

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost, Merwedelaan (IKC De Steiger)

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Versie 02 (02112022)

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	13

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost, Merwedelaan (IKC De Steiger) is een Integraal Kindcentrum (IKC), maximaal 6 levensloopbestendige woningen en het toevoegen van structureel groen aan de wijk Rivierenbuurt planologisch mogelijk te maken.

Het plangebied bestaat uit drie voormalige basisscholen. Aan de westzijde van het plangebied is, op de locatie Merwedelaan 15, de voormalige basisschool 'de Geule' gesitueerd. Het pand staat sinds 2018 leeg. Aan de noordwestzijde van deze basisschool is een gymzaal aanwezig. Achter de basisschool en gymzaal is een park met volwassen groen aanwezig. Aan de zuidzijde van het plangebied is, op de locatie Merwedelaan 17, de basisschool 'de Hille' gesitueerd. Aan de noordoostzijde van het plangebied is, op de locatie Sloelaan 41-43, de voormalige basisschool 'de Meerpaal' gevestigd. Tussen basisschool 'de Hille' en basisschool 'de Meerpaal' is op de locatie IJsselstraat 3 het buurthuis 'Rivierenhuis' gevestigd. De drie basisscholen binnen het plangebied zijn gefuseerd tot basisschool 'de Steiger'.

De drie voormalige basisscholen en het buurthuis 'Rivierenbuurt' zullen gesloopt worden. De bestaande gymzaal wordt geïntegreerd in het ontwerp van het nieuwe IKC De Steiger. Het Integraal Kindcentrum (IKC) bestaande uit basisschool 'De Steiger' en een kinderopvang is beoogd op de locatie van de voormalige basisschool 'de Geule' (Merwedelaan 15). De leerlingen van basisschool 'de Steiger' worden momenteel, in afwachting van de nieuwbouw, gehuisvest in de gebouwen van 'de Hille' en de gebouwen van 'de Meerpaal'.

Op 5 juli 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 juli 2022 tot en met 31 augustus 2022 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 3 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt.

1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt.

- In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de kenbaar gemaakte zienswijze en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.
- In hoofdstuk 3 is de zienswijze samengevat en beantwoord.
- In hoofdstuk 4 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 Zuidoost, Merwedelaan (IKC De Steiger) zijn binnen de termijn (21 juli tot en met 31 augustus 2022) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Evides Waterbedrijf, Postbus 4472, 3006 AL Rotterdam
2. Reclamant zienswijze 1
3. Reclamant zienswijze 2

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 zienswijze genoemd onder 3. is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Evides Waterbedrijf

Zienswijze

Binnen het plangebied liggen een aantal waterleidingen waarbij mogelijk knelpunten optreden met het gepubliceerde plan:

- a. Evides Waterbedrijf maakt uit de tekeningen op dat er een ontsluitingsweg gelegd zal worden van de Merwedelaan naar de Lingestraat. Ter hoogte van de Lingestraat ligt een 100 mm Asbestcement waterleiding. Het is onwenselijk dat hier gesloten verharding over geplaatst wordt. De waterleiding zou hiermee onbereikbaar worden en het risico op lekkages wordt door het aanleggen van deze weg boven de leiding aanzienlijk hoger.
- b. Dezelfde leiding ligt tevens langs de woningen Merwedelaan 12 tot en met 30. Het planten van bomen of andere diepwortelende beplanting in de nabijheid van de leiding kan risico's opleveren voor deze leiding.
- c. Ook de leiding aan de achterzijde van de woningen Sloelaan 25 tot en met 39 komt met het plan in een gebied te liggen waar diepwortelende beplanting mogelijk is.

