



Besluit gemeenteraad

verzwaard adviesrecht

Woningontwikkeling Herengracht 15 Terneuzen

Aanleiding

Namens initiatiefnemer is een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een nieuwbouwcomplex met appartementen en een commerciële ruimte aan de Herengracht 15 in Terneuzen. Wij hebben op 5 maart 2024 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan dit initiatief.

De conceptaanvraag omvat het realiseren van 28 huurappartementen verdeeld over vijf bouwlagen met een woonprogramma voor één- en tweepersoonshuishoudens. Er wordt per appartement in een parkeerplaats en berging op eigen terrein voorzien. Daarnaast voorziet het plan in een commerciële ruimte en een maatschappelijke functie voor bewoners op de begane grond.

Op de geldende functie Kantoor zijn geen woningen toegestaan. De beoogde ontwikkeling past daarmee niet rechtstreeks binnen de gebruiksmogelijkheden van het tijdelijke omgevingsplan Terneuzen.

Waarom dit besluit?

De aanvraag is in strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan Terneuzen. De gemeenteraad heeft op 3 februari 2022 de specifieke categorie 'Hoogbouw (gebouwen met meer dan 3 bouwlagen) die meer dan 3 meter hoger wordt dan in het omgevingsplan is toegestaan' aangewezen als categorie van gevallen waarvoor de gemeenteraad een bindend advies uitbrengt. Het doel van dit principebesluit is om het standpunt van de gemeenteraad te kennen over de wenselijkheid van dit initiatief. Er zijn aanzienlijke voorbereidingskosten gemoeid met de verdere uitwerking van de plannen tot de fase formele aanvraag. De initiatiefnemer kan op basis van dit principebesluit een afgewogen beslissing nemen over het voortzetten van de aanvraag.

Naast dat er sprake is van adviesrecht door de gemeenteraad is er in hetzelfde besluit opgenomen dat er verplichte participatie moet plaatsvinden. Als deze participatie gekoppeld is aan het adviesrecht, zoals hier het geval is, is de initiatiefnemer verplicht om belanghebbenden te consulteren. Dit houdt in dat er automatisch sprake is van participatieniveau 3.

Wie is bevoegd voor het uitbrengen van het advies?

Op grond van artikel 16.15a, eerste lid van de Omgevingswet is de gemeenteraad als adviseur aangewezen als het gaat om een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in door de gemeenteraad aangewezen gevallen.

Inhoud besluit

In de fase van het vooroverleg kan de gemeenteraad besluiten:

1. positief, positief onder het stellen van voorschriften of negatief advies uit te brengen over een initiatief.

Het college van burgemeester en wethouders neemt dit advies vervolgens in acht bij de formele besluitvorming.

1. Voorstel college

Op grond van het besluit van het college van burgemeester en wethouders de raad voor te stellen om:

1. positief advies uit te brengen over dit initiatief.
2. dit advies aan te merken als bindend advies voor de definitieve aanvraag.

2. Uitwerking

Conceptaanvraag

De aanvraag gaat over het perceel aan de Herengracht 15 in Terneuzen, waar in de huidige situatie het voormalige ABN-AMRO gebouw gelegen is, een kantoorgebouw uit 1977 met 3 bouwlagen en een bijbehorend parkeerterrein (afbeelding 1 en 2).



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied (blauw). De gronden zijn momenteel in gebruik als Kantoor. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door waterlopen, aan de westzijde bevinden zich gebouwen met verschillende functies (o.a. detailhandel en dienstverlening) en aan de noordwestzijde is eveneens het centrale plein van de binnenstad van Terneuzen gelegen. De noordzijde van het plangebied kenmerkt zich door een woonfunctie.



Afbeelding 2: Huidige situatie plangebied.



Afbeelding 3: Toekomstige situatie plangebied (begane grond).

Strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan

Deze ontwikkeling past niet binnen de gebruiksmogelijkheden van het (tijdelijk) omgevingsplan Terneuzen (voorheen bestemmingsplan Terneuzen Centrum). De gronden mogen worden gebruikt als kantoorfunctie en niet als woonfunctie en de toegestane bouwhoogte wordt overschreden.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om medewerking te kunnen verlenen aan een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) aanvaardbaar wordt geacht, volgens artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Daarnaast moet ook voldaan worden aan de instructieregels en instructies van zowel de provincie als het Rijk (artikel 8.0b Bkl). De instructieregels hebben betrekking op verschillende aspecten, waaronder bijvoorbeeld het beschermen van waterbelangen, beschermen van gezondheid, beschermen van het milieu, het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed en het waarborgen van de veiligheid.

