

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Terneuzen Midden, Pattistpark 2019

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Versie 201905

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	21

Bijlage

Memo Vogelsterfte als gevolg van hoge gebouwen

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

Ten behoeve van de herontwikkeling van het zorgcomplex Ter Schorre is in 2009 o.a. een artikel 19 vrijstellingsprocedure gevolgd voor de bouw van 3 woontorens met 102 appartementen. De verleende vrijstelling is vervolgens meegenomen in het op 17 december 2009 vastgestelde bestemmingsplan Terneuzen Midden. In het oorspronkelijke plan was uitgegaan van drie afzonderlijke parkeergarages, onder elke woontoren één. Dit bleek later technisch niet uitvoerbaar. Daarom is in 2013 een nieuw bestemmingsplan, 'Parkeergarage Pattistpark', in procedure gebracht en op 7 november 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Parkeergarage Pattistpark' dat nu het geldende bestemmingsplan is, voorziet in de eerder genoemde drie woontorens alsmede in een parkeergarage die onder de drie woontorens doorloopt.

Als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden is in 2016 het bouwplan opnieuw aangepast. Het bestemmingsplan Terneuzen Midden, Pattistpark II dat deze planaanpassing faciliteerde is op 26 januari 2017 vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep bij de Raad van State ingesteld. Op 19 december 2018 heeft de Raad van State het vaststellingsbesluit vernietigd wegens enkele tekortkomingen in de onderbouwing van het plan.

De initiatiefnemer wenst nog steeds het bouwplan te realiseren. Daarom is besloten de door de Raad van State geconstateerde gebreken te herstellen. Daarnaast worden enkele aanpassingen meegenomen, met name in het te realiseren programma. De basisopzet, 3 woontorens met daaronder een stallingsgarage, wijzigt niet. Het bestemmingsplan Terneuzen Midden, Pattistpark 2019 heeft tot doel het aangepaste bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Op 19 maart 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 maart 2019 tot en met 1 mei 2019 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 2 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 Midden, Pattistpark 2019 zijn binnen de termijn (21 maart tot en met 1 mei 2019) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Indieners zienswijze 1.
2. Ditisrechtadvocaten, namens indieners onder 1., Postbus 1047, 4530 GA Terneuzen

2.2 Ontvankelijkheid

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

2.3 Gegrond of ongegrond

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

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

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Indieners zienswijze 1

Reclamanten hebben in zes etappes zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Terneuzen Midden, Pattistpark 2019' ingediend. Hierna worden de ingekomen zienswijzen in chronologische volgorde samengevat weergegeven. Daarna volgt de reactie op de zienswijzen, waarbij de nummering van de weerlegging correspondeert met de nummering die in de samenvatting van de zienswijzen is gehanteerd.

Zienswijze

- a. Het bestemmingsplan Pattistpark 2019 is nagenoeg gelijklopend aan het bestemmingsplan Pattistpark II, dat door de Raad van State op 19 december 2018 is vernietigd. Reclamanten verbazen zich er over dat gestart is met de verkoop van de appartementen in de 1^{ste} toren terwijl er geen geldend bestemmingsplan ligt dat de (gewenste) bouw mogelijk maakt, en vragen zich af of dit toelaatbaar is.
- b. Reclamanten willen hun uitzicht, dat er nu wel is, niet kwijt raken. Hoewel er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat, is het toch aanvechtbaar en krom geredeneerd dat het uitzicht wordt afgepakt en 'overgedragen' aan de bewoners van de woontorens.
- c. Naar de mening van reclamanten had er een MER onderzoek moeten worden gedaan, waarin opgenomen de scheepvaart, de chemische industrie, atoomcentrales, de Westerscheldetunnel, de verbreding Tractaatweg, de Zeesluis en de gevolgen op de natuur, zoals het Natura 2000-gebied Westerschelde&Saefthinghe.
- d. Volgens reclamanten hadden de gevolgen van het bestemmingsplan voor de vliegroutes nader onderzocht moeten worden. De bouwhoogten en bebouwingsoppervlakte die het bestemmingsplan mogelijk maakt, zouden nadelige gevolgen voor vogels kunnen hebben.
- e. Reclamanten verzoeken de gebruikte terminologie 'herontwikkeling van het zorgcomplex' en 'gewijzigde marktomstandigheden' te schrappen omdat dit tot verwarring zou leiden en geven aan het niet eens te zijn met het nieuwe bouwplan.
- f. In de nabijheid van het bouwplan ligt een natuurgebied. Afgevraagd wordt of wordt voldaan aan de eisen die de Wet natuurbescherming stelt.
- g. Het is de raad niet toegestaan een bestemmingsplan vast te stellen dat deels in de dijk ligt. Voldoet het plan aan de eisen die het Barro stelt?

Overwegingen

- a. De raad heeft bij besluit van 26 januari 2017 het bestemmingsplan 'Terneuzen Midden, Pattistpark II' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is eerder voorwerp van een beroepsprocedure geweest. Het is juist dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan 'Terneuzen Midden, Pattistpark II' vernietigd heeft. De uitspraak van de Afdeling doet niet af aan de bevoegdheid van de raad om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Door middel van het onderhavige bestemmingsplan wordt beoogd de door de Afdeling geconstateerde gebreken te herstellen. Tevens heeft de initiatiefnemer zijn bouwplannen als gevolg van de marktontwikkelingen aangepast. Het bestemmingsplan 'Terneuzen Midden, Pattistpark 2019' heeft tot doel in combinatie met de omgevingsvergunning voor de bouw van de meest oostelijk gelegen woontoren, verwezenlijking van het nieuwe, gewijzigde, bouwplan van de initiatiefnemer mogelijk te maken (gecoördineerde procedure).
- b. De raad heeft bij besluit van 26 januari 2017 het bestemmingsplan 'Terneuzen Midden, Pattistpark II' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt vrijwel dezelfde bebouwing mogelijk als het bestemmingsplan 'Terneuzen Midden, Pattistpark 2019'.

waartegen de zienswijze van reclamanten is gericht. In de uitspraak van 19 december 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:4197) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een beslissing gegeven op het beroep van reclamanten tegen het bestemmingsplan 'Terneuzen Midden, Pattistpark II'. Ten aanzien van de vermindering van het uitzicht van reclamanten is geoordeeld dat het uitzicht voor reclamanten niet zodanig verslechtert dat de raad hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan aan de belangen die met de realisering van het plan aan de orde zijn. Dat is met het onderhavige bestemmingsplan niet anders.

- c. De initiatiefnemer heeft alle (mogelijke) effecten van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt in de m.e.r.-aanmeldnotitie in beeld gebracht. Voor wat betreft het aspect natuur wordt verwezen naar het rapport van Arcadis, 'Wet natuurbescherming toetsing aan het aspect gebiedsbescherming, Pattistpark Terneuzen' van 19 maart 2019. Het rapport van Arcadis is als bijlage 8 met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In hoofdstuk 4 van het rapport heeft Arcadis de mogelijke effecten van het bestemmingsplan in beeld gebracht. Op basis van de effecten die zullen optreden heeft Arcadis geoordeeld dat het alleen noodzakelijk is om het Natura 2000-gebied 'Westerschelde en Saeftinghe' nader te beschouwen. Reclamanten hebben in de zienswijze geen feiten of omstandigheden aangedragen waaruit blijkt dat aan de beoordeling van Arcadis gebreken kleven. Reclamanten benoemen een aantal activiteiten die in de omgeving van het plangebied plaatsvinden. Aangezien Arcadis de effecten van het bestemmingsplan heeft beoordeeld in het licht van de bestaande situatie is rekening gehouden met eventuele verstoringen die als gevolg daarvan optreden.
- d. Naar aanleiding van deze zienswijze is aanvullend ecologisch advies ingewonnen. Het ontvangen advies is vastgelegd in een memo dat als bijlage opgenomen bij deze antwoordnota. De conclusie van de memo luidt dat bij de nieuwe gebouwen slechts in beperkte mate sprake zal zijn van botsingen met ruiten. De redenen daarvoor zijn de volgende. In de eerste plaats vinden de meeste vliegbewegingen plaats langs de Westerscheldekijk, evenwijdig aan de gebouwen. Daarnaast zal er vanwege de relatief diepe balkons aan de Westerscheldezijde vrijwel geen sprake zijn van reflectie van de lucht. Ook de lichtuitstraling vanuit de woningen zal zeer beperkt zijn; alleen de vogels die op gebouwhoogte komen aanvliegen zullen het licht vanuit enkele verdiepingen waarnemen. De uitstraling van de andere verdiepingen wordt afgeschermd door de diepe balkons. Voor de bovenste drie woonlagen, zonder balkons, geldt dit niet. Op deze lagen zullen daarom maatregelen worden getroffen in de vorm van markeringen op de ruiten of speciaal glas voorzien van een UV-reflecterende coating. Deze coating maakt de spiegelende gevels zichtbaar voor vogels en is vrijwel transparant voor het menselijk oog. Ten aanzien van aanvaringen als gevolg van turbulentie rond gebouwen wordt gesteld dat het uitgesloten is dat de nieuwe gebouwen zullen leiden tot sterfte of zelfs maar energieverlies onder de vogels. Weliswaar leiden zeer hoge gebouwen tot veranderingen in de stromingspatronen van wind, en direct rond de gebouwen ontstaat turbulentie, maar vogels kunnen vrijwel altijd een gebouw ontwijken. Fysieke barrièrewerking door de nieuwe gebouwen zijn voor vogels relevant in de volgende situaties:
- pendelende wad- en watervogels, die afhankelijk van het getij naar en van de droogvallende delen in Westerschelde vliegen;
 - trekvogels, die gedurende in voor- en najaar de kustlijn volgen.
- In beide gevallen zullen vogels nooit loodrecht op de gebouwen passeren. Trekvogels vliegen evenwijdig aan de dijk en de gebouwen. Overtijgende vogels verblijven in kleine aantallen onder aan de dijk, aangezien zich geen hoogwatervluchtplaatsen aan de zuidzijde van de gebouwen bevinden. De noordrand van Terneuzen vormt in de huidige situatie al een hoge bebouwingswand met

