

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Kennedylaan Terneuzen

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Versie 17042015

INHOUD	BLZ
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. Ambtshalve aanpassingen	37

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

In 2013 is het (ontwerp)bestemmingsplan Kennedylaan Terneuzen opgesteld. Dit bestemmingsplan 'Kennedylaan Terneuzen' omvat het gebied globaal begrenst door het kantoor van het Waterschap en het Schuttershof aan de noordzijde, aan de oostzijde door diverse woningen aan de Van der Peijlstraat en het pand Freijser. Ten zuiden van het plangebied ligt het bedrijf in bouwmaterialen 'De Hoop', aan de westzijde het spoorwegemplacement van Prorail en twee onderhoudsbedrijven voor de haven.

Voor dit gebied is een grootschalige herontwikkeling beoogd. Aan de westzijde bestaande uit een gebouw met 46 appartementen boven op een plint met commerciële ruimten. Aan de oostzijde bestaande uit de uitbreiding van de al aanwezige detailhandelsvestigingen. Daarnaast zijn twee poortgebouwen en een tankstation voorzien langs de Kennedylaan.

De commerciële ruimten zullen worden ingevuld met twee supermarkten, perifere detailhandel, grootschalige detailhandel en overige detailhandel.

Deze beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende planologische regelingen. Om de ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is het (ontwerp) bestemmingsplan Kennedylaan Terneuzen opgesteld.

Op 10 december 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Overlegprocedure

Tijdens de (uitvoerige) voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft meerdere malen overleg met de provincie Zeeland plaatsgevonden. Een van de eerste overlegbesprekingen heeft plaatsgevonden op 30 augustus 2012. Daarnaast is er in het kader van de wettelijk verplichte watertoets uitvoerig overleg geweest met het Waterschap Scheldestromen. Gelet op de langlopende voorbereiding en het hierover gevoerde overleg met de meest belanghebbende instanties is besloten direct het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 december 2013 tot en met 29 januari 2014 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 14 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. Buiten de ter inzage termijn is 1 schriftelijke zienswijze ontvangen.

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 Kennedylaan Terneuzen zijn binnen de termijn (19 december 2013 tot en met 29 januari 2014) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Provincie Zeeland, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg
2. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg
3. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg
4. Pringuet & Brys Advocatenkantoor, Kroonprinsstraat 1, 9031 Drogen
namens: Health Invest NV gevestigd te Antwerpen
5. Koninklijke Schuttevaer, Boomweidelaan 65, 4423 AN Schore
6. Zeeland Seaports, Postbus 132, 4530 AC Terneuzen
7. Centrum Management Terneuzen, Oostkant 1, 4531 HA Terneuzen
8. De Groot Verschuur Holding BV, Postbus 9531, 4800 LM Breda
9. Bosselaar-Strengers Advocaten, Postbus 516, 3500 AM Utrecht
namens: Jumbo Supermarkten BV gevestigd te Veghel, Van Eerd Beheer BV gevestigd te Veghel, C1000 Vastgoed BV gevestigd te Amersfoort en Ultimo-Grutterij vof gevestigd te Eemnes
10. R3 Juridisch Planologisch Adviesbureau, West-Voorstraat 28, 3262 JP Oud-Beijerland
namens: Van Fraeijenhove BV en Dries Hamelink BV gevestigd te Terneuzen
11. Houthoff Buruma, Postbus 1507, 3000 BM Rotterdam
namens: DRET BV, DRES BV, CBRE BV, Perry Sport BV, Skidome BV, Blokker BV en de De Zeeuwse Alp BV
12. Poelmann & Van den Broek, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen
namens: Spar Holding BV gevestigd te Waalwijk, J. Bracke Spar Zaamslag, vof Martens-Tollenaar Spar Sluiskil en P. Bolleman Spar Philippine
13. De Pooter Olie, Postbus 206, 4530 AE Terneuzen
14. A.V.V. Beheer BV, Van Kleffenslaan 88, 4334 HK Middelburg

Buiten de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Kennedylaan Terneuzen is de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

15. Ternez BV, Ettenseweg 48, 4706 PB Roosendaal

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen 1. tot en met 14. zijn tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk. De zienswijze onder 15. is buiten de termijn kenbaar gemaakt en is om die reden niet ontvankelijk.

2.3 Gegronnd of ongegrond

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

- de zienswijzen genoemd onder 4, 5, 6, 8, 10, 13 en 14 zijn ongegrond;
- de zienswijzen genoemd onder 1, 2, 3, 7, 9, 11 en 12 zijn deels ongegrond en deels gegrond.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Provincie Zeeland, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg

Zienswijze

- a. Geconstateerd wordt dat in strijd met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geen vooroverleg is gevoerd. Verzocht wordt in het vervolg het voorontwerpbestemmingsplan toe te sturen in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg.
- b. In artikel 3.1 van de planregels is bepaald dat ten hoogste 500 m² aan detailhandel is toegestaan. Dit is in strijd met het provinciaal beleid:
 - nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met uitzondering van PDV/GDV, behoren in bestaande kernwinkelgebieden gevestigd te worden;
 - met vestiging van detailhandel op deze locatie wordt niet voldaan aan de lader van duurzame verstedelijking nu geen sprake is van een aantoonbare regionale behoefte, blijkend uit 5.400 m² leegstand in het kernwinkelgebied.Verzocht wordt het ontwerpbestemmingsplan aan te passen aan het provinciaal beleid.
- c. In artikel 1.29 van het ontwerpplan is 'grootschalige detailhandel' gedefinieerd als een vestiging met een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² of meer. In de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (vrpz) wordt hieronder verstaan een vestiging met een bruto vloeroppervlak van 1.500 m² of meer. De vrpz laat geen afwegingsruimte aan gemeente om van genoemde oppervlakte af te wijken. Verzocht wordt het ontwerpplan aan te passen aan het provinciaal beleid.
- d. De combinatie van de toegestane branches met een gehanteerde ondergrens van 1.000 m² leidt tot de verwachting dat er een verplaatsing van winkels uit de binnenstad naar de Kennedylaan zal plaats vinden. Een dergelijke ontwikkeling is in strijd met het provinciaal detailhandelsbeleid.
- e. Verzocht wordt de definitie voor 'perifere detailhandel' zoals opgenomen in artikel 1.34 in overeenstemming te brengen met de vrpz.
- f. De gemeente heeft afwegingsruimte voor vestiging van supermarkten op enige afstand van het kernwinkelgebied, indien deze hier niet ruimtelijk inpasbaar zijn (bijvoorbeeld vanwege omvang en ontsluiting). Verzocht wordt de onderbouwing voor vestiging van twee supermarkten aan de Kennedylaan alsnog in de plantoelichting op te nemen.
- g. De supermarkt(en) dienen op de verbeelding afzonderlijk bestemd/aangeduid te worden, zodat vooraf duidelijk is waar deze komen.
- h. In het plangebied worden 46 appartementen gebouwd. Hiervoor is, om te voldoen aan de Wet geluidhinder, een dove gevel noodzakelijk. In de regels en op de verbeelding is dit niet correct aangegeven. Verzocht wordt het ontwerp op dit punt aan te passen.

Overwegingen

- a. Tijdens de (uitvoerige) voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft meerdere malen ambtelijk en bestuurlijk overleg met de provincie Zeeland plaatsgevonden. Eén van de eerste overlegbesprekingen heeft plaatsgevonden op 30 augustus 2012. Gelet op de langlopende voorbereiding en het hierover gevoerde overleg met de meest belanghebbende instanties is besloten direct het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. In het vervolg zal, zoals verzocht, het concept ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde vooroverleg ter beoordeling worden aangeboden.
- b. De 500 m² algemene detailhandel was bedoeld om restruimtes in te vullen op de Kennedylaan. Er wordt erkend dat sprake is van leegstand in het kernwinkelgebied. Conform het beleid moet de algemene detailhandel zich ter plaatse vestigen. De 500 m² algemene detailhandel wordt daarom uit het programma geschrapt.

- c. Artikel 1.29 Grootchalige Detailhandel van het ontwerpbestemmingsplan wordt voor wat betreft de oppervlaktemaat van 1.000 m² bvo in overeenstemming gebracht met de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (vrpz). In de vrpz is de oppervlaktemaat van 1.500 m² bvo opgenomen. Tevens wordt de toelichting hierop aangepast.
- d. De gemeente brengt de oppervlaktemaat voor grootchalige detailhandel in overeenstemming met de oppervlaktemaat uit vrpz (1.500 m²).
- e. De definitie voor 'perifere detailhandel' wordt aangepast aan de vrpz.
- f. Het bieden van ruimte aan supermarkten aan de Kennedylaan is ingegeven vanuit de beleidsmatige wens van de gemeente (vaststellingsbesluit bij de Structuurvisie Detailhandel, 2008) en de provincie (vrpz) om te komen tot een toekomstgerichte detailhandelsstructuur. Binnen dat kader is gezocht naar ruimte voor grootchaliger winkels (waaronder supermarkten), die niet ruimtelijk-planologisch, mede gelet op financiële haalbaarheid, inpasbaar zijn in het kernwinkelgebied. Projecten die een belangrijke impuls zouden kunnen geven aan de kwaliteit van het kernwinkelgebied, zijn tot op heden niet tot stand gekomen. Daarvoor is van betekenis dat fysieke en financiële mogelijkheden voor dergelijke ingrepen ontbraken. Thans is een initiatief aan de orde dat op meerdere fronten tegelijkertijd zorgt voor een versterking van de winkelstructuur.

De Kennedylaan ligt aansluitend aan het kernwinkelgebied en is door de goede ontsluiting, de aanwezige ruimte en de ruime parkeergelegenheid geschikt voor vestiging van supermarkten. Vervolgens is gezocht naar een supermarktinfilling, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de winkelstructuur versterkt kan worden door 'zwakke plekken' in de structuur weg te nemen. De eerste 'zwakke plek' is het oude winkel pand van Freijser/Trendhopper aan de Kerkhoflaan 55 in Terneuzen. Dit pand is eigendom van een supermarktorganisatie, heeft een oppervlak van 4.000 m² bvo en heeft een algemene detailhandelsbestemming, waardoor zich hier één of meer supermarkten kunnen vestigen. Dat zou op deze locatie voor een onwenselijke ruimtelijke situatie zorgen, met name door overlast van verkeer en parkeren. De gemeente Terneuzen zal een koopovereenkomst tekenen en hiermee het pand aankopen. Hierna wordt het pand gesloopt en de bestemming die erop ligt, gewijzigd. De vrijkomende grond wordt gesaneerd en betrokken in het herstructureringsplan Lievenspolder 2. Dit wijkdeel bestaat voor een groot deel uit betonwoningen die niet meer de woonkwaliteit leveren die in de huidige tijd aan woningen worden gesteld. Gezien de ligging nabij de binnenstad en grenzend aan de gebieden Schuttershof en Kennedylaan, wordt dit gebied als kansrijk gekwalificeerd voor initiatieven op het gebied van woningbouw in combinatie met groen en water.

De tweede 'zwakke plek' in de winkelstructuur wordt weggenomen door de verplaatsing van de Aldi aan de Axelsestraat. Op de huidige locatie heeft Aldi nauwelijks meerwaarde voor de winkelstructuur van Terneuzen. Ten eerste fungeert de Axelsestraat steeds minder als winkelstraat, met name rond het gebied waar Aldi is gevestigd. Ten tweede heeft een discounter door de aard en omvang van het assortiment nauwelijks een functie als wijkvoorziening. Het merendeel van de consumenten ziet Aldi als secundaire of tertiaire supermarkt, waar zij specifieke discountproducten (in bulk) aanschaffen (Consumentenonderzoek 2013, Deloitte). Hiervoor bezoeken zij gemiddeld eens in de twee weken de discounter, waardoor nabijheid minder van belang is. Voor de reguliere boodschappen bezoeken zij doorgaans een fullservice-supermarkt in de eigen omgeving. De vestiging van Aldi aan de Kennedylaan betekent de toevoeging van een belangrijke trekker waarvan de specifieke aantrekkingskracht veel beter ten goede komt aan de overige winkels in de omgeving en in het kernwinkelgebied.

Tot slot neemt het totale aantal m² aan supermarkten nauwelijks toe door de sanering van 4.000 m² algemene detailhandel aan de Kerkhoflaan en de realisatie van 3.000 m² supermarktoppervlakte aan de Kennedylaan. Te meer, omdat de nieuwbouw circa 1.000 m² verplaatsing betreft van de Aldi-supermarkt aan de Axelsestraat.

Op deze wijze wordt een detailhandelsstructuur gecreëerd die aansluit op de actuele behoefte bij consumenten en wordt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het stedelijk gebied door concentratie van winkels direct nabij het kernwinkelgebied met een programma dat een toevoeging betekent aan het aanbod in Terneuzen in combinatie met de oplossing voor 'zwakke plekken' in de winkelstructuur en de oplossing van een leegstandsprobleem.

- g. In de specifieke gebruiksregels zal worden opgenomen dat de supermarkten zich aan de Kennedylaan-West mogen vestigen.
- h. De regeling en de verbeelding voor het realiseren van de dove gevel zullen in het bestemmingsplan worden aangepast.

Conclusie

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond en leidt tot de navolgende aanpassingen van het plan:

- De oppervlakte van algemene detailhandel (500 m²) wordt uit het programma geschrapt.
- Het begrip grootschalige detailhandel wordt aangepast voor zover het de oppervlakte van grootschalige detailhandel betreft. Deze wordt aangepast in 1.500 m². Ook artikel 3.4 onder d. wordt op deze wijze aangepast.
- De definitie voor 'perifere detailhandel' wordt aangepast, in doelgericht, laagfrequent in overeenstemming met de vrpz.
- In de specifieke gebruiksregels wordt opgenomen dat de supermarkten zich uitsluitend aan de Kennedylaan-West mogen vestigen.
- De regeling en verbeelding ten aanzien van de dove gevel wordt aangepast.

Waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg

Zienswijze

- a. Voor de afvoer van hemelwater van de bebouwing is geen onderbouwing gegeven. Het Waterschap gaat uit van afvoer op de haven. Geadviseerd wordt de lozing vooraf te melden bij de waterbeheerder.
- b. In de waterparagraaf staat vermeld dat het plangebied niet in de invloedssfeer van waterkeringen is gelegen. De havenkade (Beneluxweg) heeft een waterkerende functie. De waterkering is in beheer bij Rijkswaterstaat.

Overwegingen

- a. Het hemelwater afkomstig van de daken zal rechtstreeks afgevoerd worden op het oppervlaktewater. Water afkomstig van de wegen zal eerst gefilterd worden alvorens dit afgevoerd wordt op het oppervlaktewater. Het oppervlaktewater betreft in deze situatie het oppervlaktewater in de haven. Rijkswaterstaat is hierover vooraf geïnformeerd. De toelichting op het bestemmingsplan (waterparagraaf) zal op dit onderdeel worden aangevuld.
- b. Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van de regionale waterkering van Rijkswaterstaat. Voor deze waterkering zal op de plankaart de beschermingszone worden opgenomen. Tevens zal in de toelichting de waterparagraaf op dit punt worden aangepast. Bij de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen zal eveneens een watervergunning aangevraagd worden.

Conclusie

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond en leidt tot de navolgende aanpassingen van het plan:

- De waterparagraaf in de toelichting wordt aangevuld.
- Er wordt in de planregels een regeling opgenomen voor de beschermingszone van de kade.

Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg

Zienswijze

- a. De gehanteerde personenaantallen in het onderzoek van Agel zijn kleiner dan die in het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt de risicoberekeningen uit te voeren met de correcte omvang van personen gebaseerd op de capaciteit die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.
- b. Het groepsrisico moet berekend worden op basis van de vergunde doorzet. Deze bedraagt 1.000 m³. Voor het onderzoek is door Agel uitgegaan van een verkleining van de doorzet tot 500 m³. Op voorgenomen aanpassingen mag niet geanticipeerd worden. Geadviseerd wordt de vergunning aan te passen of een correcte QRA uit te voeren.
- c. In de risicoberekeningen is uitgegaan van twee veiligheidsverhogende maatregelen. Deze maatregelen zijn echter nog niet geborgd in wet- en regelgeving. Geadviseerd wordt in de omgevingsvergunning op te nemen dat uitsluitend levering met lpg-tankwagens voorzien van hittewerende bekleding mag plaatsvinden.
Kortom: de afweging ten aanzien van het groepsrisico is gebaseerd op een onjuist risicobeeld.
- d. Er is ten onrechte een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Verzocht wordt een volledige verantwoording uit te werken.
- e. Indien de vergunning van het lpg-tankstation niet wordt aangepast zijn ruimtelijke maatregelen nodig, zoals verkleining van het bouwvolume en het afzien van woningbouw.
- f. Ten aanzien van de onderdelen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn de genoemde maatregelen niet juridisch geborgd. Deze maatregelen kunnen dus niet betrokken worden in de verantwoording tenzij deze als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- g. Geadviseerd wordt binnen de bestemming 'Detailhandel' de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' aan te scherpen met het uitsluiten van de verkoop van CNG en lng.
- h. Verzocht wordt de Veiligheidsregio te laten adviseren wanneer de juiste hoogte van het groepsrisico is vastgesteld.