Overwegingen

- a. Het plan voorziet niet in de aanleg van een ontsluitingsweg van de Merwedelaan naar de Lingestraat. Er wordt geen gesloten verharding boven de leiding aangebracht.
- b. De leiding langs de woningen Merwedelaan 12 tot en met 30 ligt in de bestaande situatie onder enkele plantsoenen. In de nieuwe situatie blijven die plantsoenen gehandhaafd. In de bestaande plantsoenen staan reeds enkele diepwortelende bomen. Dat zal in de nieuwe situatie niet anders worden.
De waterleiding heeft bescherming wanneer Evides langs privaatrechtelijke weg een zakelijk recht vestigt. Nu van een zakelijk recht geen sprake is, heeft Evides daar klaarblijkelijk vanaf gezien.
- c. De leiding aan de achterzijde van de woningen Sloelaan 25 tot en met 39 ligt in een bestaande groenstrook. Ook in deze bestaande situatie is sprake van diepwortelende bomen. In de nieuwe situatie verandert de inrichting van deze niet of nauwelijks. Voor zowel de situatie onder b. als onder c. geldt dat zowel de geldende bestemming als de nieuwe bestemming de aanleg van groenvoorzieningen, en daarmee eventueel ook diepwortelende bomen, zijn toegestaan.

Conclusie

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

Reclamant zienswijze 1

Zienswijze

- a. Reclamanten vrezen voor het verlies van privacy vanwege de mogelijkheid van de aanleg van fietspaden binnen de groenbestemming. Er staat een fietspad ingetekend voor de woning van reclamanten.
- b. Reclamanten vrezen ook geluidshinder vanwege het gegeven dat er drie scholen in 1 gebouw komen. In de berekeningen is de woning van reclamanten niet meegenomen.
- c. Doordat het gebouw 8,5 meter (dat is drie verdiepingen) hoog wordt, verliezen reclamanten uitzicht. Dat heeft een negatieve invloed op het huidige prettige woon-en leefklimaat van reclamanten.
- d. Door het fietsverkeer voor de woning vrezen reclamanten ook voor overlast.
Reclamanten wonen aan een doodlopend straatje met weinig verkeer.
- e. Reclamanten stellen schade te gaan ondervinden door waardevermindering. Bij drie scholen in 1 gebouw zullen de woningen in de directe omgeving hoe dan ook te

maken krijgen met waardevermindering. Deze wordt niet alleen veroorzaakt door beperking van het uitzicht; er zal ook sprake zijn van privacy-beperking en meer (fiets-)verkeerafwikkeling.

Overwegingen

- a. In de huidige situatie geldt het bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost. Volgens dit bestemmingsplan geldt op dit moment óók de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen ook in de huidige situatie al (fiets)paden worden aangelegd. Aantasting van privacy door passerende fietsers achten wij door de kleine tijdspanne voor het passeren van de woning van reclamanten weinig aannemelijk en in de algemene afweging tussen het individueel belang van reclamanten versus het algemeen belang bij een toegankelijke inrichting van het park van minder gewicht.
- b. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft richtafstanden die aangehouden moeten worden tussen verschillende functies. Doel hiervan is dat verschillende functies elkaar niet kunnen hinderen c.q. overlast bezorgen. Het gaat hierbij hoofdzakelijk tussen overlastgevoelige functies, zoals woningen en overlastgevende functies, zoals bedrijven. Voor scholen en gymzalen geldt een aan te houden richtafstand van 30 meter tot woningen. Wanneer de afstand tussen woningen en de school/gymzaal meer bedraagt dan 30 meter wordt het milieuaspecten geluid geacht geen belemmering meer te zijn voor de ontwikkeling en is akoestisch onderzoek niet nodig. Gelet op de daadwerkelijke afstand van ongeveer 75 meter tussen de woning van reclamanten en de beoogde school/gymzaal is er geen aanleiding om de woning van reclamanten in het akoestisch onderzoek mee te nemen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidaspect bij dichterbij gelegen woningen op ongeveer 25 meter al geen belemmering voor de ontwikkeling te vormen.
- c. Het geldende bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost kent binnen de bestemming 'Maatschappelijk' twee bouwvlakken. Het bouwvlak gelegen voor de woning van reclamanten kent een goothoogte van 6 meter en een toegestane bouwhoogte van 10 meter. Binnen dit bouwvlak staat de huidige gymzaal. Het tweede bouwvlak, gekeken vanuit de woning aan de rechterzijde, kent een goothoogte van 3 meter en een toegestane bouwhoogte van 7 meter. Binnen dit bouwvlak stond de school 'De Geulle'. Het nu voorliggende plan kent één bouwvlak met een bouwhoogte van 8,5 meter, een gemiddelde van de twee toegestane bouwhoogtes binnen de twee geldende bouwvlakken. Gelet op de afstand van ongeveer 75 meter tussen de woning van reclamanten en het beoogde IKC zijn wij van mening dat met een bouwhoogte van 8,5 meter voor het IKC van een onevenredige aantasting van het prettige woon- en leefklimaat van reclamanten geen sprake kan zijn. Wij merken op dat vanwege bouwtechnische eisen die gesteld worden aan schoolgebouwen (m.n. ventilatie-eisen) het niet mogelijk is om met 8,5 meter 3 bouwlagen te realiseren.
- d. In de huidige situatie geldt het bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost. Volgens dit bestemmingsplan geldt op dit moment óók de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen ook in de huidige situatie al (fiets)paden worden aangelegd. Het beoogde fietspad wordt enkel toegankelijk voor fietsers. Brom- en snorfietsen worden middels bebording niet toegestaan op het fietspad. Overlast door passerende fietsers achten wij door de kleine tijdspanne voor het passeren van de woning van reclamanten weinig aannemelijk en in de algemene afweging van belangen kennen wij een groter belang toe aan het voorzien in een langzaam verkeersverbinding, door het park, tussen de Hunzelaan en de IJsselstraat.
- e. Artikel 6.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een tegemoetkoming in schade kunnen toekennen aan degene die (o.a.) ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een inkomensderving of waardederving lijdt. Ter beoordeling staat of een planologische wijziging een planologisch nadeel en dientengevolge