gebouwen van 45 tot 60 m hoog. De hierdoor veroorzaakte turbulentiezone reikt reeds tot in de Westerschelde. Passerende vogels uit zowel oost als west houden reeds ver voordat ze ter hoogte van de nieuwe gebouwen vliegen rekening met deze turbulentie.

- e. De mening van reclamanten dat verwarrende of misleidende terminologie zou worden gebezigd, wordt niet gedeeld. In het plangebied was eerder een zorgcomplex gelegen. Dat zorgcomplex is inmiddels gesloopt en de locatie is daardoor voor herontwikkeling beschikbaar gekomen. In verband met gewijzigde marktomstandigheden heeft de initiatiefnemer haar bouwplannen op onderdelen bijgesteld. Niet valt in te zien waarom er op dit punt verwarring gezaaid zou worden. Zelfs als juist zou zijn dat het eerdere bouwplan in de huidige markt niet afgezet zou kunnen worden, zoals reclamanten beweren, betekent dat dat de initiatiefnemer geconfronteerd wordt met gewijzigde marktomstandigheden. In het onderhavige bestemmingsplan is beoordeeld of het huidige bouwplan van de initiatiefnemer ruimtelijk inpasbaar is. Uit de plantoelichting blijkt dat alle ruimtelijk relevante belangen in de beoordeling betrokken zijn en dat het bouwplan van de initiatiefnemer gelet op het beginsel van de goede ruimtelijke ordening ruimtelijk inpasbaar is.
- f. Reclamanten vragen zich af of aan de natuurbeschermingswetgeving wordt voldaan. Ditzelfde aspect komt aan de orde in de zienswijze die Ditisrecht-Advocaten namens reclamanten heeft ingediend. Voor de weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar onderdeel I.
- g. Reclamanten vragen zich af of voldaan wordt aan de eisen van artikel 2.3.4 van het Barro. In paragraaf 3.2.2 van de plantoelichting is aandacht besteed aan het Barro. In die paragraaf is vermeld dat het Barro niet rechtstreeks van belang is voor het onderhavige bestemmingsplan. Artikel 2.3.4 van het Barro heeft betrekking op gronden behorend bij een primaire waterkering met inbegrip van de beschermingszones. De primaire waterkering ligt niet binnen het plangebied. Wel is sprake van een beschermingszone (aanduiding 'vrijwaringszone – dijk') en het bouwen binnen deze zone. Voor het gehele plangebied is de "Keur watersysteem waterschap Scheldestromen 2011" van toepassing. Het deelgebied waar de woontorens en de parkeerbak zijn beoogd (waaronder ook het gebiedsdeel waar momenteel nog bebouwing staat) en de voorliggende groenzone (tevens bedoelt voor ontsluiting en parkeren) vallen binnen de in de keur aangegeven beschermingszone A.



Het plangebied wordt aangevuld en opgehoogd, wat de veiligheid van het dijklichaam ten goede komt. Een en ander is reeds in een vroegtijdig stadium) kortgesloten met het waterschap. Er zal wel een keurontheffing (moeten) worden aangevraagd. Het waterschap heeft in een brief van 23 mei 2016 aangegeven dat zij de benodigde watervergunning zal afgeven. Aan de eisen van het Barro wordt voldaan.

Conclusie

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

Ditisrecht-Advocaten, namens indieners zienswijze onder 1., Postbus 1047, 4530 GA Terneuzen

Zienswijze

A. Geen deugdelijke onderbouwing gewijzigde marktomstandigheden

- a. Reclamant voert aan dat er eerder planologische medewerking is verleend aan andere plannen van de initiatiefnemer. In dit verband verwijt reclamant de gemeente dat er geen toekomstbestendige visie zou zijn op het plangebied.
- b. Reclamant vreest dat de initiatiefnemer geen bouwplan binnen de in het bestemmingsplan vastgelegde kaders zal kunnen/willen ontwikkelen. Reclamant wijst in dit verband op het gerucht dat de initiatiefnemer een zorg- en of gezondheidscentrum zou willen realiseren.
- c. De voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in de artikelen 5.5.1 juncto 5.5.2 biedt te weinig rechtszekerheid. Ten onrechte zou een definitie ontbreken van de categorieën duur, middelduur en goedkoop. De geboden flexibiliteit kan op een onvoldoende toetsbare wijze worden ingevuld. Omdat de plantoelichting uitgaat van 102 dure en 90 goedkope appartementen is flexibiliteit ten aanzien van het bouwprogramma ook helemaal niet nodig.
- d. Reclamant wijst erop dat de initiatiefnemer volgens haar website voornemens is in één van de drie woontoren 48 luxe appartementen te realiseren, die variëren van 93 tot 260 m². Volgens reclamant duidt dit erop dat een appartement van 93 m² als eenpersoonsappartement wordt aangemerkt. Reclamant wijst er verder op dat de initiatiefnemer in haar presentaties geen onderscheid maakt tussen 'goedkope' en 'dure' appartementen.
- e. Reclamant bestrijdt dat het bouwplan van de initiatiefnemer voldoet aan de beleidskaders op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau. Er zou onvoldoende gebleken zijn dat het bouwplan voorziet in een behoefte. Er zou geen marktonderzoek als bijlage bij de plantoelichting gevoegd zijn. Daardoor kan volgens reclamant niet beoordeeld worden of aan de door hem aangehaalde beleidskaders wordt voldaan. Reclamant wijst er in dit verband op dat het bestemmingsplan ten opzichte van het vorige bestemmingsplan bijna twee keer zoveel appartementen mogelijk maakt. Volgens reclamant bevat de plantoelichting op pagina 22 tot en met 24 slechts algemene uitgangspunten en zou niet duidelijk zijn dat de woontorens die het bestemmingsplan mogelijk maakt in relevante mate bijdragen aan de behoefte. Reclamant vraagt zich verder nog af of de ontwikkeling van drie luxe woontorens met een hoog prijsniveau voor zelfs de kleine appartementen wel geschikt is om kleinere huishoudens te huisvesten. Reclamant vraagt zich in verband met de behoefte verder af waar de studenten die zich zouden willen vestigen in de goedkope appartementen studeren. Reclamant betwist de behoefte aan woonruimte voor arbeidsmigranten omdat deze zich over het algemeen niet in Terneuzen zullen huisvesten. Verder vraagt reclamant zich af of expats zich wel alleen zullen willen vestigen, omdat zij hun gezinnen zullen willen meenemen.

B. M.e.r.-aspecten

- f. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een M.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. De notitie vermeldt dat in de uitspraak van de Raad van State de gevolgen van het project voor het aangrenzende Natura 2000-gebied onvoldoende in beeld zijn gebracht. Dit was echter niet het enige aspect. Ook het aspect windhinder speelde een rol. Nu de aanmeldnotitie ontbreekt bij de ter inzage liggende stukken is niet controleerbaar of inderdaad uit de notitie blijkt dat er geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Het besluit mist een deugdelijke motivering.

