

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Beurtvaartkade

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

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	17

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

De gemeente Terneuzen heeft de wens om de concurrentiepositie van het centrum van Terneuzen te verbeteren. Dit kan niet alleen worden gerealiseerd door het verbeteren van het centrum zelf, maar dit vraagt ook om een aanpak van de extensief gebruikte gebieden rondom dat centrum. De gronden aan de Beurtvaartkade zijn hier onderdeel van.

De Beurtvaartkade heeft een prominente plek in de stad, langs een belangrijke ontsluitingsweg van Terneuzen. Een belangrijk kenmerk van de Beurtvaartkade is de ligging aan het Zijkanaal A. Deze watergang is van historische betekenis voor Terneuzen en heeft nog een maritieme sfeer die Terneuzen in andere delen van de stad is kwijtgeraakt. Aan de kade liggen binnenvaartschepen en plezierjachten.

De Beurtvaartkade is onderdeel van het Masterplan Axelsedam zoals vastgesteld in 2003. In dat Masterplan zijn de ruimtelijke en functionele potenties voor diverse deelgebieden rondom de Axelsedam in beeld gebracht en is per deelgebied een ontwikkelingsrichting vastgelegd. Voor de Beurtvaartkade wordt vanuit het Masterplan ingezet op een programma van wonen, gecombineerd met kantoren en verblijfsrecreatieve functies. Deze functies moeten bij voorkeur worden ondergebracht in één of twee bijzondere bouwvolumes.

Aan de Beurtvaartkade is de realisatie van een woontoren voorzien, gecombineerd met een hotel. Deze functies worden gecombineerd in een hoofdvolume van drie bouwlagen (circa 12 meter) met daarop een toren die reikt tot circa 77 meter. Deze ontwikkeling geeft invulling aan de door de gemeente Terneuzen gewenste ontwikkeling voor dit gebied zoals verwoord in het Masterplan Axelsedam.

Op 7 mei 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 mei 2019 tot en met 26 juni 2019 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 4 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt.

1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt.

- In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de kenbaar gemaakte zienswijze en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.
- In hoofdstuk 3 is de zienswijze samengevat en beantwoord.
- In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen beschreven die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Terneuzen Centrum, Beurtvaartkade zijn binnen de termijn (16 mei tot en met 26 juni 2019) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Van Fraeijenhove BV, Stationsweg 60a, 4538 AD Terneuzen.
2. Dries Hamelink BV, Stationsweg 60, 4538 AD Terneuzen
3. Bewonerscommissie 'De Sluiswachter' namens bewoners van 21 adressen binnen complex 'De Sluiswachter', p/a Beneluxweg 21, 4538 AL Terneuzen
4. Biesbroeck Beheer BV, Postbus 30, 4560 AA Hulst

2.2 Ontvankelijkheid

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

2.3 Gegrond of ongegrond

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

- de zienswijzen genoemd onder 1. en 2. zijn ongegrond;
- de zienswijzen genoemd onder 3. en 4. zijn gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Van Fraeijenhove BV en Dries Hamelink BV

Beide reclamanten hebben een gelijkkluidende zienswijze ingediend.

Zienswijze

- a. Reclamanten maken zich zorgen dat de realisatie van de woontoren aan de Beurtvaartkade belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van hun bedrijven gevestigd aan de Stationsweg 60 en 60a te Terneuzen.

Overwegingen

- a. De bedrijven Dries Hamelink BV en Van Fraeijenhove BV, gevestigd aan de Stationsweg 60 en 60a, liggen aan de zuidzijde van het zijkanaal A. Beide bedrijven zijn in de geldende beheersverordening Oostelijke Kanaaloevers ingedeeld in categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'. Binnen deze staat wordt getoetst op de milieuaspecten stof, geur en gevaar. Binnen een gemengd gebied (gebied met meerdere gebruiksfuncties zoals wonen, werken, detailhandel etc.) geldt dat tussen de bedrijven van reclamanten en gevoelige functies zoals wonen een richtafstand van 10 meter in acht moet worden genomen. De afstand tussen beide bedrijven en de beoogde ontwikkeling bedraagt tenminste 90 meter, zodat aan de richtafstand ruimschoots wordt voldaan. Beide bedrijven voeren werkzaamheden uit op boten gelegen aan de kade. De afstand tussen de ligplaatsen voor de boten en de beoogde ontwikkeling bedraagt tenminste 60 meter, zodat ook hier ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