Uit de voorlopige beoordeling en de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken blijkt niet dat er op voorhand belemmeringen zijn. De verdere uitwerking van de conceptaanvraag naar formele aanvraag moet nog plaatsvinden. We verwachten niet dat het plan nog ingrijpend zal wijzigen.

Overzicht van de uitgevoerde onderzoeken met resultaten:

Archeologisch onderzoek	Uitgevoerd	Vervolgonderzoek niet noodzakelijk mits planvorming niet wijzigt
Bodemonderzoek	Uitgevoerd	Geen belemmeringen met de aanbeveling om vrijkomende grond zo veel mogelijk op locatie te verwerken
Watertoets	Uitgevoerd	Geen belemmeringen
Quickscan natuur	Uitgevoerd	Nader onderzoek niet benodigd
Akoestisch onderzoek	Uitgevoerd	Geen belemmeringen mits de overschrijding door een bestuurlijke afweging aanvaardbaar wordt gemaakt
Stikstofberekening	Uitgevoerd	Geen belemmeringen
Verkeersonderzoek	Uitgevoerd	Geen belemmeringen
Niet gesprongen explosieven	Uitgevoerd	Geen belemmeringen

Uit de beoordeling van het plan blijkt dat deze locatie ruimtelijk en functioneel geschikt is voor woningbouw en het plan stedenbouwkundig goed aansluit bij de omgeving en de visie vanuit het Totaalplan Binnenstad Terneuzen.

Participatie

U heeft dit initiatief aangewezen voor verplichte participatie. Initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld en uitgevoerd. Initiatiefnemer heeft op 26 juni 2024 een participatieavond georganiseerd voor directe belanghebbenden (onderverdeeld in cat. I directe burens en cat. II omwonenden en organisaties waarbij er sprake is van direct zicht en/of beleving op de locatie) met een opkomst van 3 omwonenden. De resultaten van de participatieavond zijn verwerkt in een participatieverslag. Het plan is positief ontvangen, met als algemene consensus dat het plan een kwaliteitsimpuls is voor de omgeving. Eén belanghebbende heeft zijn zorgen geuit over mogelijk zicht vanuit het appartementencomplex op de tuin. Dit aspect is ter plekke bekeken en beoordeeld, waarmee de zorgen van de belanghebbende zijn weggenomen. Een andere belanghebbende heeft zich uitgesproken over de waarschijnlijke verandering van het uitzicht en het gebruik van gemeentelijke gronden. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat er draagvlak is voor het ontwikkelen van een appartementencomplex aan de Herengracht 15 in Terneuzen. Indirect belanghebbenden zijn verder apart geïnformeerd.

3. Procedure

Dit verzoek betreft een conceptaanvraag (fase van het vooroverleg). Na het nemen van uw besluit zullen wij de initiatiefnemer informeren waarna deze kan beslissen om het initiatief verder voort te zetten. Gelijktijdig met het vragen van het advies aan de gemeenteraad zal het plan inhoudelijk verder beoordeeld worden. Initiatiefnemer zal het plan verder uitwerken naar de fase voor de formele aanvraag, rekening houdend met de resultaten van participatie en de inhoudelijke aspecten. Na het indienen van de formele aanvraag zullen wij controleren of en in welke mate het plan nog is gewijzigd. Als blijkt dat het plan in essentie ongewijzigd blijft zullen wij de gemeenteraad niet meer vragen om over dit onderwerp opnieuw advies uit te brengen. Anders vragen wij opnieuw advies.

4. Besluit gemeenteraad

De gemeenteraad besluit:

1. positief advies uit te brengen over dit initiatief.
2. dit advies aan te merken als bindend advies voor de definitieve aanvraag.

5. Ondertekening

Besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Terneuzen op 26 september 2024.

De gemeenteraad van Terneuzen,

griffier,

voorzitter,

ing. N.M.J. (Nicole) Jansen-Geerinckx, H.J.A. (Erik) van Merrienboer