C. Niet voldaan aan parkeernormen en verkeersafwikkeling onjuist benaderd, ook in het kader van het akoestisch onderzoek

- g. Reclamant wijst erop dat in de plantoelichting wordt aangegeven dat de gemeentelijke parkeernota zal worden aangepast. Reclamant voert dat aan de Parkeernota 2015-2020 getoetst moet worden, zolang deze niet is gewijzigd. Volgens reclamant wordt niet aan de parkeernormen van die nota voldaan. Volgens reclamant bestaat er geen aanleiding om de parkeernorm voor het segment goedkoop te verlagen van 1,55 parkeerplaats per woning naar 1,0 parkeerplaats per woning. Bovendien is de categorie middelduur in de plantoelichting volgens reclamant ten onrechte weggeschreven en is bovendien onduidelijk aan welke definitie moet worden voldaan om te bepalen of een appartement duur, middelduur of goedkoop is. Reclamant wijst er verder nog op dat de loopafstand tot een parkeerplaats vanuit het gezondheidscentrum maximaal 100 meter mag bedragen. Voor de daarmee samenhangende parkeerbehoefte zou onvoldoende ruimte beschikbaar zijn. Reclamant is het niet eens met de korting op de parkeerbehoefte voor aanwezigheid. Volgens reclamant worden er daardoor te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd. Volgens reclamant blijkt onvoldoende uit het ontwerpbestemmingsplan dat er 276 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Reclamant wijst erop dat in de plantoelichting onder het kopje verantwoording groepsrisico staat dat 322 personen in de appartementen zullen gaan wonen. Volgens reclamant voorziet het bestemmingsplan in onvoldoende parkeerplaatsen voor deze 322 personen.
- h. Reclamant voert aan dat in het vernietigde bestemmingsplan werd uitgegaan van andere parkeertallen. Volgens de verkoopbrochure voor de oostelijke toren zou voorzien worden in 34 parkeerplaatsen in de twee kelderlagen. Dat is te weinig. Zolang de twee andere woontorens niet gerealiseerd zijn, zouden er daardoor te weinig parkeerplaatsen voorzien worden. De voorwaardelijke verplichting van artikel 5.5.1 in samenhang met artikel 5.5.2 van de planregels zou voor die situatie geen soelaas bieden.
- i. Volgens reclamant is de benadering van de verkeersafwikkeling niet juist. In dit verband wijst reclamant erop dat de bezetting van de appartementen waarmee gerekend is, niet strookt met de werkelijke bezetting. De verkeersgeneratie zou daardoor onderschat zijn.
- j. Reclamant wijst erop dat het akoestisch onderzoek niet op correcte wijze is uitgevoerd, op basis van onjuist input en dat onjuiste criteria gehanteerd zijn. Verder meent reclamant dat de in acht te nemen waarden gemeten op de gevels van de drie woontorens zoals geprojecteerd, zullen worden overschreden.

D. Onaanvaardbare windhinder en windgevaaren

- k. Reclamant is van oordeel dat (mogelijk) onaanvaardbare windhinder zal optreden en dat de windgevaaren zijn onderschat. Reclamant verwijst naar het windonderzoek van Cauberg Huygen en wijst erop dat dit onderzoek bovendien niet nauwkeurig genoeg is. Verder wijst reclamant erop dat niet is onderzocht wat de effecten zijn op het door hem bewoonde complex als de oostelijk gelegen woontoren als eerste wordt gebouwd en de middelste en westelijke woontoren nog niet gerealiseerd zijn. Artikel 5 van de planregels zou voor die situatie geen bescherming bieden.

E. Wnb – Natura 2000

- l. De Wet natuurbescherming wordt niet gerespecteerd in het plan. In de aanlegfase zal sprake zijn van verstoring door geluid, beweging en licht op het naastgelegen Natura 2000-gebied. Hoewel sprake zal zijn van gebruik van een geluidarm heisysteem, is het gebruik niet voorgeschreven/geborgd. Reclamant betwist de vermelde geluidsniveaus. Er lijkt sprake te zijn van een logaritmische afname. Dit is niet vastgesteld. De verstoringafstand van 800 meter is onvoldoende onderbouwd. Binnen de straal van 800 meter valt al een flink deel van het Natura 2000-gebied. Op

100 meter afstand blijkt een geluidwaarde van 62 dB aan de orde te zijn. Dat is beduidend meer dan de grenswaarde van 45 dB. Reclamant geeft aan dat het cumulatief effect met geluidintensieve werkzaamheden op de Westerschelde (de Put) waar overslag van kolen en erts plaats vindt ten onrecht niet is meegenomen. Dat geldt ook voor de permanente scheepvaart op de Westerschelde. De vaargeul ligt binnen de gehanteerde straal van 800 meter.

Het muureffect van realisatie van de drie woontorens voor de vogels is ten onrechte niet onderzocht. De torens beperken de vrije doorvlucht vanaf de Westerschelde landinwaarts. Hierbij spelen ook de windeffecten een rol. Reclamanten betwisten het rapport van Arcadis ten aanzien van de waarnemingen van broedvogels en niet-broedvogels. Naast telgebied WS731 ligt ook telgebied WS732 binnen de reikwijdte van de effecten.

F. Uitzicht verstoring en privaatrechtelijke betrekkingen

- m. Tussen reclamanten en Aannemersbedrijf Van der Poel B.V. is een overeenkomst gesloten. Bij aankoop is aangegeven dat er mogelijk appartementen zouden worden gerealiseerd maar het zou daarbij gaan om drie ranke torens. Zicht en licht zouden minder beperkt worden dan met de huidige planopzet, hetgeen het woongenot aanmerkelijk beperkt. De aanpassing van het bouwplan heeft civielrechtelijke gevolgen. Deze civielrechtelijke beperkingen hadden moeten worden meegewogen in het kader van deze bestemmingsplanprocedure.

G. Geen toereikende bodemonderzoeken voorhanden

- n. Er zijn geen toereikende bodemonderzoeken. Er is volstaan met het verzamelen van deelonderzoeken. Deze onderzoeken zijn niet voldoende representatief. In elk geval ontbreekt ten onrechte een onderzoek naar de bodem onder de fundamenteën van het voormalige Ter schorre.

H. Omgevingsvergunning kan niet worden verleend

- o. De omgevingsvergunning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en het thans in ontwerp voorliggende bestemmingsplan en kan niet worden vastgesteld om te dienen als basis voor de omgevingsvergunning.

Overwegingen

A. Geen deugdelijke onderbouwing gewijzigde marktomstandigheden

- a. Reclamant verwijt de gemeente dat zij de door de initiatiefnemer gepresenteerde plannen slaafs zou volgen. De gemeente herkent dit verwijt niet. Het is juist dat er voor het plangebied al eerder planologische besluiten zijn genomen/vastgesteld die voorzagen in een (beperkt) andere stedenbouwkundige invulling van het plangebied dan het onderhavige bestemmingsplan. Dat betekent niet dat het bouwplan dat door middel van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt niet voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Het enkele feit dat er alternatieve plannen zijn of zijn geweest, die ook voorzien of voorzagen in een goede ruimtelijke ordening, betekent niet dat van een goede ruimtelijke ordening geen sprake is. Uitsluitend het huidige bouwplan van de initiatiefnemer ligt in het kader van het onderhavige bestemmingsplan ter beoordeling voor.
- b. Er is geen enkele aanleiding om aan te nemen dat de initiatiefnemer niet tot verwezenlijking van de planologische gebruiksmogelijkheden zal overgaan. Het enkele feit dat in het verleden sprake is geweest van een ander bouwplan, is daarvoor onvoldoende. Ook de gemeente wenst dat er een bouwplan gerealiseerd wordt dat aansluit bij de bestaande woonbehoefte. Zoals blijkt uit paragraaf 3.2.3 van de plantoelichting is dat het geval. Bij de gemeente is een schetsontwerp ingediend voor de realisatie van een gezondheidscentrum. Het college heeft zich in principe positief uitgesproken over realisatie van een gezondheidscentrum op deze locatie. Dit

verzoek volgt echter een eigen tijdpad en planproces. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een gezondheidscentrum niet mogelijk, zodat de ruimtelijke gevolgen hiervan in het kader van deze procedure niet nader beoordeeld hoeven te worden.