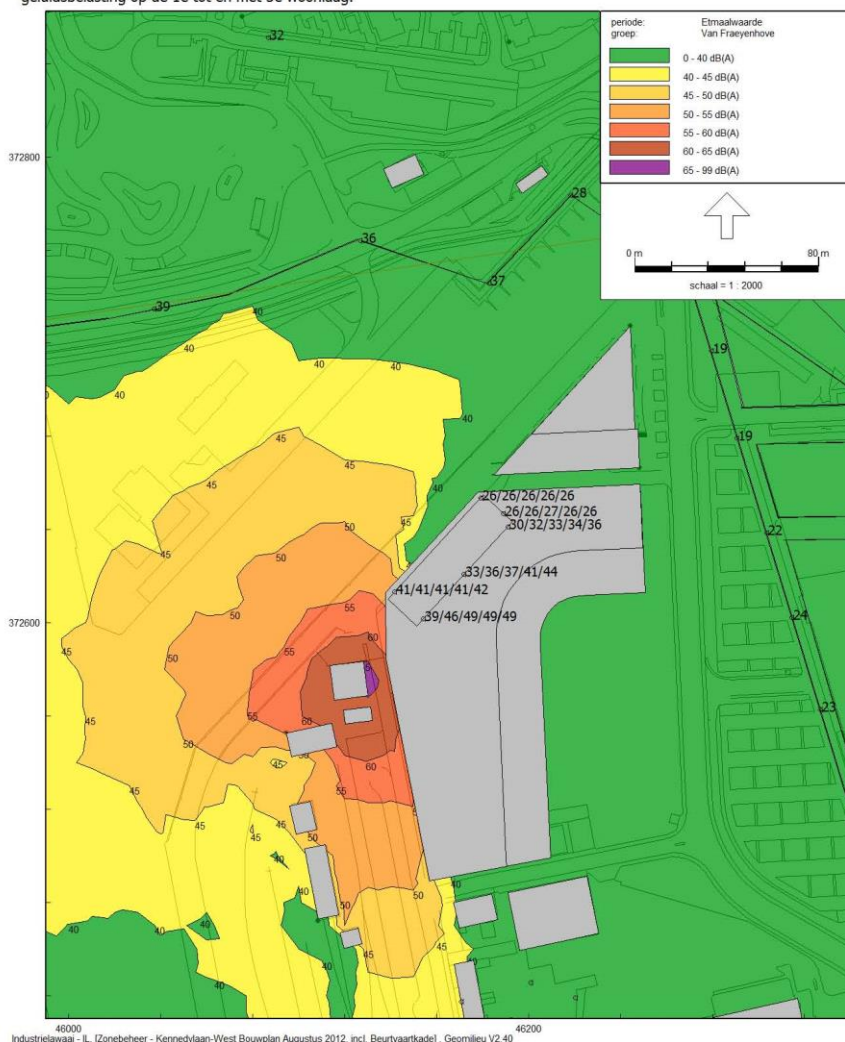
In de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein' is het milieuaspect geluid niet meegenomen. Omdat sprake is van een gezoneerd industrieterrein vindt toetsing van dat aspect plaats in het kader van de Wet geluidhinder. Wanneer het aspect geluid wordt meegenomen dient het bedrijf Dries Hamelink BV ingedeeld te worden in categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor deze categorie geldt in een gemengd gebied dat een richtafstand tussen het bedrijf en gevoelige functies van 50 meter in acht moet worden genomen. Gelet op eerdergenoemde afstanden wordt ook voor het aspect geluid ruimschoots aan de richtafstanden voldaan.

Bovenstaande wordt bevestigd door het akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan Kennedylaan is uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege de bedrijven Van Fraeijenhove BV/Dries Hamelink BV op de omgeving. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat de geluidbelasting vanwege beide bedrijven ter plaatse van de Beurtvaartkade tussen de 40 dB(A) en de 45 dB(A) bedraagt. Dit is minder dan de rechtstreeks toegestane norm van 50 dB(A).

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

Resultaat:

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



Tenslotte blijkt uit het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Beurtvaartkade (bijlage 5) dat de geluidbelasting op de woningen aan de Beurtvaartkade vanwege de gezamenlijke bedrijven op het gezoneerde industrieterrein Oostelijke Kanaaloevers binnen de toegestane bandbreedte van 50 dB(A) tot 55 dB(A), i.c. 53 dB(A), blijft. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) niet, wordt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan op 20 augustus 2019 door het college van B&W voor de 110 woningen aan de Beurtvaartkade een Besluit hogere waarden genomen waarmee een (hogere) waarde van 53 dB(A) wordt vastgesteld vanwege het industrieterrein Oostelijke Kanaaloevers/Mr. F.J. Haarmannweg-Driewegen. Hiermee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. De beoogde ontwikkeling van een woontoren met hotelfuncties belemmert beide bedrijven niet in de bedrijfsvoering.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassingen van het plan.

Bewonerscommissie 'De Sluiswachter' en Biesbroeck Beheer BV

Beide reclamanten hebben een gelijkkluidende zienswijze ingediend. De zienswijze van Bewonerscommissie De Sluiswachter betreft 21 adressen binnen het complex 'De Sluiswachter'.

Zienswijze

a. Woningbehoefte

Reclamanten stellen dat uit diverse onderzoeken is gebleken dat Zeeuws-Vlaanderen, waaronder Terneuzen, geconfronteerd zal worden met een afname van de jaarlijkse woningbehoefte. Door de afname van het aantal huishoudens, het gaat nadrukkelijk niet om het aantal inwoners, zal er zelfs een overschot aan woningen ontstaan. Er wordt al gesproken over een overschot van 1.000 woningen oplopend naar bijna het dubbele in 2040.

Gelet op het huidige aanbod en de projecten die nog in de planning staan wordt gesteld dat er geen behoefte is aan ongeveer 100 appartementen aan de Beurtvaartkade.

In het plan wordt een fors aantal studio's van ca. 50 m² voorzien. Gelet op de leegstand van dit type woningen bij het Gamma-complex en de tendens bij jongeren om groter te gaan wonen, wordt gesteld dat aan dit woningtype geen behoefte is.

b. Bestemmingsplan

Het masterplan Axelsedam uit 2003 geeft op hoofdlijnen de gemeentelijke ambitie voor de Beurtvaartkade. Er wordt gesproken over twee alternatieven wat betreft bouwmassa: of een langgerekt gebouw van gemiddelde hoogte of een slanke woontoren.

Door de gemeente is in 2017 in samenwerking met Zeeland Seaports een prospectus opgesteld voor de uitwerking van het deelgebied Beurtvaartkade. In de prospectus worden twee modellen geschetst, die aansluiten bij het masterplan Axelsedam. Door de gemeente is bij het informeren van toekomstige bewoners van 'De Sluiswachter' verwezen naar deze prospectus voor waar zij met de toekomstige ruimtelijke invulling van de Beurtvaartkade rekening mee moeten houden.

Het bestemmingsplan voorziet in een totaal andere invulling, namelijk een combinatie van beide modellen. Ten aanzien van in de prospectus geformuleerde randvoorwaarden, stellen reclamanten dat deze fors overschreden worden.

