



## **Gemeenteraad**

Ontwerpbesluit

Zitting van 28 september 2017

Omgeving & Economie - Planvorming  
zaaknummer: 189110

---

### **2017\_Raad\_00174 - Vaststelling (gewijzigd) bestemmingsplan Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat - Besluitvormend**

#### **Portefeuillehouder**

Frank van Hulle

#### **Programma en/of paragraaf**

Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

---

#### **Besluit**

##### **Besluitpunt 1**

De gemeenteraad besluit om de zienswijzen van reclamanten genoemd onder 2. van de 'Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' bestemmingsplan 'Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat' ontvankelijk te verklaren.

##### **Besluitpunt 2**

De gemeenteraad besluit om de zienswijzen van reclamanten genoemd onder 2. van de 'Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' bestemmingsplan 'Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat' ongegrond te verklaren.

##### **Besluitpunt 3**

De gemeenteraad besluit het bestemmingsplan 'Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0715.BPTZW07-VG01 met bijbehorende bestanden zowel in digitale als analoge vorm gewijzigd vast te stellen.

##### **Besluitpunt 4**

De gemeenteraad besluit geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

---

#### **Wat is de aanleiding?**

Aan de Anna Bijnsstraat heeft de bestaande bebouwing zijn gebruiksfunctie verloren en is deels al gesloopt. Aannemersbedrijf Van der Poel wil de locatie herontwikkelen. Gelet op de gebouwen c.q. functies in de omgeving, zoals De Blide, Maria van Artois en de Zoutvliet ging de gedachte in eerste instantie uit naar 30 zorgappartementen en 30 reguliere appartementen. Het grootste deel van de bebouwing wordt georiënteerd op de Anna Bijnsstraat. Daarnaast wordt een deel georiënteerd op de Axelsestraat. Op de hoek Anna Bijnsstraat/Axelsestraat wordt een hoekaccent in de bebouwing voorzien van vier

bouwlagen. De overige bebouwing wordt drie bouwlagen hoog. Het achterterrein wordt ingericht ten behoeve van parkeren, bergingen en een tuin.

De helft van het (oorspronkelijk) bouwprogramma, 30 appartementen, is voorzien voor de huisvesting van personen met een zorgindicatie. Dit is in de planregels geborgd waardoor deze appartementen niet meetellen in de regionale woningmarktafspraken. Voor de zorgverlening is de initiatiefnemer in gesprek geweest met de stichting Tragel. Het huidige bestemmingsplan staat bovenstaande ontwikkeling niet toe.

Een deel van de appartementen zal ten gevolge van het wegverkeer op de Axelsestraat een hogere geluidbelasting hebben dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Hierdoor is het noodzakelijk om voor 22 appartementen een hogere waarde wegverkeerslawaaï te verlenen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet naast de planologische procedure ook een procedure hogere waarde wegverkeerslawaaï gevoerd worden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbesluit hogere waarde wegverkeerslawaaï gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn voor het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is naderhand ingetrokken. In de 'Antwoordnota zienswijzen' is de overgebleven zienswijze verwoord en beantwoord. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het juridisch bindende deel (plankaart en regels) van het bestemmingsplan. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï zijn geen zienswijzen ontvangen.

Na ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de initiatiefnemer met de eigenaar van het perceel Axelsestraat 190 tot overeenstemming gekomen tot aankoop van dat perceel. In het ontwerpplan zou de nieuwbouw Anna Bijnstraat tegen het pand Axelsestraat 190 aan worden gebouwd. Door aankoop van het perceel komt de nieuwbouw geheel vrij te liggen. Dat levert een betere situatie (overgang tussen panden) op. Door de aankoop wordt het bouwplan Anna Bijnstraat iets groter ten opzichte van het oorspronkelijke plan en neemt het aantal zorgappartementen met 6 toe. In het nu (ter gewijzigde vaststelling) voorliggende plan worden 36 zorgappartementen en 30 seniorenappartementen gerealiseerd. Dit is in de Antwoordnota verwoord onder 'Ambtshalve aanpassingen'. Tevens dient voor 28 in plaats van 22 woningen een hogere waarde wegverkeerslawaaï verleend te worden.

Om bovenstaande ontwikkeling mogelijk te maken wordt uw college geadviseerd om een hogere grenswaarde van 60 dB vast te stellen voor 28 woningen aan de Axelsestraat en Anna Bijnstraat en het bestemmingsplan Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnstraat ter gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

---

### **Wettelijk kader en/of eerdere besluitvorming**

De gemeenteraad is bevoegd op grond van:

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad om bestemmingsplannen op te stellen voor het gehele grondgebied van de gemeente. In het bestemmingsplan wordt de bestemming van de in het plan begrepen grond aangewezen en worden zonodig voorschriften (i.c. planregels) gegeven voor het gebruik van de gronden en de zich daarop bevindende opstallen.