schade tot gevolg heeft. Voor de bepaling van de planschade wordt een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische regime. In dit geval heeft er nauwelijks een wijziging van het planologisch regime plaats gevonden waardoor het toekennen van een planschadevergoeding onwaarschijnlijk is.

Conclusie

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

Reclamant zienswijze 2

Zienswijze

- a. Volgens het geldende bestemmingsplan is op de locatie van de IKC een (goot)hoogte toegestaan van slechts drie meter. Deze bouwhoogte correspondeert volgens reclamanten met de bouwhoogte van omliggende bouwwerken. In het bestemmingsplan wordt opeens een hoogte toegestaan van 8,5 meter. Met de 10% afwijkingsregel in artikel 10.1 van de planregels kan dit zelfs oplopen tot 9,35 meter. Dit betekent dat de maximale bouwhoogte met meer dan 200% kan worden verhoogd. In theorie kan een bouwwerk worden opgericht van 3 a 4 verdiepingen. Volgens reclamanten is hiermee sprake van een ernstige en ruimtelijk niet aanvaardbare aantasting van de karakteristiek van de omgeving.
- b. Vanuit de voorziene bebouwing gaat zicht ontstaan op de woningen en tuinen van reclamanten. Omdat sprake is van een woonwijk met een open karakter en hoogbouw hier uit de toon valt is de inbreuk op de privacy onaanvaardbaar. De afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens van reclamanten is immers slechts 46 meter.
- c. De inbreuk op de privacy had beperkt kunnen worden door een forse groenstrook. Er is gekozen voor parkeerplaatsen ter plaatse van de woningen van reclamanten en slechts een kleine groenstrook waarvan de maten niet vast liggen.
- d. De raad moet bij de keuze tussen bestemmingen een afweging maken van alle belangen. Hierbij moeten de voor- en nadelen van alternatieven worden meegewogen. Reclamanten hebben bij email van 2 augustus 2021 concrete alternatieven aangedragen. Reclamanten stellen dat in strijd met de wet- en regelgeving wordt gehandeld nu deze alternatieven niet zijn meegewogen.
- e. In het plan zijn diverse schetsen opgenomen met een groen ingericht park. Een concreet inrichtingsplan ontbreekt echter. Datzelfde geldt voor de juridische borging dat het groen ook daadwerkelijk wordt aangeplant.
- f. Binnen de enkelbestemming Groen zijn paden en verhardingen toegestaan. Daarmee is paragraaf 4.12 van de plantoelichting onjuist nu bij het voorkomen van overlast door oppervlaktewater is uitgegaan van het feit dat er binnen de bestemming Groen geen verharding komt.
In de planregels is niet geborgd dat het parkeerterrein niet afwatert op percelen van reclamanten.
- g. De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In tegenstelling tot hetgeen de plantoelichting vermeld is volgens reclamanten met de ontwikkeling van het IKC gelet op de aard, omvang en uitstraling sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
- h. Reclamanten stellen vraagtekens bij de systematiek van berekening van de parkeernorm. In het plan is geen verplichting opgenomen dat de sporthal enkel en alleen verhuurd wordt na schooltijd en ook voor de 6 woningen is niet geborgd dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Tenslotte kunnen reclamanten de berekeningssystematiek met de percentages met betrekking tot kort parkeren niet volgen. Deze zijn niet gemotiveerd.
- i. Het geldende vleermuisprotocol schrijft voor dat in de periode tussen 1 december tot 1 maart ten minste één keer een locatiebezoek moet plaats vinden om te zien of