Overwegingen

- a. Het door Agel uitgevoerde 'Onderzoek Externe Veiligheid – Plangebied Kennedylaan te Terneuzen' zal ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico worden aangepast. Hierbij zal worden uitgegaan van een programma dat kan worden beschouwd als een worst-case scenario. In het bestemmingsplan is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen op basis van dit programma.
- b. Door de Veiligheidsregio Zeeland wordt geadviseerd de verleende vergunning aan te passen. In de verleende vergunning is een doorzet vergund van 1.000 m³ lpg. Gedurende meer dan 3 jaar is van deze vergunde hoeveelheid geen gebruik gemaakt. De daadwerkelijk gerealiseerde jaarlijkse doorzet bedraagt ongeveer 100 m³ lpg. Derhalve kan de verleende vergunning ambtshalve worden aangepast. De procedure hiervoor is opgestart door de RUD Zeeland en kan naar verwachting eind 2015 worden afgerond. De vergunde hoeveelheid wordt teruggebracht tot 500 m³ lpg.

Aangezien de geldende vergunning nog uitgaat van een doorzet van 1.000 m³ lpg zal in het aangepaste 'Onderzoek Externe Veiligheid – Plangebied Kennedylaan te Terneuzen' worden uitgegaan van een tweetal scenario's, te weten 500 m³ en 1.000 m³ en levering door tankwagens zonder hittewerende coating.

De verantwoording van het groepsrisico zal gebaseerd worden op de uit deze scenario's voortvloeiende hoogste waarde van het groepsrisico.

- c. De Veiligheidsregio Zeeland adviseert in de (ambtshalve aan te passen) omgevingsvergunning op te nemen dat levering uitsluitend door tankwagens met hittewerende coating mag plaatsvinden. Aangezien het op dit moment niet duidelijk is of dit voorschrift daadwerkelijk in de ambtshalve aan te passen omgevingsvergunning zal worden opgenomen, wordt in het aangepaste onderzoek uitgegaan van scenario's waarbij de levering van lpg plaats vindt door vrachtwagens zonder hittewerende coating. De afweging ten aanzien van het groepsrisico zal gebaseerd worden op de hoogste waarde van het groepsrisico (worst case).
- d. Wanneer uit het aangepaste onderzoek blijkt dat de toename van het groepsrisico meer bedraagt dan 10% of meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde zal een uitgebreide verantwoording worden opgesteld.
- e. De procedure voor aanpassing van de omgevingsvergunning is opgestart door de RUD Zeeland.
- f. Aangezien het tekstgedeelte onder zelfredzaamheid in het bestemmingsplan niet juridisch geborgd kan worden en tevens ruimtelijk niet relevant is, komt dit tekstgedeelte te vervallen.
- g. Binnen de bestemming Detailhandel zal ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' eveneens de verkoop van CNG en lng uitgesloten worden.
- h. Het aangepaste 'Onderzoek Externe Veiligheid – Plangebied Kennedylaan te Terneuzen' zal aan de Veiligheidsregio Zeeland ter kennisname worden toegezonden.

Conclusie

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond en leidt tot de navolgende aanpassingen van het plan:

- De verantwoording van het groepsrisico in de toelichting op het bestemmingsplan is aangepast tot een volledige verantwoording en het onderzoek 'Externe Veiligheid – Plangebied Kennedylaan te Terneuzen' is aangepast.
- In de planregels wordt in de bestemming Detailhandel onder de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' de verkoop van CNG en lng uitgesloten.

Pringuet & Brys Advocatenkantoor, Kroonprinsstraat 1, 9031 Drogen namens: Health Invest NV gevestigd te Antwerpen

Zienswijze

- a. Door het college en door de gemeenteraad is eerder geoordeeld dat de locatie Kennedylaan-West niet groot genoeg is om als regionale trekker te fungeren, nog afgezien van de enorme kosten inzake infrastructuur. Niet voorgesteld kan worden dat deze argumenten, welke één voor één tegen het ontwerpbestemmingsplan spreken, thans van de baan en niet meer actueel zijn.

Overwegingen

- a. Het bestemmingsplan geeft invulling aan de beleidsvisie van de gemeente (zie het vaststellingsbesluit bij de Structuurvisie Detailhandel 2008) en de provincie (vrpz), gericht op versterking van de winkelstructuur. Het huidige initiatief, dat met het plan mogelijk wordt gemaakt, was bij het opstellen van de Structuurvisie Detailhandel 2008 niet voorzien. In de Structuurvisie Detailhandel Terneuzen is aandacht besteed aan ontwikkelingen aan de Kennedylaan-West. Er is destijds een programma voor alleen

de begane grond berekend waarbij tevens parkeren op het maaiveld plaatsvindt. In totaal betrof de ontwikkeling 5.750 m² bvo. Van een dergelijk kleine toevoeging is in de visie geconcludeerd dat het geen toegevoegde waarde had. Tijdens de raadsvergadering van 8 april 2008 heeft de gemeenteraad zich uitgesproken over de detailhandelsstructuurvisie. Tijdens de raadsvergadering is een amendement ingediend en aangenomen. Met dit aangenomen amendement heeft de gemeenteraad besloten om de locatie Kennedylaan West de mogelijkheid te geven voor de invulling met perifere en grootschalige detailhandel. In het huidige programma wordt eveneens alleen een programma op de begane grond gerealiseerd. Hoewel ook in het huidige programma wordt uitgegaan van parkeren op de begane grond, wordt een deel van de parkeerbehoefte opgevangen op het dak van het gebouw. Het te realiseren programma aan de Kennedylaan-West bedraagt hierdoor 11.655 m² bvo (PDV/GDV, supermarkten en horeca). Ten opzichte van het programma uit de Structuurvisie 2008 een verdubbeling. Hierdoor kan een ruim en veelzijdig aanbod gerealiseerd worden.

De Kennedylaan wordt gereconstrueerd. De reconstructie vindt niet plaats vanwege de ontwikkeling van de locatie. Nut en noodzaak om de Kennedylaan te reconstrueren zijn gebaseerd op het beheer en onderhoud van het betreffende weggedeelte van de Kennedylaan, e.e.a. overeenkomstig het gestelde in het (door de gemeenteraad vastgestelde) Wegenbeheerplan.

Reconstructie van het wegprofiel leidt niet tot zodanige wijzigingen dat gesproken kan worden van nieuwaanleg. In dat kader bezien zijn de kosten van reconstructie niet toerekenbaar aan het kostenverhaal voor dit bestemmingsplan. De kosten voor reconstructie komen ten laste van de gemeente en zijn opgenomen in het gemeentelijk 'Investeringsprogramma 2014-2017'.

Voor zover sprake is van nieuwaanleg (oversteken, aanleg fietspad) ten behoeve van de ontsluiting van de locatie komen deze kosten ten laste van de initiatiefnemer, i.c. de meerkosten van de reconstructie komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het plan.

Koninklijke Schuttevaer, Boomweidelaan 65, 4423 AN Schore

Zienswijze

- a. Onderliggend aan het bestemmingsplan Kennedylaan is de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever. De beheersverordening bevat een aantal zaken die niet in overeenstemming zijn met de werkelijkheid. Verzocht wordt de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever bij voorrang in overeenstemming te brengen met de praktijk (onderhoud en reparatie zijkanaal A, ligplaatsen oud-schippers, ligplaatsen plezier- & beroepsvaart).
- b. Koninklijke Schuttevaer vindt de argumenten om het complex aan de Kennedylaan te realiseren opmerkelijk. De vereniging maakt zich zorgen om het ruimtebeslag van de nieuwe Zeesluis. Het terrein en de kade zijn bij uitstek geschikt om de groei van watergebonden bedrijven en verplaatsing van bedrijfsactiviteiten te realiseren.
- c. De woonvisie is niet meer actueel, woningmarkt en financiële omstandigheden zijn gewijzigd sinds 2008, daarnaast zijn alternatieve bouwlocaties onvoldoende onderzocht.
- d. Verzocht wordt te bezien of het ruimtebeslag in het bestemmingsplan een watergebonden, economisch rendabele functie kan krijgen.

Overwegingen

- a. In de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever zijn een aantal zaken geregeld die inderdaad niet in overeenstemming zijn met de praktijk. De beheersverordening Oostelijke Kanaaloever wordt als volgt aangepast:
 1. Het besluitvlak 'ligplaats' op de plankaart blijft gehandhaafd.
 2. Artikel 19.2.2 onder a wordt aangepast waarbij het genoemde aantal ligplaatsen komt te vervallen.
 3. Aan artikel 1 Begrippen worden toegevoegd de begrippen 'onderhoud', 'groot onderhoud' en 'reparatie'.
 4. Op de plankaart wordt ter hoogte van het woongebouw (appartementen) Kennedylaan een nieuw besluitsubvlak met aanduiding opgenomen.
 5. Artikel 19.2.2, onder b wordt zodanig gewijzigd dat bepaald wordt dat binnen bovengenoemd besluitvlak wel reparatie maar geen onderhoud en groot onderhoud zijn toegestaan. Buiten dit besluitsubvlak is reparatie, onderhoud en groot onderhoud wel toegestaan.

Bovenstaande aanpassingen van de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever worden op 4 juni 2015, via een 1^{ste} en 2^{de} wijziging van de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever, door de gemeenteraad van Terneuzen vastgesteld. Met de vaststelling van bovengenoemde wijzigingen op de beheersverordening blijven er voldoende ligplaatsen beschikbaar waar onderhoud en groot onderhoud kunnen worden uitgevoerd, ook voor het/de in de omgeving gevestigde bedrijf/bedrijven. Daarnaast worden met bovengenoemde aanpassingen de belangen van toekomstige bewoners met betrekking tot geluidoverlast in acht genomen.

- b. In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (blz. 35) is de locatie Terneuzen Kennedylaan aangewezen als concentratiegebied voor de vestiging van detailhandel in volumineuze of gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte aankopen. De Verordening Ruimte Provincie Zeeland (vrpz) benoemt de ruimtelijke ontwikkelingen die de provincie Zeeland van provinciaal belang acht. Van gemeenten wordt verwacht dat zij deze regels in acht nemen bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. In artikel 2.2 in combinatie met bijlage 2 (blz. 7/22) heeft de provincie vastgelegd dat de locatie Kennedylaan Terneuzen ontwikkeld kan worden ten behoeve van de vestiging van nieuwe doelgerichte, laagfrequente detailhandelsvoorzieningen en nieuwe grootschalige detailhandelsvoorzieningen.

Het provinciaal beleid is op gemeentelijk niveau vertaald in de Structuurvisie Terneuzen 2025 (blz. 73) en was al eerder vastgelegd in het Masterplan Axelsedam (2003), de Structuurvisie Detailhandel (2008) met bijbehorend amendement en tevens in de detailhandelsvisie 2014.

De gemaakte ruimtelijke keuzes dateren van ver voor de beoogde ontwikkeling van een nieuwe zeesluis. Het met de ontwikkeling van de nieuwe zeesluis mogelijk gepaard gaande verlies van kader ruimte dient, en mogelijke bedrijfsverplaatsingen dienen, in het kader van de ruimtelijke procedure ten behoeve van de nieuwe zeesluis beoordeeld en gewogen te worden.

- c. De woonvisie van de gemeente Terneuzen dateert inderdaad uit 2008. De daarin opgenomen beleidsuitgangspunten zijn nog altijd actueel. De uitgangspunten gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en bundeling en concentratie van functies blijven van kracht. In het toekomstige nieuwe woonbeleid, dat wordt afgestemd met de regio Zeeuws-Vlaanderen, vindt vertaling van die beleidsuitgangspunten plaats. Het project Kennedylaan voldoet aan deze uitgangspunten. Daarnaast zijn intussen met de regio kwantitatieve afspraken gemaakt over de aantallen woningen die worden gebouwd. Deze kwantitatieve afspraken zijn vervat in de Planningslijst woningbouw. Het project Kennedylaan in Terneuzen is opgenomen op deze lijst. Een en ander is gebaseerd op onderzoek naar het functioneren van de woningmarkt en de behoefte aan woningbouw naar locatie, soort en aantallen. Zie hiervoor onder meer de Regionale woningmarkt afspraken en daarbij behorende onderbouwing.

- d. zie onder b.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond maar leidt wel tot de navolgende aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan:

- In de toelichting zal worden opgenomen dat de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever op een aantal onderdelen wordt aangepast.

Zeeland Seaports, Postbus 132, 4530 AC Terneuzen

Zienswijze

- a. Verzocht wordt het huidige gebruik van de kades aan de Beneluxweg en Beurtvaartkade te respecteren, inclusief de (uitbreidings-)mogelijkheden voor bedrijven.
- b. Onderliggend aan het bestemmingsplan Kennedylaan is de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever. De beheersverordening bevat een aantal zaken die niet in overeenstemming zijn met de werkelijkheid. Verzocht wordt de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever bij voorrang in overeenstemming te brengen met de praktijk (onderhoud en reparatie zijkanaal A, ligplaatsen oud-schippers, ligplaatsen plezier- & beroepsvaart).
- c. Aan de westzijde op circa 45 m van de beoogde appartementen zijn twee bedrijven gevestigd. De afwijking van de richtlijn conform de VNG publicatie voor een gemiddeld bedrijf voor scheepsreparatie baart zorgen ten aanzien van de bedrijfsvoering van de bedrijven.
- d. Er is onvoldoende rekening gehouden met de noodzaak om omwille van de nieuwe zeesluis bedrijven en bedrijfsactiviteiten te verplaatsen. Conform de uitgangspunten in de gebiedsvisie Zeeuws Vlaamse Kanaalzone, welke als basis is gebruikt voor de Structuurvisie Terneuzen 2025, dient het terrein aan de Kennedylaan, ook in de toekomst, te worden ingezet/geëxploiteerd als bedrijventerrein.

Overwegingen

- a. Het huidige gebruik van de kades aan de Beneluxweg en Beurtvaartkade is, met uitzondering van een klein deel van de Beneluxweg, geregeld in de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever. De planologische gebruiksmogelijkheden van deze kades wijzigen met het bestemmingsplan Kennedylaan niet. In de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever zijn ten aanzien van het gebruik van de kades en het aangrenzende water een aantal zaken planologisch geregeld die niet in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie. Dit wordt met een aparte planologische procedure gerepareerd en betekent ten opzichte van de huidige regeling een verruiming van de planologische gebruiksmogelijkheden.
- b. In de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever zijn een aantal zaken geregeld die inderdaad niet in overeenstemming zijn met de praktijk. De beheersverordening Oostelijke Kanaaloever wordt als volgt aangepast:
 - 1. Het besluitvlak 'ligplaats' op de plankaat blijft gehandhaafd.
 - 2. Artikel 19.2.2 onder a wordt aangepast waarbij het genoemde aantal ligplaatsen komt te vervallen.
 - 3. Aan artikel 1 Begrippen worden toegevoegd de begrippen 'onderhoud', 'groot onderhoud' en 'reparatie'.
 - 4. Op de plankaat wordt ter hoogte van het woongebouw (appartementen) Kennedylaan een nieuw besluitsubvlak met aanduiding opgenomen.
 - 5. Artikel 19.2.2, onder b wordt zodanig gewijzigd dat bepaald wordt dat binnen bovengenoemd besluitvlak wel reparatie maar geen onderhoud en groot onderhoud zijn toegestaan. Buiten dit besluitsubvlak is reparatie, onderhoud en groot onderhoud wel toegestaan.

Bovenstaande aanpassingen van de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever worden op 4 juni 2015, via een 1^{ste} en 2^{de} wijziging van de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever, door de gemeenteraad van Terneuzen vastgesteld. Met de vaststelling van bovengenoemde wijzigingen op de beheersverordening blijven er voldoende ligplaatsen beschikbaar waar onderhoud en groot onderhoud kunnen worden uitgevoerd, ook voor het/de in de omgeving gevestigde bedrijf/bedrijven. Daarnaast worden met bovengenoemde aanpassingen de belangen van toekomstige bewoners met betrekking tot geluidsoverlast in acht genomen.