Op kopers rust bij aankoop van een woning een onderzoeksplicht. De gemeente is de aangewezen instantie om die informatie te verschaffen. De informatie waarnaar de gemeente destijds heeft verwezen blijkt, gelet op het ter inzage liggende bestemmingsplan, onjuist en misleidend te zijn geweest. Van een gemeente mag betrouwbare informatieverstrekking worden verwacht en een hiernaar handelende gemeente.

c. Bezonnig

Het bestemmingsplan vermeldt niets over de invloed van het nieuwe pand op het bestaande pand 'De Sluiswachter'. Het uitgevoerde bezonningsonderzoek is zeer mager en doet geen recht aan de impact van het plaatsen van dit gebouw ten opzichte van 'De Sluiswachter'.

De beoogde situering van het gebouw zorgt ervoor dat op 21 juni per appartement de zon ongeveer 90 minuten niet te zien zal zijn. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit een afname van 24%.

Verzocht wordt om een uitgebreider onderzoek waarbij vanaf 21 februari tot 21 oktober met een interval van 14 dagen de schaduwwerking in beeld wordt gebracht.

Reclamanten zouden hierbij ook het effect willen zien van de hoogte van het beoogde nieuwbouwplan in relatie tot het plan volgens de prospectus. Tenslotte merken reclamanten op dat de schaduwwerking beperkt kan worden door de toren meer richting de stad te plaatsen (oostelijke kop van het gebouw).

d. Wind

Reclamanten verwachten dat met name een westenwind een forse windhinder zal veroorzaken tegen de noordelijke gevel van het gebouw 'De Sluiswachter'. Aangezien de appartementen van 'De Sluiswachter' juist aan deze zijde hun balkons en/of terrassen hebben, kan dit leiden tot overlast of het onbruikbaar worden van balkons en/of terrassen. Daarnaast verwachten reclamanten tochtproblemen en een toename van het energieverbruik (en derhalve toename kosten). Met het uitgevoerde onderzoek (quick scan) worden de gevolgen voor het gebouw 'De Sluiswachter' niet duidelijk. Reclamanten verzoeken om een windtunnelsimulatie ofwel een kwantitatieve methode van onderzoek volgens NEN8100.

e. Verkeer en parkeren

Verkeer

In het ontwerpplan wordt aangegeven dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn en dat een verkeerstoename niet mag leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Reclamanten zijn van mening dat hieraan niet wordt voldaan.

In het plan wordt aangegeven dat de Kennedylaan/Schependijk een drukke hoofdweg met hoge verkeersintensiteit is. De Kennedylaan is een belangrijke ontsluitingsweg, zowel de stad in als de stad uit. Lange wachttijden zijn nu al aan de orde en in combinatie met de andere nieuwbouwplannen gaat dit verkeerstechnisch een groot probleem vormen. Reclamanten zijn van oordeel dat het uitgangspunt van een verkeerstoename van 10% ten gevolge van de ontwikkeling (i.c. 63 motorvoertuigbewegingen per uur tijdens de spits) onjuist is. De daadwerkelijke toename zal door de doelgroep (werkenden) hoger zijn. Het hotel richt zich op korte, werkgerelateerde overnachtingen. Dit betekent een verdere toename van de verkeersintensiteit tijdens de spits.

Wat betreft het fietsverkeer constateren reclamanten dat het venturi-effect volledig buiten beschouwing is gelaten. Tenslotte wordt opgemerkt dat voetgangers aan de zuidkant van de Kennedylaan/Schependijk geen enkele bescherming wordt geboden ten opzichte van het autoverkeer.

Parkeren

Voor nieuwe ontwikkelingen dient de ontwikkeling te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Reclamanten zijn het niet eens met de onderbouwing van de parkeerbehoefte in het ontwerpbestemmingsplan. De parkeerbehoefte voor zowel de studio's als de hotelfunctie inclusief restaurant etc. is te laag ingeschat.

Er worden 100 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 150 parkeerplaatsen aan de Binnenvaartweg. Reclamanten stellen dat hiermee niet wordt voldaan aan de uitgangspunten van de parkeernota. Hoewel de 100 plaatsen voor de functie wonen lijken te voldoen (hoewel ook te laag ingeschat) liggen de overige parkeerplaatsen op een afstand van meer dan 100 meter van de beoogde ontwikkeling.

f. Programma Aanpak Stikstof (PAS)

De Raad van State heeft een streep gezet door het Nederlandse stikstofbeleid. Dit heeft gevolgen voor de bouw aan de Beurtvaartkade. Reclamanten stellen dat initiatiefnemer moet bewijzen dat de natuur in de omgeving geen last van de

ontwikkeling heeft. Reclamanten vragen wat de gevolgen zijn van het verbod voor de plannen aan de Beurtvaartklade.

Overwegingen

a. Woningbehoefte

In december 2015 is de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2015 verschenen. De prognose is gemaakt met het Primos-IPB model. Deze prognose is uitgedroefd tot de standaardprognose voor Nederland.

Enkele prognoses voor de regio Zeeuws-Vlaanderen zijn dat de bevolkingsomvang krimpt maar het aantal huishoudens nog stijgt.

De Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2015 is de onderlegger voor de sindsdien gemaakte regionale woningmarktafspraken binnen Zeeland. Voor de regio Zeeuws-Vlaanderen wordt bij de bevolkingsprognose rekening gehouden met de inhaalvraag vanwege de 'crisisjaren' en het aantal woningonttrekkingen (sloop), hetgeen een woningbehoefte van 2.191 woningen oplevert. Een deel van deze behoefte ligt al vast in bestemmingsplannen (zogenoemde harde plancapaciteit). Hierdoor resteert een woningbouwopgave voor 461 woningen, waarvan 231 binnen Terneuzen. Het project Beurtvaartkade vult een deel van de opgave binnen de gemeente Terneuzen in.