vleermuizen de locatie niet als winterverblijfplaats gebruiken. Nu dit nog niet gedaan is kan het bestemmingsplan niet vastgesteld worden.

- j. Voor de woning van reclamanten wordt de richtwaarde van 45 dB(A) overschreden. Ondanks de overschrijding wordt het geluidsklimaat aanvaardbaar geacht omdat de woningen al geluidsbelasting van de bestaande scholen ondervinden en de geluidsbelasting niet meer dan 52 dB(A) bedraagt, hetgeen als aanvaardbaar wordt gezien. Reclamanten stellen eerder geen geluidsoverlast te ondervinden omdat sprake was van een kleinere school. Door de concentratie van 340 leerlingen wordt meer lawaai geproduceerd waardoor er nu wel overlast ontstaat.
- k. De kinderopvang lijkt niet betrokken te zijn in de berekeningen hetgeen volgens reclamanten wel noodzakelijk is.
- l. Reclamanten menen dat de gekozen puntbronnen onjuist zijn. In het akoestisch onderzoek had ook gekeken moeten worden naar het dichtstbijzijnde punt op het schoolplein bij de percelen van reclamanten. Dit is ten onrechte niet gedaan.
- m. In het akoestisch onderzoek is niet gekeken naar het parkeerterrein. Aangezien er sprake is van cumulatieve bronnen, te weten parkeerterrein en schoolplein, had in het akoestisch onderzoek dit parkeerterrein betrokken moeten worden.
- n. Ten slotte willen cliënten er nog op wijzen dat het schoolplein, maar ook het parkeerterrein gelet op artikel 10 van het Plan nog kunnen verschuiven in het nadeel van mijn cliënten. Ook met deze mogelijkheden is geen rekening gehouden in het akoestisch onderzoek.