- c. In de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever is aan het bedrijf Dries Hamelink BV de milieucategorie 3.2 en aan het bedrijf Van Fraeijenhove BV de milieucategorie 1 (VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' – 2009) toegekend. In de beheersverordening zijn ter plaatse bedrijven tot categorie 3.1 toegestaan. Doordat sprake is van een gezoneerd industrieterrein is bij de inschaling van deze bedrijven in het kader van de beheersverordening een Staat van Bedrijfsactiviteiten zonder het aspect geluid gehanteerd. Op basis van deze staat kan het aanwezige bedrijf Dries Hamelink BV aangemerkt worden als milieucategorie 2 en wordt voldaan aan de richtafstanden (10 m) voor maatgevende aspecten stof, geur en gevaar voor gemengd gebied. In de beheersverordening is ook bepaald dat het bestaande gebruik mag worden gecontinueerd. Omdat in de beheersverordening bestaand gebruik ruim wordt uitgelegd kan hier ook een ander bedrijf van categorie 3.2 worden gevestigd. Dus ook bedrijven met richtafstanden van 50 meter voor de milieuaspecten geur, stof en gevaar. Dat is in verband met de beoogde woningbouw niet gewenst. Om ter plaatse van de appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren wordt de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever aangepast. De beheersverordening wordt op 4 juni 2015 door de gemeenteraad van Terneuzen vastgesteld waarbij ter plaatse van de bedrijfspercelen van de bedrijven Dries Hamelink BV en Van Fraeijenhove BV, overeenkomstig de huidige bedrijfsvoering een milieucategorie 2 wordt opgenomen. Hiermee worden de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt en kan ter plaatse van de appartementen worden voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure voor een gemengd gebied.
- d. In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (blz. 35) is de locatie Terneuzen Kennedylaan aangewezen als concentratiegebied voor de vestiging van detailhandel in volumineuze of gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte aankopen. De Verordening Ruimte Provincie Zeeland (vrpz) benoemt de ruimtelijke ontwikkelingen die de provincie Zeeland van provinciaal belang acht. Van gemeenten wordt verwacht dat zij deze regels in acht nemen bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. In artikel 2.2 in combinatie met bijlage 2 (blz. 7/22) heeft de provincie vastgelegd dat de locatie Kennedylaan Terneuzen ontwikkeld kan worden ten behoeve van de vestiging van nieuwe doelgerichte, laagfrequente detailhandelsvoorzieningen en nieuwe grootschalige detailhandelsvoorzieningen. Het provinciaal beleid is op gemeentelijk niveau vertaald in de Structuurvisie Terneuzen 2025 (blz. 73) en was al eerder vastgelegd in het Masterplan Axelsedam (2003), de Structuurvisie Detailhandel (2008) met bijbehorend amendement en tevens in de detailhandelsvisie 2014. De gemaakte ruimtelijke keuzes dateren van ver voor de beoogde ontwikkeling van een nieuwe zeesluis. Het met de ontwikkeling van de nieuwe zeesluis mogelijk gepaard gaande verlies van kader ruimte dient, en mogelijke bedrijfsverplaatsingen dienen, in het kader van de ruimtelijke procedure ten behoeve van de nieuwe zeesluis beoordeeld en gewogen te worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan:

- In de toelichting zal worden opgenomen dat de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever op een aantal onderdelen wordt aangepast.

Centrum Management Terneuzen, Oostkant 1, 4531 HA Terneuzen

Zienswijze

- a. Verzocht wordt rekening te houden met bestaande structuren.
- b. De winkelcentra/winkelgebieden dienen complementair aan elkaar te zijn zodat er een versterking van het winkelbestand voor de kern Terneuzen tot stand wordt gebracht.
- c. Verzocht wordt een duidelijk onderscheid te maken in de branches die zijn toegeestaan aan de Kennedylaan, m.n. de sector in- en rond het huis.
- d. De infrastructuur is essentieel. Verzocht wordt aantrekkelijke en logische verbindingen tussen de verschillende onderdelen van het centrum.
- e. Creëer mogelijkheden voor beleving en ontspanning in het hart van de winkelcentra, in het bijzonder de huidige parkeerplaats/open vlakte bij de Vlooswijkstraat.

Overwegingen

- a. Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een winkelgebied aan de Kennedylaan, resulterend in vergroting van en toevoeging van specifiek aanbod aan de bestaande detailhandelsstructuur en daarmee in de zo gewenste versterking van de detailhandelsstructuur van Terneuzen als geheel en het gehele centrumgebied in het bijzonder. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van bijlage 11 'Detailhandel Kennedylaan, Terneuzen' van de toelichting bij het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan wordt een programma gefaciliteerd met een combinatie van branches en maatvoering die aanvullend zijn aan het kernwinkelgebied. Deze nieuwe mogelijkheden passen bij het huidige winkelaanbod aan de Kennedylaan. Vandaar dat deze invulling nabij die winkels aan de Kennedylaan en nabij het kernwinkelgebied een juiste versterking van de ruimtelijk-functionele structuur van Terneuzen betekent.
- b. Complementariteit is uitgangspunt bij de vergroting van de mogelijkheden voor detailhandel aan de Kennedylaan. Hier wordt detailhandel mogelijk gemaakt die aanvullend is aan het kernwinkelgebied. In paragraaf 2.3 van bijlage 11 van de toelichting bij het bestemmingsplan is dit uitgebreid beschreven. Dit is ook in de regeling waar nodig verwerkt en vastgelegd, bijvoorbeeld door het minimum oppervlak van bepaalde winkels.
- c. In de regels bij het bestemmingsplan zal worden aangesloten bij de branchering en minimale oppervlaktes, zoals die in het provinciaal beleid zijn opgenomen. Deze bieden een duidelijk onderscheid en worden algemeen toegepast binnen de provincie Zeeland. Zie ook punt c. bij de zienswijze van de provincie Zeeland.
- d. Het belang hiervan wordt onderkend. Er wordt gestreefd naar het realiseren van een goede verbinding (voor voetgangers) met het Schuttershofgebied en het kernwinkelgebied, maar de mogelijkheden hiervoor liggen (deels) buiten dit bestemmingsplan.
- e. De gemeente neemt deze opmerking mee, maar de mogelijkheden hiervoor liggen buiten dit bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond en leidt tot de navolgende aanpassingen van het plan:

- Het begrip grootschalige detailhandel wordt aangepast voor zover het de oppervlaktemaat van grootschalige detailhandel betreft. Deze wordt aangepast in 1.500 m². Ook artikel 3.4 onder d. wordt op deze wijze aangepast.
- De definitie voor 'perifere detailhandel' wordt aangepast, in doelgericht, laagfrequent in overeenstemming met de vrpz.

De Groot Verschuur Holding BV, Postbus 9531, 4800 LM Breda

Zienswijze

- a. Geconstateerd wordt dat het in het ontwerpbestemmingsplan Kennedylaan beoogde 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' op zeer korte afstand van het eigen Texaco tankstation komt te liggen. Gelet op de afstand van 400 m verwacht men aanzienlijke schade te lijden als gevolg van de waardedaling van het tankstation.
- b. Gevraagd wordt wat het beleid van de gemeente Terneuzen is ten aanzien van detailhandelsactiviteiten in de vorm van verkoop van motorbrandstoffen. Een inventarisatie van de huidige brandstofmarkt in Terneuzen alsmede een behoefteonderzoek naar een nieuw tankstation ontbreekt.
- c. De toevoeging van het beoogde nieuwe tankstation zal ertoe leiden dat de thans bestaande markt voor brandstoffen duurzaam ontwricht zal worden. Met het huidige aanbod wordt al ruimschoots voldaan aan de behoefte aan verkooppunten voor motorbrandstoffen in en rond de kern Terneuzen. Het bevoegd gezag is verplicht te onderzoeken of een bepaald plan al dan niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Ter onderbouwing van het bovenstaande zijn diverse publicaties in de bijlage bijgevoegd.
- d. Het toevoegen van een onbemand tankstation zal leiden tot meer faillissementen, minder aanbod van bemande tankstations en daarom afnemend voorzieningenniveau en werkgelegenheid.
- e. De gemeente mag geen plan vaststellen dat economisch niet uitvoerbaar is. Binnen 10 jaar is er geen roep om meer tankstations dan het huidige aanbod.
- f. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal de gemeente een verzoek om compensatie uit hoofde van planschade ontvangen.
- g. Het voorafgaande onderzoek is ondeugdelijk waardoor het plan ofwel onvoldoende deugdelijk gemotiveerd is ofwel onvoldoende zorgvuldig is voorbereid.

Overwegingen

- a. Het tankstation wordt mogelijk gemaakt op een locatie die ruimtelijk passend is. Op deze locatie is een concentratie van consumentgerichte voorzieningen voorzien. Ook bevindt de locatie zich aan een belangrijke verkeersroute. Dit maakt dat ervan uitgegaan mag worden dat de consument behoefte heeft aan een motorbrandstoffenverkooppunt op de beoogde locatie. Mogelijk wijzigen door de realisatie ervan de concurrentieverhoudingen binnen Terneuzen. Het reguleren van concurrentieverhoudingen is geen taak van de overheid.
- b. De gemeente is gericht op het faciliteren van initiatieven op de daarvoor ruimtelijk passende locaties. De verkoop van motorbrandstoffen past bij de ligging en de ontsluiting van de locatie en bij de overige consumentgerichte functies die aan de Kennedylaan mogelijk worden gemaakt. Het sluit daarmee aan op de behoefte van consumenten aan motorbrandstoffen op dergelijke locaties.
- c. De afweging of door een initiatief sprake is van duurzame ontwrichting is uitsluitend aan de orde bij voorzieningen gericht op de eerste levensbehoeften (ABRvS 201208105/1/R2). Motorbrandstoffen worden niet gezien als een eerste levensbehoefte. Overigens wordt ervan uitgegaan dat inwoners na de komst van een nieuw tankstation – en het daardoor eventuele wegvallen van één van de overige tankstations – op aanvaardbare afstand kunnen blijven voorzien in motorbrandstoffen, waardoor van een duurzame ontwrichting geen sprake kan zijn.
- d. Mogelijk zal de realisatie van het bemande of onbemande tankstation leiden tot enige verschuiving in het aankoopgedrag van consumenten. Indiener heeft echter niet onderbouwd waarom dit in algemene zin leidt tot een verslechtering van het voorzieningenniveau.

- e. Het verkooppunt van motorbrandstoffen wordt mogelijk gemaakt op een goed ontsloten locatie met relatief veel passanten waar een concentratie van consumentgerichte voorzieningen met een regionale aantrekkingskracht wordt gerealiseerd. Op vergelijkbare locaties blijkt een toereikende exploitatie mogelijk te zijn (Vlissingen, Middelburg).
- f. Indien de waarde van het tankstation daalt als gevolg van een planologische wijziging dan wordt aan de hand van de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade en de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot planschade behandeld. In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat een ieder die daadwerkelijk schade lijdt in aanmerking komt voor tegemoetkoming in deze schade, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en niet anderszins verzekerd is.
- g. Het motorbrandstoffenverkooppunt is beoogd op een daarvoor ruimtelijk geschikte locatie. Er is op deze locatie voldoende behoefte bij consumenten aan een dergelijke functie. Van onaanvaardbare ruimtelijke effecten is bovendien geen sprake. Geconcludeerd mag worden dat bij de beoogde ontwikkeling sprake is van goede ruimtelijke ordening. Zie tevens de overwegingen bij punt a. tot en met f. van deze zienswijze.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

**Bosselaar-Strengers Advocaten, Postbus 516, 3500 AM Utrecht
namens: Jumbo Supermarkten BV gevestigd te Veghel, Van Eerd Beheer BV gevestigd te Veghel, C1000 Vastgoed BV gevestigd te Amersfoort en Ultimo-Grutterij vof gevestigd te Eemnes**

Zienswijze

- a. Uit de ter inzage liggende stukken blijkt niet dat het verplichte overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden. Daarnaast heeft geen overleg plaatsgevonden met omliggende gemeenten, terwijl de ontwikkeling wel wordt aangemerkt als 'grootschalig' die een 'bovenregionale functie' heeft. Verzocht wordt aan te geven of het ontwerp is toegestuurd naar omliggende gemeenten, zo ja welke, en wat hiervan de uitkomst is.
- b. Binnen de gemeente Terneuzen is een inspraakverordening van kracht. De toelichting gaat ervan uit dat het bieden van inspraak verplicht is bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan. Verzocht wordt om welke redenen er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.
- c. Zonder herstel van genoemde voorbereidingsvoorschriften is sprake van een onvoldoende zorgvuldige voorbereiding.
- d. Het ontwerpbestemmingsplan Kennedylaan Terneuzen is in strijd met de provinciale regelgeving:
 - blz. 35 Omgevingsplan alsmede toelichting bij artikel 2.2 vrpz: branches in dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen behoren niet op PDV-locaties thuis;
 - blz. 43 vrpz: onder grootschaligheid wordt verstaan een bruto vloeroppervlak van 1.500 m² of meer. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de ondergrens echter op 1.000 m² gesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan is op deze punten in strijd met provinciale regelgeving en daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

- e. Zowel het Bro (artikel 3.1.6) als de vrpz (artikel 2.1) kennen de ladder voor duurzame verstedelijking. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet niet in een zorgvuldig ruimtegebruik omdat:
- uit de toelichting en de overige ter inzage gelegde stukken niet blijkt dat er sprake zou zijn van een 'actuele regionale behoefte';
 - uit de Structuurvisie Detailhandel (2008) volgt dat reeds sprake is van een fijnmazige winkelstructuur in met name de dagelijkse goederen, met supermarkten in alle segmenten.
 - naar aanleiding van twee concrete (supermarkt) vestigingsverzoeken (ieder 1.500 m²) in de Structuurvisie Detailhandel is geconcludeerd dat vestiging in Terneuzen zou leiden tot een sterk overaanbod. 'Een sterk overaanbod aan supermarkten op één plek werkt ontwrichtend voor de huidige fijnmazige detailhandelsstructuur ten aanzien van dagelijkse goederen in de gemeente..'. De nu beoogde supermarktontwikkeling zal leiden tot het in de Structuurvisie Detailhandel bedoelde 'sterk overaanbod'. Het huidige standpunt in het DPO staat haaks op het in de Structuurvisie Detailhandel ingenomen standpunt.
 - in het rapport 'De kans voor Winkelstad Terneuzen' d.d. 8 juni 2012 is opgemerkt dat 'De supermarkt is een cruciaal onderdeel (als financier) van de ontwikkeling van het winkelgebied Kennedylaan-West'. Hiermee staat vast dat de gewenste supermarktontwikkeling niet voortvloeit uit een actuele regionale behoefte maar uit de behoefte van de ontwikkelaar om de ontwikkeling rendabel te maken.
 - wanneer sprake zou zijn van een aantoonbare actuele behoefte aan perifere detailhandelsvoorzieningen en grootschalige detailhandelsvoorzieningen zou een supermarktontwikkeling als financier niet nodig zijn. Ook van een actuele behoefte aan PDV/GDV is dus geen sprake.
- f. Door BRO is een second opinion opgesteld met betrekking tot het supermarkt- gedeelte van het DPO van Rho. Uit het BRO rapport blijkt dat:
- vraagtekens worden gezet bij het feit dat Rho geen aandacht heeft besteed aan de bevolkingskrimp in Zeeuws-Vlaanderen en ontwikkelingen op het gebied van internet;
 - de toestroom van Belgische consumenten te rooskleurig wordt voorgesteld. Cijfers tonen aan dat op het gebied van dagelijkse goederen slechts 1% van de omzet afkomstig is uit België. Het is onrealistisch van Rho te veronderstellen dat 10% van de omzet afkomstig zal zijn uit België. Wanneer de uitbreiding van het supermarktaanbod in de kern Terneuzen voor inwoners van het primair en secundair verzorgingsgebied geen aanleiding is om meer naar Terneuzen te gaan, waarom zou het dan voor inwoners van het tertiair gebied wel aanleiding zijn om meer naar Terneuzen te gaan. Ook voor deze inwoners geldt dat de keuzerijkheid al zo groot is, dat toevoeging van een nieuwe supermarkt niets meer toevoegt.
- Uitbreiding van het bestaande aanbod met 3.000 m² bvo is planologisch niet aanvaardbaar vanwege strijd met een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling heeft negatieve gevolgen voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat en kan leiden tot een structurele ontwrichting in de kleinere kernen van Terneuzen, waardoor bewoners van deze kernen niet langer op aanvaardbare afstand van hun woning hun dagelijkse inkopen kunnen doen.
- g. Ten aanzien van perifere detailhandel en grootschalige detailhandel bestaat ook geen actuele regionale behoefte. De invulling van de ontwikkeling wordt met name gezocht in het thema 'in-en-rond-het-huis'. Volgens BRO wordt momenteel vooral de woonbranche getroffen door achterblijvende investeringen en een groot overaanbod van dergelijke winkels en woonboulevards in Nederland. Daarbij komt dat het Rho-rapport geen melding maakt van het grote aanbod PDV-winkels in Hulst. BRO vraagt zich af

in hoeverre het realiseren van nieuwe woonwinkels in Terneuzen nog voorziet in een actuele behoefte in Zeeuws-Vlaanderen.

