

## **GEMEENTE TERNEUZEN**

### **Bestemmingsplan 'Axel, Maartenshof'**

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

## **INHOUD**

## **BLZ**

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                   | <b>3</b>  |
| 1.1. Procedure                                        | 3         |
| 1.2. Leeswijzer                                       |           |
| <br><b>2. Zienswijzen</b>                             |           |
| 2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen                | 4         |
| 2.2. Ontvankelijkheid                                 | 4         |
| 2.3. Gegrond of ongegrond                             | 4         |
| <br><b>3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen</b> | <b>5</b>  |
| <br><b>4. Ambtshalve aanpassingen</b>                 | <b>10</b> |

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Procedure**

#### **Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Axel, Maartenshof, maakt de bouw van ten hoogste 35 woningen van het type vrijstaand en twee-onder-één kap mogelijk. Maartenshof is een nieuwbouwplan dat aan de oostzijde van Axel wordt ontwikkeld. Het plan grenst aan de St. Maartenslaan en Hulsterseweg.

#### **Vaststellingsprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 11 november 2021 tot en met woensdag 22 december 2021 ter inzage gelegen (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening).

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn op:

- 22 november 2021;
- 14 december 2021
- 21 december 2021;

schriftelijke zienswijze kenbaar gemaakt.

Buiten de termijn van terinzagelegging is op 19 januari 2022 nog een vierde zienswijze ingediend.

### **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 toegevoegd, beantwoord en – indien van toepassing – is daarbij aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

## **2. Zienswijzen**

### **2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen**

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Axel, Maartenshof' zijn binnen de termijn (11 november 2021 tot en met 22 december 2021) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt:

- Schriftelijke zienswijze d.d. 22 november 2021 per post ontvangen 24 november 2021
- Schriftelijke zienswijze d.d. 14 december 2021
- Schriftelijke zienswijze d.d. 21 december 2021

Buiten de gestelde termijn is d.d. 19 januari 2022 nog een zienswijze ingediend

### **2.2 Ontvankelijkheid**

Drie zienswijzen zijn tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de gestelde termijn ingediend op 19 januari 2022. Met indiener van deze zienswijze is contact geweest dat de zienswijze buiten de termijn is ingediend en daarom als niet ontvankelijk wordt verklaard.

### **2.3 Gegronnd of ongegronnd**

Het al dan niet gegrond zijn van de kenbaar gemaakte zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze nota.

### **3. Samenvatting ingediende zienswijze en beoordeling**

#### **Kernpunten zienswijze 1:**

1. Maartenshof doet afbreuk aan het aantrekkelijke, rustige en ruimtelijke karakter van dit deel van Axel. Hierdoor ontstaat verlies van woongenot.
2. Maartenshof zou als geleidelijke overgang tussen stedelijk en landelijk gebied dienen. Deze overgang is er nu ook, daarvoor is de bouw van 35 woningen niet nodig.
3. Waarom Maartenshof realiseren terwijl het bouwproject aan de Buitenweg in Axel niet wordt volgebouwd. In ieder geval worden 14 woningen van de 56 niet gebouwd. Waarom niet eerst Buitenweg volbouwen voordat een ander project wordt gestart.
4. Buitenweg heeft woningen in een lagere prijsklasse en is dan ook aantrekkelijker voor doorstromers en senioren (beoogde doelgroep Maartenshof)