De bevolkingscijfers van de afgelopen jaren laten zien dat de prognose voor wat betreft de bevolkingskrimp uit 2015 niet zijn uitgekomen. Er is sprake van een ongeveer gelijkblijvend inwoneraantal.

Terneuzen	2015	54577
Terneuzen	2016	54657
Terneuzen	2017	54588
Terneuzen	2018	54440
Terneuzen	2019	54589
Bron: CBS		

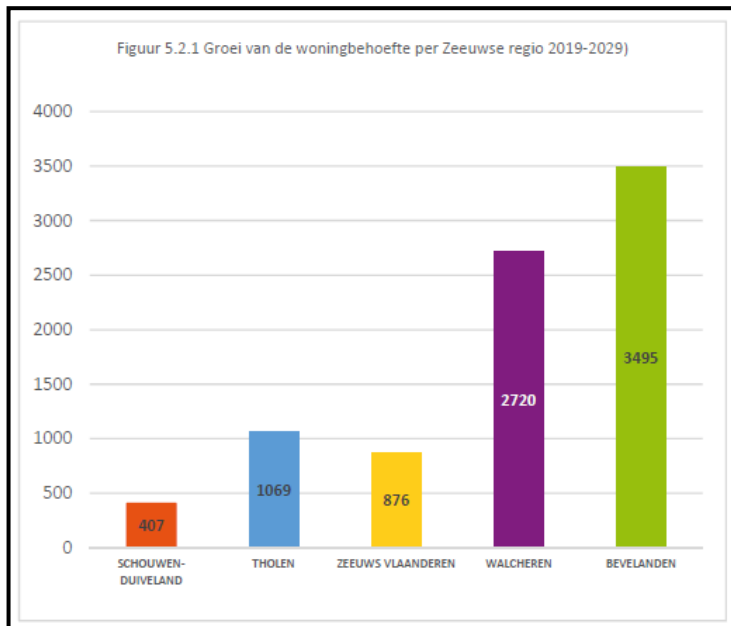
Gelijktijdig is er nog steeds sprake van een afname van het aantal personen per huishouden, ofwel bij gelijkblijvend inwoneraantal, een toename van het aantal huishoudens.

Regio's	Perioden	Gemiddelde huishoudensgrootte personen per 1 huishouden
Terneuzen	2014	2,15
Terneuzen	2015	2,14
Terneuzen	2016	2,13
Terneuzen	2017	2,12
Terneuzen	2018	2,11
Terneuzen	2019	
Bron: CBS		

De provincie Zeeland stelt ongeveer elke drie jaar een nieuwe prognose voor bevolking en huishoudens op. Gelet op bovenstaande cijfers is een herijking ook nodig. Daarnaast spelen de nieuwste maatschappelijke ontwikkelingen en trends een rol bij de prognose. De nieuwste ontwikkelingen en trends vormen de groeiende stroom immigranten uit het buitenland door arbeidsmigratie en de opleving van

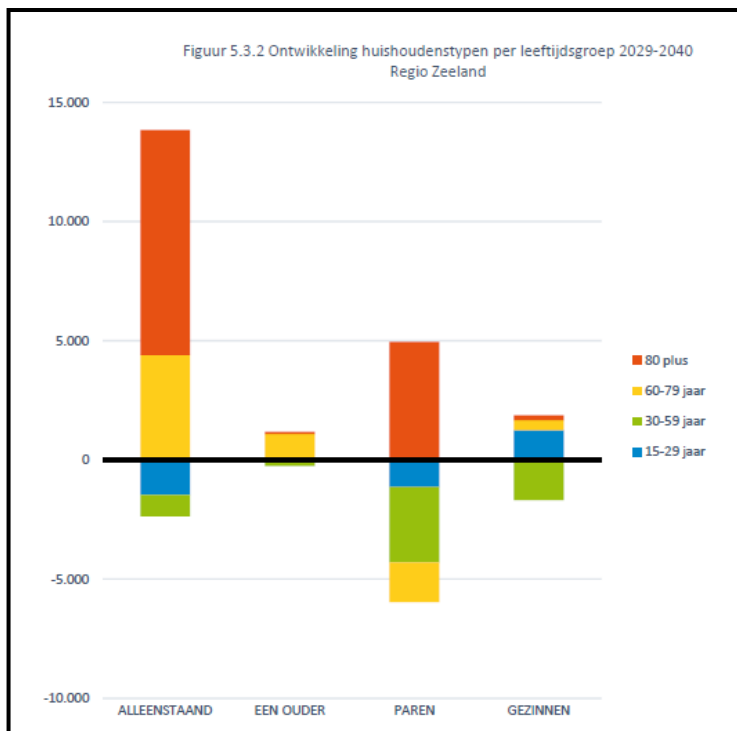
binnenlandse immigratie. Recent is daarom het rapport Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2019 verschenen.

Voor de gemeente Terneuzen wordt in de nieuwste prognose uitgegaan van een licht stijgend inwoneraantal en een verdere toename van de woningbehoefte. Beide worden veroorzaakt door een toegenomen instroom van buitenlandse werknemers en de vestiging van Belgen in met name de grensstreek. Op basis van de jongste cijfers bedraagt de geprognoteerde woningbehoefte voor Zeeuws-Vlaanderen 876 woningen. Dit betekent zowat een verdubbeling ten opzichte van de eerder gemaakte woningmarktafspraken (461).



Wanneer weer volgens regionale afspraak 50% in de gemeente Terneuzen wordt gebouwd, gaat het om een toename van 438 woningen.

Uit de prognose 2019 blijkt eveneens dat het aantal alleenstaanden in de leeftijdscategorie 60 plus aanzienlijk toeneemt.