- h. Onderzocht had moeten worden of de ontwikkeling plaats zou kunnen vinden door herstructurering of transformatie van bestaande winkelpanden. Dit is ten onrechte nagelaten.
- i. In het verleden is door Agrimarkt het pand 'Freijser' aangekocht. Het plangebied omvat niet het pand 'Freijser'. In theorie is het mogelijk dat zich op deze locatie alsnog een supermarkt vestigt. Het huidige en toekomstige planologisch regime sluiten dit niet uit. Verzocht wordt op welke wijze juridisch is geborgd dat deze locatie niet kan worden ingezet ten behoeve van een supermarkt.
- j. Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling kan deze behoefte binnen de regio worden opgepakt. De toets aan deze trede van de ladder van duurzame ontwikkeling is onzorgvuldig geweest.
- k. Uit de ter inzage gelegde stukken blijkt onvoldoende of aan de parkeervraag van de ontwikkeling kan worden voldaan. Uit de stukken volgt immers dat aanvullend onderzoek gedaan moet worden naar de daadwerkelijke parkeerdruk, restcapaciteit en compensatie zodat minder parkeerplaatsen benodigd zijn. Hierdoor staat onvoldoende vast dat de ontwikkeling uitvoerbaar is, omdat niet duidelijk is of aan de parkeernorm wordt voldaan.
- l. Uit de toelichting blijkt dat de verkeersstructuur aangepast zal worden. Uit de stukken blijkt niet dat aan dit aspect van de economische uitvoerbaarheid aandacht is besteed. De economische uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende verzekerd.

Overwegingen

- a. Tijdens de (uitvoerige) voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft meerdere malen ambtelijk en bestuurlijk overleg met de provincie Zeeland plaatsgevonden. Een van de eerste overlegbesprekingen heeft plaats gevonden op 30 augustus 2012. Gelet op de langlopende voorbereiding en het hierover gevoerde overleg met de meest belanghebbende instanties is besloten direct het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.
Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden naar de buurgemeenten Hulst en Sluis. Van deze gemeenten is ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van PDV/GDV aan de Kennedylaan te Terneuzen geen reactie ontvangen.
- b. In 2005 is, bij de van toepassing verklaring op gemeentelijke planologische maatregelen van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure, de bepaling in het toenmalige artikel 6a WRO vervallen. Dit artikel bepaalde dat het gemeentebestuur via een verordening als bedoeld in artikel 150 Gemeentewet moet voorzien in inspraak bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Binnen de gemeente Terneuzen is een inspraakverordening van kracht. De toelichting op de inspraakverordening vermeldt dat het bieden van inspraak onder andere verplicht is bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen (artikel 6a WRO). Echter, bij de wetswijziging van 1 juli 2005 is, zoals eerder vermeld, artikel 6a WRO komen te vervallen. In de periode na 1 juli 2005 maar voor omstreeks medio mei 2011 is op grond van artikel 2, lid 1, van de gemeentelijke inspraakverordening inspraak verleend op de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Vanaf medio 2010 is de gemeente Terneuzen een traject gestart waarin haar bedrijfsprocessen tegen het licht zijn gehouden, het zogenaamde Lean Ent – traject. Ook het bestemmingsplanproces is in dit kader tegen het licht gehouden. In een extra raadsvergadering d.d. 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad van Terneuzen ingestemd met het nieuwe proces voor bestemmingsplannen waarbij het verlenen van inspraak op de voorbereiding van ruimtelijke plannen wordt afgeschaft en de voorbereiding van bestemmingsplannen enkel de wettelijk voorgeschreven procedure conform de Wro volgt.
- c. Aangezien de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Kennedylaan Terneuzen' de voorgeschreven procedure conform de Wro volgt is in procedureel opzicht sprake van een zorgvuldige voorbereiding.

- d. Artikel 1.29 Grootschalige Detailhandel van het ontwerpbestemmingsplan wordt voor wat betreft de oppervlaktemaat van 1.000 m² bvo in overeenstemming gebracht de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (vrpz). In de vrpz is de oppervlaktemaat van 1.500 m² bvo opgenomen. Tevens wordt de toelichting hierop aangepast. De branchering en eventueel de minimale oppervlakte per vestiging van de uitbreiding van het winkelaanbod aan de Kennedylaan zal worden afgestemd op het provinciaal beleid. De geboden ruimte voor de supermarkten past binnen de beleidsvrijheid die de provincie daarin biedt. Zie ook de reactie op de zienswijze van de provincie Zeeland.
- e. Het bestemmingsplan is gericht op duurzame stedelijke ontwikkeling volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het bestemmingsplan voldoet namelijk aan de volgende drie treden in de ladder voor duurzame verstedelijking.
1. Trede 1 van de ladder: Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan de ontwikkeling. Het beleid van de gemeente (vaststellingsbesluit bij de Structuurvisie Detailhandel, 2008) en de provincie (vrpz) is ook gericht op voorzien in deze behoefte. De realisatie van supermarkten sluit namelijk aan op de behoefte bij consumenten aan een sterke detailhandelsstructuur met een sterk en compact kernwinkelgebied met daaraan gekoppeld een gebied met grootschalige en perifere detailhandel en trekkers op het gebied van boodschappen, zoals vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan. De consument heeft daarbij behoefte aan supermarkten van voldoende omvang op een goed bereikbare locatie met ruim parkeren, hetgeen beschikbaar is aan de Kennedylaan. Uit de actuele ruimtelijk-economische analyse in bijlage 11 'Detailhandel Kennedylaan, Terneuzen' van de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat de beoogde omvang aansluit bij de consumentenbehoefte en dat realisatie ervan niet zal leiden tot het overaanbod, zoals bedoeld in de Structuurvisie Detailhandel (2008).
In de analyse behorende bij de structuurvisie zijn concreet, twee toenmalige initiatieven gericht op alleen uitbreiding van het aanbod, afgewogen. In de actuele situatie betreft de ontwikkeling de vervanging van 4.000 m² bvo detailhandelsbestemming op een ruimtelijk ongunstige locatie door 3.000 m² bvo op de ruimtelijk passende locatie aan de Kennedylaan. Overigens stamt de Structuurvisie Detailhandel uit 2008, waardoor de analyse uit de visie inmiddels (deels) verouderd is (ABRvS: 201200385/1/T1/R2).
De ontwikkeling van een breed winkelaanbod, waaronder supermarkten, aan de Kennedylaan draagt bij aan de realisatie- en exploitatiemogelijkheden van de complexe ontwikkeling. Hiervoor is aangegeven dat de ontwikkeling, waartoe de supermarkten behoren, op de eerste plaats resulteert in versterking van de voorzieningenstructuur van Terneuzen. Dat hiervoor marktruimte aanwezig is en behoefte bestaat is in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd.
Zie ook de overwegingen bij f. van de zienswijze van de provincie Zeeland.
 2. Trede 2 van de ladder: In de actuele regionale behoefte wordt voorzien door herontwikkeling en intensivering in bestaand stedelijk gebied aansluitend aan de bestaande detailhandelsstructuur.
 3. Trede 3 van de ladder: De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op een daarvoor beleidsmatig aangewezen locatie die passend multimodaal door middel van bus en auto ontsloten is.
- f. De bevolkingsontwikkeling is meegenomen in de analyse. De verschillende prognoses, zoals van Primos, CBS en provincie Zeeland, geven verschillende uitkomsten. Daarin wordt wel aandacht besteed aan krimp door bevolkingsdaling. Daarnaast zijn ook andere ontwikkelingen in die onderzoeken betrokken, maar niet de toevloeiing van Belgen. Het onderzoeksgebied Terneuzen laat evenwel sinds jaren een bevolkingsgroei zien, mede resulterend uit woningbouw. Dit verschilt van de bevolkingsontwikkeling in andere kernen. Veiligheidshalve is in het onderzoek rekening gehou-

den met een stabiel inwoneraantal. Het zonder meer toepassen van de bevolkingsontwikkeling op gemeentelijk niveau op de kern Terneuzen is daardoor niet verantwoord.

Hieraan wordt toegevoegd dat de ontwikkeling van de huizenprijzen in Zeeuws-Vlaanderen ten opzichte van België ervoor zorgt dat Belgen zich vestigen in Zeeuws-Vlaanderen, hetgeen een dempend effect heeft op de bevolkingsontwikkeling. Dit blijkt onder meer uit de onderzoeken die zijn verricht in het kader van de Regionale woningmarkt afspraken en de MKBA Zeeuws-Vlaanderen. Door deze ontwikkeling is er van bevolkingsdaling geen sprake in de regio, waardoor de in het onderzoek gebruikte saldo=0-benadering verantwoord is.

Het onderzoek waaraan indier referereert betreft een telling bij de twee supermarkten van één supermarktorganisatie/ ofwel supermarktformule. Hierdoor is het onderzoek niet representatief voor de situatie van andere supermarkten in Terneuzen.

BRO hanteert in de onderbouwing van de supermarktontwikkeling in de kern Hulst, dat tot 35% van de supermarkt omzet afkomstig is van toevloeiing van bestedingen uit het Belgische achterland. In de second opinion van BRO is op blz. 8 vermeld dat meer dan 3 keer zoveel Belgen naar Hulst gaan als naar Terneuzen. Het marktaandeel van 10% in Terneuzen, zoals dat in de toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan wordt gehanteerd, sluit hier naadloos op aan. Dergelijke breder opgezette onderzoeken zijn van aanmerkelijk grotere betekenis dan cijfers van individuele supermarktformules. Overigens kwam in het koopstromenonderzoek uit 2008 al bijna 8% van de bezoekers uit België. Toen was er nog geen supermarkt gevestigd, terwijl Belgen juist voor de supermarkt komen.

De nieuwe locatie voor de supermarktontwikkeling is voor Belgen goed bereikbaar. De locatie ligt aan de belangrijke zuidelijke en westelijke invalswegen richting het centrumgebied. De nabijheid van het centrumgebied en de GDV-winkels maakt dat het voor bezoekers die van verder weg komen, aantrekkelijk is deze winkels gecombineerd te bezoeken.

Het door BRO verwachte aandeel internetverkoop wordt overschat. In Zeeuws-Vlaanderen is bijvoorbeeld geen 'infrastructuur' voor bezorging of afhalen van boodschappen die per internet zijn gedaan. Pick-up-points zijn niet te verwachten bijvoorbeeld gezien de relatief lage bevolkingsdichtheid. Andere onderzoeksbureaus geven in hun publicaties aan dat het aandeel internetverkoop van boodschappen in 2020 1% tot 3% bedraagt (DTnP, 2013; ING, 2013; GfK, 2012). Gezien de situatie in Zeeuws-Vlaanderen is 3% aan de hoge kant. De invloed is dus nihil.

In bijlage 11 'Detailhandel Kennedylaan, Terneuzen' van de toelichting van het bestemmingsplan en in bijlage 13 'Afweging supermarktontwikkeling gemeente Terneuzen' van het bestemmingsplan is een actuele ruimtelijk-economische analyse gemaakt van de concrete ontwikkeling. Uit deze actualisering komt naar voren dat er geen onaanvaardbare gevolgen te verwachten zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat van de supermarktontwikkeling aan de Kennedylaan. Naar de effecten van de supermarktvestigingen op de supermarkten in de omliggende kernen is afzonderlijk onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat er geen effecten zijn te verwachten. Dit onderzoek is als bijlage 13 opgenomen.

- g. De realisatie van supermarkten sluit aan op de behoefte bij consumenten aan een sterke detailhandelsstructuur met een sterk en compact kernwinkelgebied met daaraan gekoppeld een gebied met grootschalige en perifere detailhandel en trekkers op het gebied van boodschappen. Zie hiervoor ook paragraaf 2.2 van de bijlage 11 van de toelichting bij bestemmingsplan. De mogelijkheid hiertoe is reeds jaren opgenomen in verschillende beleidsstukken, zoals het provinciale Omgevingsplan en de vrpz, het Masterplan Axelsedam en de Structuurvisie Detailhandel (2008). De beoogde omvang en samenstelling van het te realiseren winkelaanbod is afgestemd op de actuele regionale consumentenbehoefte, zoals blijkt uit de toelichting bij het bestemmingsplan. De actuele ontwikkelingen in de detailhandel hebben deze behoefte niet structureel gewijzigd.

- h. Het grote pand van Freijser/Trendhopper aan de Kerkhoflaan vormt een beeldbepalend maar door jarenlange leegstand een negatief element in de wijk Lievenspolder Terneuzen. Dit pand is eigendom van een supermarktorganisatie, heeft een oppervlak van 4.000 m² bvo en heeft een algemene detailhandelsbestemming, waardoor zich hier één of meer supermarkten kunnen vestigen. Dat zou op deze locatie voor een onwenselijke ruimtelijke situatie zorgen, met name door overlast van verkeer en parkeren. De gemeente Terneuzen gaat een koopovereenkomst tekenen en hiermee het pand aankopen. Hierna wordt het pand gesloopt en de bestemming die erop ligt, gewijzigd. De vrijkomende grond wordt gesaneerd en betrokken in het herstructureeringsplan Lievenspolder 2. Dit wijkdeel bestaat voor een groot deel uit betonwoningen die niet meer de woonkwaliteit leveren die in de huidige tijd aan woningen worden gesteld. Gezien de ligging nabij de binnenstad en grenzend aan de gebieden Schuttershof en Kennedylaan, wordt dit gebied als kansrijk gekwalificeerd voor initiatieven op het gebied van woningbouw in combinatie met groen en water. De toekomstige bestemming zal hierop worden aangepast.
- Tot slot neemt het totale aantal m² aan supermarkten nauwelijks toe door de sanering van 4.000 m² algemene detailhandel aan de Kerkhoflaan ten opzichte van de realisatie van 3.000 m² supermarktoppervlakte aan de Kennedylaan en het vrijkomen van circa 1.000 m² door de verplaatsing van de Aldi-supermarkt aan de Axelsestraat. Op deze wijze wordt een detailhandelsstructuur gecreëerd die aansluit op de actuele behoefte bij consumenten en wordt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven aan het stedelijk gebied door concentratie van winkels direct nabij het kernwinkelgebied met een programma dat een toevoeging betekent aan het aanbod in Terneuzen in combinatie met de oplossing van 'zwakke plekken' in de winkelstructuur en de oplossing van een leegstandsprobleem.
- Terneuzen is in het provinciale Omgevingsplan en de vrpz aangewezen als belangrijkste stedelijk centrum van de regio Zeeuws-Vlaanderen. De provincie stelt in het Omgevingsplan (paragraaf 2.2.1.) dat concurrerende en duurzame economische ontwikkelingen gedragen worden door het netwerk van de vier grotere Zeeuwse steden (de Z4: Goes, Middelburg, Vlissingen en Terneuzen). In die zin is het goed mogelijk deze regionale behoefte te faciliteren in de kern Terneuzen.
- i. Het plan betreft herontwikkeling en intensivering van bestaand stedelijk gebied. Het gebied is een braakliggend bedrijventerrein aansluitend aan de bestaande winkelstructuur. Binnen het kernwinkelgebied is een vergelijkbaar plan niet ruimtelijk-plaanologisch, mede gelet op financiële haalbaarheid, inpasbaar. Verspreid over de kern Terneuzen staat momenteel circa 12.400 m² winkelvloeroppervlak (wvo) winkelruimte leeg (Locatus, maart 2015) en het gemiddelde oppervlak van de leegstaande units is circa 260 m² wvo. Zowel het totaal oppervlak, de spreiding als het gemiddeld oppervlak van de leegstand maakt dat deze ongeschikt is voor inpassing van de beoogde ontwikkeling. Projecten die een belangrijke impuls zouden kunnen geven aan de kwaliteit van het kernwinkelgebied, zijn tot op heden niet tot stand gekomen. Daarvoor is van betekenis dat fysieke en financiële mogelijkheden voor dergelijke ingrepen ontbraken. Thans is een initiatief aan de orde dat op meerdere fronten tegelijkertijd zorgt voor een versterking van de winkelstructuur.
- j. Zie onder a.
- k. Rondom Kennedylaan West is sprake van een restcapaciteit (53 parkeerplaatsen). Hier kan een deel van de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkelingen op Kennedylaan Oost worden opgevangen (61 parkeerplaatsen). Tevens dient rondom Kennedylaan Oost rekening gehouden te worden met compensatie van maximaal 10 parkeerplaatsen die komen te vervallen als gevolg van de realisatie van een nieuwe looproute tussen Kennedylaan Oost en West. Op basis daarvan bedraagt het tekort aan parkeerplaatsen ten hoogste 18 parkeerplaatsen. Op de totale capaciteit bedraagt het tekort zodoende slechts 4%. Dit tekort wordt acceptabel geacht omdat:

- a. De ontwikkelingen aan Kennedylaan Oost uitbreidingen betreffen van bestaande detailhandel. De gehanteerde kencijfers zijn gebaseerd op nieuwbouw.
 - b. Er zal in werkelijkheid sprake zijn van combinatiebezoek. Een deel van de bezoekers die nu al winkelen op Kennedylaan Oost brengen in de toekomst ook een bezoek aan Kennedylaan West. In de gehanteerde rekenmethode is op dit gebied sprake van een dubbeltelling.
- I. De Kennedylaan wordt gereconstrueerd. De reconstructie vindt niet plaats vanwege de ontwikkeling van de locatie. Nut en noodzaak om de Kennedylaan te reconstrueren is gebaseerd op het beheer en onderhoud van het betreffende weggedeelte van de Kennedylaan, een en ander overeenkomstig het gestelde in het (door de gemeenteraad vastgestelde) Wegenbeheerplan.
- Reconstructie van het wegprofiel leidt niet tot zodanige wijzigingen dat gesproken kan worden van nieuwaanleg. In dat kader bezien zijn de kosten van reconstructie niet toerekenbaar aan het kostenverhaal voor dit bestemmingsplan. De kosten voor reconstructie komen ten laste van de gemeente en zijn opgenomen in het gemeentelijk 'Investeringsprogramma 2014-2017'.
- Voor zover sprake is van nieuwaanleg (oversteken, aanleg fietspad) ten behoeve van de ontsluiting van de locatie komen deze kosten ten laste van de initiatiefnemer, i.c. de meerkosten van de reconstructie komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een overeenkomst vastgelegd.