Overwegingen

- a. Het geldende bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost kent binnen de bestemming 'Maatschappelijk' twee bouwvlakken. Het bouwvlak gelegen achter de woning van reclamanten kent een goothoogte van 3 meter en een toegestane bouwhoogte van 7 meter. Binnen dit bouwvlak stond de school 'De Geulle'. Het tweede bouwvlak, gekeken vanuit de woning aan de rechterzijde, kent een goothoogte van 6 meter en een toegestane bouwhoogte van 10 meter. Binnen dit bouwvlak staat de gymzaal. Het nu voorliggende plan kent één bouwvlak met een bouwhoogte van 8,5 meter, een gemiddelde van de twee toegestane bouwhoogtes binnen de twee geldende bouwvlakken. Omliggende woonbebouwing heeft over het algemeen een goothoogte van 4 tot 6 meter met bijbehorende bouw(nok)hoogte van 8 tot 10 meter. Wij zijn van mening dat het IKC met een bouwhoogte van 8,5 meter zich voegt binnen het bestaande bebouwingsbeeld en van een ernstige en ruimtelijk niet aanvaardbare aantasting van de karakteristiek van de omgeving geen sprake is. Overigens merken wij nog op dat wegens de bouwtechnische eisen die aan schoolgebouwen worden gesteld (m.n. ventilatie-eisen) sprake is van een gebouw bestaande uit hooguit twee bouwlagen.
- b. Met een gebouw van twee bouwlagen is geen sprake van hoogbouw. Door de extra bouwlaag ten opzichte van de huidige situatie kan wel sprake zijn van enige toename van de aantasting van privacy. In aanmerking dient hierbij te worden genomen dat het hier een stedelijke omgeving betreft, waarbij volgens vaste jurisprudentie rekening mag en moet worden gehouden met (enige) beperking van onder andere de persoonlijke levenssfeer (RvS 200401684/1 en RvS200703750/1). Gelet op de genoemde afstand van 46 (!) meter tussen de woning van reclamanten en het beoogde IKC, dat in een stedelijke omgeving fors is te noemen, achten wij een onaanvaardbare aantasting van privacy, mede in ogenschouw genomen de bedrijfstijden van een school onwaarschijnlijk.
- c. Binnen het geldende bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost zijn de gronden achter de woning van reclamanten bestemd voor 'Verkeer'. De beoogde parkeerplaatsen in casu de beoogde inrichting van het openbaar gebied kan binnen het geldende bestemmingsplan worden aangelegd. Hiervoor is geen bestemmingswijziging noodzakelijk. Dat deze in de huidige situatie niet aanwezig zijn doet hier niet aan af.

Tussen de perceelsgrens van reclamanten en de beoogde parkeerplaatsen is in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte een afstand voorzien van ongeveer 8 meter. Binnen deze 8 meter is een groenstrook voorzien van 5 meter. Deze strook zal bestaan uit opgaand struweel (Meidoorn/Hulst; hoogte omstreeks 6 meter) dat zal bijdragen aan de privacy van reclamanten. Om de groenstrook te kunnen onderhouden is een schouwstrook voorzien van omstreeks 2,5 meter. Met deze inpassing menen wij de inbreuk op privacy en mogelijke overlast voor reclamanten zoveel als mogelijk te beperken.

- d. Reclamanten hebben met een mail d.d. 2 augustus 2021 twee concrete alternatieven aangedragen voor de nu voorliggende planvorming.

Alternatief 1: spiegeling van sporthal en school

In het voorliggende plan blijft de bestaande gymzaal behouden en wordt geïntegreerd in het ontwerp van het IKC. Hierdoor is sprake van een kortere tijd van verplaatsing van het gymonderwijs voor de school en het overige gebruik door de sportverenigingen. Door hergebruik van bestaande materialen gaan we duurzaam om met grondstoffen (circulariteit van bouwstoffen) en een beperking van sloopkosten. Bovenstaande argumenten wegen naar onze mening zwaarder dan het argument voor spiegeling van schoolgebouw en sporthal. Gelet op de afstand van 46 meter tussen IKC en woning van reclamant en eerdergenoemde, voorziene groenstrook met opgaand struweel van ongeveer 6 meter hoog voorzien wij geen onevenredige aantasting van privacy. Voor de voorziene woningbouw merken reclamanten op dat die kan plaats vinden aan de rand van Terneuzen. Binnen de ladder voor duurzame verstedelijking is vanuit een oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik juist het uitgangspunt om ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied te faciliteren.

Inbreiding is beleidsmatig meer gewenst dan uitbreiding.