Door individualisering en het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen ontstaan er in de toekomst steeds meer eenpersoonshuishoudens, met name in de oudere leeftijdsgroepen. Gelet op de woonvoorkeur van personen in deze leeftijdscategorie bestaat de woonbehoefte voor een belangrijk deel uit (kleine) appartementen. De beoogde ontwikkeling aan de Beurtvaartkade speelt in op de actuele vraag naar dit woningtype. De locatie is door de nabijheid van voorzieningen voor dagelijkse en niet-dagelijkse levensbehoeften ook bijzonder kansrijk voor deze leeftijdsgroep.

De beschrijving van de behoefte in de toelichting is geactualiseerd op basis van de nieuwste gegevens.

b. Bestemmingsplan

Voor het gebied rond de Axelsedam is in 2003 een ontwikkelingsvisie opgesteld, het Masterplan Axelsedam. De diverse deelgebieden binnen het gebied Axelsedam en omgeving hebben als gemeenschappelijk kenmerk de verouderde (bedrijfs-)gebruiksfunctie en/of het extensief gebruik (braakliggend). Voor de diverse deelgebieden is de ambitie om te komen tot een herontwikkeling die bijdraagt aan de versterking van de binnenstad.

Het Masterplan Axelsedam (2003) zet voor de Beurtvaartkade in op een programma van wonen, gecombineerd met kantoren en recreatieve functies. Om dit programma te kunnen ontwikkelen dient eerst de bestaande bedrijvigheid te worden verplaatst. De beoogde ruimtelijke invulling voor het programma bestaat uit één of twee bijzondere bouwvolumes in een groene, open context.

De visie en ambitie voor de Axelsedam en omgeving zoals genoemd in het Masterplan Axelsedam, wordt op hoofdlijnen herhaald in de gemeentelijke Structuurvisie 2025 (vastgesteld 2010) en de Structuurvisie Binnenstad (vastgesteld 2012).

De kadastrale percelen aan de Beurtvaartkade waren in eigendom van de gemeente Terneuzen en Zeeland Seaports. Ten behoeve van de verkoop van de gronden van

de gemeente Terneuzen en Zeeland Seaports is in 2017 een gezamenlijke verkoopbrochure (prospectus) opgesteld. De prospectus is een richtlijn voor de gebiedsontwikkeling. In de prospectus zijn twee modellen uitgewerkt die beide een mogelijke combinatie van functies en ruimtelijke invulling van de locatie schetsen (blz. 5). De prospectus is daarmee niet bedoeld als blauwdruk voor de ontwikkeling van de Beurtvaartkade.

Beide gepresenteerde modellen waren op dat moment mogelijke stedenbouwkundige invullingen. Voortschrijdend inzicht en ontwikkelingen van andere aard, zoals de verder aantrekkende woningmarkt, hebben geleid tot voorliggend bouwplan wat planologisch verankerd wordt in voorliggend bestemmingsplan. De kans om op deze locatie functies te combineren.

Ten tijde van de informatievertrekking aan de (aspirant)kopers van appartementen in 'De Sluiswachter' was de informatie uit de prospectus de meest actuele, betrouwbare informatie die beschikbaar was. Er is daarmee geen onjuiste of misleidende informatie overgebracht zoals reclamanten stellen.

Het Masterplan, de structuurvisies en de prospectus geven ontwikkelingsrichtingen aan en vormen geen juridisch bindend kader. Het juridisch bindend kader wordt gevormd door het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Aan eventuele informatie of antwoorden op vragen verstrekt door ambtenaren of leden van het college van B&W voorsortierend op een bestemmingsplanwijziging kunnen niet direct rechten worden ontleend. Hierdoor is er geen sprake van schending van vertrouwen of onbehoorlijk bestuur. Binnen de wettelijke procedure van een bestemmingsplanwijziging kan daarnaast een ieder door middel van een zienswijze zijn belangen inbrengen. Van deze gelegenheid hebben reclamanten gebruik gemaakt en deze belangen worden meegewogen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

c. Bezonnig

Er zijn in Nederland geen vaste normen voor bezonnig die door wet- en regelgeving worden aangestuurd. Om conclusies aan de bezonningsstudie te verbinden, wordt meestal aan de TNO normen gerefereerd. Om inzicht te krijgen in eventuele schaduwwerking als gevolg van het bouwplan zijn de volgende dagen in het jaar volgens TNO-normen representatief:

- 19 februari en 21 oktober;
- 21 juni, doorgaans de langste dag van het jaar;
- 21 april en 21 september.

Voor de toetsing van de schaduwwerking worden doorgaans twee normen gebruikt, een lichte en een strenge norm. Bij de lichte norm moet een gebouw in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober minimaal twee uren per etmaal zonlicht kunnen krijgen. De twee uren hoeven niet aaneensluitend te zijn. Er wordt op een hoogte van 75 centimeter boven de vloer van de verdieping van de woonkamer gemeten ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Bij de strenge norm wordt in de periode tussen 21 januari tot en met 22 november gekeken. Daarbij worden drie uren per dag als minimum gehanteerd. Deze uren dienen aansluitend te zijn.

In opdracht van de ontwikkelaar is op basis van het toekomstige bouwplan een bezonningsstudie uitgevoerd. De meest relevante afbeeldingen uit de bezonningsstudies zijn opgenomen in bijlage 9. In het ontwerpbestemmingsplan is wel een conclusie getrokken met betrekking tot de schaduwwerking voor de binnenstad van Terneuzen maar niet voor 'De Sluiswachter'.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is een aanvullend bezonningsonderzoek uitgevoerd. Deze bezonningsstudie is ter vervanging van de eerdere bezonningsstudie opgenomen in bijlage 9 van het bestemmingsplan. In deze bezonningsstudie zijn zowel het huidige bouwplan als het bouwplan zoals beschreven in de prospectus (met een maximale bouwhoogte van 50 meter) onderzocht op bezonning en schaduwwerking.