Conclusie

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond en leidt tot de navolgende aanpassingen van het plan:

- Het begrip grootschalige detailhandel wordt aangepast voor zover het de oppervlaktemaat van grootschalige detailhandel betreft. Deze wordt aangepast in 1.500 m². Ook artikel 3.4 onder d. wordt op deze wijze aangepast.
- In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt het uitblijven van onaanvaardbare effecten van de supermarktontwikkeling op de kleine kernen in de gemeente Terneuzen nader toegelicht.
- De verkeersparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij de benodigde extra parkeerplaatsen om te kunnen voldoen aan de parkeernorm worden opgenomen in de parkeerbalans.
- Ook aanpassing verkeersparagraaf in verband met de motivering van de reconstructie Kennedylaan.
- Toelichting op economische uitvoerbaarheid wordt aangepast.

R3 Juridisch Planologisch Adviesbureau, West-Voorstraat 28, 3262 JP Oud-Beijerland namens: Van Fraeijenhove BV en Dries Hamelink BV gevestigd te Terneuzen

Zienswijze

- a. De grens van de bedrijfspercelen van bovengenoemde bedrijven is gelegen op ongeveer 22 m van de te realiseren appartementen boven de commerciële plint, zoals in het ontwerpbestemmingsplan voorzien. De bedrijven worden hiermee op onaanvaardbare wijze in hun belangen geschaad.
- b. In paragraaf 6.5 van de plantoelichting staat kort samengevat:
 - er zijn twee bedrijven gevestigd die nu reparatie verrichten op de kade;
 - op de bedrijfspercelen is alleen opslag aan de orde;
 - repareren op de kade mag niet meer;
 - de twee bedrijven mogen voortaan alleen nog zaken opslaan en geen reparatie-activiteiten uitoefenen.

Het ontwerpbestemmingsplan verandert de bedrijven hiermee van scheepsreparatie-bedrijven in opslagbedrijven. De van toepassing zijnde milieuzone wordt ingeperkt van 200 m tot 30 m. Het wegschrijven van de reparatiebedrijven maken het zo mogelijk op korte afstand van de bedrijven woningen te vestigen maar de werkwijze is juridisch/planologisch volstrekt onaanvaardbaar.

- c. De juiste afstand van de geplande appartementen tot de bedrijven bedraagt 22 m in plaats van 45 m.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat het absoluut verboden is om reparatie-activiteiten op de kade uit te oefenen. Dit is echter een onjuist uitgangspunt. Artikel 28.2 Overgangsrecht gebruik van de beheersverordening Oostelijke Kanaal-oever bepaalt: 'het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet'.
Het gebruik van de kade is al ruim 50 jaar een feit, de beheersverordening verzet zich hier niet tegen. Doordat het ontwerpbestemmingsplan niet langer rekening houdt met de richtafstand voor scheepsreparatie is sprake van een besluit dat op onjuiste aannames is vastgesteld.
- e. Gelet op de bedrijfsactiviteiten bij de beide bedrijven, zoals reparatie aan aggregaten, startmotoren, draaiwerk, lassen, slijpen etc., dient de milieuzone van 200 m, behorende bij een regulier scheepsreparatiebedrijf, van toepassing te blijven. De situering van nieuwe woningen op een afstand van 22 m is vanuit een oogpunt van milieuzonering onaanvaardbaar.
- f. Uit het akoestisch onderzoek is niet op te maken met welke invoergegevens is gerekend ten aanzien van industrielawaai. Dit maakt het onmogelijk om te beoordelen of er van juiste gegevens is uitgegaan.
- g. Naast het aspect 'geluid' spelen bij milieuzonering ook de aspecten 'geur', 'stof' en 'gevaar' een rol. Ook voor deze milieuaspecten geldt een grotere richtafstand dan de feitelijke afstand tussen de bedrijven en de geplande woningen. Er wordt naar een conclusie toegeschreven en de bedrijven zitten in de toekomst met de brokken.

Overwegingen

- a. In de beheersverordening Oostelijke Kanaal-oever is aan het bedrijf Dries Hamelink BV de milieucategorie 3.2 en aan het bedrijf Van Fraeijenhove BV de milieucategorie 1 (VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' – 2009) toegekend. In de beheersverordening zijn ter plaatse bedrijven tot categorie 3.1 toegestaan. Doordat sprake is van een gezondeer industrieterrein is bij de inschaling van deze bedrijven in het kader van de beheersverordening een Staat van Bedrijfsactiviteiten zonder het aspect geluid gehanteerd. Op basis van deze staat kan het aanwezige bedrijf Dries Hamelink BV aangemerkt worden als milieucategorie 2 en wordt voldaan aan de richtafstanden (10 m) voor maatgevende aspecten stof, geur en gevaar voor gemengd gebied.
In de beheersverordening is ook bepaald dat het bestaande gebruik mag worden gecontinueerd. Omdat in de beheersverordening bestaand gebruik ruim wordt uitgelegd kan hier ook een ander bedrijf van categorie 3.2 worden gevestigd. Dus ook bedrijven met richtafstanden van 50 meter voor de milieuaspecten geur, stof en gevaar. Dat is in verband met de beoogde woningbouw niet gewenst.
Om ter plaatse van de appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren wordt de beheersverordening Oostelijke Kanaal-oever aangepast. De beheersverordening wordt op 4 juni 2015 door de gemeenteraad van Terneuzen vastgesteld waarbij ter plaatse van de bedrijfspcelen van de bedrijven Dries Hamelink BV en Van Fraeijenhove BV, overeenkomstig de huidige bedrijfsvoering een milieucategorie 2 opgenomen. Hiermee worden de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt en kan ter plaatse van de appartementen worden voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure voor een gemengd gebied.
- b. zie a.

- c. zie a.
- d. In de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever zijn een aantal zaken geregeld die inderdaad niet in overeenstemming zijn met de praktijk. De beheersverordening Oostelijke Kanaaloever wordt als volgt aangepast:
 1. Het besluitvlak 'ligplaats' op de plankaart blijft gehandhaafd.
 2. Artikel 19.2.2 onder a wordt aangepast waarbij het genoemde aantal ligplaatsen komt te vervallen.
 3. Aan artikel 1 Begrippen worden toegevoegd de begrippen 'onderhoud', 'groot onderhoud' en 'reparatie'.
 4. Op de plankaart wordt ter hoogte van het woongebouw (appartementen) Kennedylaan een nieuw besluitsubvlak met aanduiding opgenomen.
 5. Artikel 19.2.2, onder b wordt zodanig gewijzigd dat bepaald wordt dat binnen bovengenoemd besluitvlak wel reparatie maar geen onderhoud en groot onderhoud zijn toegestaan. Dat wil zeggen dat buiten dit besluitsubvlak wel onderhoud, groot onderhoud en reparatie is toegestaan.

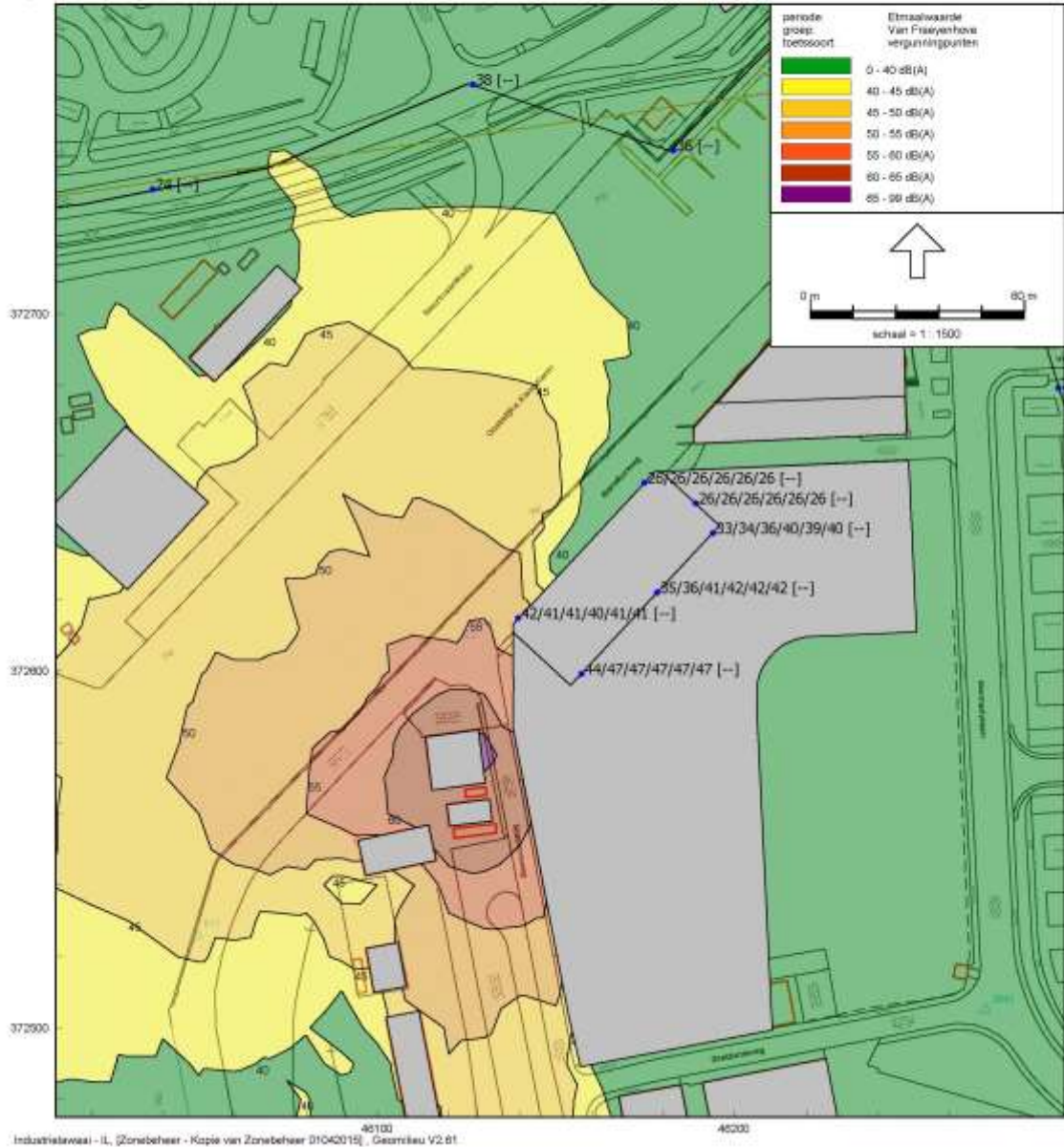
Bovenstaande aanpassingen van de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever worden op 4 juni 2015, via een 1^{ste} en 2^{de} wijziging van de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever, door de gemeenteraad van Terneuzen vastgesteld. Met de vaststelling van bovengenoemde wijzigingen op de beheersverordening blijven er voldoende ligplaatsen beschikbaar waar onderhoud en groot onderhoud kunnen worden uitgevoerd, ook voor het/de in de omgeving gevestigde bedrijf/bedrijven. Daarnaast worden met bovengenoemde aanpassingen de belangen van toekomstige bewoners met betrekking tot geluidsoverlast in acht genomen.

- e. zie a.
- f. Het is een correcte constatering dat uit het akoestisch onderzoek niet is op te maken met welke invoergegevens is gerekend ten aanzien van industrielawaai. Echter, het in het bestemmingsplan Kennedylaan Terneuzen opnemen van alle gegevens die aan de berekening ten grondslag hebben gelegen voegt niets toe omdat deze zonder specifieke deskundigheid en een specifiek rekenprogramma niet kunnen worden gecontroleerd en geïnterpreteerd. De akoestische berekening is opgesteld door de RUD Zeeland. De RUD beheert dit model, wat niet een openbaar model betreft daar hier diverse bedrijfsgevoelige informatie in verwerkt is. Om deze reden is ervoor gekozen om de geluidsbelasting van het bedrijf Van Fraeijenhove te visualiseren, zie onderstaande afbeelding.

Norm: De maximale toegestane geluidsbelasting bedraagt 50 dB(A) op de geluidsgevoelige gevels van de appartementen dan wel 50 dB(A) op 50 m van de inrichting.

Resultaat:

- De contouren representeren de maximaal toegestane geluidsbelasting op 5 m boven maaiveld;
- De zes getallen die bij elk meetpunt op het bouwvlak 'wonen' staan vermeld, representeren de geluidsbelasting op de 1e tot en met de 6e woonlaag.



De getoonde geluidcontouren en geluidbelastingen geven niet de werkelijke geluidbelasting van het bedrijf Van Fraeijenhove weer. De Wet geluidhinder schrijft immers voor dat bij de berekening van het industrielaai en de hogere waarde moet worden gerekend met de geluidbelasting die een bedrijf maximaal mag produceren op basis van zijn milieuvergunning of het Activiteitenbesluit.

Het bedrijf Van Fraeijenhove valt onder het Activiteitenbesluit. In de geluidvoorwaarden van dit besluit staat dat de geluidbelasting op een geluidgevoelig object,

zoals woningen, niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) of, wanneer er zich binnen 50 m van het bedrijf geen geluidgevoelige objecten bevinden, 50 dB(A) op 50 m van het bedrijf. Dit voorschrift geldt echter niet voor het volledige geluidgevoelige object, maar enkel voor de geluidgevoelige ruimten in dat object. Dat zijn bij een woning de woon-, eet- en slaapkamers alsmede keukens van ten minste 11 m². Verder geldt de norm van 50 dB(A) ook niet voor gevels waarin geen te openen delen zitten, zoals deuren en draai-, kantel- of klepramen, voor zover de geluidwering van die gevels ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting en 35 dB(A).

In het geluidberekeningsprogramma zijn verspreid over het terrein van het bedrijf Van Fraeijenhove drie geluidbronnen gemodelleerd. Deze bronnen produceren in de huidige situatie – dus voor de situatie dat er nog geen woningen staan – tezamen 50 dB(A) op 50 m van het bedrijf. Deze situatie wordt op de afbeelding weergegeven door de 50 dB(A)-contour.

Als het bestemmingsplan is vastgesteld geldt tevens de voorwaarde dat de geluidbelasting op het bouwvlak 'wonen' niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). Nagegaan is in hoeverre dat laatste consequenties heeft voor het bedrijf Van Fraeijenhove. Hiervoor is uitgaande van dezelfde geluidemissie als in de huidige situatie, berekend hoe hoog de geluidbelasting is op het bouwvlak 'wonen'. Op de afbeelding is te zien dat deze tussen de 26 en 47 dB(A) bedraagt. Vanwege het feit dat de geluidbelasting op het bouwvlak 'wonen' onder de 50 dB(A) blijft, betekent dit dat de geluidrechten van het bedrijf Van Fraeijenhove niet worden aangetast door het bouwvlak 'wonen'. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat de geluidbelasting van het bedrijf Van Fraeijenhove niet berekend is voor de zuidwestgevel van het bouwvlak 'wonen'. In deze gevel zijn, gelet op het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d. van het bestemmingsplan, geen deuren of te openen ramen toegestaan. De norm van 50 dB(A) is voor deze gevel niet van toepassing.

g. zie a.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt tot de navolgende aanpassingen van het plan:

- In de toelichting zal worden opgenomen dat de beheersverordening Oostelijke Kanaaloever op een aantal onderdelen wordt aangepast.

