

**BIJLAGE 11: ANTWOORDNOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE  
AANPASSINGEN**

# **TERNEUZEN**

## **Bestemmingsplan Terneuzen Centrum**

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

## **INHOUD**

1. Inleiding
  - 1.1. Procedure
  - 1.2. Leeswijzer
  
2. Zienswijzen
  - 2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen
  - 2.2. Ontvankelijkheid
  - 2.3. Gegrond of ongegrond
  
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen
  
4. Ambtshalve aanpassingen

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Procedure**

#### **Bestemmingsplan**

In 2011 is opgesteld het (ontwerp)bestemmingsplan Terneuzen Centrum. Dit bestemmingsplan 'Terneuzen Centrum' omvat het deel van de bebouwde kom van de kern Terneuzen globaal gelegen tussen de Scheldeboulevard, Binnenvaartweg, Schependijk en Van Steenbergelaan. In het plangebied is ook de veerhaven opgenomen. Voor dit gebied zijn een groot aantal bestemmingsplannen van toepassing die qua opzet en bestemmingsmethodiek sterk van elkaar verschillen. Het bestemmingsplan Terneuzen Centrum heeft tot doel het onderbrengen van bovengenoemd gebied in één samenhangende, eensluidende en actuele juridisch-planologische onderbouwing en bestemmingsregeling. Het gaat om een consoliderend (behoudend) bestemmingsplan waarin geen nieuwe ruimtelijke initiatieven zijn meegenomen.

Op 26 juni 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen (overleg- en zienswijze procedure).

#### **Overlegprocedure**

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden naar diverse instanties. De resultaten van deze overlegprocedure zijn vermeld in hoofdstuk 7.2 van de plandoelichting.

#### **Vaststellingsprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 31 januari 2013 tot en met 13 maart 2013 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wro). Tijdens deze terinzagelegging zijn drie schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt.

### **1.2. Leeswijzer**

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt.

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de kenbaar gemaakte zienswijzen en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.

In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen samengevat, beantwoord en - indien van toepassing - is daarbij aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen beschreven die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn verwerkt.

## **2. ZIENSWIJZEN**

### 2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Terneuzen Centrum zijn binnen de termijn (31 januari 2013 tot en met 13 maart 2013) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. J.E. Vlottes, Vlooswijkstraat 29, 4531 CC Terneuzen
2. D. Dieleman, De Jongestraat 1, 4531 GL Terneuzen
3. Centrum Management Terneuzen, Noordstraat 62, 4531 GJ Terneuzen

### 2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

### 2.3 Gegrond of ongegrond

Op basis van de zienswijzen in hoofdstuk 3 wordt het volgende voorgesteld:

- de zienswijze genoemd onder 1. is gegrond;
- de zienswijze genoemd onder 2. is gegrond;
- de zienswijze genoemd onder 3. is deels ongegrond en deels gegrond.

### **3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN**

#### **De heer J.E. Vlottes, Vlooswijkstraat 29, 4531 CC Terneuzen**

##### *Zienswijze*

- a. Verzocht wordt om voor het perceel Vlooswijkstraat 14 een ruimere bestemming op te nemen. In het verleden is hiervoor een vrijstellingsprocedure gevoerd en bouwvergunning verleend.
- b. De garageboxen onder de woningen Dwarsstraat 24 tot en met 28 worden gebruikt ten behoeve van bedrijfsmatige opslag. Verzocht wordt dit gebruik planologisch te bevestigen.

##### *Overwegingen*

- a. In het verleden is inderdaad een vrijstellingsprocedure gevoerd ten behoeve van diverse (andere) gebruiksfuncties. De bestemming zal, in overeenstemming met de destijds gevoerde vrijstellingsprocedure, worden gewijzigd in Centrum-1.
- b. Het bedrijfsmatig gebruik van de garageboxen ten behoeve van opslag zal planologisch bevestigd worden door het opnemen van de aanduiding (op), opslag.