- c. Het bestemmingsplan maakt maximaal 192 woningen mogelijk (artikel 5.2.2, onder c, van de planregels). Artikel 5.5 bevat een wijzigingsbevoegdheid. Op grond van artikel 5.5.1 van de planregels kunnen burgemeester en wethouders de artikelen 5.5.2, onder c, en artikel 5.2.1, onder a, van de planregels in een drietal gevallen wijzigen. Kort gezegd maakt deze wijzigingsbevoegdheid het mogelijk om het aantal woningen en het op grond van de parkeernorm voor die woningen benodigde aantal parkeerplaatsen, in overeenstemming te brengen met het aantal woningen dat daadwerkelijk (bij oplevering) gerealiseerd is. Door middel van het wijzigingsplan dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 5.5.1 van de planregels kunnen vaststellen, kan worden voorkomen dat later woningen worden gesplitst zonder dat in het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt voorzien. Het aantal parkeerplaatsen dat aanwezig moet zijn, is afhankelijk van de woningcategorieën waarin de daadwerkelijk gerealiseerde woningen vallen. Daarom is dat één van de aspecten die in het kader van (de voorbereiding van) het wijzigingsplan aan bod moet komen (zie artikel 5.5.1, onder c, van de planregels). Voor zover reclamant zich te zijner tijd niet met het door burgemeester en wethouders voorbereide wijzigingsplan kan verenigen, kan reclamant de in de Wet ruimtelijke ordening gegeven rechtsbeschermingsmiddelen aanwenden. Van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel is geen sprake.

Het bestemmingsplan maakt de verwezenlijking van 192 gestapelde woningen mogelijk (artikel 5.1 van de planregels). Aan de door reclamant aangehaalde woningcategorieën komt uitsluitend betekenis toe bij het bepalen van de parkeerbehoefte. Volgens artikel 13.2 van de planregels dient ten behoeve van een bouwwerk waarvan een parkeerbehoefte wordt verwacht, voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op het bouwperceel of in de omgeving daarvan (zie artikel 13.2, onder a, van de planregels). Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid moet bepaald worden aan de hand van de Parkeernota 2015-2020 of een nieuwe uitgave daarvan, voor zover een nieuwe uitgave zou verschijnen (artikel 13.2, onder b, van de planregels). Bijlage I bij de Parkeernota bevat de parkeerkencijfers. Er worden parkeerkencijfers gegeven voor de woningcategorieën 'duur', 'midden' en 'goedkoop'. Uit de plantoelichting volgt dat er een bouwprogramma dat 192 woningen bevat, kan worden gerealiseerd, waarvoor voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het niet noodzakelijk de woningcategorieën in de planregels vast te leggen. Door daarvan af te zien ontstaat enige flexibiliteit, zodat kan worden ingespeeld op wijziging van de marktomstandigheden in de toekomst. Juist om die reden is ervan afgezien om de woningcategorisering in de planregels te verankeren. Evenmin is het nodig om in de planregels de woningcategorieën nader te omschrijven. De in de Parkeernota gehanteerde parkeernormen zijn ontleend aan de CROW parkeerkencijfers. Ook de parkeerkencijfers leggen een relatie tussen de parkeerbehoefte en de koopprijs van een woning. Zie p. 23 van de parkeerkencijfers:

- *Koop, vrijstaand*
- *Koop, twee-onder-een-kap*
- *Koop, tussen/hoek*
- *Koop, etage, duur*
- *Koop, etage, midden*
- *Koop, etage, goedkoop*
- *Huurhuis, vrije sector*
- *Huurhuis, sociale huur*
- *Huur, etage, duur*
- *Huur, etage, midden/goedkoop*
- *Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)*
- *Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig*
- *Aanleunwoning en serviceflat*
- *Zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen.*

De hoogte van de bij de onderscheiden woningcategorieën behorende kooprijzen, is niet nader in de CROW vastgelegd. In de CROW staat daarover:

“Met de indeling in goedkoop, middel en duur worden voor koop- en huurwoningen andere prijscategorieën. Goedkoop, midden en duur verwijzen naar de prijs van de woning in verhouding tot de als gemiddelde of normaal beschouwde prijs van koop- of huurwoningen en dus niet de prijs van alle woningen tezamen. Uiteraard zijn er ook regionaal grote verschillen tussen de prijzen. Om die reden kunnen geen bedragen aan het prijssegment gekoppeld worden. Een woning van € 300.000 kan in de ene gemeente als een dure woning worden gezien, maar in een andere als een goedkope woning.” (CROW, p. 23).

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een ‘worst case’-scenario, dat wil zeggen dat alle 102 te realiseren woningen in de woningcategorie ‘duur’ vallen. Voor deze categorie geldt volgens de Parkeernota de hoogste parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning (incl. bezoekersparkeren).

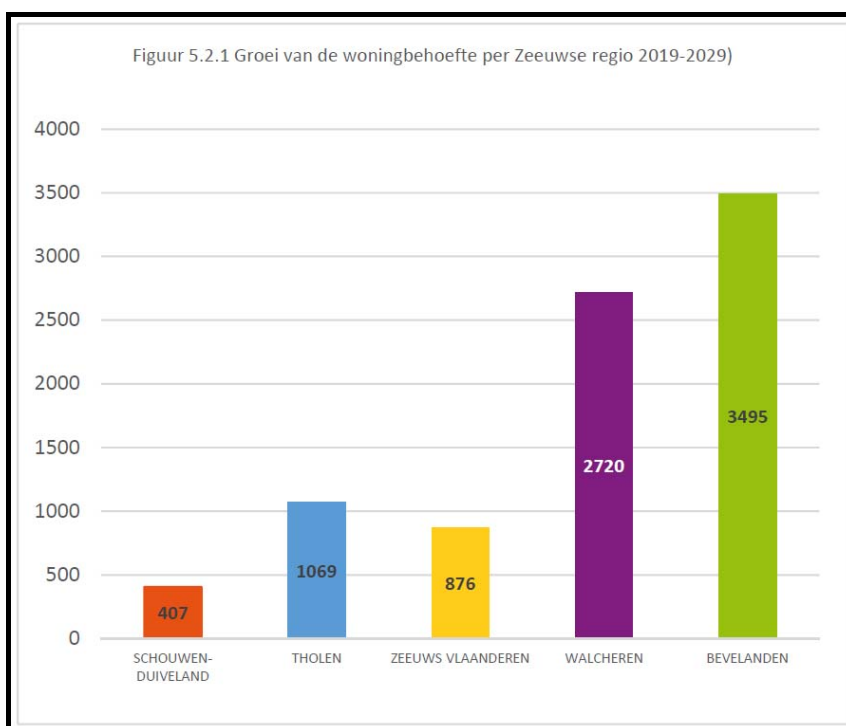
De markt voor c.q. vraag naar woningbouw heeft de laatste jaren wijzigingen doorgemaakt. Binnen Terneuzen is er een groeiende vraag naar kleinere appartementen (oppervlakte 50 – 55 m²) ten behoeve van de huisvesting van éénpersoons- huishoudens, ouderen en arbeidsmigranten. De huidige Parkeernota is daar onvoldoende op ingericht. In de herziening van de Parkeernota die wordt voorbereid, wordt voor deze appartementen, gerelateerd aan de oppervlakte een norm van 1,0 parkeerplaats per appartement opgenomen. Deze norm sluit aan bij de norm die ook andere gemeenten hanteren voor appartementen met deze oppervlakte.

- d. De initiatiefnemer heeft voor één van de drie woontorens die het bestemmingsplan mogelijk maakt een bouwaanvraag ingediend. Voor deze bouwaanvraag wordt toepassing gegeven aan de coördinatieregeling. De bouwaanvraag heeft betrekking op de meest oostelijk gelegen woontoren waarin 48 woningen gerealiseerd zullen worden. De betreffende woningen hebben een koop prijs van tussen € 289.950,-- en € 449.950,--. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de woningcategorie ‘duur’. Op grond artikel 13.2 van de planregels dienen ten behoeve van deze woontoren in totaal $48 \times 1,8 \times 90\% + 48 \times 0,3 \times 80\% = 78 + 12 = 90$ parkeerplaatsen te worden aangelegd. Daarvoor is binnen het plangebied voldoende ruimte aanwezig.
- f. Reclamant bestrijdt dat de woningen die op grond van het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden, in een behoefte voorzien. In paragraaf 3.2.3 van de

plantoelichting is uitgebreid aandacht besteed aan de behoefte. Om te beginnen maakt het vorige bestemmingsplan 'Terneuzen Midden' de bouw van 102 appartementen in het plangebied mogelijk. Voor zover deze woningen in het onderhavige bestemmingsplan opnieuw mogelijk gemaakt worden, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De betreffende woningen maken onderdeel uit van de beschikbare harde plancapaciteit.

Volgens de regionale woningmarktafspraken is de woningbehoefte in de periode 2016-2026 in de relevante woningmarktregio becijferd op 1121 woningen. Bij deze woningbehoefte dienen de zogenoemde inhaalvraag en de geplande onttrekkingen te worden opgesteld. De totale woningbouwopgave bedraagt 2191 woningen. De harde plancapaciteit bedraagt 1730 woningen, waarvan er 231 in de gemeente Terneuzen gerealiseerd zullen worden. Dit betekent dat er, anders dan reclamant suggereert, wel degelijk behoefte is aan de 90 appartementen die het bestemmingsplan in aanvulling op de vorige bestemmingsplan, mogelijk maakt.