#### **Overwegingen**

1. Het realiseren van een nieuwbouwplan zorgt ervoor dat de bestaande omgeving gaat veranderen. Dit effect is nog sterker wanneer in de oude situatie nooit bebouwing aanwezig was. Het is daarom begrijpelijk dat een dergelijk nieuwbouwplan onzekerheid in de omgeving creëert. De locatie van Maartenshof is gelegen aan de rand van Axel wat een landelijk karakter heeft. Met de komst van het plan Maartenshof wordt de grens van de bebouwde kom verlegd. Omdat het nieuwbouwplan in een landelijk gebied ligt wordt daarbij sterk rekening gehouden met de opzet van het plan. Dit alles om het landelijke karakter, ondanks het nieuwbouwplan, zo goed mogelijk te integreren in de omgeving.
2. Het gebied waar Maartenshof wordt gerealiseerd maakt onderdeel uit van het komplan Axel. Het gebied kent nu een aantal verschillende bestemmingen te weten: 'Wonen', 'Groen', 'Recreatie' 'Agrarische kernrandzone'. Binnen plan Maartenshof worden de bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer', 'Natuur' toegekend. De invulling van dit gebied met een nieuwbouwplan is daarbij als kernrandzone denkbaar. De behoefte naar nieuwbouwwoningen wordt onderbouwd gezien het grote animo voor dit type marktsegment. De genoemde overgang tussen stedelijk en landelijk gebied ziet ook op de overgangszone tussen plan Maartenshof en de aanstaande ontwikkeling op het voormalige H4a terrein aan de Hulsterseweg. Daar is een kleiner bouwplan in ontwikkeling. Invulling van deze locatie is vóór plan Maartenshof naar voren gekomen. Tot nu toe is dit plan nog niet concreet. Als gevolg van deze ontwikkeling binnen een kernrandzone gebied van de kom Axel kan het plan Maartenshof in stedenbouwkundige zin een samenhang gevonden worden tussen enerzijds de kern Axel en anderzijds het nieuwbouwplan op het voormalige H4a terrein met aansluitend het landelijke buitengebied worden beschouwd.
3. Plan Buitenweg in Axel is opgedeeld in meerdere fases. De tweede fase is inmiddels planologisch vastgesteld en bevindt zich in vergunningfase. Het is correct dat 10 huizen op dit moment niet worden gebouwd. Dit heeft te maken met geluidsaspecten waardoor in de huidige situatie de laatste 10 woningen nog niet gerealiseerd kunnen worden. Als de geluidsaspecten in de directe omgeving wordt gereduceerd kan het laatste deel van het bestemmingsplan ingevuld worden. In plan Buitenweg zijn momenteel nog 4 van de 42 woningen beschikbaar (begin mei 2022).
4. Plan Maartenshof wordt ingestoken op een zeer brede doelgroep. Zowel voor doorstromers als senioren in ruime twee-onder-een kap of vrijstaande woningen biedt dit plan ruimte. Het doel daarbij is om de woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen zodat zowel een gezin als een gepensioneerd zich hier blijvend kan vestigen. Buitenweg ziet daarbij met name op kleinere (deels levensloopbestendige) rijwoningen en bevindt zich in een ander type (lager)

marktsegment. In plan Buitenweg wordt daarnaast een deel huurwoningen gebouwd. Ondanks dat zowel plan Buitenweg als plan Maartenshof twee nieuwbouwplannen binnen de kern Axel betreft kan niet gesproken worden van woningen binnen exact hetzelfde marktsegment. Het spreekt twee verschillende doelgroepen aan. Beide plannen laten daarbij wel een grote behoefte zien in beide type nieuwbouwplannen. Dit uit zich in het animo voor deze plannen. Dusdanig dat geconcludeerd kan worden dat voldoende in de behoeftevraag voorzien wordt.

**Conclusie:**

Zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## Kernpunten zienswijze 2:

1. Plan Maartenshof voldoet niet aan de ladder voor duurzame ontwikkeling en provinciaal woonbeleid. De kwantitatieve behoefte moet aangetoond worden. Er is sprake van een grote overcapaciteit van woningbouwplannen binnen gemeente Terneuzen. Er is sprake van een negatieve Ladderruimte van -565.
2. Kwalitatieve behoefte wordt niet voldoende onderbouwd. Binnen het plan zijn 35 grondgebonden woningen voorzien. Kwalitatief Woononderzoek Zeeland laat een overschot van 930 grondgebonden woningen zien.
3. Locatie keuze. Waarom is het noodzakelijk het plan hier te realiseren. Dit dient nader gemotiveerd te worden.

Naar aanleiding van deze zienswijze is eind 2021 overleg gevoerd. Uit dit constructieve overleg zijn handvatten gegeven om de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte onderbouwing voor dit bestemmingsplan nader te motiveren. Resultaat daarbij is het document 'Ladderonderbouwing Maartenshof' d.d. 3 mei 2022. De onderbouwing is toegevoegd als bijlage 1 behorende tot het bestemmingsplan. Voor de weerlegging van deze zienswijze wordt tevens ook naar deze bijlage 1 'Ladderonderbouwing Maartenshof d.d. 3 mei 2022' verwezen.

## Overwegingen:

1. Op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan 'Axel Maartenshof' eind 2021 ter inzage lag was sprake van een negatieve Ladderruimte voor de gemeente Terneuzen van 565 woningen. In Terneuzen was een behoefte van 450 woningen, een slooppoging van 361 woningen en een harde plancapaciteit van 1.376. Tot maart 2022 waren dit cijfers waarmee de Ladderruimte werd onderbouwd. Deze cijfers worden deels gegenereerd uit de Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose in combinatie met cijfers die door gemeente Terneuzen aangeleverd worden (harde plancapaciteit). Inmiddels is een nieuwe Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2022 kenbaar gemaakt. Hieruit blijkt een hogere woningbehoefte. Per 1 januari 2022 waren er 25.830 huishoudens. De prognose gaat uit van 27.578 huishoudens per 1 januari 2032. Dit laat zien dat de komende 10 jaar nog behoefte is aan 1.748 woningen (zonder planuitval).