De wettelijke procedure voor het tot stand komen van het bestemmingsplan respectievelijk de verplichting tot het al dan niet opstellen van een exploitatieplan vindt zijn basis in artikel 3.8 respectievelijk 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 30 maart 2017 tot en met 10 mei 2017. Tijdens deze periode zijn 2 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt. Eén zienswijze is naderhand ingetrokken. De overblijvende zienswijze is verwoord en beantwoord in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat'.

---

#### **Wat willen we bereiken?**

Een aanpassing van het geldende planologisch regime en de verlening van een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï waardoor de herontwikkeling van deze locatie mogelijk wordt en passende huisvesting kan worden geboden aan de beoogde doelgroepen, namelijk personen met een zorgindicatie (tenminste één persoon van het huishouden) en senioren (zonder zorgindicatie).

---

#### **Wat gaan we er voor doen?**

Voorafgaand aan de behandeling in de cie. Omgeving en de vaststelling door de gemeenteraad:

- krijgen de indieners van een zienswijze een brief met het concept standpunt van de gemeenteraad met betrekking tot de ingediende zienswijzen.

Na vaststelling door de gemeenteraad:

- wordt de vaststelling van het bestemmingsplan 'Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat' inclusief besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï bekend gemaakt in ZVA en Staatscourant;
- wordt het bestemmingsplan digitaal gepubliceerd op de landelijke voorziening ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) en de gemeentelijke website;
- wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn bij de Raad van State.

---

#### **Wat mag het kosten?**

Het bestemmingsplan is/wordt opgesteld op kosten van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden.

In de tussen gemeente Terneuzen en aannemersbedrijf Van der Poel gesloten overeenkomst met betrekking tot een viertal projecten binnen de gemeente is overeengekomen dat de ambtelijke kosten voor dit plan voor rekening van de gemeente blijven.

---

#### **Wat zijn de vervolgstappen?**

Na de vaststelling en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat' ligt het plan gedurende 6 weken ter inzage voor beroep bij de Raad van State. Tevens kan om een voorlopige voorziening worden gevraagd. Als er geen voorlopige

voorziening wordt gevraagd, treedt het plan één dag na afloop van de beroepstermijn (omstreeks eind november 2017) in werking.

---

### **Participatieniveau**

Informeren

#### **Duiding participatieniveau**

Het plan Anna Bijnsstraat is door de initiatiefnemer gepresenteerd in de bijeenkomst van de wijkraad d.d. 11 mei 2017.

---

### **Bijlagen**

1. Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat\_vastgesteld def.pdf
2. Bp Tnz Zuidwest, Anna Bijnsstraat - Antwoordnota zienswijzen.pdf
3. Toelichting\_Bijlage 1 Akoestisch onderzoek.pdf
4. Toelichting\_Bijlage 2 Archeologieparagraaf.pdf
5. Toelichting\_Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek.pdf
6. Toelichting\_Bijlage 4 Vooroverlegreactie Prov. Zeeland.pdf
7. Toelichting\_Bijlage 5 Vooroverlegreactie VRZ.pdf
8. Toelichting\_Bijlage 6 Vooroverlegreactie WS Scheldestromen.pdf
9. Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat\_verbeelding.pdf



## RAADSBESLUIT

**vergadering van:** 28 september 2017  
**volgnummer:** 189110

---

**onderwerp:** Vaststelling (gewijzigd) bestemmingsplan Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat

---

**voorstel van:** College van Burgemeester en Wethouders  
**portefeuillehouder:** drs. F.O. van Hulle  
**datum voorstel:** 15 augustus 2017  
**programma:** Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing  
**afdeling:** Omgeving en Economie

---

De raad van de gemeente Terneuzen;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders;

**besluit:**

1. om de zienswijzen van reclamanten genoemd onder 2. van de 'Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' bestemmingsplan 'Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat' ontvankelijk te verklaren.
2. om de zienswijzen van reclamanten genoemd onder 2. van de 'Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' bestemmingsplan 'Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat' ongegrond te verklaren.
3. besluit het bestemmingsplan 'Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat' als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0715.BPTZW07-VG01 met bijbehorende bestanden zowel in digitale als analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
4. geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Terneuzen op 28 september 2017.