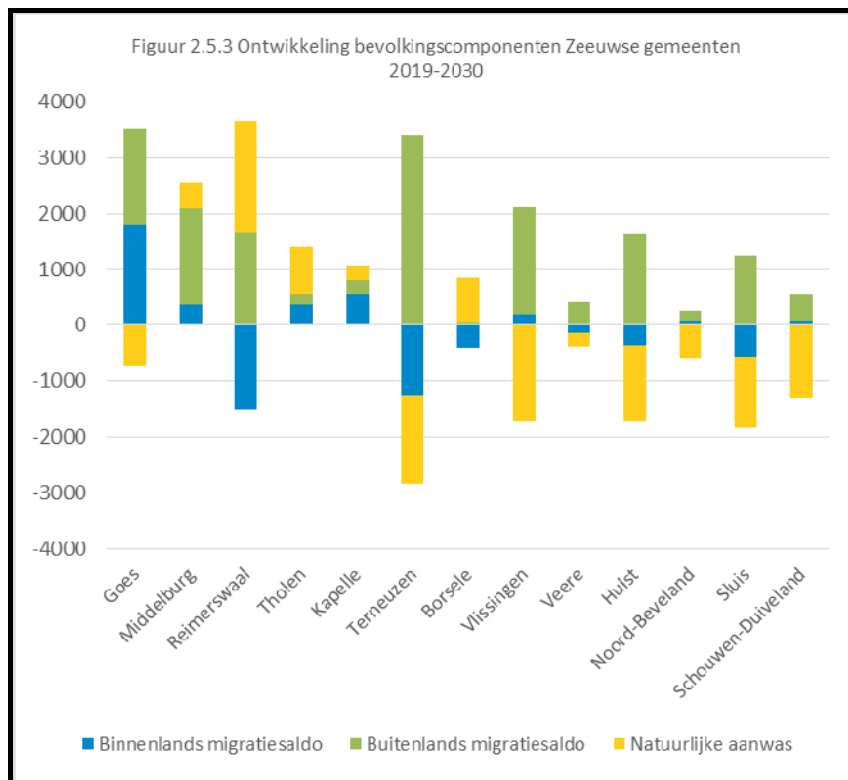
Verder blijkt uit de nieuwste provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019 (nog niet openbaar) dat de woningbehoefte hoger uitkomt door de instroom van Belgen en arbeidsmigranten. De hogere instroom dan verwacht heeft dan ook effecten op de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2015 ging er van uit dat er in de gemeente Terneuzen na 2025 geen woningbehoefte meer zou zijn en dat het aantal inwoners zou afnemen. De nieuwste bevolkings- en huishoudensprognose 2019 gaat uit van een woningbehoefte van 876 woningen voor Zeeuws Vlaanderen in de periode 2019-2029. Wanneer weer volgens regionale afspraak 50% in de gemeente Terneuzen wordt gebouwd, gaat het om een toename van 438 woningen.



Bron: Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019 (concept mei 2019)

Daarnaast bevat de plantoelichting ook een kwalitatieve verantwoording. Uit deze verantwoording blijkt enerzijds dat het aantal alleenstaande in de leeftijdscategorie 60-79 en 80 plus aanzienlijk toeneemt. Gelet op de woonvoorkeur van personen in deze leeftijdscategorie bestaat de woonbehoefte voor een belangrijk deel uit (kleine)

appartementen. Aangezien het aantal alleenstaanden in deze leeftijdscategorie hoog is, bestaat er vooral behoefte aan eenpersoonsappartementen.



Bron: Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019 (concept mei 2019)

Het buitenlands migratiecijfer voor Terneuzen uit bovenstaande figuur komt voor rekening van de instroom van Belgen en arbeidsmigranten. De gemiddelde jaarlijkse instroom bedraagt volgens bovenstaande figuur gemiddeld ongeveer 340 personen per jaar. Voor 2018 bedroeg de instroom van Belgen in Terneuzen ongeveer 240 personen. De resterende instroom die voor rekening komt van arbeidsmigranten bedraagt dan ongeveer 100 personen per jaar. Beide groepen hebben behoefte aan een ander, 'eigen' woonmilieu. Voor de arbeidsmigranten bestaat dit woonmilieu hoofdzakelijk uit kleinere, éénpersoonsappartementen. Het beoogde bouwplan richt zich niet op studenten, zoals in de toelichting vermeld. De toelichting wordt op dit punt aangepast.

B. M.e.r.-aspecten

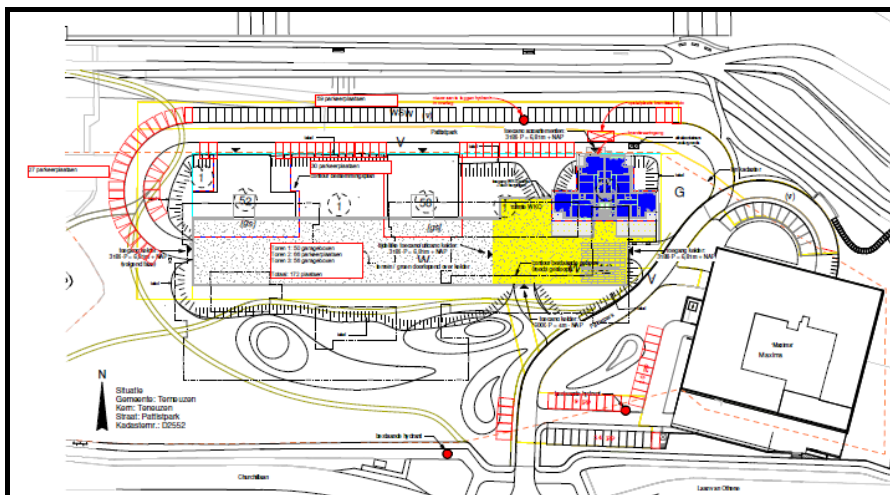
- f. Volgens reclamant is er ten onrechte vanaf gezien om een m.e.r.-procedure te doorlopen. Reclamant wijst in dit verband op de gevolgen voor het aangrenzende Natura 2000-gebied en het aspect windhinder. Onder ad k. en l wordt al aandacht besteed aan deze aspecten. In aanvulling daarop wordt nog opgemerkt dat in de m.e.r.-aankomstnotitie expliciet aandacht is geschonken aan de aspecten windhinder en natuur. Het is juist dat de m.e.r.-aankomstnotitie niet ter inzage heeft gelegen. De aankomstnotitie is op 9 mei 2019 aan reclamant toegezonden. Aan reclamant is gelegenheid geboden om voor 17 mei 2019 een aanvullende zienswijze in te dienen. Door deze werkwijze wordt reclamant niet in zijn belangen geschaad.

- C. Niet voldaan aan parkeernormen en verkeersafwikkeling onjuist benaderd, ook in het kader van het akoestisch onderzoek.
- g. Zoals hiervoor ook al uiteen is gezet, volgt uit artikel 13 van de planregels dat voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen de Parkeernota 2015-2020 in acht genomen moet worden of zijn opvolger als na vaststelling van het bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld. Op 26 september 2019 zal de gemeenteraad naar verwachting een besluit nemen over een wijziging van de parkeernota. In de nieuwe parkeernota zal gemotiveerd worden waarom het aanvaardbaar is voor eenpersoonsappartementen een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats te hanteren. Er is geen sprake van dat de categorie middelduur in de plantoelichting is weggeschreven. Op dit moment is de initiatiefnemer niet voornemens middeldure appartementen te realiseren. Voor zover dat op enig moment toch aan de orde zou zijn, zal voldaan moeten worden aan artikel 13 van de planregels. Artikel 13 van de planregels borgt dat te allen tijde voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is in dit bestemmingsplan uitgegaan van een 'worst case'-scenario. De daadwerkelijke parkeerbehoefte kan alleen maar gelijk of lager uitvallen.

Reclamant gaat opnieuw in op de verwezenlijking van een gezondheidscentrum. Het bestemmingsplan maakt de vestiging van zo'n centrum niet mogelijk. Daarom zal aan de op dit punt ingediende zienswijze geen aandacht besteed worden.