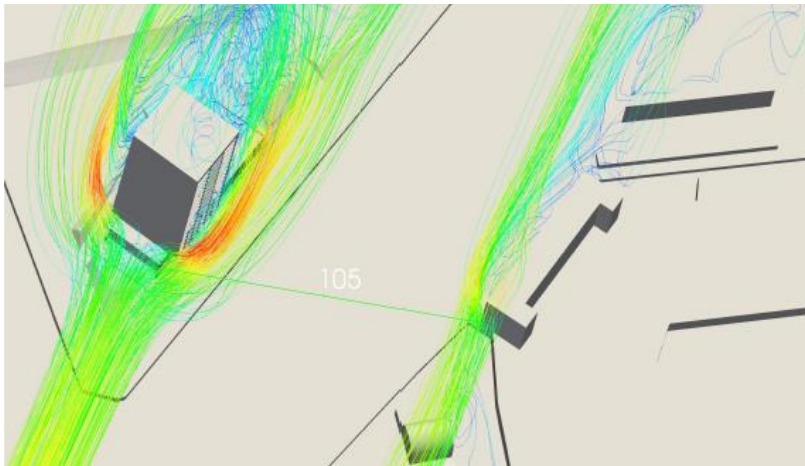
Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat voor 'De Sluiswachter' op 19 februari, op 21 september en op 21 oktober geen sprake is van extra schaduwwerking als gevolg van het planvoornemen. Op 21 april is er tussen 18.00 uur en 20.00 uur sprake van extra schaduwwerking op het noordelijk deel van het gebouw. Vanaf 20.00 uur is het donker. Op 21 juni is er vanaf 17.30 uur extra schaduw op een deel van het gebouw. De schaduw verplaatst zich over het gebouw tot circa 21.30 uur. Vergeleken met een toren van 50 meter hoog geldt dat er op 21 juni vanaf 18.00 uur schaduwwerking optreedt en deze schaduwwerking beperkter is.

Uit de bezonningsstudie volgt dat er, ondanks de extra schaduwwerking, voor 'De Sluiswachter' nog ruim voldaan kan worden aan de strenge TNO normen. Tot 17.30 uur is er in alle periodes in het jaar sprake van minimaal drie uren per dag aan zonlicht in de woningen.

d. Wind

Ten behoeve van het project Beurtvaartkade is een quickscan windhinder uitgevoerd. Met de quickscan windhinder is de windhinder in beeld gebracht in de directe omgeving van het beoogde gebouw. Naar aanleiding van de quickscan windhinder heeft er ook een aanpassing plaats gevonden in het ontwerp van het beoogde gebouw. De woontoren is verschoven ten opzichte van de plint om ter plaatse van het beoogde terras te voorzien in een windklimaat passend bij het beoogde gebruik (zitten). Tevens is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 15.3. die borgt dat voordat de omgevingsvergunning verleend kan worden er een windhinderonderzoek overlegd moet worden waaruit blijkt dat (eventueel met aanvullende bouwkundige maatregelen) er minimaal sprake is van een matig windklimaat voor het slenteren in het entreegebied van het gebouw en het wandelen in de openbare ruimte rondom het gebouw.

Met de quickscan windhinder is niet in beeld gebracht wat de effecten van de realisatie van de beoogde nieuwbouw zijn op de bredere omgeving. Naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten is hier alsnog een studie naar verricht. In onderstaande afbeelding is het effect van de beoogde nieuwbouw op de omgeving gevisualiseerd.



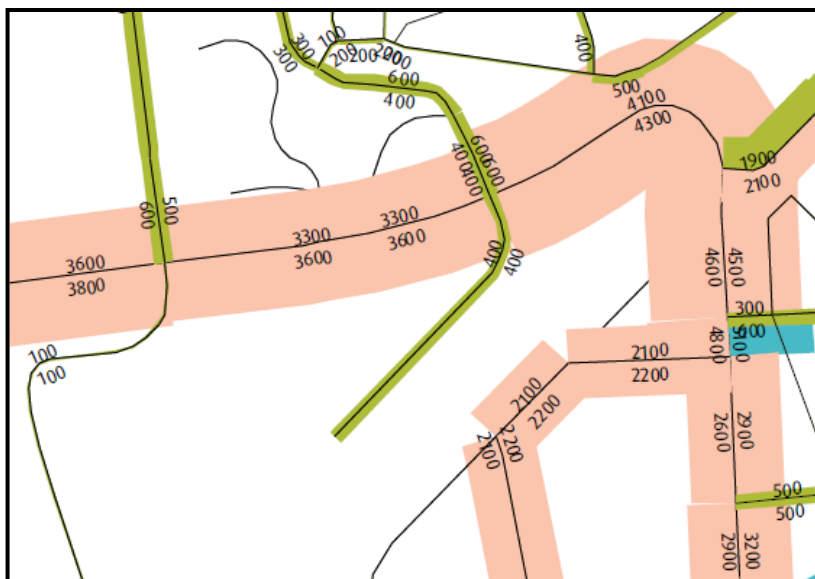
Uit de afbeelding blijkt dat de beoogde nieuwbouw aan de Beurtvaartkade wat betreft het aspect windhinder geen effect heeft op de bestaande bebouwing aan de Beneluxweg, waaronder 'De Sluiswachter'. De vrees van reclamanten voor het onbruikbaar worden van balkons en/of terrassen en het veroorzaken van tochtproblemen waardoor de energiekosten toenemen, wordt door het onderzoek niet bevestigd.

