolder (uitsluitend ten behoeve van een zetmeel- of alcoholfabriek)
3	het meest westelijke deel van het industrieterrein Ghellinckpolder, dat tegen het spoor ligt, kent een industriële bestemming	het meest westelijke deel van industrieterrein Ghellinckpolder, dat tegen het spoor ligt, behoudt zijn industriële bestemming, maar krijgt een bouwverbod opgelegd
4	de aanleg van geluidwerende voorzieningen ten behoeve van Cargill is niet mogelijk	ten noorden van het centrumgebied is op het terrein van Cargill de mogelijkheid opgenomen om via een wijzigingsbevoegdheid een geluidwal aan te leggen
industrieterrein Poelpolder		
5	vigerende bestemmingsplannen kennen ruime regimes voor de toelating van industriële activiteiten	een gedetailleerde bestemming van de industriële activiteiten op zowel het industrieterrein Ghellinckpolder als Poelpolder
6	in het deel van Poelpolder dat ligt ten westen van de spoorlijn is momenteel industrie met een maximum bouwhoogte van 6 m toegestaan	een wijziging van de bestemming industrie in een agrarische bestemming ten westen van de spoorlijn op industrieterrein Poelpolder
woongebieden		
7	ten noorden van de huidige wijk Sint Albert is op grond van het bestemmingsplan 'Sint Albert, tweede herziening' woningbouw mogelijk	deze gronden krijgen in het ontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'
8	in het plangebied van het bestemmingsplan Sas van Gent is op basis van vigerende plannen momenteel geen woningbouw mogelijk	via een wijzigingsbevoegdheid het oprichten van 12 appartementen aan het Bolwerk (ter vervanging van 6 bestaande rijwoningen) en 3 woningen op de hoek van de Paul Krugersdreef met de Glacisstraat (via een wijzigingsbevoegdheid) mogelijk maken (oftewel, per saldo 9 woningen)

4.5. Milieueffecten van het voornemen

Het bestemmingsplan Sas van Gent (het voornemen) leidt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen (de autonome ontwikkeling) tot de hieronder beschreven milieueffecten. Deze zijn naar de deelgebieden Ghellinckpolder, Poelpolder en de woongebieden.

4.5.1. Ghellinckpolder

Het bestemmingsplan Sas van Gent leidt op industrieterrein Ghellinckpolder per saldo tot een neutraal effect op het milieu:

- het bestemmingsplan Sas van Gent bestendigt het bestaande, feitelijk gebruik van de gronden in het plangebied door restricties aan te brengen in het planologische regime. Hierdoor nemen de mogelijkheden tot uitbreiding of vestiging van industrie en woningbouw fors af. Deze inperkingen zijn positief voor het milieu;
- de in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheid voor Cargill (op het noordwestelijk deel van industrieterrein Ghellinckpolder) leidt mogelijk tot extra milieuhinder, door geluidbelasting, luchtverontreiniging, geuremissies en risico op ongevallen;
- deze uitbreidingsmogelijkheid gaan echter gepaard met een mitigerende maatregel in de vorm van een geluidwal. Deze wal mitigeert de geluidhinder die op de kern Sas van Gent wordt geprojecteerd. De aanleg van deze wal leidt in de uitvoeringsfase tot (tijdelijke) negatieve milieueffecten, zoals geluidhinder en luchtverontreiniging met zich mee.

4.5.2. Poelpolder

Het bestemmingsplan Sas van Gent leidt op industrieterrein Poelpolder tot een positief effect op het milieu. Het bestemmingsplan Sas van Gent bestendigt het bestaande, feitelijk gebruik van de gronden in het plangebied door restricties aan te brengen in het planologische regime. Daarnaast worden de als industrie bestemde gronden ten westen van de spoorlijn bestemd als agrarische grond. Hierdoor nemen de mogelijkheden tot uitbreiding of vestiging van industrie fors af.

4.5.3. Woongebieden

De bouw van per saldo 9 woningen binnen de bebouwde kom leidt niet tot noemenswaardige milieueffecten.

4.6. Conclusie

Het bestemmingsplan Sas van Gent heeft per saldo een neutraal tot positief effect op het milieu.

Het bestaande, ruime planologische regime waarin diverse woningbouw- en industriële ontwikkelingen mogelijk zijn, wordt drastisch ingeperkt. In plaats daarvan wordt het huidige bestaande gebruik van de gronden zoveel mogelijk bestendigd en geborgd. Hiermee wordt de kans op de vestiging van nieuwe vervuilende industrieën of de bouw van woonwijken op milieubelaste locaties in de toekomst voorkomen. Deze verbetering van het planologisch regime in Sas van Gent heeft positieve effecten voor het milieu.

Wel wordt er een uitbreiding van de huidige activiteiten van Cargill mogelijk gemaakt, op voorwaarde dat eventuele extra geluidhinder wordt gemitigeerd met een aan te leggen geluidwal. Deze ontwikkelingsmogelijkheid heeft negatieve effecten voor het milieu. Daar staan echter de positieve effecten door de bestendiging van het huidige gebruik en beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van industrie- en woongebieden tegenover.