##### *Conclusie*

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de plankaart en de regels.

#### **De heer D. Dieleman, De Jongestraat 1, 4531 GL Terneuzen**

##### *Zienswijze*

- a. Verzocht wordt om kaartbeeld 16 op bladzijde 53 zodanig aan te passen dat het pand de Jongestraat 1 binnen het centrumgebied (donkerrood aangegeven) wordt opgenomen.
- b. Verzocht wordt om het bestaande meerlaagse gebruik van het pand (2 verdiepingen) in de regels en op de verbeelding te borgen.
- c. Verzocht wordt te bezien of een Centrum-2 bestemming voor het pand gelet op het gemeentelijk beleid niet meer aangewezen is dan de nu toegekende Centrum-1 bestemming.

##### *Overwegingen*

- a. Het pand De Jongestraat 1 behoort tot het centrumgebied. Kaartbeeld 16 op bladzijde 53 wordt aangepast zoals verzocht.
- b. Het bedrijfsmatig gebruik van de beide verdiepingen zal planologisch worden bevestigd door het opnemen van de aanduiding (sc-c+), specifieke vorm van centrum – extra functielagen.
- c. Het verzoek past binnen de gemeentelijke visie om het gebied rond de Markt aan te wijzen als horecaconcentratiegebied. Aan het verzoek wordt medewerking gegeven. Het perceel wordt bestemd als Centrum-2.

##### *Conclusie*

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de plankaart en de regels.

## **Centrum Management Terneuzen, Noordstraat 62, 4531 GJ Terneuzen**

### *Zienswijze*

- a. Verzocht wordt om naast het bestemmingsplan Centrum ook een detailhandelsstructuurvisie voor het gebied te ontwikkelen.
- b. Verzocht wordt om het plan na te lopen op onnodig gedetailleerde regelgeving:
  - het plan maakt een onderscheid tussen bestemmingen Centrum 1 en 2 en Gemengd 1 en 2;
  - er worden verschillende oppervlaktematen en bebouwingspercentages gehanteerd;
  - de bestemmingswijziging van Detailhandel naar Wonen is gekoppeld aan een fors aantal criteria;
  - voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis is een aparte procedure ongewenst;
  - detailhandel op de verdieping is alleen toelaatbaar als op de begane grond geen uitbreiding meer mogelijk is. Dit leidt tot het onnodig opleggen van een investeringsverplichting bij ondernemers, terwijl op de verdieping m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte voor handen zijn.

### *Overwegingen*

- a. Het bestemmingsplan Terneuzen Centrum is consoliderend van aard. Met dit bestemmingsplan worden geen wijzigingen in de detailhandelsstructuur mogelijk gemaakt. In het kader van dit bestemmingsplan is een nieuwe detailhandelsstructuurvisie niet aan de orde. Een nieuwe detailhandelsstructuurvisie kan aan de orde komen wanneer zich nieuwe ontwikkelingen voordoen die naar verwachting gevolgen hebben voor de bestaande detailhandelsstructuur.
- b.
  - in het bestemmingsplan Terneuzen Centrum is een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen Centrum en Gemengd. Dit onderscheid sluit aan bij de huidige bestemmingen in geldende bestemmingsplannen en de ruimtelijk-functionele structuur van de gebieden. Het gebied met de bestemming Gemengd is te kenmerken als een aanloopgebied waar niet alle functies en/of oppervlaktematen die in het centrum zijn toegestaan gewenst zijn;
  - het onderscheid tussen Centrum-1/Gemengd-1 en Centrum-2/Gemengd-2 is hoofdzakelijk gelegen in de toelaatbaarheid van horeca behorend tot categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten. De vestiging van zwaardere horeca, bijvoorbeeld cafés, is in de Structuurvisie Binnenstad vooral voorzien rond de Markt en de Nieuwstraat. Een ruimtelijk gewenst onderscheidt. Voor zowel het gebied met de bestemming Centrum (1 en 2) als het gebied met de bestemming Gemengd (1 en 2) geldt een gelijkkluidend bebouwingspercentage, namelijk van 100%;
  - veel percelen met de bestemming Detailhandel blijken feitelijk in gebruik te zijn ten behoeve van de functie Wonen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is daarom de bestemming van een aantal panden alsnog gewijzigd in de bestemming Wonen. Daarnaast is binnen de bestemming Detailhandel het wonen op de begane grond rechtstreeks mogelijk gemaakt waardoor de wijzigingsbevoegdheid met de vele voorwaarden is vervallen;
  - de hier gekozen systematiek sluit aan op alle tot op heden vastgestelde komplannen. Voor met name de verkeersaantrekkende werking is het van belang dat een en ander vooraf beoordeeld wordt;

