

Bijlage 7. Verslag informatiebijeenkomst

Op 7 februari 2024 zijn 11 huishoudens rondom het plangebied (zie tekening) per brief uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst in dorpshuis de Kaaie in Philippine. De informatiebijeenkomst vond plaats op woensdag 21 februari 2024 van 19.00 tot 20.30 uur. Vanuit de zijde van de initiatiefnemer waren 4 personen aanwezig om de presentatie te geven en vragen te beantwoorden. Er waren 8 huishoudens aanwezig bij de informatiebijeenkomst en 2 huishoudens hebben per mail aangegeven niet aanwezig te kunnen zijn, maar wel geïnteresseerd te zijn in de gepresenteerde informatie.



Figuur 1. Uitgenodigde huishoudens

In de presentatie is het plan uitgelegd. De tekeningen zijn opvraagbaar bij de gemeente Terneuzen en diverse aanwezigen hadden al de moeite genomen om de tekeningen op te vragen en te bestuderen. In het beoogde gebouw wordt de aanbouw aan de zuidzijde weggehaald en de vierkante meters worden teruggebracht aan de zijkant van het gebouw. Het gebouw wordt daarmee bijna 10 meter langer dan in de huidige situatie. De buitenruimtes op de verdieping bestaan uit grote loggia's (balkons in het dakvlak) met

Uit de presentatie en ook uit de beantwoording van de vragen blijkt dat de initiatiefnemer voornamelijk op ideologische gronden een niet meer in gebruik zijnde bedrijfsgebouw met moderne, nieuwe technieken wil omturnen naar een volledig duurzaam gebouw, derhalve nul op de meter en circulair. Het voormalige bedrijfsgebouw wordt omgeturnd naar een gebouw met 16 woonappartementen op een afsluitbaar terrein en met een aantal gezamenlijke voorzieningen voor de 16 appartementen. De buitenmuren van de appartementen met een oppervlakte van circa 150 m² liggen vast, maar met de binneninrichting is nog schuifruimte mogelijk. Deze schuifruimte is beperkt als gevolg van de lichtinval: daardoor is het op grond van het Bouwbesluit niet of nauwelijks mogelijk meer dan twee of drie slaapkamers te realiseren.

Procedureel is er sprake van een uitgebreide procedure volgens de 'oude' Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat belanghebbenden – na geïnformeerd te zijn tijdens deze bijeenkomst – eerst de gelegenheid krijgen een zienswijze in te dienen op de ontwerp-vergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing. Als de gemeente Terneuzen de zienswijzen heeft verwerkt en besluit vergunning te verlenen, hebben belanghebbenden het recht in beroep te gaan bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Raad van State.

De aanwezigen zijn vooral benieuwd naar de doelgroep voor wie het project wordt gerealiseerd. De vrees bestaat onder de omwonenden dat er een complex wordt gemaakt, waar arbeidsmigranten of asielzoekers in worden gehuisvest. Deze vrees komt mede voort uit de beleidsmatige noodzaak voor de gemeente Terneuzen om huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren, in combinatie met de flexibele indeling van de ruimten.

Vanuit de initiatiefnemer wordt duidelijk gemaakt dat het complex daar niet voor bedoeld is. Er is geen marktonderzoek verricht, maar de doelgroep bestaat uit mensen die niet (meer) in een grote grondgebonden woning met tuin willen wonen, maar wel de middelen hebben om een ruim en luxe appartement zonder energiekosten te betrekken met veel meer buitenruimte dan er nu in de markt beschikbaar is. Dit kunnen zowel mensen zijn bij wie de kinderen het huis uit zijn (empty nesters), al dan niet met een zorgvraag, als expats van DOW als jongere mensen die niet in een standaard woning willen wonen. In de meeste gevallen zal het gaan om tweepersoonshuishoudens, maar gezinnen met kinderen zijn niet uitgesloten. Het betekent dat ter plaatse rekening gehouden moet worden met circa 32 nieuwe burens. Uit een rekensom die gedurende de avond wordt gemaakt, blijkt dat gedacht moet worden aan appartementen in een prijsklasse vanaf €600.000,-. Er is nog geen besluit genomen of de appartementen verkocht worden of verhuurd. De initiatiefnemer wil het gebouw realiseren en op basis van de opgeleverde kwaliteit de markt opgaan. Dat is een stevig investeringsrisico.