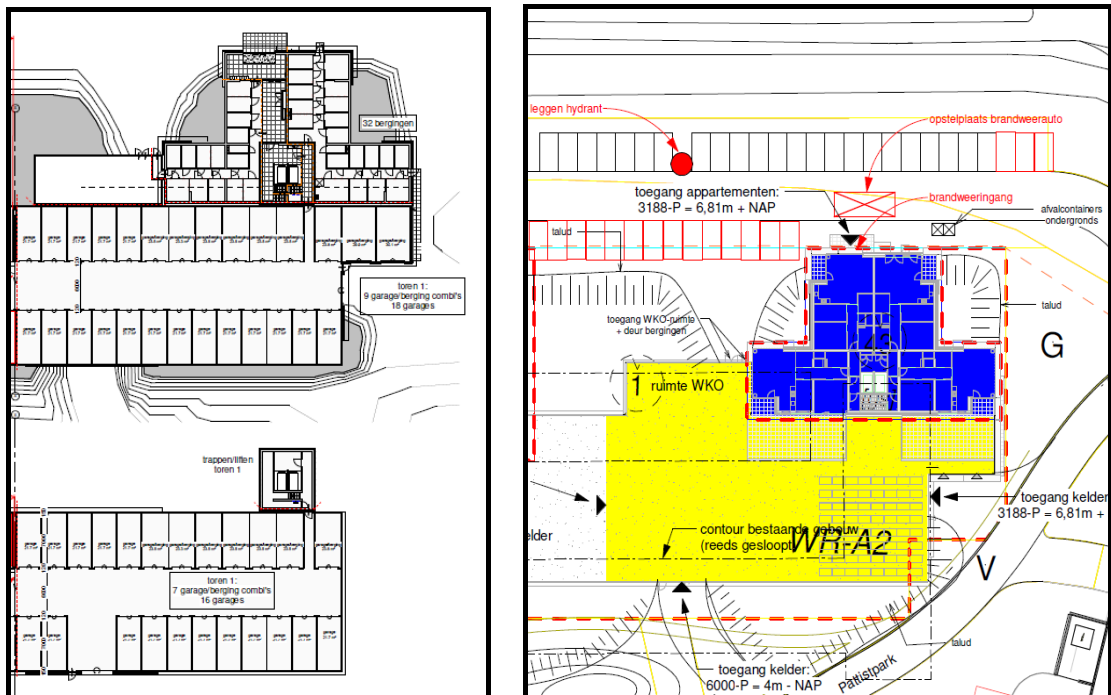
Bij de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in tabel 5, bladzijde 27, van publicatie 182 van CROW. Uit de berekening blijkt dat de avondperiode de maatgevende periode is. Binnen het plangebied moet in 268 parkeerplaatsen worden voorzien. Binnen het plangebied worden ten behoeve van de beoogde appartementen 288 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op onderstaande afbeelding is te zien dat er voldoende ruimte beschikbaar is om dat aantal parkeerplaatsen te realiseren.



- h. Het bestemmingsplan dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden. Aan de parkeerbehoefte van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het vorige bestemmingsplan kan geen betekenis toekomen. In de verkoopbrochure voor de oostelijke toren wordt voorzien in 50 parkeerplaatsen in de twee kelderlagen. De vrees van reclamant dat niet in voldoende parkeergelegenheid voorzien zou kunnen worden als alleen de oostelijk gelegen woontoren gerealiseerd zou worden, is ongegrond. Er is immers meer dan voldoende

ruimte om op het aangrenzend terrein voldoende parkeervoorzieningen aan te leggen. Hier worden 40 parkeerplaatsen voorzien.



- i. De stelling van reclamant dat de verkeersafwikkeling onjuist benaderd zou zijn, is niet nader onderbouwd. Reclamant volstaat met de stelling dat de bezetting van de appartementen waarmee gerekend is, niet zou stroken met de werkelijke bezetting. Blijkens de plantoelichting is gerekend met een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden, bestaande uit 102 dure appartementen en 90 goedkope appartementen. Op basis van de geldende parkeerkencijfers is vervolgens de verkeersaantrekkende werking bepaald. Reclamant heeft niet aannemelijk gemaakt dat de verkeersaantrekkende werking is onderschat.
- j. Reclamant heeft zijn stelling dat het akoestisch onderzoek niet op correcte wijze is uitgevoerd, op basis van onjuist input en onder hantering van onjuiste criteria en meent dat de in acht te nemen waarden gemeten op de gevels van de drie woontorens zoals geprojecteerd, zullen worden overschreden, niet nader onderbouwd. Daarom wordt volstaan met de verwijzing naar paragraaf 4.6 van de plantoelichting.

D. Onaanvaardbare windhinder en windgevaaren

- k. Reclamant meent dat er onaanvaardbare windhinder zal ontstaan en dat het rapport van Cauberg Huygen zijn zorgen op dit punt niet wegneemt. In de uitspraak van 19 december 2018 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de raad onderzoek had moeten doen naar de gevolgen van de woontorens voor het windklimaat in de omgeving. De Afdeling heeft vastgesteld dat uit het windonderzoek dat destijds beschikbaar was, naar voren komt dat op de kruin van de dijk in de situatie zonder de woontorens een matig tot slecht windklimaat heerst. Vaststaat dat als gevolg van de realisatie van de drie woontorens die het bestemmingsplan mogelijk maakt, het windklimaat zal verslechteren. Dat was ook al het geval bij de mogelijkheden die het vorige bestemmingsplan 'Terneuzen Midden' bood. De exacte effecten van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zijn in beeld gebracht in het aanvullende rapport van Cauberg Huygen van 12 april 2019. Cauberg Huygen onderscheidt in het rapport van 12 april 2019 windhinder en

windgevaar. In NEN 8100 wordt windgevaar gedefinieerd als het optreden van een zodanige windsnelheid dat bij personen in ernstige mate problemen optreden bij het lopen. Windgevaar wordt uitgedrukt in de kans dat de drempelsnelheid (15 m/s) wordt overschreden (% van het aantal uren per jaar). Situaties met een overschrijdingskans groter dan 0,30% van de tijd zijn gevaarlijk en moeten vermeden worden. Uit het rapport van 12 april 2019 volgt dat op een beperkt aantal locaties in het plangebied sprake is van een gevaarlijke situatie (overschrijdingskans > 0,30%). Cauberg Huygen heeft een aantal aanvullende maatregelen onderzocht om het windklimaat te verbeteren. Deze maatregelen zijn in de planregels geborgd. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de regels ter voorkoming van windgevaar nog verder aangescherpt. Ter plaatse van de zogenoemde doorloopgebieden is maximaal een beperkt risico op windgevaar aanwezig. Mede gelet op de ligging van het plangebied nabij de kust waar een minder gunstig windklimaat heerst dan landinwaarts, is dat uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Voor de locaties waar het windklimaat in de klasse 'gevaarlijk' valt, is in de planregels geborgd dat deze niet openbaar toegankelijk zijn.

E. Wnb – Natura 2000

- I. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is opdracht gegeven aan Arcadis om de eventuele effecten van de gebruiks- en bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt op Natura 2000-gebieden in beeld te brengen en te beoordelen of deze vergoedbaar zijn in het kader van de Wet natuurbescherming. Arcadis heeft haar bevindingen vastgelegd in het rapport 'Wet natuurbescherming toetsing aan het aspect gebiedsbescherming, Pattistpark Terneuzen' van 19 maart 2019. Het rapport van Arcadis is als bijlage 8 met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De conclusie van Arcadis luidt als volgt:

'Als gevolg van de ontwikkeling van het Pattistpark kunnen effecten optreden in of nabij het Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. Het gaat hierbij om een effect als gevolg van verstoring door geluid in de aanlegfase. Een effect als gevolg van verstoring tijdens de aanlegfase is echter gering en niet significant.

Er is geen sprake van een effect op de gewone- en grijze zeehond als gevolg van de werkzaamheden. Significante negatieve effecten op de Vogelrichtlijnsoorten die voorkomen binnen de reikwijdte van effecten van de werkzaamheden zijn uitgesloten: de visdief komt reeds voor binnen de verstoorde omgeving van Terneuzen centrum en voor de niet-broedvogels heeft het gebied binnen de reikwijdte van effecten een beperkte functie en zijn voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig gedurende de werkzaamheden.

De eindconclusie is dat de ontwikkeling van Pattistpark uitvoerbaar is in het kader van de Wet natuurbescherming. De uitvoering van het plan leidt niet tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken van het gebied. Significante negatieve effecten zijn uitgesloten.'

