

# **GEMEENTE TERNEUZEN**

## **Bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Noordstraat/Vlooswijkstraat**

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Terneuzen,  
29 oktober 2018

<b>INHOUD</b>	<b>BLZ</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1. Procedure	3
1.2. Leeswijzer	3
<b>2. Zienswijzen</b>	<b>4</b>
2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen	4
2.2. Ontvankelijkheid	4
2.3. Gegrond of ongegrond	4
<b>3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen</b>	<b>5</b>
<b>4. Ambtshalve aanpassingen</b>	<b>6</b>

## 1. INLEIDING

### 1.1. Procedure

#### **Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Noordstraat/Vlooswijkstraat voorziet in het realiseren van een gebouw (De Kampanje) met daarin een bibliotheek, een horecagelegenheid en 26 appartementen. Ook de openbare ruimte rondom het gebouw wordt heringericht.

#### **Vaststellingsprocedure**

Over de invulling van het plangebied heeft in de voorbereiding van dit bestemmingsplan afstemming plaatsgevonden met de Provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 23 augustus tot en met woensdag 3 oktober 2018 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Op donderdag 6 september 2018 is door initiatiefnemers van het plan tevens een informatieavond gehouden voor belangstellenden.

Binnen de termijn van terinzagelegging is op 2 oktober 2018 één mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt. Van deze zienswijze is een verslag gemaakt.

### 1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt.

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

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

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

## **2. ZIENSWIJZEN**

### 2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Terneuzen Centrum, Noordstraat/Vlooswijkstraat zijn binnen de termijn (23 augustus tot en met 3 oktober 2018) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt:

- Mondelinge zienswijze nr. 1. d.d. 2 oktober 2018

### 2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze nr. 1 is tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is dan ook ontvankelijk.

### 2.3 Gegrond of ongegrond

Het al dan niet gegrond zijn van de kenbaar gemaakte zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze nota.

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

#### **Mondelinge zienswijze nr. 1 d.d. 2 oktober 2018**

##### *Zienswijze*

1. In de huidige situatie is er doorgaand verkeer mogelijk vanaf de Axelsedam richting de Vlooswijkstraat. Met regelmaat wordt daarbij erg hard gereden. Mede gelet op de ontwikkeling van De Kampanje en de daarbij beoogde herinrichting van het omliggende gebied is het zeer gewenst om dit gebied af te sluiten voor doorgaand verkeer. Wel dient bevoorrading van de ter plaatse aanwezige winkels mogelijk te blijven via de nieuwe Schoolweg.
2. Met de ontwikkeling van De Kampanje en de beoogde herinrichting van het omliggende gebied blijken een aantal parkeerplaatsen voor omwonenden te verdwijnen. Dit leidt tot een ongewenste beperking van de parkeermogelijkheden voor omwonenden.
3. In relatie tot de ontwikkeling van De Kampanje wordt in het bestemmingsplan de Noordstraat beschouwd als zijnde de binnenstad van Terneuzen. Benadrukt wordt dat de binnenstad meer omvat dan alleen de Noordstraat.
4. Het stedenbouwkundig ontwerp van De Kampanje is geïnspireerd op de vorm van een galjoen. De getrapte bouwhoogte van het gebouw toont gelijkenis met de dekken van een Galjoen. Het gebouw dient evenwel omgedraaid te worden waarbij de hoogste bouwlaag grenst aan de Vlooswijkstraat. Dit stemt dan overeen met de wijze waarop destijds Galjoenen werden afgemeerd. Deze werden en worden met de steven richting buiten afgemeerd om zo (bij calamiteiten) snel te kunnen vertrekken. Met de nu beoogde stedenbouwkundige situering van het gebouw wordt ook de oude binnenstad aan het zicht onttrokken.
5. De situering van het gebouw De Kampanje levert geen optimale CO2 reductie op, terwijl het toekomstig bouwen daar, indien mogelijk, wel op gericht moet zijn. De getrapte platte daken liggen nu telkens in de schaduw van de daarop volgende (hogere) bouwlaag.
6. Het gebouw De Kampanje kan voor windhinder zorgen. Een windinvloedsonderzoek kan uitsluitsel geven.
7. Het aanleggen van een groenstrook (gras) in het plangebied (Schoolweg) is niet wenselijk en zal leiden tot overlast (uitwerpselen honden) en daardoor stankoverlast e.d. Het bestraten van deze groenstrook is een betere oplossing.