Alternatief 2: Verplaatsing Lodewijkcollege naar de locatie skihal ten gunste van IKC De Steiger

Hevo bv voerde een haalbaarheidsonderzoek uit naar het voortgezet onderwijs binnen Terneuzen. In dit onderzoek werd, zoals reclamanten nu voorstellen, ook de vestiging van het Lodewijkcollege op een locatie nabij de skihal onderzocht. Door de aanwezigheid van twee grote aardgasleidingen, die evenwijdig aan de Koegorsstraat liggen, en het transport van gevaarlijke stoffen over de Hoofdweg (N61) is een schoolgebouw op deze locatie ongewenst en deels zelfs ontoelaatbaar. Verplaatsing van het Lodewijkcollege naar de locatie skihal ten gunste van IKC De Steiger is vanuit een oogpunt van externe veiligheid ongewenst.

- e. Voor de inrichting van het park is een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan is getoond en besproken op de bijeenkomst van de klankbordgroep d.d. 29 september 2022. De openbare ruimte aan de achterzijde van de woningen van reclamanten wordt aangepast en ingericht zoals op onderstaande afbeelding is te zien.



Uitsnede Inrichtingsplan Park De Steiger; Rothuizen Architecten en Adviseurs

Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan is niet nodig als het gemeentebestuur het zelf in zijn macht heeft de noodzakelijke maatregelen te treffen, zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2014:2929. Hierin oordeelt de Afdeling dat een voorwaardelijke verplichting niet nodig is als de gemeente eigenaar is van de gronden waarop de maatregelen moeten worden getroffen en de gemeente het (derhalve) in haar macht heeft de noodzakelijke maatregelen te treffen.

- f. Binnen de enkelbestemming Groen zijn paden en verhardingen toegestaan. Hieraan is geen beperking gesteld. In theorie kan veel verharding worden toegepast. Dat is niet de bedoeling gelet op het gewenste groene karakter van het park en het voorkomen van wateroverlast. Artikel 3 van de planregels wordt aangepast waarbij 'verhardingen' worden geschrapt uit de doeleindenomschrijving. Afwatering van percelen wordt niet geborgd in bestemmingsplanregels.

- g. Artikel 3.1.6, lid 2, Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte aan die ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond. Reclamanten stellen dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De bouw van een IKC kan aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling die valt onder 'andere of overige stedelijke voorzieningen'.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In het geldende bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost heeft het perceel de functie 'Maatschappelijk'. De functie van het perceel wijzigt met het nieuwe plan niet. Binnen het geldende bestemmingsplan Terneuzen Zuidoost zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' twee bouwvlakken opgenomen. De gezamenlijke oppervlakte van beide bouwvlakken bedraagt ongeveer 4.550 m². In het voorliggende bestemmingsplan is binnen de bestemming 'Maatschappelijk' één bouwvlak toegekend. De oppervlakte van dit bouwvlak bedraagt ongeveer 3.900 m². Het nieuwe bestemmingsplan maakt niet meer bebouwing mogelijk dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is geen sprake, de ladderonderbouw conform artikel 3.1.6, lid 2, Besluit ruimtelijke ordening is niet van toepassing.

- h. In het plan is geen verplichting opgenomen de gymzaal enkel na schooltijd te verhuren. Verhuur tijdens schooltijden is niet aannemelijk omdat gebruik van de gymzaal anders dan door de school het gebruik van de school (onderwijs) zou (kunnen) hinderen. Zou de gymzaal overdag verhuurd worden genereert dit een parkeerbehoefte voor de dag situatie van 8 parkeerplaatsen.