**Houthoff Buruma, Postbus 1507, 3000 BM Rotterdam
namens: DRET BV, DRES BV, CBRE BV, Perry Sport BV, Skidome BV, Blokker BV en
de De Zeeuwse Alp BV**

Zienswijze

- a. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 3.1.6, lid 2, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is slechts uitgelegd wat de 'ladder van duurzame verstedelijking' inhoudt en waar aan moet worden getoetst maar de toetsing zelf ontbreekt volledig. Aangezien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is een dergelijke toetsing wel vereist.
- b. Volgens de eerste trede van bovengenoemde ladder dient er sprake te zijn van een actuele regionale behoefte. Het DPO dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt richt zich op de behoefte in Terneuzen. Het DPO heeft een lokale werkingssfeer en geeft geen antwoord op de vraag of er een regionale behoefte bestaat aan de beoogde ontwikkelingen.
- c. Zowel in Terneuzen als in Zeeuws-Vlaanderen bestaat er gelet op de bestaande leegstand en het rapport MKBA van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) geen behoefte aan nieuwe detailhandel. Uit het rapport volgt onder andere dat Terneuzen te maken krijgt met een krimpende samenstelling van de bevolking waardoor

- de detailhandel in bepaalde gebieden ook al onder druk komt te staan zonder de ontwikkeling van nieuwe (perifere) detailhandel.
- d. Er worden vraagtekens gezet bij het DPO omdat:
 - niet naar de toekomst wordt gekeken;
 - geen rekening gehouden wordt met bevolkingskrimp;
 - leegstand buiten beschouwing wordt gelaten;
 - summier aandacht wordt besteed aan internetverkoop (zonder in beeld brengen gevolgen);
 - koopkrachtbinding en toevloeiing in de huidige situatie te hoog zijn ingeschat;
 - de onderbouwing van toename koopkrachtbinding (10%) en toevloeiing (4%) ontbreekt;
 - de marktruimte voor deze ontwikkeling niet is weergegeven. De prognose voor 2015 (DHV, 2008) bedraagt 10.000 m², de geplande ontwikkeling overtreft die ruimschoots.
 - e. De stelling dat de beoogde ontwikkeling een pull-factor voor Terneuzen wordt, wordt niet onderbouwd en de ontwikkeling lijkt eerder ingegeven vanuit de wens om de positie van Terneuzen te versterken, zonder hieraan een deugdelijke onderbouwing aan ten grondslag te leggen.
 - f. Uit de toelichting blijkt niet of er behoefte bestaat aan de bouw van 46 appartementen. Uit het eerder genoemde rapport van EIB blijkt een dergelijke behoefte in Terneuzen en de regio niet te bestaan. Terneuzen is gebaat bij een grotere selectiviteit bij de woningbouwplannen, in het bijzonder door het beperken van het aanbod van nieuwe goedkope huurwoningen.
 - g. Er bestaat geen actuele regionale behoefte aan supermarkten zoals nu in het ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt. Uit de Structuurvisie Detailhandel (2008) blijkt dat het aantal supermarkten beperkt moet blijven om uitholling van de voorzieningstructuur in Terneuzen te voorkomen. 'Een sterk overaanbod aan supermarkten op één plek werkt ontwrichtend voor de huidige fijnmazige detailhandelsstructuur ten aanzien van dagelijkse goederen in de gemeente.' Ook ten aanzien van de supermarktontwikkeling is geen rekening gehouden met de verwachte bevolkingskrimp.
 - h. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot vestiging van leisurevoorzieningen. De actuele regionale behoefte hieraan is niet onderbouwd. Dat er geen actuele en regionale behoefte bestaat blijkt wel nu er in de Koegorspolder ruim 13.200 m² met de bestemming leisure leeg staat.
 - i. De bebouwing aan de westzijde van de Kennedylaan is niet aan te merken als bebouwing van bestaand stedelijk gebied. Een braakliggend gebied leent zich niet voor herstructurering of transformatie. In het rapport van EIB komt naar voren dat meer aandacht besteed moet worden aan herbesteding van bestaand vastgoed in plaats van ontwikkeling van nieuwe gebouwen. Dit geldt temeer voor de ontwikkeling van leisurevoorzieningen op de Kennedylaan. De ladder voor duurzame verstedelijking en een goede ruimtelijke ordening brengen mee dat nieuwe leisurevoorzieningen (geclusterd) worden ontwikkeld in het bestaande Leisurecenter in de Koegorspolder.
 - j. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende aangetoond dat voldaan wordt aan de derde trede van de ladder van duurzame verstedelijking.
 - k. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening om door middel van nieuwbouw nieuwe perifere en grootschalige detailhandel mogelijk te maken terwijl in de Koegorspolder commerciële ruimten leeg staan die dezelfde functies kunnen vervullen. Ditzelfde geldt voor de bowlingbaan en het poolcentrum. Dit zijn bij uitstek functies waarvoor destijds het bestemmingsplan 'Leisurecenter' is vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan houdt geen rekening met de reeds bestaande leegstand.
 - l. Het mogelijk maken van de in het ontwerpbestemmingsplan beoogde ontwikkeling heeft evident ruimtelijke gevolgen. De ontwikkeling zal naast een verdere toename van de winkelleegstand en verslechtering van het ondernemersklimaat ook leiden tot verzwakking van het kernwinkelgebied van Terneuzen.

- m. Het ruimtelijk ontwerp is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het is aannemelijk dat het ruimtelijk ontwerp leegstand van de commerciële ruimten op de verdieping tot gevolg heeft.
- n. Uit de Structuurvisie blijkt dat de locatie van het plangebied regionaal gezien ongunstig is gelegen. Op regionaal niveau zullen de geplande ontwikkelingen dus waarschijnlijk geen grote bezoekersaantallen trekken.
- o. Uit het passantenonderzoek in de Structuurvisie blijkt dat de afstand tussen het kernwinkelgebied en de Kennedylaan over het algemeen te groot is voor een gecombineerd bezoek. De Kop van de Noordstraat zou de verbindende schakel zijn tussen de Noordstraat en de Kennedylaan, waardoor de gebieden één geheel zouden vormen. Nu de ontwikkeling van de Kop van de Noordstraat niet doorgaat, heeft dat tot gevolg dat de gebieden rechtstreeks met elkaar zullen concurreren.
- p. De beoogde detailhandel in het ontwerpbestemmingsplan zal rechtstreeks concurreren met de detailhandel in het kernwinkelgebied. In de Structuurvisie wordt op grond van heldere argumenten gepleit voor de ontwikkeling van grootschalige detailhandel in de Koegorspolder in plaats van de Kennedylaan.
- q. De locatie van het plangebied is ongeschikt omdat de verkeersveiligheid niet kan worden gewaarborgd.
- r. Uit de rapportage 'akoestisch onderzoek Kennedylaan West' blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï en industrielawaaï wordt overschreden. Omdat de geluidsoverlast niet kan worden opgelost, dienen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Onvoldoende is onderbouwd waarom de verhoging van de waarden, gelet op de cumulatie, niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting.
- s. Het aspect bodem(kwaliteit) is onvoldoende onderbouwd. Een rapport dat 10 jaar geleden is opgesteld kan niet dienen als deugdelijke onderbouwing.
- t. De gevolgen voor de externe veiligheid van de aanleg van de grote zeesluis bij Terneuzen is niet in het onderzoek van Agel betrokken en dit had wel moeten gebeuren.
- u. Er dient een nieuw onderzoek naar het al dan niet voorkomen van de veldspitsmuis te worden uitgevoerd. Het huidige onderzoek dateert van 2008 en geeft hieromtrent geen zekerheid meer.
- v. Een van de voorwaarden die door de gemeenteraad is gesteld aan het mogelijk willen maken van onderhavige ontwikkeling is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgevangen. Uit de plantoelichting blijkt dat voor de Kennedylaan West 523 parkeerplaatsen nodig zijn en voor de Kennedylaan Oost 115. Uit dezelfde toelichting blijkt dat rondom Kennedylaan West 494 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat in het geheel niet wordt ingegaan op Kennedylaan Oost. De parkeerbehoefte wordt dus niet, conform de voorwaarde van de gemeenteraad, op eigen terrein opgevangen.
- w. Het ontwerpbestemmingsplan Kennedylaan Terneuzen is in strijd met de 'Verordening ruimte provincie Zeeland': onder grootschaligheid wordt in de vrpz verstaan een bruto vloeroppervlak van 1.500 m² of meer. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de ondergrens echter op 1.000 m² gesteld. De Verordening biedt geen mogelijkheden om van deze norm af te wijken.
- x. Onduidelijk is of de initiatiefnemer alle benodigde gronden heeft verworven om het plan daadwerkelijk uit te voeren. Het staat niet vast dat het bestemmingsplan kan worden verwezenlijkt.
- y. Een van de voorwaarden die door de gemeenteraad is gesteld, is dat sprake is van een sluitende exploitatie. Met het gestelde in de toelichting is niet aangetoond dat voldaan is aan de voorwaarde van een sluitende exploitatie. In de toelichting is kwantitatief geen inzicht gegeven in de exploitatie van de ontwikkeling en hiervan kan geen sprake zijn. Bovendien is onwaarschijnlijk dat banken bereid zijn dergelijke projecten te financieren. De uitvoerbaarheid is dus niet verzekerd.

Overwegingen

- a. Het bestemmingsplan is gericht op duurzame stedelijke ontwikkeling volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals indiener aangeeft. Hoewel in hoofdstuk 4 beleidskader van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan deze ladder niet expliciet is doorlopen, blijkt uit de toelichting dat aan de volgende drie treden in de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan.
 1. Er is sprake van een actuele regionale behoefte aan de ontwikkeling. Het beleid van de gemeente (vaststellingsbesluit bij de Structuurvisie Detailhandel, 2008) en de provincie (vrpz) is hier reeds op gericht. De realisatie van de ontwikkeling heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat, zoals beschreven in bijlage 11 van de toelichting bij het bestemmingsplan.
 2. In de actuele regionale behoefte wordt voorzien door herontwikkeling en intensivering in bestaande stedelijk gebied aansluitend aan de bestaande detailhandelsstructuur.
 3. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op een daarvoor beleidsmatig aangewezen locatie die passend multimodaal door middel van bus en auto ontsloten is.
- b. Uitgangspunt van alle analyses in bijlage 11 van de toelichting bij het bestemmingsplan is de regionale positie van winkelstad Terneuzen. Hierbij is aangesloten op het provinciaal beleid, en de economische praktijk, dat Terneuzen de belangrijkste stedelijke kern is binnen Zeeuws-Vlaanderen. In de kwantitatieve analyses is steeds uitgegaan van regionale, zelfs grensoverschrijdende koopstromen. De aangetoonde behoefte doet zich wel degelijk voor op regionaal niveau. Zie verder de overwegingen bij reactie j. van de zienswijze van Bosselaar-Strengers Advocaten.
- c. Groei en concentratie van detailhandel op enkele perspectiefrijke locaties is nodig om de regio Zeeuws-Vlaanderen een complete winkelstructuur te laten behouden. De stedelijke kern Terneuzen geldt daarbij als perspectiefrijk. Onder meer het provinciaal beleid is hierop gericht. Het onderzoek naar marktruimte is mede gebaseerd op de bevolkingsprognoses zoals die in onderzoeken zijn weergegeven. De verschillende prognoses, zoals van Primos, CBS en provincie Zeeland, geven verschillende uitkomsten. Daarin wordt wel aandacht besteed aan krimp door bevolkingsdaling. Daarnaast zijn ook andere ontwikkelingen in die onderzoeken betrokken, maar niet de toevloeiing van Belgen. Het onderzoeksgebied Terneuzen laat evenwel sinds jaren een bevolkingsgroei zien, mede resulterend uit woningbouw. Dit verschilt van de bevolkingsontwikkeling in andere kernen. Veiligheidshalve is in het onderzoek rekening gehouden met een stabiel inwoneraantal. Het zonder meer toepassen van de bevolkingsontwikkeling op gemeentelijk niveau op de kern Terneuzen is daardoor niet verantwoord. In de MKBA en onderzoeken verricht ten behoeve van de regionale woningmarktafspraken, bevatten een samenhangend onderzoek naar het functioneren van de woningmarkt en de behoefte aan woningbouw naar locatie, soort en aantallen. Zie ook de overwegingen bij f. van de zienswijze van Bosselaar-Strengers Advocaten.
- d. Er is in bijlage 11 van de toelichting bij het bestemmingsplan rekening gehouden met de bevolkingsontwikkeling. Hierbij is uitgegaan van migratiesaldo=0 voor de toekomst. Zie ook de overwegingen bij c. van deze zienswijze.

De huidige leegstand in Terneuzen is ongeschikt en ontoereikend voor het (financieel haalbaar) inpassen van de functies waarop het plan is gericht. Zie hierbij ook de overwegingen bij h. van de zienswijze van Bosselaar-Strengers Advocaten.

Zoals vermeld in bijlage 11 van de toelichting, zorgt de toenemende online verkoop ervoor dat in het algemeen de vraag naar detailhandel afneemt, maar tegelijk bestaat de verwachting dat de consument graag blijft winkelen. Deze doet dit echter straks nog voornamelijk in de grootste, best bereikbare, meest complete winkelgebieden. Dit consumentengedrag zorgt ervoor dat er minder winkelcentra overblijven. Om te kunnen voortbestaan zullen perspectiefrijke winkelcentra moeten blijven ontwikkelen

om interessant te blijven voor de consument. Op deze behoefte van de consument is de beoogde ontwikkeling gericht.

De koopstromen in de huidige situatie zijn gebaseerd op onderzoek, zoals is vermeld in bijlage 11 van de toelichting. De onderbouwing van de toekomstige koopstromen is in die notitie te vinden. Deze komt erop neer dat er voor de consumenten uit Terneuzen steeds minder reden is verder weg gelegen winkelaanbod te bezoeken na de uitbreiding van Kennedylaan. Voor consumenten uit de regio wordt Terneuzen aantrekkelijk om te bezoeken, in plaats van bijvoorbeeld Mortiere in Middelburg. Het onderzoek uit 2008, waaraan indiener refereert, is niet meer actueel. De onderbouwing van het huidige initiatief is gebaseerd op actueel onderzoek (bijlage 11 van de toelichting) dat uitgaat van correcte en herleidbare gegevens.

Het aandeel internetverkoop is aanmerkelijk beperkter dan mogelijk wordt verwacht. In Zeeuws-Vlaanderen is bijvoorbeeld geen 'infrastructuur' voor bezorging of afhalen van boodschappen die per internet zijn gedaan. Pick-up-points zijn niet te verwachten bijvoorbeeld gezien de relatief lage bevolkingsdichtheid. Andere onderzoeksbureaus geven in hun publicaties aan dat het aandeel internetverkoop van boodschappen in 2020 1% tot 3% bedraagt (DTnP, 2013; ING, 2013; GfK, 2012). Gezien de situatie in Zeeuws-Vlaanderen is 3% aan de hoge kant. De invloed is dus nihil.

