

TERNEUZEN

Wijzigingsplan 'Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11'

Antwoordnota zienswijzen en aanpassing toelichting.

Versie 29 april 2022

INHOUD

LZ

1.	Inleiding	3
	1.1. Procedure	3
	1.2. Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen	4
	2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen	4
	2.2. Ontvankelijkheid	4
	2.3. Gegrond of ongegrond	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
4.	Aanpassing toelichting	12

Bijlagen:

- Bezonningsstudie

1. INLEIDING

1.1. Procedure

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 'Kantoor'. Het bestaande kantoorgebouw met 4 verdiepingen heeft zijn functie verloren. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om een functiewijziging naar wonen mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11 heeft tot doel de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de bouwhoogte aan te passen van 15 naar 19 meter. Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning in procedure gebracht. Deze vergunning maakt het mogelijk een woongebouw voor 25 appartementen te bouwen

Op 13 oktober 2020 heeft het college besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan een procedure wijziging bestemmingsplan dat een woongebouw mogelijk maakt van 25 appartementen.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp wijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning hebben gelijktijdig ter inzage gelegen van 17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022 voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 3 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 zienswijze en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.
- In hoofdstuk 3 is de zienswijze samengevat en beantwoord.
- In hoofdstuk 4 is de aanpassing beschreven die bij de vaststelling van het bestemmingsplan is verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan Terneuzen Centrum, Oostelijk Bolwerk 11 zijn binnen de termijn (17 februari tot en met 30 maart 2022) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Indieners zienswijze (reclamant) 1;
2. Indieners zienswijze (reclamant) 2;
3. Indieners zienswijze (reclamant) 3;

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, zoals behandeld in hoofdstuk 3, wordt het volgende voorgesteld:

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

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Hierna worden de ingekomen zienswijzen samengevat weergegeven. Daarna volgt de reactie op de zienswijze, waarbij de nummering van de weerlegging correspondeert met de nummering die in de samenvatting van de zienswijze is gehanteerd.