Reclamanten verzoeken om een windhinderonderzoek conform NEN 8100. Zoals aangegeven zit in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting die hierop toeziet. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden voordat omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend kan worden. Aan de normen zoals in het artikel 15.3 geformuleerd dient, ter voorkoming van windgevaar, te worden voldaan. Ter aanvulling op dit artikel is een lid toegevoegd dat het mogelijk maakt af te wijken van het bepaalde in artikel 10.1 van het bestemmingsplan. Uit de quickscan windhinder blijkt namelijk dat mogelijk ook horizontale luifels benodigd zijn rondom het gebouw. Om deze reden is in artikel 15.3 een lid toegevoegd die dit soort luifels (of andere ondergeschikte en/of uitstekende bouwdelen) mogelijk maakt.

Gelet op de uitkomsten van de quickscan windhinder is aannemelijk dat aan de eisen zoals verwoord in de voorwaardelijke verplichting kan worden voldaan. Het aspect windhinder staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

e. Verkeer en parkeren
Verkeer

De gemeente Terneuzen heeft door Goudappel&Coffeng een verkeersmodel laten opstellen voor de Plansituatie 2030. In dit model zijn de verkeersgeneratiecijfers meegenomen van alle op dat moment bekende (bouw)plannen. Op de Schependijk/Kennedylaan (nabij de sluisen) bedraagt de verkeersintensiteit circa 6.900 mvt/etmaal. Verder oostwaarts op de Kennedylaan bedraagt de verkeersintensiteit circa 8.400 mvt/etmaal. De capaciteit van een gebiedsontsluitingsweg bedraagt doorgaans meer dan 15.000 mvt/etmaal. Vrij recent is de kruising Binnenvaartweg – Buitenhaven – Schependijk/Kennedylaan vervangen door een rotonde. De capaciteit van de rotonde bedraagt meer dan 15.000 mvt/etmaal. Door het vervangen van de kruising door een rotonde is de doorstroming van het verkeer verbeterd en stopt het verkeer niet meer op.



Bron: Verkeersmodel gemeente Terneuzen, Plansituatie 2030

Voor de Beurtvaartkade is in het model rekening gehouden met een verkeersintensiteit van 400 mvt/etmaal. Vanwege het grotere programma dat beoogd wordt, bedraagt de werkelijke verkeersintensiteit na realisatie circa 640 mvt/etmaal.

De Grenulaan heeft ter plaatse van de kruising met de Kennedylaan een verkeersintensiteit van 1.000 mvt/etmaal. Dit is vergelijkbaar met de toekomstige verkeersintensiteit voor de kruising Beurtvaartkade – Kennedylaan. Eerder is onderzocht of de aansluiting Grenulaan – Kennedylaan vervangen zou moeten worden door een rotonde. Met de methode Harvers is een berekening gemaakt om de capaciteit van het kruispunt te kunnen meten. Door middel van de intensiteiten in te voeren kan worden berekend wat de wachttijd per richting is. Uit de berekening blijkt dat met de beschikbare intensiteiten de wachttijden in de spits onder de minuut blijven. Dit is een meer dan acceptabele wachttijd in een spitsuur.

Voor de verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling is gebruik gemaakt van kencijfers uit de CROW, publicatie 317. Hoewel de CROW-richtlijnen geen wettelijke status hebben, is de CROW wel dé standaard voor berekening van verkeersgeneratie en -afwikkeling. Reclamanten stellen dat de appartementen bewoond gaan worden door veelal werkenden en hun werkende partner. Gelet op de ligging nabij de binnenstad en detailhandel voor dagelijkse levensbehoeften is de locatie ook erg geschikt voor ouderen. Kortom geschikt voor alle leeftijdsgroepen en niet alleen voor doelgroepen die met meerdere auto's tijdens de spits tot extra verkeersgeneratie kunnen leiden. Daar waar aan de orde is binnen gegeven bandbreedtes gerekend met het gemiddelde. Gelet op de geschiktheid van de locatie voor alle doelgroepen, lijkt dit een alleszins aannemelijke werkwijze. In de kencijfers voor hotels is reeds rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van een bar, restaurant en vergaderzalen. In deze kencijfers wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende sterrenklassen van hotels waarbij is verdisconteerd dat er mogelijk sprake is van korte werkgerelateerde overnachtingen. Ook indien wordt gerekend met een hoger percentage verkeersbewegingen van en naar het plangebied tijdens de spits leidt dit niet tot een onacceptabele wachttijden bij de nabijgelegen kruisingen en/of rotondes.

Waar nodig worden om het gebouw maatregelen getroffen om windgevaar te voorkomen, zoals beschreven onder d. Uit de quickscan windhinder blijkt niet dat er windhinder ontstaat tot de in het openbaar gebied gelegen fietspaden. Het talud tussen het parkeerterrein (laag) en het fietspad (hoog) wordt daarnaast beplant met

struiken (rododendron) waardoor eventuele windval zal worden onderbroken. Langs de Schependijk staan daarnaast al diverse bomen die mogelijke windval doorbreken. Aan de zuidzijde van de Kennedylaan/Schependijk ligt zowel een vrij liggend fietspad als een vrij liggend voetpad. De opmerking dat voetgangers geen bescherming wordt geboden ten opzichte van het autoverkeer kan daarmee niet gevolgd worden. Deze weginrichting ligt daarnaast buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Parkeren

De parkeerbehoefte van de beoogde ontwikkeling is berekend volgens de parkeernormen die zijn opgenomen in de Parkeernota 2015-2020 van de gemeente Terneuzen. Voor het bepalen van de parkeernormen heeft de gemeente gebruikgemaakt van de CROW. Datzelfde geldt voor de berekening van de maatgevende parkeerbehoefte waarvoor aanwezigheidspercentages zijn gebruikt in verband met het dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