Wanneer bovenstaand aantal in evenredigheid wordt toegepast op de kern Axel dan zou Axel met een aandeel van 14,3%, ten opzichte van het totaal aantal inwoners in de gemeente Terneuzen, in ieder geval een bijdrage moeten leveren van 250 woningen (zonder planuitval).

Als gevolg van bovenstaande cijfers is de komende periode meer ruimte voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Plan Maartenshof kan met 35 eenheden voor Axel binnen deze nieuwe cijfers passend geacht worden. Als vervolgens naar de harde plancapaciteit wordt gekeken vindt hierbij een flinke wijziging plaats ten opzichte van voorgaande jaren. Per 1 januari 2023 is binnen bestaand stedelijk gebied van de gemeente Terneuzen (inbreidingslocaties) nog slechts harde plancapaciteit voor 117 woningen. Voor Axel is de verwachting dat vanaf 1 januari 2023 nagenoeg geen harde plancapaciteit meer beschikbaar is om te voorzien in de woningbehoefte de komende jaren.

2. De Zeeuws-Vlaamse woningbehoefte bestaat vooral uit levensloopbestendige woningen. Plan Maartenshof voorziet in grondgebonden nultredenwoningen binnen het hogere marktsegment. Dit segment ontbreekt nog in de kern Axel. Deze woningen bevorderen de doorstroming, zodat het goedkopere marktsegment vrij komt voor starters. Het plan geeft hier invulling aan. Binnen het plan worden 35 woningen gerealiseerd waarvan 26 woningen in projectbouw. Van deze 26 woningen worden er 13 vanaf het begin levensloopbestendig gebouwd. De overige 13 woningen zijn levensloopbestendig te maken. Van de overige 9 woningen die in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd voldoen tenminste 6 woningen aan de definitie van levensloopbestendig wonen. Voor de overige 3 woningen is nog geen ontwerp bekend. Geconcludeerd kan worden dat tenminste 32 van de 35 te realiseren woningen binnen plan Maartenshof voldoen aan de definitie van levensloopbestendig bouwen. Binnen de kern Axel is geen bouwgrond te koop voor zelfbouw. Ook zijn geen vergelijkbare levensloopbestendige woningtypes beschikbaar.
3. Voor de beoogde grondgebonden nultredenwoningen is een oppervlakte van 3 hectare noodzakelijk. Deze ruimte is niet op binnenstedelijke locaties beschikbaar binnen de kern van Axel. De enige inbreidingslocatie van enige omvang is inmiddels in ontwikkeling als woningbouwlocatie (plan Buitenweg). Binnen de kern is transformatie van enkele locaties naar wonen wellicht nog mogelijk. Bij dergelijke locaties is de bouw van appartementen meer voor de hand liggend. Alleen in Terneuzen is er voldoende harde plancapaciteit (Othene) voor grondgebonden woningen, maar deze locatie kan niet voorzien in de lokale behoefte uit Axel. Het merendeel van de woningzoekenden in Axel wil graag verhuizen naar een woningen binnen de kern. Dit blijkt ook uit de herkomst van de kandidaten voor plan Maartenshof, 83% van de kandidaten komt uit Axel.

**Conclusie:** Deze zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan door toevoeging van de bijlage 'Ladderruimte onderbouwing Maartenshof' aan het bestemmingplan. Als gevolg hiervan is een nadere onderbouwing gegeven aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor bestemmingsplan 'Axel, Maartenshof'.

### **Kernpunten zienswijze 3:**

1. Verzoek tot uitvoeren van een Quicksan door een erkende ecooloog kort voor aanvang van de werkzaamheden.
2. Verzoek om de leefbaarheid en biodiversiteit te bevorderen door in plan Maartenshof minimaal 40% van de oppervlakte te voorzien van ecologisch waardevolle groenstroken en aanplant.
3. Verzoek vleermuisnestgelegenheden en andere nestkasten op te hangen in de openbare ruimtes. Natuur-inclusief woningen te bouwen en aanplant met enkele grotere exemplaren in het openbaar gebied.
4. Verzamel het regenwater van de wijk en zorg dat water ook zoveel mogelijk direct in de bodem kan infiltreren door o.a. bestrating hierop aan te passen.
5. Geef de onbebouwde ruimte de bestemming Natuur in plaats van Agrarisch en leg gedurende minimaal 20 jaar deze bestemming vast. Ontwerp van dit natuurgebiedje dient te geschieden door ecooloog of adviesbureau dat gespecialiseerd is in de ontwikkeling van een dergelijke gebied. Indien gekozen wordt om een ontspanningsgebied te realiseren dan uitsluitend inrichten met onverharde wandelpaden, en gemotoriseerd verkeer te verbieden.