griffier,

mr. J.H.P. de Jong

voorzitter,

J.A.H. Lonink

# **TERNEUZEN**

## **Bestemmingsplan Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat**

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Versie 20072017

## **INHOUD**

## **BLZ**

|           |                                                |          |
|-----------|------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                               | <b>3</b> |
|           | 1.1. Procedure                                 | 3        |
|           | 1.2. Leeswijzer                                | 3        |
| <b>2.</b> | <b>Zienswijzen</b>                             | <b>4</b> |
|           | 2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen         | 4        |
|           | 2.2. Ontvankelijkheid                          | 4        |
|           | 2.3. Gegrond of ongegrond                      | 4        |
| <b>3.</b> | <b>Samenvatting en beoordeling zienswijzen</b> | <b>5</b> |
| <b>4.</b> | <b>Ambtshalve aanpassingen</b>                 | <b>7</b> |

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Procedure**

#### **Bestemmingsplan**

Aannemingsbedrijf Van der Poel B.V. wenst de gronden grenzend aan de noordzijde van de Anna Bijnsstraat te herontwikkelen. De bestaande bebouwing op deze locatie is al grotendeels gesloopt. De nieuwe ontwikkeling betreft een appartementengebouw met 66 appartementen. Deze appartementen kunnen zowel geschikt gemaakt worden voor reguliere bewoning door senioren (eventueel met zorgbehoefte) als voor de huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking. Uitgangspunt is om 36 zorgappartementen en 30 reguliere appartementen te realiseren, verdeeld over twee bouwblokken.

Het geldende bestemmingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. De gemeente Terneuzen wenst medewerking te verlenen aan het initiatief. Om het initiatief planologisch mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 36 zorgappartementen en 30 reguliere appartementen juridisch-planologisch mogelijk.

Op 21 maart 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

#### **Overlegprocedure**

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden naar diverse instanties. In een brief d.d. 26 april 2016 heeft de provincie Zeeland verzocht in het bestemmingsplan een helder onderscheid te maken tussen reguliere woningen en zorgwoningen. In het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage is gelegd, is aan deze wens tegemoetgekomen. De provincie Zeeland heeft met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan geen opmerkingen meer gemaakt.

Het Waterschap Scheldestromen heeft bij brief d.d. 19 mei 2016 bericht geen opmerkingen op het plan te hebben. De Veiligheidsregio Zeeland heeft bij brief d.d. 29 april 2016 geadviseerd maatregelen te treffen in het kader van de zelfredzaamheid en beheersbaarheid binnen het plangebied.

#### **Vaststellingsprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 maart 2017 tot en met 10 mei 2017 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 2 schriftelijke zienswijze 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 Zuidwest, Anna Bijnsstraat zijn binnen de termijn (30 maart tot en met 10 mei 2017) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Zienswijze 1: Achmea Rechtsbijstand, namens cliënt.
2. Zienswijze 2: zie Overzicht indieners zienswijze

### **2.2 Ontvankelijkheid**

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

De zienswijze genoemd onder 1. is na verwerving van het perceel/pand Axelsestraat 190 door Aannemingsbedrijf Van der Poel B.V. ingetrokken op 21 juli 2017. Hierdoor is verdere behandeling niet meer aan de orde.

### **2.3 Gegrond of ongegrond**

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

- de zienswijze genoemd onder 2. is ongegrond.

### 3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

#### Zienswijze 2: zie Overzicht indieners zienswijze

##### *Zienswijze*

- a. Bewoners vrezen dat er een muur wordt gebouwd aan de achterzijde van hun woningen. Hierdoor kunnen zij hun perceel niet meer via de achterzijde verlaten.
- b. Bewoners zouden graag zien dat er parkeervakken worden aangelegd aan de achterzijde van hun woningen.
- c. De nieuwbouw aan de achterzijde van hun woningen betekent waardeverlies van de woningen, verlies van vrij uitzicht en vermindering van privacy.

##### *Overwegingen*

- a. Aan de achterzijde van de woningen van de Zuidlandstraat wordt geen muur gebouwd. Achter de woningen loopt een achterpad met (deels) recht op overpad. Dit wordt met het nieuwe bouwplan gerespecteerd.  
Overigens is in principe op grond van de planregels de bouw/plaatsing van een erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn tot een hoogte van 2 meter rechtstreeks toegestaan.
- b. Het bouwplan van initiatiefnemer leidt tot een parkeerbehoefte. Deze parkeerbehoefte is berekend. De initiatiefnemer is verplicht om de met het bouwplan samenhangende parkeerbehoefte op te vangen op eigen terrein. Daarmee is er geen ruimte meer om in extra parkeerplaatsen voor bestaande bewoners aan de Zuidlandstraat te voorzien. De initiatiefnemer is daartoe ook niet verplicht. De verplichting om de parkeerbehoefte die verband houdt met het bouwplan op te vangen op eigen terrein heeft wel tot gevolg dat de bestaande parkeerdruk in de omgeving niet zal toenemen c.q. tot extra (over)last zal zorgen.
- c. In het geldende bestemmingsplan is achter de woningen aan de Zuidlandstraat een bouwvlak ten behoeve van de functie dienstverlening geprojecteerd. Binnen het bouwvlak is een bouwhoogte toegestaan van 9 meter. De afstand tussen het bouwvlak en de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Zuidlandstraat bedraagt zo'n 3 meter.  
De bouwhoogte van het nieuwe bouwplan/bestemmingsplan bedraagt 10 meter terwijl de afstand tussen het bouwvlak en de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Zuidlandstraat ruim 30 meter bedraagt. Van verlies van vrij uitzicht lijkt in deze situatie geen sprake te zijn.