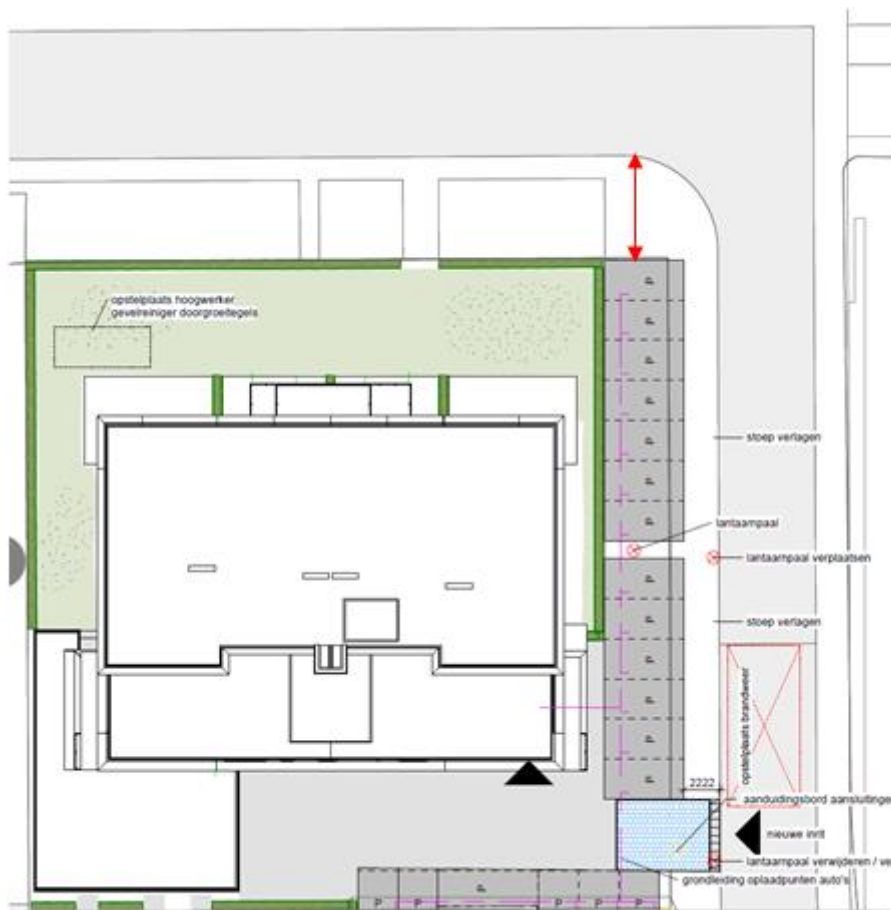
Indiener zienswijze 1

Zienswijze

- a. Reclamant denkt dat het parkeren nabij een bocht niet bij zal dragen aan de verkeersveiligheid.
- b. Reclamant vindt dat er ten minste 30 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn. Reclamant doet de suggestie tot het bouwen van een parkeerkelder.
- c. Reclamant is bevreesd dat vanwege de toegenomen hoogte van het gebouw gedurende de maanden november tot en met december geen zonlicht meer zal toetreden in de keuken en woonkamer.
- d. Reclamant verwacht dat er als gevolg van de komst van het nieuwe grotere gebouw een afname zal zijn van het aanwezige groen op het betreffende perceel. De verstening in de directe omgeving is vanwege eerder uitgevoerde bouwplannen al buitenproportioneel.
- e. Reclamant vraagt om een onderbouwing met betrekking tot vraag en aanbod op de midden en lange termijn voor kantoren en appartementen in de kern Terneuzen.
- f. Reclamant doet de suggestie om de bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming Groen met het oog op het aanleggen van een klein stadsparkje

Reacties

- a. Een deel van het parkeren gaat plaats vinden in nieuw aan te leggen parkeervakken haaks op de straat Oostelijk Bolwerk aan de oostzijde van het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied is deze parkeeroplossing met haaks parkeren op de weg al aanwezig. Er is dus voor gekozen om de bestaande parkeeroplossing om de bocht door te gaan zetten. De straat ligt in een 30 km zone. De richtlijn van het Kennisplatform CROW vermeldt een oprijzicht van minimaal 5 meter. Deze richtlijn houdt ook verband met een landelijk wettelijk parkeerverbod bij een kruispunt van 5 meter (artikel 24, lid 1 Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990) De afstand van het dichtst bij de bocht gelegen parkeervak bedraagt volgens het plan 6,30 meter. Gelet op deze afstand en de ligging in een 30 km zone is de verkeersveiligheid niet in het geding.



Rode maatlijn: Afstand tot hoek bedraagt ca. 6,30 meter

- b. In totaal voorziet het plan in 25 parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat om 19 nieuwe parkeervakken en 6 garageboxen. Voor ieder appartement is dus één parkeerplaats beschikbaar op eigen terrein. Daarnaast beschikt elke woning over een afzonderlijke buitenberging voor het stallen van fietsen en dergelijke. Het facetbestemmingsplan Parkeren Terneuzen regelt dat het parkeren op eigen terrein plaats moet vinden. Het facetbestemmingsplan Parkeren biedt een afwijkmogelijkheid als er op een andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Bij het beoordelen van een verzoek om af te wijken hanteert de gemeente de geldende beleidsregels. Volgens de geldende beleidsregel Parkeernota 2015-2020 inventariseert de initiatiefnemer de bestaande situatie door middel van parkeertellingen. Zo wordt de bestaande situatie in beeld gebracht en kan voorkomen worden dat er overbodige parkeerplaatsen worden aangelegd. In november 2021 is daartoe een parkeertelonderzoek uitgevoerd (bijlage 5 van de toelichting van het wijzigingsplan). Uit het onderzoek blijkt dat in de avonduren in de directe nabijheid van het plan gelegen sectie 1 (zie onderstaande afbeelding) nagenoeg alle parkeerplaatsen vrij zijn. Overdag zijn niet alle bewoners gelijktijdig aanwezig. Het rekenen met aanwezigheidspercentages komt voort uit de CROW richtlijn. Gekeken naar die aanwezigheidspercentages kan overdag makkelijk in de parkeerbehoefte voorzien worden op eigen terrein. In de avonduren is de parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers het hoogst. Maar dan kan gebruik gemaakt worden van de bestaande openbare parkeervoorzieningen die zich bevinden in sectie 1. Bezoekers kunnen ook gebruik maken van deze openbare parkeerplaatsen. Daarnaast is er nog de mogelijkheid voor bezoekers om in de nabijgelegen parkeergarage Oostkolk te parkeren. De loopafstand bedraagt 250 meter. Volgens de CROW richtlijn is dat een acceptabele loopafstand voor bezoekers.