Gevraagd wordt of het juridisch mogelijk is op basis van de procedure alsnog grote hoeveelheden arbeidsmigranten te vestigen. Het antwoord daarop is nee. In een eerdere procedure is voor toen 9 appartementen in het gebouw een bestemmingsplan gemaakt en als ontwerp ter visie gelegd. Hier zijn door de omwonenden zienswijzen tegen ingediend. De zienswijzen zijn ambtelijk beantwoord, maar het college heeft toen besloten het bestemmingsplan niet vast te laten stellen¹. De gemeente heeft de initiatiefnemer verzocht om het plan uit te werken en om te zetten naar een concrete vergunningaanvraag. In de huidige situatie is derhalve nog steeds sprake van een bedrijfsbestemming. Met de voorgenomen vergunningprocedure wordt afgeweken van het bestemmingsplan en tegelijkertijd het complex conform voorliggende vergunningaanvraag gerealiseerd. Als er geen realisatie plaatsvindt en de initiatiefnemer verkoopt het perceel dan zal een nieuwe eigenaar die ter plaatse een andere invulling wil, een nieuwe procedure moeten starten in afwijking van het bestemmingsplan. Daarin krijgen omwonenden opnieuw de gelegenheid tot inspraak. Met de huidige procedure kunnen alleen 16 appartementen voor 16 huishoudens worden gerealiseerd conform tekeningen.

Verder wordt nog gevraagd naar de positie van de garages en de parkeerplaatsen. Deze worden op de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd. Daar is niet of nauwelijks schuifruimte, omdat auto's de garages in moeten kunnen draaien en de zijgevel van het beoogde gebouw op circa 13 meter van de perceelsgrens staat. De hoogte van de gevel van de garage op de perceelsgrens is bespreekbaar, waarbij een hoogte van 3 meter als ondergrens geldt.

¹ Volgens de omwonenden is dit besluit door de gemeente niet (adequaat) kenbaar gemaakt, zodat er bij omwonenden onduidelijkheid heerst.

De aanwezigen hebben allen hun emailadres achtergelaten. De presentatie is met dit verslag nagestuurd. De initiatiefnemer heeft beloofd bij nieuwe stappen de omwonenden per mail te informeren.

Van Kerkhoff Maatwerk in RO
Verslag gemaakt op 22 februari 2024

Bijlage 1. Uitnodigingsbrief
Bijlage 2. Getoonde presentatie

Uitnodiging.

Datum:

1 februari 2024

Projectomschrijving:

Appartementen Kanaalpolderweg 2 Philippine

Kenmerk:

B17073-099

Opgesteld door:

Aantal bladen:

1

Onderwerp: Informatiebijeenkomst over appartementengebouw aan de Kanaalpolderweg 2 te Philippine.
Plaats en tijd: **De Kaaie, Waterpoortstraat 1A te Philippine op woensdag 21 februari 2024 vanaf 19:00u.**

Geachte mevrouw/heer,

Als omwonenden van de vernieuwbouw van de bestaande loods aan de Kanaalpolderweg 2 te Philippine willen we u van harte uitnodigen om de informatiebijeenkomst over het plan bij te wonen.

Uitgenodigde belangstellenden zijn vanaf 19:00u welkom in De Kaaie te Philippine. Tijdens de bijeenkomst zullen wij [redacted] en [redacted] u informeren over het plan en de procedure, samen met de initiatiefnemer van het plan [redacted].

Indien u naar de informatiebijeenkomst wil komen is het voor ons handig dat u zich even via de mail aanmeldt, graag aangeven met hoeveel personen u komt. Mocht u onverhoopt niet in de gelegenheid zijn om de bijeenkomst bij te wonen dan kunt u dat ook kenbaar maken en dan zullen wij u indien u dat wenst de gepresenteerde informatie per mail toesturen kort na 21 februari.

U kunt mailen naar: bladgroen@bldgrn.nl ([redacted]).

Wij hopen op uw aanwezigheid en verwachten de bijeenkomst tussen 20u en 20:30u te kunnen afsluiten. Alvast hartelijk dank voor uw komst!