- e. Zoals vermeld in de overwegingen bij d. van deze zienswijze, richt de consument zich steeds meer op de grootste en meest complete winkelgebieden (mede onder invloed van internet). Terneuzen heeft de beste uitgangspunten om in de toekomst een voor de consumenten aantrekkelijke winkelstad te blijven. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het economisch-duurzaam functioneren van de gehele winkelstructuur van Terneuzen. Zie ook de overwegingen bij a. van de zienswijze van Centrum Management Terneuzen.
- f. Het project Kennedylaan voldoet voor wat betreft de woningbouw ontwikkeling aan de uitgangspunten uit de woonvisie van de gemeente Terneuzen (2008) en ook aan het nieuwe woonbeleid dat wordt opgesteld in overleg met de regio Zeeuws Vlaanderen. Recentelijk zijn met de regio kwantitatieve afspraken gemaakt over de aantallen woningen die worden gebouwd. Deze kwantitatieve afspraken zijn vervat in de Planingslijst woningbouw. Het project Kennedylaan in Terneuzen is opgenomen op deze lijst. Een en ander is gebaseerd op onderzoek naar het functioneren van de woningmarkt en de behoefte aan woningbouw naar locatie, soort en aantallen. Zie hiervoor onder meer de Regionale woningmarkt afspraken en daarbij behorende onderbouwing.
- g. Zie hiervoor de overwegingen bij e. van de zienswijze van Bosselaar-Strengers Advocaten.
- h. De leisurevoorzieningen bowlingbaan en biljartcentrum zijn uit het programma geschrapt. Hiermee is de noodzaak om deze aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking te onderbouwen komen te vervallen.
- i. Bestaand stedelijk gebied is vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland. Het gebied Kennedylaan ligt binnen de daarin geschetste contouren voor de kern Terneuzen. Het Leisurecenter in de Koegorspolder ligt juist niet binnen deze contour van bestaand stedelijk gebied. Daardoor hebben de locatie Kennedylaan en ander bestaand vastgoed in de kern Terneuzen bij toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking de voorkeur boven het Leisurecenter. Overigens, door het schrappen van de leisurevoorzieningen is dit voor de beoogde ontwikkeling aan de Kennedylaan niet meer aan de orde.
- j. zie a.
- k. De ontwikkeling aan de Kennedylaan is beoogd door herontwikkeling en intensivering van bestaand stedelijk gebied, aansluitend aan het bestaande kernwinkelgebied. De beoogde ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan het stedelijk gebied ontstaat door concentratie van winkels direct nabij het kernwinkelgebied met een programma dat een toevoeging betekent aan het aanbod in Terneuzen in combinatie met de oplossing van

'zwakke plekken' in de winkelstructuur en de oplossing van een leegstandsprobleem. Het zorgt voor een versterking van de totale winkelstructuur van de kern Terneuzen. In het huidige provinciale beleid (vrpz) wordt een expliciete scheiding gemaakt in de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Kennedylaan en de locatie Koegorspolder. Dit beleid is gevolgd in het bestemmingsplan. De provincie geeft aan dat in de Koegorspolder ruimte is voor leisure en leisuregerelateerde voorzieningen. Leisurevoorzieningen worden uit het beoogde programma voor Kennedylaan geschrapt.

- l. Het bestemmingsplan is gericht op de versterking van de detailhandelsstructuur van Terneuzen. Er wordt actief beleid gevoerd gericht op het combineren en versterken van verschillende delen van de winkelstructuur invulling gevend aan de marktruimte die mede wordt bepaald door veranderend consumentengedrag en daarmee samenhangend de veranderde (vestigingsplaats-)eisen van ondernemers. Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het gemeentelijk beleid, gericht op versterking van de structuur, door aan te sluiten op de behoefte bij de consument aan een toekomstbestendige en economisch-duurzaam functionerende detailhandelsstructuur. De concrete omvang en samenstelling van het programma sluiten eveneens aan op de behoefte bij de consument. Verder blijkt uit het onderzoek in bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan dat de ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten heeft op de leegstand en geen onaanvaardbare effecten heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
- m. Het programma is robuust met een specifieke aantrekkingskracht op een gunstige locatie en geeft invulling aan de aangetoonde marktruimte. In het gebouw komen twee supermarkten met ruimte voor andere formules. Na de ontwerpfase heeft de initiatiefnemer besloten het te realiseren commerciële programma aan te passen. De reden hiervoor is met name gelegen in de huidige ontwikkeling van de consumentenbestedingen in de fysieke detailhandel (door onder meer de ontgroening, vergrijzing, internet). Naar verwachting blijven deze op een structureel lager niveau, waardoor het te verwachten draagvlak voor de beoogde winkelontwikkeling enigszins is gewijzigd. Met de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan komt de tweede commerciële bouwlaag te vervallen.
- n. De locatie is goed bereikbaar vanuit geheel Zeeuws-Vlaanderen door de nabijheid van gebiedsontsluitingswegen. Het is ook logisch dat de locatie reeds langere tijd is aangemerkt als de plek voor de functies die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Zie ook de overwegingen bij g. van de zienswijze van Bosselaar-Strengers Advocaten.
- o. De gemeente streeft naar herontwikkeling van de Kop van Noordstraat. Hiertoe is op 16 juni 2014 een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijkend gebruik en de activiteit bouwen verleend. Ook zal de gemeente de openbare ruimte verbeteren om de verbinding te versterken. Deze zijn deels al uitgevoerd. Tot slot is de Kop van Noordstraat ook in de huidige situatie gevuld met consumentgerichte voorzieningen, waardoor de verbinding tussen Kennedylaan/Schuttershof en het kernwinkelgebied reeds functioneert.
- p. Bij het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Detailhandel 2008 heeft de gemeenteraad vastgelegd dat de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, moet kunnen plaatsvinden aan de Kennedylaan. Het provinciaal beleid (Omgevingsplan en Verordening Ruimte) gaat ook uit van de ontwikkeling van grootschalige en perifere detailhandel aan de Kennedylaan. De provincie geeft aan dat in de Koegorspolder ruimte is voor leisure en leisuregerelateerde voorzieningen. In het huidig planologisch regime is ontwikkeling van grootschalige en perifere detailhandel in de Koegorspolder ook niet mogelijk. De mogelijkheden voor detailhandel aan de Kennedylaan zijn complementair aan de detailhandel in het kernwinkelgebied. Zie ook de overwegingen a. en b. van de zienswijze van Centrum Management Terneuzen.
- q. Met de beoogde aanpassingen aan de inrichting van de Kennedylaan wordt de verkeersveiligheid verbeterd. Daarnaast zorgen de voetgangersoversteekplaatsen en

- trottoirs ervoor dat langzaam verkeer tevens veilig aan het verkeer kan deelnemen. Voor fietsers worden aanliggende fietspaden aangelegd.
- r. Uitsluitend voor de zuidwestelijke gevel is sprake van een verhoogde geluidbelasting voor zowel industrielawaai als wegverkeerslawaai. Deze gevel is dan ook gecumuleerd beoordeeld. Hieruit volgt een geluidbelasting van 57 dB. Voor wegverkeerslawaai heeft aan de hand van het bouwplan nogmaals onderzoek plaatsgevonden. Hierbij zijn de balkons (aan de zuidwestzijde) in het geluidmodel ingevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de zuidwestgevel minder dan 48 dB bedraagt en dus onder de voorkeursgrenswaarde blijft. In dat geval is geen berekening nodig van cumulatie van geluid. De balkons worden niet planologisch verankerd. Vandaar dat in het onderzoek wordt uitgegaan van cumulatie. Op basis van de methode Miedema is de geluidbelasting beoordeeld. Hieruit volgt de kwalificatie 'matig' voor wat betreft het aspect geluid. In de afweging is voorts betrokken dat de ligging van deze appartementen (uitkijkend over het water) een specifieke kwaliteit met zich meebrengt. Ook andere woningen in Terneuzen hebben een geluidbelasting die als 'matig' kan worden beoordeeld, zonder dat in die gebieden sprake is van een slecht of onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gezien de locatie, ook nabij het centrumgebied met uiteenlopende voorzieningen (ook in het complex zelf) wordt de situatie van de woningen in planologisch opzicht beoordeeld als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- s. De afgelopen jaren hebben op het terrein geen nieuwe activiteiten plaatsgevonden. Hierdoor is de bodemkwaliteit ter plaatse niet gewijzigd. Daarnaast moet in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen een bodemonderzoek worden overlegd. Daarmee zal worden bevestigd dat de bodemgesteldheid geschikt is voor de beoogde functies.
- t. In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (blz. 35) is de locatie Terneuzen Kennedylaan aangewezen als concentratiegebied voor de vestiging van detailhandel in volumineuze of gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte aankopen. De Verordening Ruimte Provincie Zeeland (vrpz) benoemt de ruimtelijke ontwikkelingen die de provincie Zeeland van provinciaal belang acht. Van gemeenten wordt verwacht dat zij deze regels in acht nemen bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.
- In artikel 2.2 in combinatie met bijlage 2 (blz. 7/22) heeft de provincie vastgelegd dat de locatie Kennedylaan Terneuzen ontwikkeld kan worden ten behoeve van de vestiging van nieuwe doelgerichte, laagfrequente detailhandelsvoorzieningen en nieuwe grootschalige detailhandelsvoorzieningen.
- Het provinciaal beleid is op gemeentelijk niveau vertaald in de Structuurvisie Terneuzen 2025 (blz. 73) en was al eerder vastgelegd in het Masterplan Axelsedam (2003) en de Structuurvisie Detailhandel (2008) met bijbehorend amendement.
- De gemaakte ruimtelijke keuzes dateren van ver voor de beoogde ontwikkeling van een nieuwe zeesluis. Het met deze beoogde ontwikkeling mogelijk gepaard gaande verlies van kaderuimte en mogelijke bedrijfsverplaatsingen en veiligheidsrisico's dienen in het kader van de ruimtelijke procedure ten behoeve van de nieuwe zeesluis beoordeeld en gewogen te worden.
- u. Sinds het uitvoeren van het onderzoek vinden op het terrein beheermaatregelen plaats. Middels deze maatregelen (regelmatig maaien en het maaisel afvoeren) wordt voorkomen dat het terrein geschikt is voor de veldspitsmuis.
- v. Rondom Kennedylaan West is sprake van een restcapaciteit (53 parkeerplaatsen). Hier kan een deel van de parkeerbehoefte als gevolg van de ontwikkelingen op Kennedylaan Oost worden opgevangen (61 parkeerplaatsen). Tevens dient rondom Kennedylaan Oost rekening gehouden te worden met compensatie van maximaal 10 parkeerplaatsen die komen te vervallen als gevolg van de realisatie van een nieuwe looproute tussen Kennedylaan Oost en West. Op basis daarvan bedraagt het tekort aan parkeerplaatsen ten hoogste 18 parkeerplaatsen. Op de totale capaciteit bedraagt het tekort zodoende slechts 4%. Dit tekort wordt acceptabel geacht omdat:

- a. De ontwikkelingen aan Kennedylaan Oost uitbreidingen betreffen van bestaande detailhandel. De gehanteerde kencijfers zijn gebaseerd op nieuwbouw.
- b. Er zal in werkelijkheid sprake zijn van combinatiebezoek. Een deel van de bezoekers die nu al winkelen op Kennedylaan Oost brengen in de toekomst ook een bezoek aan Kennedylaan West. In de gehanteerde rekenmethode is op dit gebied sprake van een dubbeltelling.
- w. Artikel 1.29 Grootschalige Detailhandel van het ontwerpbestemmingsplan wordt voor wat betreft de oppervlaktemaat van 1.000 m² aangepast aan de vrpz. In de vrpz is de oppervlaktemaat van 1.500 m² opgenomen. Tevens wordt de toelichting hierop aangepast.
- x. Alle gronden zijn of komen in het bezit van initiatiefnemer hetgeen verzekerd is door middel van privaatrechtelijke koopovereenkomsten met de huidige eigenaren.
- y. Met de gesloten overeenkomst van grondexploitatie met de initiatiefnemer en de gemeentelijke bijdrage in de kosten van reconstructie van de Kennedylaan is sprake van een sluitende grondexploitatie. In de overeenkomst zijn voldoende garanties opgenomen waarmee er voor de gemeente geen financieel risico optreedt. De uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd. Uit het DPO blijkt dat er voldoende vraag is voor de te ontwikkelen winkelmeters. Het bestemmingsplan voorziet in versterking van de detailhandelsstructuur, zodat de huidige situatie aanzienlijk kan worden verbeterd.

Conclusie

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond en leidt tot de navolgende aanpassingen van het plan:

- In hoofdstuk 4 beleidskader van de toelichting bij het bestemmingsplan zullen de onderdelen die betrekking hebben op duurzame verstedelijking beknopt aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden getoetst.
- Leisurevoorzieningen worden geschrapt uit het beoogde programma. Toelichting en regeling worden hierop aangepast.
- In de toelichting wordt het akoestisch onderzoek aangepast.
- De verkeersparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangepast.
- Het begrip grootschalige detailhandel wordt aangepast voor zover het de oppervlaktemaat van grootschalige detailhandel betreft. Deze wordt aangepast in 1.500 m². Ook artikel 3.4 onder d. wordt op deze wijze aangepast.
- Toelichting op de economische uitvoerbaarheid wordt aangepast.

**Poelmann & Van den Broek, Postbus 1126, 6501 BC Nijmegen
namens: Spar Holding BV gevestigd te Waalwijk, J. Bracke Spar Zaamslag,
vof Martens-Tollenaar Spar Sluiskil en P. Bolleman Spar Philippine**

Zienswijze

- a. Het ontwerpbestemmingsplan Kennedylaan Terneuzen is in strijd met de provinciale regelgeving:
 - in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (vrpz) is in artikel 2.2, lid 8 in combinatie met lid 9, bepaald dat nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met uitzondering van PDV/GDV, in bestaande kernwinkelgebieden gevestigd behoren te worden;
 - blz. 35 Omgevingsplan alsmede de toelichting bij artikel 2.2 vrpz: branches in dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen behoren niet op PDV-locaties thuis.

Het ontwerpbestemmingsplan is op deze punten in strijd met provinciale regelgeving.

In de toelichting is op geen enkele wijze verantwoord hoe de supermarktontwikkeling zich tot de verordening verhoudt. Bovendien is geen enkele (onderbouwde) overweging gewijd aan de gevolgen van de supermarktontwikkeling op het kernwinkelgebied.

- b. Zowel in artikel 3.1.6 van het Bro als in artikel 2.1 van de vrpz is voorgeschreven om bij nieuwe stedelijke voorzieningen, waaronder detailhandel wordt verstaan, de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden bestegen. In de plantoelichting wordt op de tweede en derde trede ingegaan. Wat ten enenmale ontbreekt is een beschouwing op de eerste trede van de ladder, namelijk de actuele regionale behoefte. Het standpunt dat wordt ingenomen is dat het realiseren van de voorzieningen een behoefte zal creëren (groei van bestedingen door Belgen). Maar waarop die veronderstelling is gebaseerd is niet duidelijk.
- c. De plantoelichting stelt dat ervan uit het primaire en secundaire marktgebied geen toevloeiing van de bestedingen te verwachten is en vanuit het tertiaire marktgebied een zeer beperkte toevloeiing. Deze gegevens in combinatie met een gebrek aan bevolkingsgroei en de verwachting dat de gemiddelde omzet als gevolg van de toevoeging van supermarktmeters onder het landelijk gemiddelde komt te liggen, rechtvaardigt de conclusie dat van een actuele regionale behoefte geen sprake is.
- d. Dat de supermarktontwikkeling niet is ingegeven door een actuele regionale behoefte blijkt ook uit het rapport Terneuzen detailhandel Kennedylaan: 'Kans voor winkelstad Terneuzen' waar gesteld wordt dat de supermarktontwikkeling dient als financier voor de overige functies.
- e. In tegenstelling tot hetgeen gesteld wordt in het rapport Terneuzen detailhandel Kennedylaan: 'Kans voor winkelstad Terneuzen', namelijk dat de supermarktontwikkeling geen extra bezoekers vanuit het secundair marktgebied zal trekken, zal de supermarktontwikkeling wel degelijk negatieve gevolgen hebben voor de omzet binnen het secundair marktgebied. Hiertoe wordt verwezen naar de uitgevoerde second opinion door Adviesburo Kardol – adviseurs distributie-planologie.
- f. Ook als slechts sprake zou zijn van een risico dat er sprake is van omzettoevloeiing vanuit het secundair marktgebied naar de kern Terneuzen zou op grond van de gemeentelijke Structuurvisie Detailhandel (2008) van de supermarktontwikkeling moeten worden afgezien. In de structuurvisie staat namelijk dat een toename van supermarkten wel degelijk leidt tot negatieve gevolgen voor de supermarktvoorzieningen in de kleinere kernen van de gemeente Terneuzen: 'Een sterk overaanbod aan supermarkten op één plek werkt ontwrichtend voor de huidige fijnmazige detailhandelsstructuur ten aanzien van dagelijkse goederen in de gemeente. Dit zal 'zwakke schakels' binnen de kern en in de rest van de gemeente treffen. Het betreft met name het aanbod in de kernen rondom Terneuzen waar een buurtsupermarkt aanwezig is als enige supermarkt. Voorkomen moet worden dat een onevenredig groot aanbod in Terneuzen, waar veel mensen werken en dus boodschappen (kunnen) doen, de winstgevendheid van de kleinere supermarkten in de kleine kernen aantast.' Deze beleidsuitspraak over de negatieve gevolgen op de supermarktstructuur staat haaks op het standpunt dat in het rapport Terneuzen detailhandel Kennedylaan: 'Kans voor winkelstad Terneuzen' wordt ingenomen, namelijk dat de toename van supermarkten niet zal leiden tot negatieve gevolgen voor supermarkten buiten de kern Terneuzen. De daadwerkelijke impact van de toevoeging van supermarktmeters wordt in het rapport van Rho onder het kleed gemoffeld door een onderscheid te maken tussen distributieve cijfers en de verwachte omzetten. De distributieve cijfers geven een veel te gunstig beeld.
- g. De toevoeging van twee supermarkten is in strijd met het beleid zoals geformuleerd in de gemeentelijke Structuurvisie Terneuzen 2025: 'Er wordt ingezet op het behoud van het aanbod van dagelijkse boodschappen in de kernen'. Het lijkt erop dat de gemeente zich in het geheel geen rekenschap heeft gegeven van het beleid waar het gaat om de toevoeging van supermarktmeters.