Voor waardevermindering van o.a. vastgoed ten gevolge van een nieuw bouwplan c.q. bestemmingsplan kent de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een aparte procedure. 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.

Voor de bepaling van de planschade wordt een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische regime. Gelet op de bebouwingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, op relatief korte afstand tot de perceelsgrens van de bewoners aan de Zuidlandstraat, is een waardevermindering van dat vastgoed ten gevolge van het nieuwe bouwplan vrij onwaarschijnlijk.

De bestemming van de percelen aan de Anna Bijnstraat wijzigt van Dienstverlening naar Wonen. Door de wijziging naar de functie Wonen is het aannemelijk dat de percelen, met name in de avonduren, intensiever gebruikt zullen worden. Volgens vaste jurisprudentie mag en moet in een stedelijke omgeving rekening worden

gehouden met enige beperking van lichtinval, bezonning en de persoonlijke levenssfeer (privacy) RvS 200401684/1 en 200703750/1). Dit wordt in een stedelijke omgeving dus gezien als een normaal maatschappelijk risico. In een stedelijk gebied valt een afstand van 30 meter tussen panden als behoorlijk fors aan te merken. De aantasting van de privacy moet in dit verband als beperkt worden aangemerkt.

### *Conclusie*

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

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

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Terneuzen Zuidwest, Anna Bijnsstraat heeft de ontwikkelaar het pand/perceel Axelsestraat 190 aangekocht. De bestaande bebouwing aan de Axelsestraat 190 bestaat uit een woning met één bouwlaag met kap. De nieuwe bebouwing aan de Anna Bijnsstraat zou direct aansluiten op de bebouwing aan de Axelsestraat 190. Met de aankoop van het pand/perceel Axelsestraat 190 heeft de ontwikkelaar tot doel de bestaande bebouwing te slopen. Hierdoor komt de nieuwe bebouwing volledig op zichzelf c.q. los te staan. Het perceel Axelsestraat 190 wordt bij de nieuwe ontwikkeling aan de Anna Bijnsstraat getrokken. Het bouwvolume aan de Axelsestraat wordt door de aankoop vergroot (lengterichting). Hierdoor neemt ook het aantal te realiseren zorgwoningen met 6 stuks toe tot 36 zorgwoningen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn, door de aankoop van het pand/perceel Axelsestraat 190, de volgende ambtshalve wijzigingen aangebracht.

##### Toelichting

- In Paragraaf 1.1 is de tekst aangepast op de nieuwe aantallen (66 appartementen, 36 zorg en 30 regulier) en is figuur 1.1. aangepast aan het nieuwe bouwplan.
- In Paragraaf 2.1 is in de 2de alinea ook de te slopen woning meegenomen.
- Paragraaf 2.2 inclusief de visualisaties is aangepast aan het nieuwe bouwplan.
- In paragraaf 4.1 is de nieuwe parkeerbehoefte in beeld gebracht.
- Paragraaf 4.2 is tekstueel aangepast aan het nieuwe bouwplan. Door de realisatie van extra bebouwing c.q. woningen aan de Axelsestraat is het akoestisch onderzoek aangepast. Voor de extra 6 appartementen moet een hogere waarde verleend worden. In de nieuwe situatie dus voor 28 woningen in plaats van 22 woningen.

##### Regels

- Artikel 3 is aangepast aan de nieuwe aantallen (zorg)woningen.
- In artikel 3 is de redactie aangepast zodat duidelijk blijkt dat kantoorruimten en behandelkamers/praktijkruimten ondergeschikt zijn aan c.q. ten dienste staan van de zorgvraag.

##### Verbeelding

- Op de verbeelding is de plangrens aangepast en zijn bestemmingsvlak en bouwvlak afgestemd op het nieuwe bouwplan.