VISUELE WEERGAVE - SECTIEOVERZICHT ONDERZOEKSGBIED



De suggestie tot het bouwen van een parkeerkelder heeft initiatiefnemer onderzocht. De aanleg van een parkeerkelder is een relatief dure parkeeroplossing. Voor een aantal van 25 appartementen is dit niet rendabel en gelet op de hiervoor vermelde motivatie is daar ook geen noodzaak toe.

- c. Voorkomen moet worden dat de schaduw als gevolg van het toestaan van een grotere bouwhoogte onevenredig toeneemt. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De gemeente heeft hiervoor geen beleid vastgesteld. De gemeente Terneuzen zoekt daarom net als veel gemeenten aansluiting bij de TNO-norm. TNO kent een lichte en een strenge norm. De strenge norm gaat uit van ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Voor de lichte norm geldt minimaal 2 mogelijke bezonningsuren in de periode 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat de bruikbaarheid van keuken en woonkamer, die gelegen zijn op de verdieping, niet onaanvaardbaar afneemt. De hogere bebouwing zorgt op 21 december uitsluitend rond het middaguur voor een moment extra schaduw op een deel van de zuidgevel van de woning. Daarmee wordt, ook in de periode die buiten de strenge TNO norm valt ruim voldaan aan het minimum van 3 bezonningsuren per dag. Het aspect bezonning vormt daarom geen belemmering, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning van betrokkene is nog steeds gewaarborgd.
- d. In de bestaande situatie is een kantoorgebouw aanwezig met aan de westzijde ervan een strook gras en een aantal bomen. Rondom het perceel is een haag aanwezig. Deze beplanting zal gerooid worden om de bouw mogelijk te maken. In de nieuwe situatie neemt het oppervlak met gebouwen en terreinverharding inderdaad toe ten opzichte van de feitelijke bestaande situatie. Maar het perceel heeft nu de bestemming 'kantoren' en binnen die bestemming is het toegestaan gebouwen ten behoeve van kantoren op te richten binnen het bouwvlak en het overige deel van het perceel in te richten als tuin, erf of terrein. Dit houdt in dat het binnen het geldende

bestemmingsplan mogelijk is om het gehele perceel te verharderen. Overigens zal er in de nieuwe situatie ruimte overblijven voor onverharde gedeelten. Er is echter nog geen definitief beplantingsplan voor de nieuwe situatie opgesteld. Wel zal de haag behouden blijven. Initiatiefnemer staat open voor suggesties. Reclamant zal betrokken worden bij het tuinontwerp. Er heeft als gevolg van de bouw van Neptunus en Waterfront extra versterking plaatsgevonden maar dat is niet relevant voor deze bestemmingswijziging omdat er geen sprake is van een afname van planologisch geregeld groen.

- e. De vraag naar kantoorgebouwen is al jaren erg laag. Dat vertaalt zich in veel leegstaande kantoorpanden in Terneuzen. Voorbeelden in Terneuzen zijn het kantoor aan het Oostelijk Bolwerk 11 zelf en het voormalige belastingkantoor aan de Rosegracht 1. Verder staan de kantoorvilla's grotendeels leeg aan de Axelsestraat (oude locatie Jos Voet). Eén van deze kantoorpanden wordt momenteel grotendeels getransformeerd naar een woongebouw. Tot slot noemen wij nog de kantoorruimten aan het Vivaldiplein tegenover winkelcentrum Zuidpolder. Twee van deze drie kantoorruimten staan al jaren leeg. De vraag naar woningen over het algemeen en naar nultredenwoningen zoals appartementen in het bijzonder is juist erg hoog. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 3.2 van de toelichting op dit wijzigingsplan.
- f. In geval van een bestemmingswijziging naar 'Groen' in plaats van 'Kantoor' met het oog op de aanleg van een parkje zou tegenover de kosten van de sloop van het bestaande gebouw en de waardevermindering van de grond geen inkomsten staan. Daarom is deze suggestie uit economisch oogpunt geen realistische suggestie. Groen op deze locatie zou ook niet bijdragen aan een robuuste groenstructuur en het perceel is te klein om als parkje te fungeren. Stedenbouwkundig is het gewenst om op deze straathoek juist bebouwing te realiseren. Bovendien is de grond geen eigendom van de gemeente. En het verzoek van de eigenaar past binnen de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Aan de toelichting van het plan wordt een bezonningsstudie toegevoegd.