- h. Van een goede ruimtelijke ordening is geen sprake nu de onderbouwing van de noodzaak ontbreekt. Er is geen tot weinig aandacht besteed aan de gewenste detailhandelsstructuur buiten de kern Terneuzen en de gevolgen voor de kleine kernen. Ook de gevolgen voor het kernwinkelgebied worden niet genoemd.
- i. Er is onvoldoende inzicht geboden in de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Het gaat er niet slechts om dat de realisatie van het detailhandelscomplex gefinancierd kan worden maar tevens rendabel geëxploiteerd kan worden. Een dergelijke onderbouwing ontbreekt ten enenmale.
- j. Het lijkt binnen de bestemming 'detailhandel' mogelijk alle soorten detailhandel toe te staan, gelet op het woord 'mede'.
- k. In het begrip 'overige detailhandel' lijkt ruimte te zitten om ook daar detailhandel in levensmiddelen te exploiteren.
- l. De 10%-regeling maakt het mogelijk veel meer metrages aan detailhandel te realiseren. Of deze wordt eruit gehaald of er wordt een beperking aangebracht.

Overwegingen

- a. De oppervlaktemaat voor grootschalige detailhandel wordt aangepast naar 1.500 m² of groter. Voor het overige zie de overwegingen bij c. van de zienswijze van de provincie Zeeland.
- b. Zie de overwegingen bij e., bij f. en bij g. van de zienswijze van Bosselaar-Strengers Advocaten.
- c. Zie de overwegingen bij b. van deze zienswijze.
- d. Dat de ontwikkeling van een brede samenstelling van het winkelaanbod aan de Kennedylaan bijdraagt aan de exploitatiemogelijkheden van de locatie is evident. In de beantwoording van de voorgaande zienswijzen is aangegeven dat de ontwikkeling, waartoe de supermarkten behoren, op de eerste plaats resulteert in versterking van de voorzieningenstructuur van Terneuzen. Dat hiervoor marktruimte aanwezig is en behoefte bestaat is in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd.
- e. De supermarktontwikkeling heeft niet tot gevolg dat supermarkten in de kleine kernen van de gemeente Terneuzen moeten sluiten. Dit is ook de conclusie van het onderzoek dat is opgenomen in bijlage 13 van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is dit nader onderbouwd met het aanvullende onderzoek in bijlage 13 naar de effecten van de supermarktvestigingen op de kernen rondom Terneuzen.
- f. De consument heeft behoefte aan supermarkten van voldoende omvang op een goed bereikbare locatie met ruim parkeren, hetgeen beschikbaar is aan de Kennedylaan. Uit de actuele ruimtelijk-economische analyse in bijlage 11 'Detailhandel Kennedylaan, Terneuzen' van de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat de beoogde omvang aansluit bij de consumentenbehoefte en dat realisatie ervan niet zal leiden tot het sterke overaanbod, zoals bedoeld in de Structuurvisie Detailhandel (2008). In de analyse behorende bij de structuurvisie zijn concreet, twee toenmalige initiatieven gericht op alleen uitbreiding van het aanbod, afgewogen. In de actuele situatie betreft de ontwikkeling de vervanging van 4.000 m² bvo detailhandelsbestemming op een ruimtelijk ongunstige locatie door 3.000 m² bvo op de ruimtelijk passende locatie aan de Kennedylaan. Overigens stamt de Structuurvisie Detailhandel uit 2008, waardoor de analyse uit de visie inmiddels (deels) verouderd is (ABRvS: 201200385/1/T1/R2). Zie ook de overwegingen bij e. van deze zienswijze.
- g. Inzet van de beoogde ontwikkeling is het behoud van een optimaal supermarktaanbod in de kern Terneuzen, zonder onaanvaardbare effecten op de overige kernen in de gemeente Terneuzen. Uit de analyse in bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen dit streven. Zie ook de overwegingen bij f. van deze zienswijze.
- h. De ontwikkeling die met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt betreft de uitvoering van eerder gemaakte beleidskeuzes, zie het provinciale Omgevingsplan en de vrpz, het Masterplan Axelsedam, het vaststellingsbesluit bij de Structuurvisie Detailhandel. In deze beleidsstukken is de ontwikkeling afdoende afgewogen binnen

een groter ruimtelijk verband. Hierop bouwt het bestemmingsplan voort. Dit bestemmingsplan bevat voorts een onderbouwing en afweging van de ruimtelijke effecten. Uit de toelichting blijkt dat de realisering van het bestemmingsplan, waarbij is getoetst op alle planologische aspecten (onder de gestelde voorwaarden), geen onaanvaardbare effecten tot gevolg heeft. Naar de effecten van de supermarktvestigingen op de supermarkten in de omliggende kernen is afzonderlijk onderzoek verricht. Hieruit blijkt dat er geen effecten zijn te verwachten. Dit onderzoek is als bijlage 13 opgenomen.

- i. Met de gesloten overeenkomst van grondexploitatie met de initiatiefnemer en de gemeentelijke bijdrage in de kosten van reconstructie van de Kennedylaan is sprake van een sluitende grondexploitatie. In de overeenkomst zijn voldoende garanties opgenomen waarmee er voor de gemeente geen financieel risico optreedt. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.
- j. In de planregels wordt in artikel 3.1, onder a, het woord 'mede' verwijderd. Hoewel het artikel gelezen moet worden in combinatie met artikel 3.4, onder e, f, g, en h, leidt de gebruikte redactie tot ongewenste misverstanden.
- k. zie onder j.
- l. De 10%-regeling maakt het inderdaad mogelijk meer metrages aan detailhandel te realiseren, hetgeen niet de insteek is van deze regeling. Primair is de 10%-regeling bedoeld enige flexibiliteit in bouw en gebruik te geven in de gedetailleerde uitvoering van het project. Op deze regeling zal in het bestemmingsplan een beperking worden aangebracht dat het totale aantal m² bvo niet mag toenemen bij het toepassen van de 10%-regeling.

Conclusie

De zienswijze is deels ongegrond en deels gegrond en leidt tot de navolgende aanpassingen van het plan:

- Het begrip grootschalige detailhandel wordt aangepast voor zover het de oppervlaktemaat van grootschalige detailhandel betreft. Deze wordt aangepast in 1.500 m². Ook artikel 3.4 onder d. wordt op deze wijze aangepast.
- In hoofdstuk 4 beleidskader van de toelichting bij het bestemmingsplan zullen de onderdelen die betrekking hebben op duurzame verstedelijking beknopt aan de ladder voor duurzame verstedelijking worden getoetst.
- De oppervlakte van algemene detailhandel (500 m²) wordt uit het programma geschrapt.
- In de planregels wordt in artikel 3.1, onder a, het woord 'mede' verwijderd.
- 10%-regeling in artikel 8 wordt aangepast.

De Pooter Olie, Postbus 206, 4530 AE Terneuzen

Zienswijze

- a. Geconstateerd wordt dat het in het ontwerpbestemmingsplan Kennedylaan beoogde 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' op zeer korte afstand van het eigen Texaco tankstation komt te liggen. Gelet op deze afstand van 400 m wordt verwacht aanzienlijke schade te lijden als gevolg van de waardedaling van het tankstation.
- b. Gevraagd wordt wat het beleid van de gemeente Terneuzen is ten aanzien van detailhandelsactiviteiten in de vorm van verkoop van motorbrandstoffen. Een inventarisatie van de huidige brandstofmarkt in Terneuzen alsmede een behoefteonderzoek naar een nieuw tankstation ontbreekt.
- c. De toevoeging van het beoogde nieuwe tankstation zal ertoe leiden dat de thans bestaande markt voor brandstoffen duurzaam ontwricht zal worden. Met het huidige aanbod wordt al ruimschoots voldaan aan de behoefte aan verkooppunten voor motorbrandstoffen in en rond de kern Terneuzen. Het bevoegd gezag is verplicht te onderzoeken of een bepaald plan al dan niet zal leiden tot een duurzame ontwrichting

van het voorzieningenniveau. Ter onderbouwing van het bovenstaande zijn diverse publicaties in de bijlage bijgevoegd.

- d. Het toevoegen van een onbemand tankstation zal leiden tot meer faillissementen, minder aanbod van bemande tankstations en daarom afnemend voorzieningenniveau en werkgelegenheid.
- e. De gemeente mag geen plan vaststellen dat economisch niet uitvoerbaar is. Binnen 10 jaar is er geen roep om meer tankstations dan het huidige aanbod.
- f. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal de gemeente een verzoek om compensatie uit hoofde van planschade ontvangen.
- g. Het voorafgaande onderzoek is ondeugdelijk waardoor het plan ofwel onvoldoende deugdelijk gemotiveerd is ofwel onvoldoende zorgvuldig is voorbereid.

Overwegingen

- a. Zie de overwegingen bij a. tot en met g. van de zienswijze van De Groot Verschuur Holding.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

A.V.V. Beheer BV, Van Kleffenslaan 88, 4334 HK Middelburg

Zienswijze

- a. Door A.V.V. Beheer BV is een pro forma zienswijze ingediend met het verzoek om een termijn te stellen waarbinnen de zienswijze kan worden uitgewerkt.

Overwegingen

- a. Bij brief d.d. 7 februari 2014, kenmerk 86783, is A.V.V. Beheer BV in de gelegenheid gesteld om binnen 2 weken na verzenddatum van de brief de pro forma zienswijze aan te vullen c.q. uit te werken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Ternez BV, Ettenseweg 48, 4706 PB Middelburg

Zienswijze

- a. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kennedylaan Terneuzen' heeft het perceel Kennedylaan 92-94, samen met het perceel Kennedylaan 90, de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'detailhandel perifeer'. Voor de overige percelen binnen het plangebied ontbreekt deze functieaanduiding, waardoor naast perifere detailhandel ook grootschalige detailhandel is toegestaan. Aangezien het gemaakte onderscheid geen rechtvaardiging in het gemeentelijk beleid vindt, wordt verzocht de bestemming van het perceel van Ternez BV ambtshalve te wijzigen en de functieaanduiding 'detailhandel perifeer' van het perceel te verwijderen.

Overwegingen

- a. De zienswijze is buiten de termijn ingediend en is niet ontvankelijk.

Conclusie

De zienswijze is niet ontvankelijk.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

Toelichting

1. In de toelichting van het bestemmingsplan is het programma aangepast dit is verwerkt in alle relevante andere onderdelen.
2. Voor industrielawaai heeft opnieuw onderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek blijkt een andere geluidbelasting. De toelichting is hierop aangepast.
3. De conclusies van het onderzoek 'Detailhandel Kennedylaan' zijn geactualiseerd evenals bijlage 11 (na vaststelling). Toegevoegd is een onderzoek naar de effecten van de supermarktontwikkeling op de vier supermarkten in de kernen rondom Terneuzen. De onderzoeksresultaten zijn in de toelichting opgenomen. Het onderzoek is als bijlage 13 van de toelichting opgenomen (na vaststelling).
4. In de toelichting is het onderdeel luchtkwaliteit aangepast.

Planregels

1. Aan Artikel 1 Begrippen zijn de begrippen geluidgevoelige ruimten, Archeologisch deskundige, overkapping, bouwwerk, geen gebouw zijnde en vrijstellingsdiepte toegevoegd. Hierdoor zijn een deel van de begrippen vernummerd.
2. De afwijkingsregeling in artikel 3.3 wordt geschrapt. In dat verband zijn de regels met betrekking tot de regeling voor de dove gevel aangepast.
3. Het programma aan detailhandel is verkleind tot 31.755 m² aan doelgerichte laagfrequente detailhandel en 4.500 m² aan grootschalige detailhandel.
4. De maximumoppervlakte van supermarkten is reeds opgenomen. Toegevoegd is een oppervlaktemaat per supermarkt: ten minste 1.000 m² en ten hoogste 1.800 m² per supermarkt. Hiermee is gewaarborgd dat de supermarkten wat omvang betreft, vergelijkbaar zijn met enkele bestaande supermarkten.
5. In het programma worden 50 appartementen in plaats van 46 appartementen toegestaan.
6. De sportschool is uit het programma verwijderd.
7. In het programma is de mogelijkheid van een kantoorruimte van maximaal 6.000 m² opgenomen ter plaatse van de toren opgenomen.
8. bij het verkooppunt motorbrandstof wordt bijbehorende detailhandel toegestaan.
9. In het programma wordt niet langer horeca uit categorie 2 toegestaan, maar ten hoogste horeca uit categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten.
10. Ter plaatse van het bouwvlak worden ook overkappingen toegestaan.
11. De specifieke bouwaanduidingen in de planregels zijn vernummerd nadat specifieke bouwaanduiding 1 is komen te vervallen.
12. Specifieke bouwaanduiding -1 is opgenomen voor bouwwerken bij de hellingbaan om op het parkeerdak te komen. Ter plaatse wordt een bouwhoogte van 11 meter opgenomen voor bouwwerken om de hoogte te kunnen overbruggen.
13. De afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels is niet langer gewenst en noodzakelijk. Deze komt dan ook te vervallen.
14. De bestemming Waarde – Archeologie is afgestemd op het handboek bestemmingsplannen van de gemeente Terneuzen.
15. In de gebruiksregels wordt een bepaling opgenomen dat of ten hoogste 6.000 m² kantoor of 50 appartementen zijn toegestaan.
16. In de specifieke gebruiksregels is de minimale oppervlakte van een appartement opgenomen.
17. In de specifieke gebruiksregels wordt een bepaling opgenomen dat zowel kantoren als wonen op de eerste bouwlaag niet is toegestaan.

18. In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het bouwvlak mag worden aangepast. Deze is gekoppeld aan een specifiek gedeelte op de kaart.
19. Bijlage 1 bij de regels is aangepast.
20. Bijlage 3 toegevoegd: vrijstellingenkaart gemeente Terneuzen

21. Er wordt een nieuw artikel Gemengd ingevoegd als artikel 4. De navolgende artikelen worden allen vernummerd.

22. In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat ten hoogste 1 vestiging voor verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg is toegestaan.

Plankaart

1. de specifieke bouwaanduidingen op de plankaart zijn vernummerd nadat specifieke bouwaanduiding 1 is komen te vervallen.
2. De nieuwe aanduiding specifieke bouwaanduiding 1 is opgenomen ter plaatse van de hellingbaan naar het parkeerterrein bij Kennedylaan west.
3. De uitbreiding van het bouwvlak aan de achterzijde van de Gamma is uit de verbeelding gehaald en op de grens van het huidige gebouw gelegd. Tevens is de aanduiding voor de voorzetwand aan de kennedylaan oost verwijderd en de aanduiding parkeerterrein aan de achterzijde van de Gamma verwijderd.
4. De locatie van het paviljoen oost is vastgelegd ten zuiden van de Gamma.
5. De aanduiding specifieke vorm van sport – sportschool is uit de verbeelding gehaald.
6. De begrenzing van het plangebied is aan de oostzijde, door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid en het vervallen van de uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde van de Gamma, aangepast. Voor de zone tussen de Kennedylaan oost en de van der Peijlstraat wordt een gemengde bestemming opgenomen. In deze bestemming worden in het bouwvlak, groen, verkeer opslag en garageboxen toegestaan. Buiten het bouwvlak (10 meter breed vanaf de van der Peijlstraat) wordt een aanduiding Groen opgenomen.
7. Verder is de begrenzing van het plangebied afgestemd op de plangrenzen van de omliggende bestemmingsplannen. Ter plaatse is de bestemming verkeer opgenomen. Dit betreft kleine delen van de Kerkhoflaan en de Verlengde van Steenbergelaan.
8. Er is niet langer sprake van de aanleg van een rotonde, maar van een kruispunt. De verkeersbestemming en de omliggende detailhandelsbestemming zijn hierop afgestemd. De bouwhoogte bij de entree van de Kennedylaan West wordt verhoogd tot 6 meter. Ter plaatse zal de hellingbaan naar het parkeerdak worden aangelegd.

9. Achter de winkel van Naeye Verstraten wordt een wijzigingsgebied opgenomen. Ter plaatse mag het bouwvlak worden aangepast of worden vergroot.

10. De aanduiding maximum aantal woningen is gewijzigd van 46 in 50.

11. De bouwhoogtes bij de Kennedylaan west zijn gewijzigd doordat niet langer sprake is van detailhandel in twee bouwlagen.

12. De aanduiding ‘verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg’ is tevens opgenomen voor het gebied ten zuiden van de stationsweg.