Reclamant deelt de conclusie van Arcadis niet. Volgens reclamant is het bestemmingsplan in strijd met de Wet natuurbescherming. Reclamant wijst er in dit verband op dat er tijdens de aanlegfase sprake zal zijn van verstoring door geluid, beweging en licht van het naastgelegen Natura 2000-gebied Westerschelde & Saeftinghe. In dit verband brengt reclamant naar voren dat niet geborgd is dat gebruik zal worden gemaakt van een IHC geluidarm heisysteem. Borging van de heimethode in het bestemmingsplan is niet nodig. Het betreft een uitvoeringsaspect dat in het kader van de planologische procedure niet nader geborgd behoeft te worden.

Volgens reclamant is de door Arcadis gehanteerde verstoringsafstand van 800 meter onvoldoende onderbouwd. Reclamant wijst in dit verband op p. 13 van het rapport van Arcadis waaruit volgens reclamant zou volgen dat op 100 meter een geluidniveau van ongeveer 62 dB aan de orde zal zijn. Reclamant ontleent dit geluidniveau aan figuur 6 uit het Arcadisrapport. Deze figuur toont een grafiek met op de verticale as het geluidniveau van het IHC geluidsarm hei-systeem en op de horizontale as de afstand. Het onderzoek TNO-TPD waar Arcadis in het rapport aan refereert, heeft de optredende geluidsniveaus tot 500 meter beoordeeld. Op basis van het onderzoek dat TNO-TPD heeft uitgevoerd, heeft Arcadis de 45 dB(A)-contour bepaald, zijnde de verstoringswaarde voor broedvogels. Die ligt op 800 meter van de geluidsbron. Arcadis heeft in haar rapport (p. 12) uiteengezet hoe zij deze afstand heeft bepaald. Doordat het geluidniveau logaritmisch afneemt, is er op 10 meter sprake van een geluidsniveau van 62 dB(A) en op 800 meter van 45 dB(A). Het standpunt van reclamant en de toelichting daarop geven geen aanleiding om aan de beoordeling die Arcadis heeft uitgevoerd te twifelen.

Volgens reclamant zouden de cumulatieve effecten onvoldoende beoordeeld zijn. In paragraaf 6.5 van het rapport van Arcadis is aandacht besteed aan mogelijke cumulatieve effecten. Arcadis heeft aangegeven dat uitsluitend eventuele cumulatieve effecten in het telgebied beoordeeld hoeven te worden, omdat uitgesloten is dat vogels als gevolg van de heiactiviteiten het telgebied moeten verlaten. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de effecten van de werkzaamheden op de Westerschelde (de Put) waar overslag van kolen en ertsen plaatsvindt met drijvende kranen vanuit zeeschepen in lichters ten onrechte niet is betrokken. Deze werkzaamheden vinden op al vele decennia plaats en hoeven daarom niet bij de cumulatietoets betrokken te worden. Datzelfde geldt voor de scheepvaart op de Westerschelde.

Daarnaast zou geen rekening zijn gehouden met het muureffect van de drie woontorens voor vogels. Volgens reclamant beperken de torens de vrije doorvlucht vanaf de Westerschelde landinwaarts, waarbij de windeffecten tussen de drie woontorens en de meest oostelijke woontoren en De Maxima juist ook de vogels zullen treffen.

Deze zienswijze komt overeen met zienswijze 1 onder d. Naar aanleiding van de zienswijze heeft een ecooloog de nieuwe situatie op dit effect beoordeeld. Hij komt tot de conclusie dat bij de nieuwe gebouwen slechts in beperkte mate sprake zijn van botsingen met ruiten. Ten aanzien van aanvaringen als gevolg van turbulentie rond gebouwen stelt de ecooloog dat het uitgesloten is dat de nieuwe gebouwen zullen leiden tot sterfte of zelfs maar energieverlies onder de vogels. Voor een uitgebreidere reactie wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 onder d en de memo bij deze antwoordnota.

Reclamant betwist het rapport van Arcadis voor zover daarin waarnemingen van vogels vermeld worden. Arcadis heeft de beschikbare telgegevens gebruikt. De blote niet nader onderbouwde betwisting van reclamant geeft geen aanleiding aan de juistheid van de gebruikte gegevens te twifelen.

Dat naast telgebied WS731, ook telgebied WS732 binnen de reikwijdte van de effecten liggen, zoals reclamant beweert, vindt geen steun in het rapport van Arcadis. Verwezen wordt naar figuur 17 waarop te zien is dat de geluidcontour niet binnen de begrenzing van telgebied WS732 ligt.

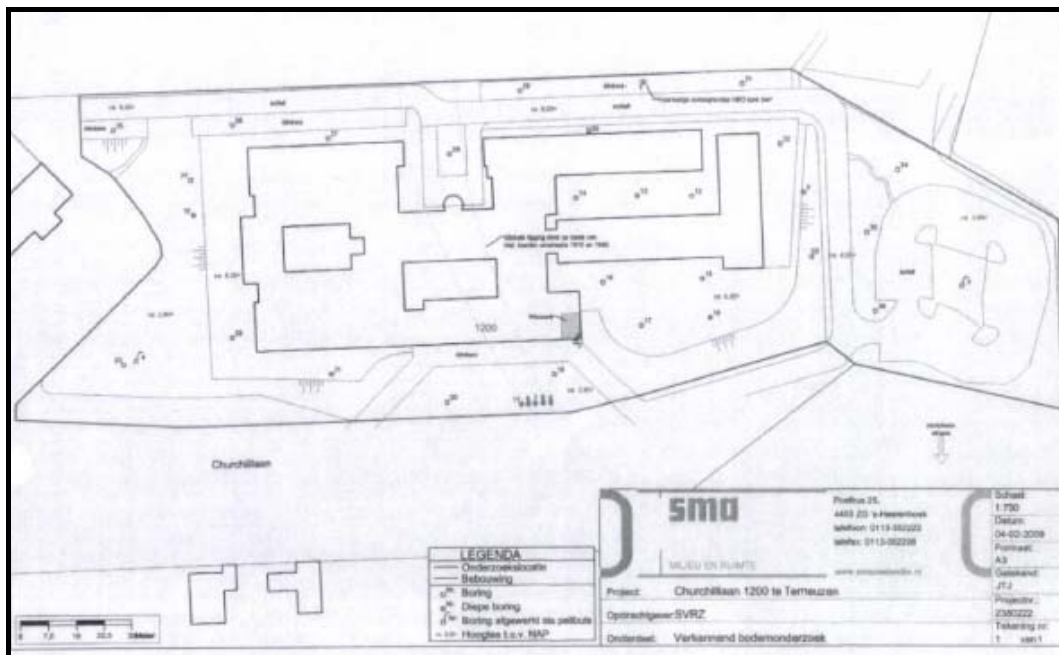
F. Uitzicht verstoring en privaatrechtelijke betrekkingen

- m. Reclamant doet een beroep op de afspraken die hij met de initiatiefnemer gemaakt zou hebben. Volgens reclamant is hem verteld dat er mogelijk drie ranke woontorens

zouden komen. Eventuele privaatrechtelijke afspraken die reclamant met de initiatiefnemer heeft gemaakt, kunnen in de bestemmingsplanprocedure geen rol spelen. Een bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. In dat kader dienen alle ruimtelijk relevante belangen tegen elkaar te worden afgewogen. Van de wijze waarop die belangenafweging is gemaakt, is verslag gedaan in de plantoelichting. Geoordeeld is dat de belangen van reclamant bij het behoud van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat door de ontwikkeling die het bestemming mogelijk maakt, niet zodanig worden geschaad dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geen sprake meer is. Voor zover reclamant meent dat de initiatiefnemer de tussen partijen gemaakte afspraken zou schenden, dient hij zich tot de burgerlijke rechter te wenden. Voor de goed orde wordt nog vermeld dat de initiatiefnemer zich op het standpunt stelt dat er geen afspraken met reclamant zijn gemaakt over de bebouwing die in het plangebied zou worden ontwikkeld. De initiatiefnemer betwist dan ook dat zij toerekenbaar tekortschiet.

G. Geen toereikende bodemonderzoeken voorhanden

- n. Volgens reclamant is geen sprake van toereikende bodemrapporten. Aan het bestemmingplan ligt een drietal bodemonderzoek ten grondslag (zie bijlage 5 bij de plantoelichting). Volgens reclamant zouden deze bodemrapporten betrekking hebben op een andere locatie. Dat is niet juist. Het onderzoek van 8 februari 2009, Eindrapport verkennend bodemonderzoek (project 2380222) heeft betrekking op het voorheen onbebouwde deel van het plangebied.



In het kader van dat onderzoek is niet het gehele plangebied onderzocht. Dat kon ook niet, omdat een belangrijk deel van het plangebied toen nog bebouwd was. Onlangs is de ter plaatse aanwezige bebouwing gesloopt. De fundering van die bebouwing is nog aanwezig. Na verwijdering van de fundering wordt de bodem op deze locatie nog nader onderzocht. Dit is nader geregeld in de 'Bouwverordening gemeente Terneuzen'. In artikel 2.1.5, lid 5, is hieromtrent bepaald: 'Indien het bouwen pas kan plaats vinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.'