Met vriendelijke groet,

[redacted signature]

Informatiebijeenkomst Kanaalpolderweg 2 - Philippine

Presentatie gebouwontwerp en lopende procedure

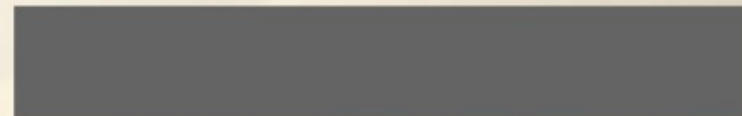
21 februari 2024



Initiatiefnemer:

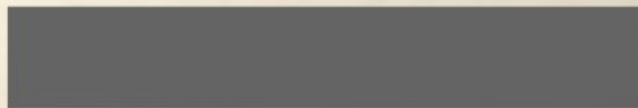


Adviseur RO:



(Maatwerk in RO)

Architect:



(Bladgroen.)





Natuurinclusief/Biodiversiteit
Groene buitenruimte, groendaken
Groen tegen gevels, nestkastjes



Gezond gebouw
Mogelijkheid natuurlijk ventileren
Formaldehydevrije materialen



Bouwen in hout
Lichte constructie / bewerkbaar
Losmaakbaar > restwaarde



Goed Binnenklimaat
Goede isolatie en ventilatie
Gezonde lucht/warmte/vochtregulering



Circulair Bouwen (Biologisch)
Veel hergroeibare materialen
Natuurlijke isolatiematerialen



Circulair Bouwen (Technisch)
Donormaterialen (oogsten bij sloop)
Demontabel, re-use terreinmateriaal



Noordwest Gevel



Flexibel indeelbaar
De diverse appartementen zijn naar
eigen wens in te delen, aanpasbaar



High-tech Energieleverend gebouw
PV-panelen, Zonneboilers, Accu's,
Oplaadpunten, lage exploitatielast



Buitenactiviteiten stimuleren
Ruimte voor actief buiten bezig zijn
wandelen, (moes)tuinieren, dieren



Stap richting Paris Proof 2050
CO₂-uitstoot ↓ en vastleggen (hout)
Circulair als doel (materialenpas)



Fitte, vitale bewoners
Ruimte voor fitness
Binnenzwembad en bijlart



Klimaatadaptief Terrain
Minder hittestress > bomen/groen
Waterberging/buffering op terrein



Watertuin
 Aarden wal
 Containers
 Parkeerplekken
 Privé-tuinen
 Balkon/terras
 Dierenverblijf
 Groendak
 Zonnepanelen
 16 Garages



Balkon/terras
 Privé-tuinen
 Bergingen
 Zwembad
 Voedseltuin
 Tuinhuis
 Terras/vijver
 Parktuin
 Onderhoudpad
 Plantenwal