- detailhandel op de verdieping is toelaatbaar gemaakt via een binnenplanse ontheffing. In de regels is de voorwaarde voor toepassing voor deze ontheffing gewijzigd zodat ondernemers niet onnodig tot investeringen worden gedwongen.

*Conclusie*

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond en leidt tot aanpassing van de planregels.



#### **4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzingen aangebracht.

##### **Toelichting**

1. Blz. 17/18: de tekst is aangepast aan het geldende welstandsbeleid van de gemeente Terneuzen.
2. Blz. 21: de tekst is aangepast aan het geldende woonbeleid van de gemeente Terneuzen.
3. Blz. 48: de tekst is aangepast aan het besluit van de gemeenteraad d.d. 18 april 2013 inzake een nieuw op te stellen prostitutiebeleid.

##### **Planregels**

1. In artikel 4, lid 1, onder a, is toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding (w): tevens wonen.
2. Artikel 7, lid 1, onder a, onder 3, is gewijzigd in: het wonen.
3. Aan artikel 7, lid 1, onder a, is toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding (-w) is wonen op de begane grond uitgesloten.
4. Aan artikel 7, lid 2, onder 1, is toegevoegd: h. per bouwperceel is maximaal één woning toegestaan.
5. Artikel 7, lid 3, onder 2, is geschrapt.
6. In artikel 10, lid 1, onder a, is toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding (w): tevens wonen.
7. Artikel 10, lid 1, onder a, onder 8, is geschrapt en de beide leden daarna zijn vernummerd.

##### **Plankaarten**

###### **Algemeen**

1. Legenda: aanpassen aanduiding (sc-c+): extra functielagen.
2. Legenda: aanduiding (si) is vervallen.

###### **Plankaart 1**

1. De panden Nieuwstraat 14 -18 zijn bestemd als 'Gemengd-1', met de aanduiding (-h).
2. De panden Nieuwstraat 6 - 20 hebben de aanduiding (w) gekregen teneinde het wonen op de begane grond mogelijk te maken.
3. Het pand Dijkstraat 16 is overeenkomstig het gebruik bestemd als 'Wonen'.
4. De aanduiding (si) binnen de bestemming Gemengde Doeleinden-1 (GD-1) ter plaatse van de Nieuwstraat is geschrapt.

###### **Plankaart 2**

1. Voor het pand De Jongestraat 6 is de aanduiding (w) opgenomen ter bevestiging van de functie op de begane grond.
2. Het pand Tholenstraat 2 is overeenkomstig het gebruik bestemd als 'Wonen'.
3. De garageboxen achter Tholenstraat 54 zijn overeenkomstig het gebruik bestemd als 'Gemengd-Garagebox'.
4. Het pand Donze Visserstraat 43 is overeenkomstig het gebruik bestemd als 'Dienstverlening'.
5. Het pand Donze Visserstraat 71 is bestemd als 'Wonen'.
6. Het pand Nieuwe Diepstraat 40 is overeenkomstig het gebruik bestemd als 'Wonen'.
7. Voor het pand Schoolweg 8 is de aanduiding (-w) opgenomen.
8. Voor de panden Vlooswijkstraat 1 t/m 13 is de aanduiding (gs) opgenomen.