Zienswijze 2

Zienswijze

- a. Reclamant heeft bezwaar tegen de bouwhoogte van 19 meter omdat dit niet past in het heersende straatbeeld langs het Oostelijk Bolwerk. In de directe omgeving hebben de gebouwen maximaal 4 bouwlagen. Reclamant verwijst naar de planregels artikel 5.1 die gaan over het overgangsrecht waarin staat dat bouwwerken die afwijken van de planregels niet mogen worden vergroot tenzij de afwijking niet meer bedraagt dan 10 %. Verder verwijst reclamant naar paragraaf 2.2.1 van de toelichting waarin staat dat het vigerende bestemmingsplan Terneuzen Centrum geldt waarin is geregeld dat de bouwlocatie een bestemming 'Kantoor' heeft.

Reactie

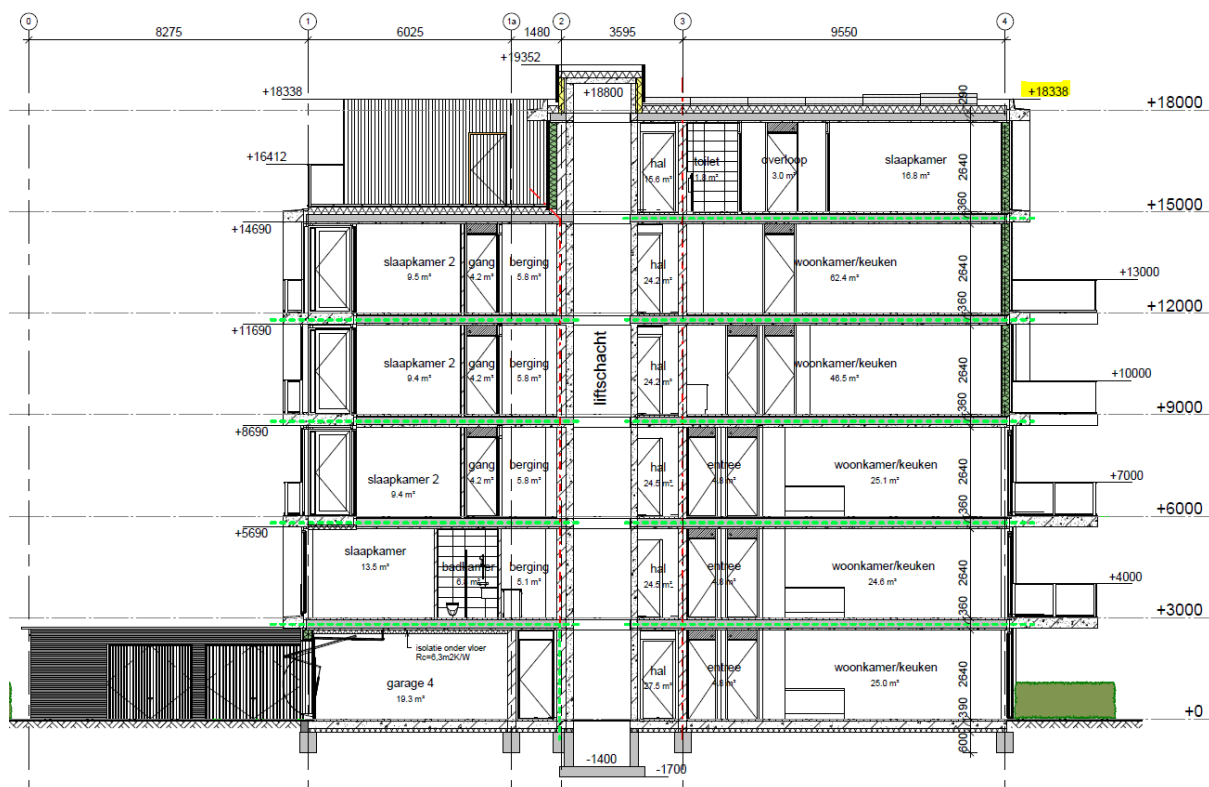
- a. Voor beoordeling van het staatbeeld is de planologische situatie relevant. Stadhuis, Waterfront en Neptunus hebben een meer afwijkende bouwhoogte en staan op of tegen de dijk aan gebouwd. Daarom is met name gekeken naar de planologische