Noordwest Gevel

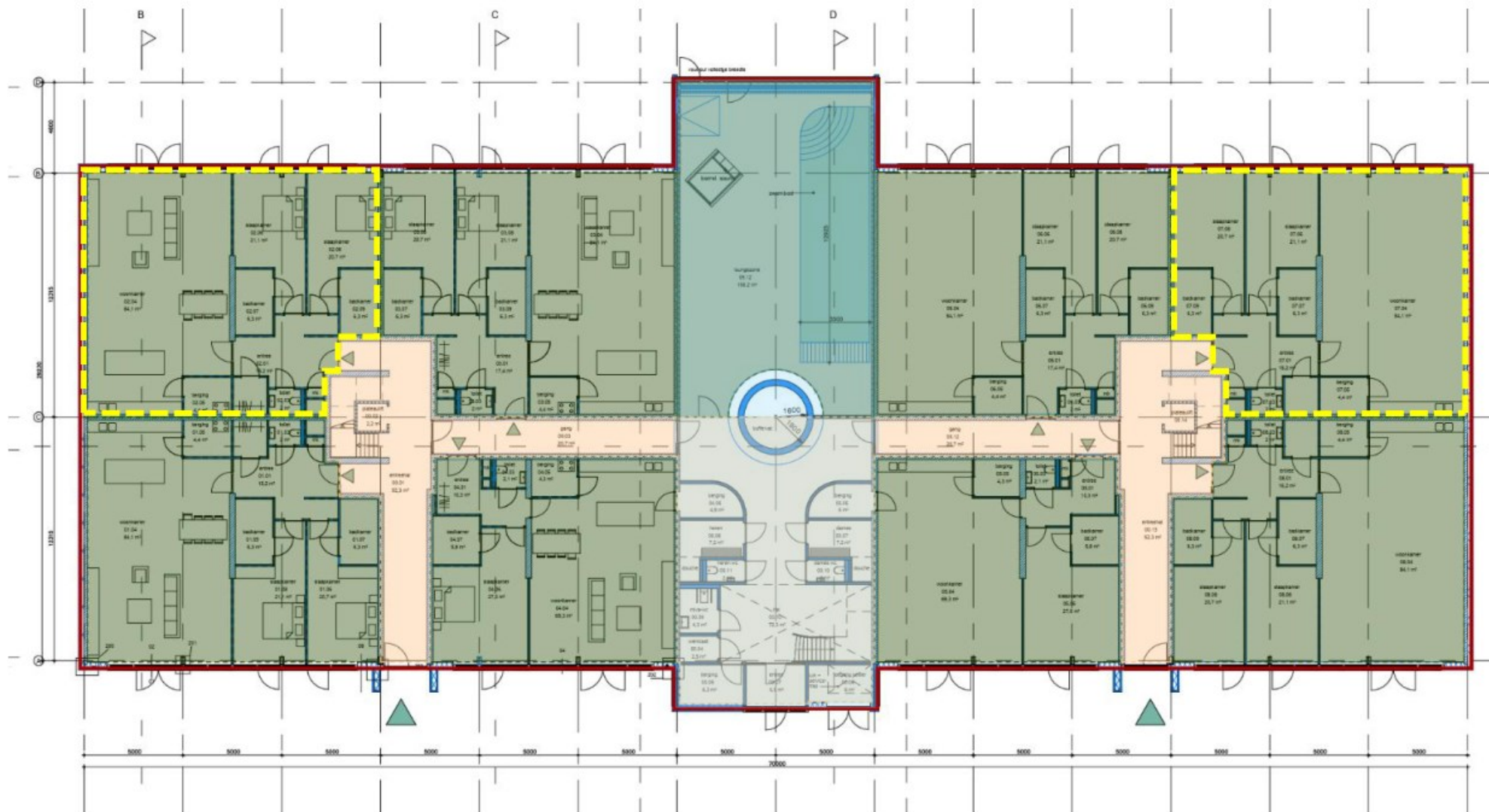


Zuidoost Gevel

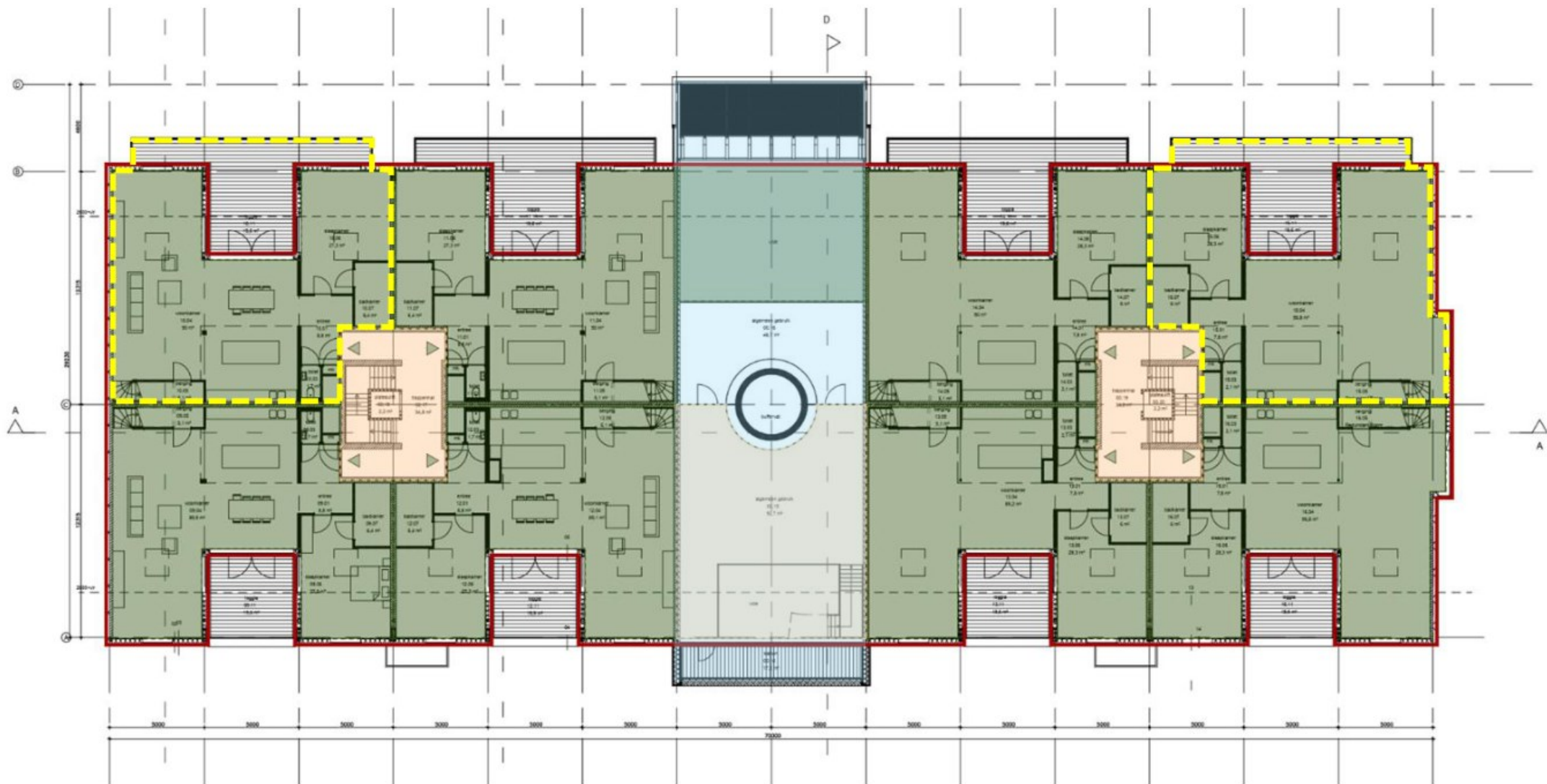


Zuidwest Gevel

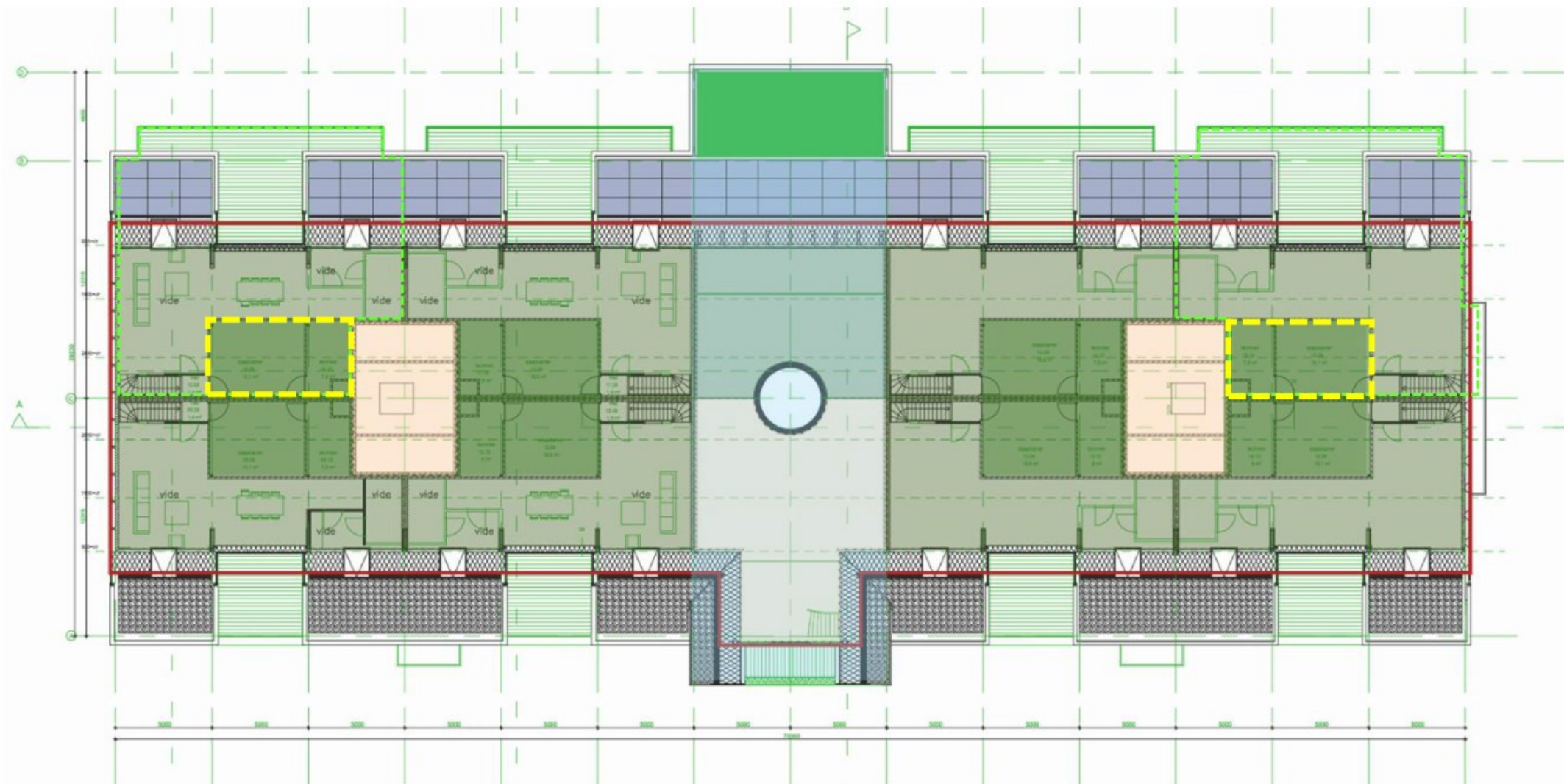
Noordoost Gevel



Begane grond.



Eerste verdieping.



Zolderverdieping.

Ingekomen aanvraag - Kanaalpolderweg ong. (SAS00-S-5) in Philippine

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Terneuzen maken bekend dat zij op 18 december 2023 een aanvraag met zaaknummer **Z2023-00001591** hebben ontvangen voor het verbouwen van een bedrijfsgebouw tot een appartementengbouw (16 app) op de locatie **Kanaalpolderweg ong. (SAS00-S-5) in Philippine**.