In de raadsvergadering van 26 september 2019 wordt door de gemeenteraad een aanpassing van de parkeernota (Bijlage 1) vastgesteld. De aanpassing is gebaseerd op de nieuwste kencijfers uit de CROW, publicatie 381. In de aanpassing is onder andere, in overeenstemming met deze publicatie, voor de functie ontspanning een loopafstand van 100 tot 600 meter opgenomen. Voor bezoekersparkeren bij woningen geldt een loopafstand tot 250 meter. De parkeervoorzieningen ten behoeve van de hotelfunctie en het bezoekersparkeren zijn voorzien aan de Binnenvaartweg. De parkeervoorzieningen liggen binnen een afstand van circa 250 meter van de beoogde ontwikkeling aan de Beurtvaartkade. Aan de normen zoals opgenomen in de aanpassing op de Parkeernota, die op 26 september 2019 wordt vastgesteld, wordt voldaan.

f. Programma aanpak stikstof (PAS)

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Zoals aangegeven in paragraaf 4.10 van het bestemmingsplan ligt het plangebied op circa 620 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Binnen dit Natura 2000-gebied zijn enkele stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitatype zijn de zogenaamde Slijkgrasvelden richting Hoofdplaat. Deze Slijkgrasvelden zijn hier echter niet overbelast. De huidige achtergronddepositie op deze locatie is 854,01 mol/ha/jr. De kritische depositiewaarde van dit habitatype Slijkgrasvelden is 1.643 mol/ha/jr. Deze kritische depositiewaarde is hier dus nog lang niet bereikt. De afstand van het plangebied tot deze Slijkgrasvelden is daarnaast meer dan 6 kilometer, waarbij het verkeer vanuit het beoogde plan tevens deels afwijkt richting het zuiden over de Kennedylaan (en daarmee van de stikstofgevoelige habitattypen af). Ook bij de diverse stikstofgevoelige gebieden bij Ellewoutsdijk is de achtergrondwaarde ruim lager dan de kritische depositiewaarde. Het is daarom uitgesloten dat de ruimte voor extra depositie van bijna 800 mol/ha/jr wordt opgevuld door een relatief beperkte ingreep op 6 kilometer afstand. De ontwikkeling leidt daarmee niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit Natura 2000-gebieden.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond. De toelichting zal op de volgende onderdelen worden aangepast:

- Paragraaf 3.1.3. Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

- Paragraaf 4.2 Verkeersaspecten
- Paragraaf 4.10 Ecologie
- Paragraaf 4.12 Windhinder
- Paragraaf 4.13 Bezoning en schaduwwerking
- Bijlage 9 Bezonningsstudie

Naar aanleiding van de zienswijze is er ook voor gekozen artikel 15.3 van de regels van het bestemmingsplan aan te passen.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

Toelichting

- Paragraaf 4.2.3 Parkeerbehoefte: de parkeernorm voor studio's in de aan te passen Parkeernota bedraagt 1,1 in plaats van de 1,0 waarmee nu gerekend is. Het aandeel bezoekersparkeren wordt opgevangen aan de Binnenvaartweg. De tekst wordt hier op aangepast.
- Paragraaf 4.9 Externe veiligheid: in verband met de sanering/buiten gebruik stelling van het LPG verkooppunt. Door de omschakeling naar een onbemand verkooppunt mag wettelijk geen verkoop van LPG meer plaats vinden.
- Paragraaf 4.10 Ecologie en bijlage 10: resultaten ecologische quickscan zijn toegevoegd

Regels

- In artikel 3.1 onder k en 4.1 onder f en 5.1 onder e is toegevoegd 'en windreducerende'
- Artikel 3.3.3 is verwijderd: de voorwaardelijke verplichting is niet meer nodig omdat het vulpunt tijdig verwijderd is.
- Artikel 12.3 is verwijderd: de aanduiding 'veiligheidszone – bevi' is niet meer nodig omdat het vulpunt tijdig verwijderd is.
- Artikel 15.2 is aangepast: in dit artikel is tevens verwezen naar de aanpassing van de parkeernota zoals vast te stellen op 26 september 2019. Ook is artikel 15.2.2 onder c. verwijderd.
- Artikel 15.3 is aangepast naar onderstaande om te borgen dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het beoordelingskader windgevaar en de benodigde windreducerende voorzieningen hiervoor getroffen kunnen worden.
 - a. Voor gebouwen met een bouwhoogte hoger dan 30 meter geldt dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitsluitend mag worden verleend indien uit nader onderzoek conform NEN 8100 is gebleken dat:
 - a. bij de entreegebieden tot het gebouw ten hoogste sprake is van 'geen gevaar' (< 0,05% kans op overschrijding van de drempelwaarde van 15 m/s) voor de activiteit 'slenteren';
 - b. voor de overige gebieden rondom het gebouw ten hoogste sprake is van 'beperkt risico' (0,05 tot 0,30% kans op overschrijding van de drempelwaarde van 15 m/s) voor de activiteit 'doorlopen'.
 - b. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder d. en 5.2.2 onder a. zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van meer dan 3 meter voor zover deze noodzakelijk zijn ten behoeve van het realiseren van het windklimaat zoals bedoeld onder a.;
 - c. in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1 zijn ondergeschikte en/of uitstekende bouwdelen zoals luifels toegestaan die bestemmingsgrenzen en/of bouwgrenzen voor meer dan 2 m overschrijden voor zover deze noodzakelijk zijn ten behoeve van het realiseren van het windklimaat zoals bedoeld onder a.

Verbeelding

- De aanduiding 'veiligheidszone – bevi' is verwijderd
- De bouwhoogte van het lagere gedeelte is verhoogd naar 12,5 meter naar aanleiding van een verdere uitwerking van de bouwplannen.
- Het bouwvlak is verruimd richting het noordwesten om voldoende ruimte te creëren om aan de voorzijde van de beoogde nieuwbouw de benodigde windreducerende voorzieningen te kunnen treffen.