##### *Overwegingen*

1. Het bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Noordstraat/Vlooswijkstraat voorziet in hoofdzaak in het bouwen van een gebouw waarin 26 appartementen, een bibliotheek en een horecagelegenheid zullen worden ondergebracht. Het rond dit gebouw gelegen openbare gebied krijgt in dit bestemmingsplan een verkeersbestemming. Binnen deze verkeersbestemming is in ieder geval een nieuwe Schoolweg en het Bellevue Plein voorzien. Voor wat betreft de overige verkeersaspecten (parkeervoorzieningen, rijrichtingen en afsluiten van wegen e.d.) wordt er met dit bestemmingsplan nu niets beslist en/of uitgesloten. Besluiten hierover zullen pas genomen worden bij de nadere uitwerking van de plannen en na overleg met belanghebbenden.
2. In het plangebied dan wel in de directe nabijheid van het plangebied zal fysiek voldoende ruimte voorhanden zijn om aan de parkeerbehoefte voor omwonenden te voldoen. Bij de nadere uitwerking c.q. invulling van het openbaar gebied zal hieraan nader invulling worden gegeven.
3. In de toelichting van het bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Noordstraat/Vlooswijkstraat worden de ambities van het Masterplan Axelsedam (2003) weergegeven. De 'Kop van de Noordstraat' wordt in dit masterplan gezien als

één van de drie brongebieden die tezamen vorm geven aan de stadsrand van de gehele binnenstad, zijnde het centrum van Terneuzen. De 'Kop van de Noordstraat' vormt daarbij vanuit de Axelse Dam de entree tot het gehele kernwinkelgebied en in het bijzonder tot de aangrenzende Noordstraat.

4. Het ontwerp van het gebouw is zondermeer geïnspireerd op een 'Kampanje' en geeft een verwijzing naar het belang van de scheepvaart voor de stad Terneuzen. Net als een kampanje (verhoogd achtergedeelte van een galjoen) kent het te realiseren gebouw ook een trapsgewijze oplopende bouwhoogte. Het hoogste dakniveau (de kampanje) is daarbij gesitueerd aan de buitenzijde van de stadsrand. In het Masterplan Axelsedam (2003) is de ambitie uitgesproken dat het centrum van Terneuzen duidelijk herkenbaar moet blijven als eenheid. Om dit passend vorm te geven is er bewust voor gekozen om het hoogste dakniveau aan de buitenzijde van de stadsrand te situeren. Daarmee wordt tevens de (visuele) relatie tussen de binnenstad en de woonfunctie van het gebouw versterkt.
5. Er bestaat op dit moment nog geen wettelijke plicht om het thema Energie vast te leggen in het bestemmingsplan. Er is ook geen verplichting om energieneutraal te bouwen. Wel wordt bij de verdere bouwkundige uitwerking van onderhavig project gestreefd naar een zo energiezuinig mogelijk gebouw. Relatief kleine ingrepen zullen daarbij al tot de noodzakelijke CO2-reductie leiden. Zo kunnen lichten in gebouwen 's nachts worden gedoofd en dragen investeringen in installaties als warmtepompen, LED-verlichting, goede isolatie en goede kierdichting voldoende bij aan een reductie. Het uit oogpunt van duurzaamheid wijzigen van de situering van het gebouw leidt in deze tot een onevenredige aantasting van de beoogde stedenbouwkundige opzet van het project, dit in relatie met de bestaande stadsrand van het centrum van Terneuzen.
6. In Nederland bestaat geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen (in dit geval een bestemmingsplan) het aspect windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. In de in 2006 uitgekomen NEN 8100 is een beslismodel weergegeven wanneer een windonderzoek mogelijk nodig kan zijn bij gebouwen die hoger dan 30 meter zijn. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Terneuzen Midden, Noordstraat/Vlooswijkstraat is voor het te realiseren gebouw een maximale bouwhoogte van 25 meter vastgelegd. Binnen deze toegestane bouwhoogte wordt een windonderzoek derhalve niet noodzakelijk geacht.
7. In het belang van de leefkwaliteit is het gewenst om aan de achterzijde van het gebouw De Kampanje in de schoolweg openbaar groen aan te brengen. Met de wijze van inrichting van dit openbaar groen zal overlast zoveel mogelijk voorkomen worden. De groene uitstraling kan daarbij op verschillende manieren ingevuld worden, bijvoorbeeld door struiken en bomen.

#### *Conclusie*

De zienswijze zoals genoemd onder 1. t/m 7. is ongegrond en leidt niet tot aanpassingen van het plan.

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

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