De aanvraag betreft de volgende onderdelen:

- slopen op grond van ruimtelijke regels
- het bouwen van een bouwwerk
- het aanleggen of veranderen van een in- of uitrit
- flora- en fauna activiteit

Er kan geen bezwaar gemaakt worden tegen een aanvraag omgevingsvergunning. Het maken van bezwaar is pas mogelijk na verlening van de vergunning. De verleende omgevingsvergunningen worden eveneens gepubliceerd.

Terneuzen, 3 januari 2023



Stukken ingediend: 18 december 2023

Aanvraag gepubliceerd: 3 januari 2024

> Ook afwijken van vigerend bestemmingsplan = uitgebreide procedure

Informatiebijeenkomst: 21 februari 2024

> Verslag van deze bijeenkomst toevoegen aan Ruimtelijke Onderbouwing (ROB)

> Gemeente legt ontwerpvergunning met ROB zes weken ter visie

> Eventueel in deze zes weken ingediende zienswijzen worden beantwoord

Vergunning verwacht: Zomer 2024 (zonder ingrijpende zienswijzen)

Bezwaartermijn: 6 weken na vergunning

> Eventueel kan er beroep worden ingesteld bij de rechtbank binnen bezwaartermijn

Vergunning definitief: Nazomer 2024 (indien geen beroep)

Aannemer/sloopbedrijf: Voorbereiding start na Vergunning definitief

Verwachte (ver)bouwtijd: 12 tot 15 maanden

Vragen?

Wij beantwoorden ze graag.