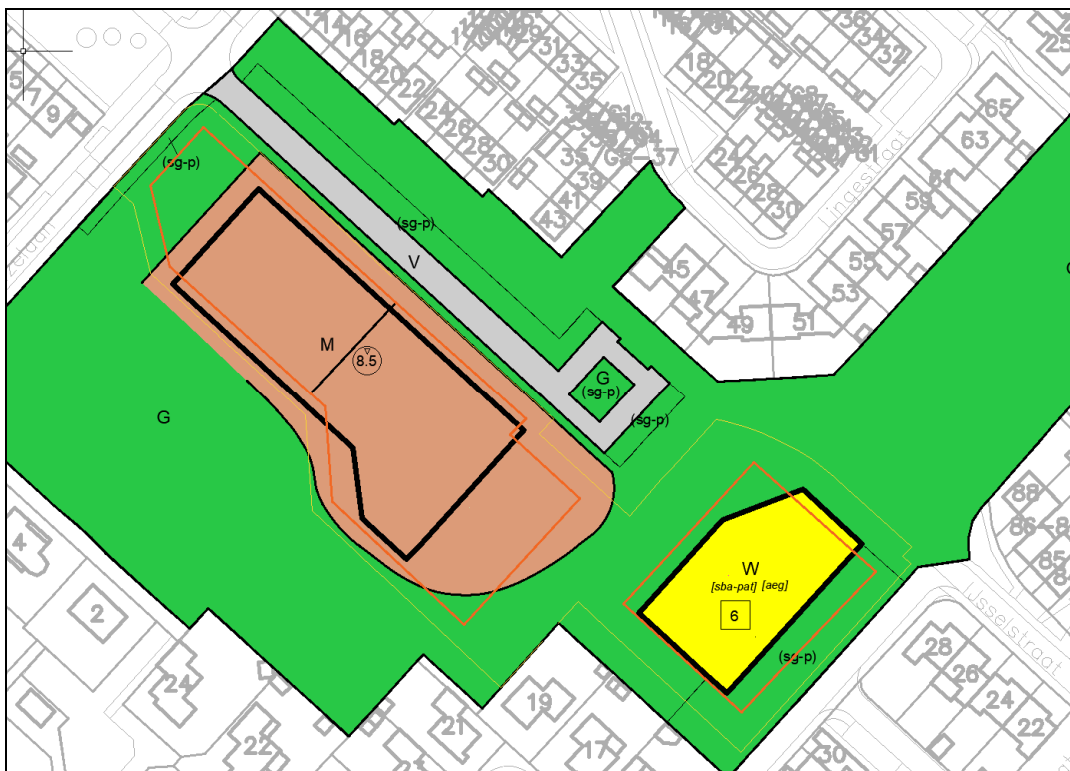
Volgens onze parkeercijfers is de loopafstand voor ontspanning 100-600 meter.

Aangezien het hier om de dag situatie gaat, tijdens schooltijden, zijn deze 8 parkeerplaatsen in de nabijheid van de school beschikbaar. Hier is een uitwisseling mogelijk met parkeren bij woningen.

Voor de berekeningssystematiek van kort en lang parkeren bij scholen wordt gebruik gemaakt van de landelijk gangbare CROW-richtlijnen, landelijk kennisinstituut voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer, en werk en veiligheid.

Voor de 6 woningen is aan de zijde van de IJsselstraat binnen de bestemming 'Groen' een aanduiding ten behoeve van parkeren opgenomen. Het parkeren op eigen terrein is geborgd in artikel 12, leden 1 en 2 van de planregels.

- i. Naar de aanwezigheid van beschermde soorten is onderzoek gedaan, blijkend uit bijlage 4 en 5 van de plantoelichting. Uit de onderzoeken en locatiebezoeken in de periode 10 april tot en met 28 september 2021 blijkt dat de locatie niet gebruikt werd door beschermde soorten, waaronder de gebouw bewonende vleermuis. De sloop van het gebouw is gereed gemeld d.d. 10 februari 2022. De Wet natuurbescherming staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.
- j. Reclamanten stellen dat er sprake is van geluidoverlast waar dit vroeger niet was. De woningen van reclamanten liggen in de toekomstige situatie op ongeveer 40 meter vanaf het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk'. Dit bestemmingsvlak ligt in de huidige situatie op +/- 35 meter (gele lijn in onderstaande afbeelding). Het toekomstige bouwvlak ligt op ongeveer 45 meter afstand van de woningen. In de huidige situatie ligt het bouwvlak nog iets dichterbij de woningen (zie oranje lijn).



Opgemerkt wordt dat de woningen van reclamanten (Lingestraat 45 en 47) zich buiten de richtafstand bevinden en primair geen geluidonderzoek noodzakelijk was. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het onderzoek echter wel uitgevoerd. De geluidbelasting van 52 dB(A) treedt op tijdens schooldagen c.q. schooltijden, en niet in de weekenden, op de gevel van de woning aan de Zaanstraat 21. Op de woningen van reclamanten is de geluidbelasting 47 dB(A).