H. Omgevingsvergunning kan niet worden verleend

- o. Reclamant voert aan dat ook de omgevingsvergunning niet verleend kan worden. Reclamant heeft zijn zienswijze op dit punt niet nader onderbouwd. De zienswijze wordt daarom voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond en leidt tot aanpassingen in het niet-juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de toelichting.

De toelichting zal op de volgende onderdelen worden aangepast:

- Paragraaf 2.2 Beschrijving van de toekomstige situatie
- Paragraaf 4.2.1 Parkeerbehoefte
- Paragraaf 4.12 Windhinder

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

Toelichting

- Bijlage 9 met het windonderzoek is vervangen door een definitieve rapportage.

Regels

- Aan Artikel 1 Begrippen worden de volgende begrippen toegevoegd:
 - Wonen: permanente bewoning van een woning als hoofdverblijf
 - Woning: een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden
 - Huishouden: de bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm, van een woning. Dit samenlevingsverband dient in continuïteit en onderlinge verbondenheid te zijn.
 - Hoofdverblijf: blijkend uit inschrijving in de gemeentelijke Basisadministratie Personen (BRP).
- Naar aanleiding van het definitieve windonderzoek van Cauberg Huygen zijn de regels in artikel 3 (Groen) en artikel 5 (Wonen) verder uitgewerkt en aangescherpt en is ook een begripsbepaling (nieuw lid 1.22) opgenomen.

Verbeelding

- Het plangebied is aan de westzijde aangepast in verband met de ligging van de ontsluitingsweg van de parkeergarage.
- De ontsluiting van de stallingsgarage op de verbindingsweg tussen de oostelijke toren en gebouw Maxima is aangepast overeenkomstig de inrichtingstekening die in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

[lege A4 t.b.v. dubbelzijdig afdrukken]

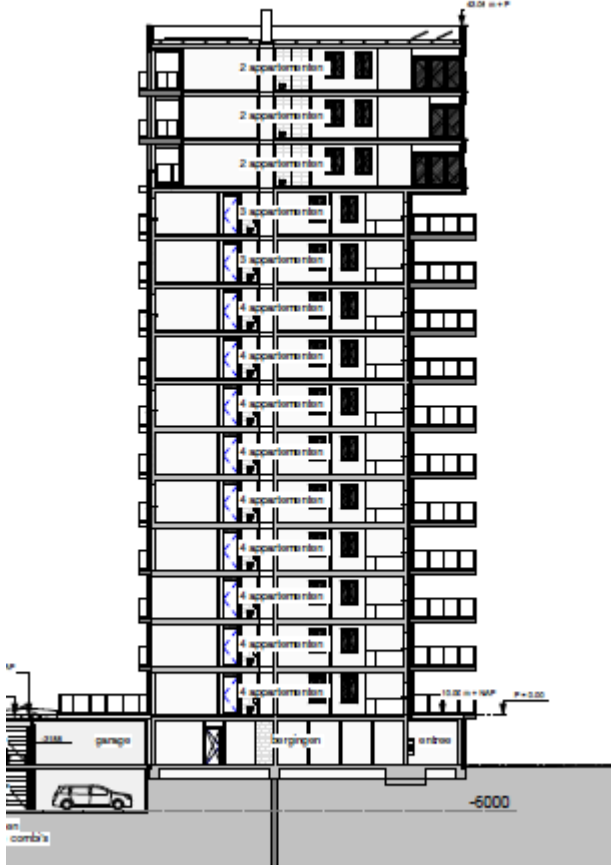
bijlage

MEMO

Van : ir. Eric van der Aa, senior projectleider ecologie & ruimte
Project : Bestemmingsplan Terneuzen Midden, Pattistpark 2019
Opdrachtgever : Aannemersbedrijf Van der Poel
Datum : 20 mei 2019
Betreft : Vogelsterfte als gevolg van hoge gebouwen

Vogelsterfte als gevolg van hoge gebouwen kent twee vormen:

- Botsingen met ruiten;
- Aanvaringen als gevolg van turbulentie rond gebouwen.

 Doorsnede / Profiel	Botsingen met ruiten Vogelbescherming Nederland geeft aan dat grote gebouwen waarin de suggestie van een doorgang wordt gewekt, zoals de reflectie van lucht en bomen bij spiegelend glas, een relevante oorzaak zijn van vogelsterfte. Ook uitstraling van licht leidt tot risico's voor vogels, vooral in de trektijd. Bij de onderhavige gebouwen zal hiervan slechts beperkt sprake zijn. In de eerste plaats vinden de meeste vliegbewegingen plaats langs de Westerscheldedijk, evenwijdig aan de gebouwen. Daarnaast zal er vanwege de relatief diepe balkons aan de Westerscheldezijde vrijwel geen sprake zijn van reflectie van de lucht. Ook de lichtuitstraling vanuit de woningen zal zeer beperkt zijn; alleen de vogels die op gebouwhoogte komen aanvliegen zullen het licht vanuit enkele verdiepingen waarnemen. De uitstraling van de andere verdiepingen wordt afgeschermd door de diepe balkons. Voor de bovenste drie woonlagen, zonder balkons, geldt dit niet. Op deze lagen zullen daarom maatregelen worden getroffen in de vorm van markeringen op de ruiten. Een andere oplossing is het gebruik van speciaal glas voorzien van een UV-reflecterende coating. Deze maakt de spiegelende gevels zichtbaar voor vogels en is vrijwel transparant voor het menselijk oog (zie Ornilux.com).
---	--

Turbulentie rond gebouwen

Vogels zullen vrijwel altijd een gebouw kunnen ontwijken, maar zeer hoge gebouwen leiden tot veranderingen in de stromingspatronen van wind, en direct rond het gebouw ontstaan grillige draaiende windpatronen, de turbulentie. Rond een gebouw treden windsnelheidsveranderingen op. Aan de luwe zijden kan de wind afnemen met een factor van circa 0,8 en aan de zijkanten, tot op grote afstand van het gebouw, kan de

windsnelheid toenemen met een factor 1,4 tot 2,0 (Blocken & Carmeliet 2003¹). Vanwege de grilligheid van het windpatroon rond een gebouw is er in potentie een negatief effect op de energiebalans van de vogels. In extreme gevallen kan zelfs sterfte optreden doordat vogels tegen het gebouw worden gesmeten.

Fysieke barrièrewerking door de onderhavige gebouwen zijn voor vogels relevant in de volgende situaties:

- pendelende wad- en watervogels, die afhankelijk van het getij naar en van de droogvallende delen in Westerschelde vliegen;
- trekvogels, die gedurende in voor- en najaar de kustlijn volgen.

In beide gevallen zullen vogels in de onderhavige situatie nooit loodrecht op de gebouwen passeren.

Trekvogels vliegen evenwijdig aan de dijk en de gebouwen. Overtijende vogels verblijven in kleine aantallen onder aan de dijk, aangezien zich geen hoogwatervluchtplaatsen aan de zuidzijde van de gebouwen bevinden (de eerste drie kilometer ten zuiden van de gebouwen betreft het stedelijk gebied van Terneuzen).

De noordrand van Terneuzen vormt in de huidige situatie al een hoge bebouwingswand met gebouwen van 45 tot 60 m hoog (zie foto's hierna). De hierdoor veroorzaakte turbulentiezone reikt tot in de Westerschelde.

Passerende vogels uit zowel oost als west houden al ver voordat ze ter hoogte van de nieuwe gebouwen vliegen rekening met deze turbulentie. Het is daarom uitgesloten dat de nieuwe gebouwen zullen leiden tot sterfte of zelfs maar energieverlies onder de vogels.

Conclusie

Vanwege de kenmerken van de nieuwe gebouwen, de al aanwezige circa 1 km lange wand van hoge gebouwen en de overheersende vliegrichting evenwijdig aan deze gebouwenwand is de kans op vogelslachtoffers als gevolg van de nieuwe gebouwen minimaal. Door de ramen die niet door balkons worden afgeschermd, zichtbaar te maken voor vogels wordt de kans op vogelslachtoffers tot nul gereduceerd.



¹ Blocken, B. & J. Carmeliet, (2003); "Pedestrian Wind Environment around Buildings: Literature Review and Practical Examples. In: Journal of Thermal Environment & Building. Sci., Vol. 28, no. 2 – October 2004: 107 – 159. Katholieke Universiteit Leuven & Technische Universiteit Eindhoven.