mogelijkheden van de bebouwing die op één lijn staat aan de zuidzijde van de straat Oostelijk Bolwerk. Voor de panden Oostelijk Bolwerk 11, 9 als 7 geldt een maximaal toelaatbare bouwhoogte van 15 meter. De panden Stadhuisplein 5 (voormalige ING) en Stadhuisplein 3 (M2GO) hebben een toelaatbare bouwhoogte van 12 meter. Dat is een sprong in de bouwhoogte van 3 meter. Een verhoging naar 19 meter voor de locatie Oostelijk Bolwerk 11 betekent een extra sprong in de bouwhoogte van 4 meter. Gelet op de bestaande variatie in bouwhoogten en de maat van de toename met slechts 4 meter past het gebouw wat betreft bouwhoogte tussen de omliggende gebouwen. Voor een overzicht van de bouwhoogtes zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding bestemmingsplankaart met bij vermelding planologische bouwhoogtes nieuwe situatie. Oranje pijl is bouwlocatie.

De feitelijke bouwhoogte van de nieuwbouw zal overigens 18,34 meter bedragen. Alleen de liftopbouw is hoger. Zie onderstaande afbeelding.



Doorsnedetekening bouwplan. De dakrandhoogte bedraagt 18,34 meter.

Overgangsrecht is een verplicht onderdeel in ieder bestemmingsplan. Overgangsrecht regelt dat bouwwerken die aanwezig zijn op het moment van vaststelling van het betreffende bestemmingsplan en in strijd zijn met de regels van dat bestemmingsplan mogen blijven staan. In dit geval maken we een nieuw bestemmingsplan om een nieuw gebouw te realiseren. Er is dus na uitvoering van het nieuwe gebouw geen bestaand gebouw meer aanwezig waardoor het overgangsrecht in dit geval niet van toepassing is. Het is echter verplicht om overgangsrecht op te nemen in de planregels.

In de toelichting op een bestemmingsplan wordt altijd de geldende juridische regeling beschreven. Met voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan willen we juist afwijken van die geldende regeling. Het bestemmingsplan Terneuzen Centrum voorziet in een wijzigingsmogelijkheid om de bestemming te wijzigen van 'Kantoor' naar 'Wonen'

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot planaanpassing.

Zienswijze 3

Zienswijze

- Reclamant heeft bezwaar tegen de toename van de bouwhoogte in relatie tot het uitzicht. Reclamant verwacht dat de waarde van zijn appartement als gevolg van de toegenomen bouwhoogte zal dalen.

Reactie

- De feitelijke bouwhoogte van het te slopen kantoorpand bedraagt ongeveer 12 meter (4 bouwlagen). De planologische bouwhoogte bedraagt echter 15 meter (5 bouwlagen). De nieuwbouw krijgt een bouwhoogte van maximaal 19 meter (6 bouwlagen). Reclamant woont in een appartement van de Neptunus. Het

appartement heeft zowel aan de west- als de oostzijde uitzicht. Het appartement bevindt zich op de achtste verdieping. Het straatniveau van beide gebouwen is gelijk. Dat betekent dat het appartement van reclamant hoger ligt dan het dak van de nieuwbouw. De afstand tussen de bebouwing bedraagt bovendien minimaal 30 meter. Het zicht vanuit zijn appartement zal dus voor het grootste gedeelte behouden blijven. Er is geen sprake van onevenredig verlies van uitzicht. Bovendien bestaat er in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht en heeft reclamant vrij uitzicht aan de oostzijde. Ten aanzien van de waardevermindering merken wij op dat er nu een leegstaand kantoorpand staat dat een sterk gedateerd en verwaarloosde uitstraling heeft. Met de bouw van een modern woongebouw verwachten wij dat er een passende invulling komt die een positieve bijdrage zal leveren aan de uitstraling van deze locatie op de omgeving. Een verzoek om de WOZ waarde te herzien past niet binnen de reikwijdte van deze bestemmingsplanprocedure.

Conclusie:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot plaanpassing.

4. AANPASSING TOELICHTING

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is naar aanleiding van zienswijze 1 de volgende aanpassing aangebracht:

Toelichting

- Bijlage 'Bezonningsstudie' is toegevoegd.