Deze geluidbelasting treedt alleen op de achtergevel op, de voorgevel is geluidluw. Daarnaast is er in de avond- en nachtperiode geen sprake van geluidbelasting vanwege de school. Binnen deze overwegingen wordt een geluidbelasting van 52 dB(A) op de nieuwe woningen en 47 dB(A) op de woningen van reclamanten aanvaardbaar geacht.

In het akoestisch onderzoek is opgenomen dat door de toename van het aantal kinderen in de werkelijke situatie, de geluidbelasting met circa 2 dB(A) toeneemt. Of een toename van 2 dB(A) tot overlast leidt, is een subjectieve discussie. In zijn

algemeenheid kan worden gesteld dat een toename van 2 dB(A) voor het menselijk oor niet waarneembaar is.

- k. Het kinderdagverblijf is wel benoemd in het akoestisch onderzoek. De geluidproductie van het stemgeluid afkomstig van het kinderdagverblijf (10 kinderen) wordt echter verwaarloosbaar geacht ten opzichte van de basisschool leerlingen en is daarom niet meegenomen in de berekening.
- l. De puntbronnen zijn gemodelleerd ter bepaling van het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) op de nieuwe woningen nabij de IJsselstraat en hebben dus geen relatie met de norm van 45 dB(A) en de berekende geluidbelasting op de woningen van reclamanten. De norm van 45 dB(A) heeft immers betrekking op het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.
- m. Het parkeerterrein is een openbaar parkeerterrein dat ook gebruikt kan worden door omwonenden. In de nachtperiode zal het parkeerterrein nauwelijks gebruikt worden door de school, omdat de school dan gesloten is. Het parkeerterrein ligt op 8 meter afstand tot aan de woonbestemming (achtertuin). Deze 8 meter groene strook is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Groen', waardoor hier niet geparkeerd kan worden. In het geldende bestemmingsplan heeft onder andere deze strook een verkeersbestemming. Een parkeerterrein had op basis van het geldende bestemmingsplan nog dichterbij de woningen gerealiseerd kunnen worden. Er is dus sprake van een (planologische) verbetering van de situatie.
- n. Deze stelling volgen wij niet. Volgens artikel 10 kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.In het plan is een nadere aanduiding opgenomen waarbinnen de parkeervoorzieningen opgericht kunnen worden. Een aanduiding is geen maatvoering waar met behulp van artikel 10 van afgeweken kan worden. Daarnaast is er ook geen sprake van een bouwgrens als bedoeld in lid b.

Conclusie

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond en leidt tot aanpassingen van artikel 3 van de planregels.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

Toelichting

- Paragraaf 2.1.2.: de gymzaal wordt niet gesloopt maar hergebruikt. Kleedkamers worden wel gesloopt. De bestaande gymzaal wordt geïntegreerd in het ontwerp van het IKC.
- Paragraaf 2.1.2.: blz. 11, Grenzend aan deze ontsluiting worden in totaal 67 parkeerplaatsen gerealiseerd.
- Paragraaf 2.1.2.: blz. 12, De parkeerbehoefte voor de 6 woningen wordt op eigen terrein opgevangen.

Regels

- Artikel 12: artikel 12.1 en 12.2 vervangen door de navolgende regels:
 - * Artikel 12.1: Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
 - * Artikel 12.2: De omgevingsvergunning voor het bouwen kan alleen worden verleend als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zoals opgenomen in de 'Parkeernota 2015 – 2020 met bijbehorende parkeernormen geactualiseerd 22 april 2020.

Verbeelding

- De ligging van en de hoge kosten gemoeid met het verleggen van een bestaande leiding, vormde een belemmering voor verkoop van de gronden gelegen direct achter de woningen Lingestraat 51 tot en met 65. De strook met bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak kan qua functie wijzigen naar 'Groen'.