### **Overwegingen:**

#### **Punt 1 t/m 4**

De aard van de ingediende zienswijze heeft geleid tot een gesprek op 17 mei 2022. Indiener zienswijze wordt meegenomen in het vervolgtraject. Verdere ontwikkeling en invulling van de openbare ruimte wordt gezamenlijk uitgevoerd met initiatiefnemers. Op deze manier is aan de zienswijze 21 december 2021 voldoende gehoor gegeven zodat weerlegging van de aldaar genoemde punten achterwege kan blijven. Dit is in goed overleg samen overeengekomen.

#### **Punt 5:**

Uit de zienswijze blijkt het verzoek om het gedeelte 'Agrarisch', zoals blijkt uit de ontwerp bestemmingsplanversie, te bestemmen als 'Natuur'. Op deze manier kan de invulling, gebruik en behoud van het gebied beschermd worden. Dit aspect is ingewilligd en leidt derhalve tot aanpassing van de verbeelding en bijbehorende bestemmingsregels.

### **Conclusie:**

Zienswijze wordt gegrond verklaard en leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan Maartenshof. De aanpassing ziet op de verbeelding waarbij de eerder in ontwerp vrijgegeven plankaart de toegekende bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in 'Natuur'. De overeenkomstige bestemmingsregels worden daarbij eveneens gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Natuur'. De overige aangevoerde punten door indiener zijn als gevolg van een constructief gesprek d.d. 17 mei 2022 met initiatiefnemer nader overeen gekomen. Indiener wordt meegenomen in het verder te ontwikkelen gebied waardoor inhoudelijke weerlegging van de zienswijze op die punten verder buiten beschouwing kan blijven.

#### **4. Ambtshalve aanpassingen**

De ambtshalve aanpassingen binnen het bestemmingsplan 'Axel, Maartenshof' (al dan niet als gevolg van de ingediende zienswijzen) ziet op he volgende:

##### **Verbeelding:**

- De bestemming 'Agrarisch' zoals in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen is gewijzigd in bestemming 'Natuur'.
- Bouwhoogte 11 meter i.p.v.10 meter.
- Aanduiding [vrij] is komen te vervallen in de derde bouwvrij (bezien vanaf de linkerzijde van de verbeelding. Dit om de combinatie tussen vrijstaand en twee-aan-een geschakeld mogelijk te maken.

##### **Regels:**

- Artikel 1: Begrippen. Begrippen ten aanzien van archeologie zijn toegevoegd
- Artikel 4: Bestemmingsregels behorende tot 'Agrarisch
- Artikel 6: Wonen. Onder 6.3.2 is voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het parkeren van twee auto's op eigen perceel.
- Artikel 7: Toevoegen regels behorende tot dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1'
- Artikel 8: Toevoegen regels behorende tot dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 2'

##### **Toelichting:**

- Paragraaf Archeologische waarden en cultuurhistorie: nader onderzoek en motivering die leiden tot vaststelling van dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 1' en 'Waarde Archeologie 2'
- Toevoeging: Ladderonderbouwing Maartenshof, Bijlage 1
- Toevoeging: Stikstofberekening o.b.v. meest recente Aeriusberekening, Bijlage 4

#### **4. Bijlagen**

Bijlage 1: Zienswijze 1

Bijlage 2: Zienswijze 2

Bijlage 3: Zienswijze 3

Axel 22-11-2021

Geacht college van B&W,

Hierbij willen wij graag onze zienswijze op het bestemmingsplan Maartenshof in Axel aan u kenbaar maken.

Wij wonen inmiddels al meer dan 40 jaar aan de St.Maartenlaan in Axel, recht tegenover het perceel waar de woningen van het project Maartenshof moeten worden gerealiseerd. En we wonen daar met veel plezier, vanwege de rust en de ruimte en uiteraard het mooie uitzicht de polder in. De realisatie van Maartenshof leidt er zeker toe dat ons woongenot aanzienlijk zal afnemen. Daarnaast doet de bouw van woningen afbreuk aan het aantrekkelijke, rustige en ruimtelijke karakter van dit deel van Axel. Er is nog bouwruimte genoeg in Axel, bijvoorbeeld in het plan Buitenweg.

Het argument dat door plan Maartenshof een geleidelijke overgang tussen stedelijk en landelijk gebied wordt gerealiseerd, gaat volgens ons geheel mank. Die overgang is er namelijk nu ook al, daarvoor hoeven geen 35 woningen gebouwd te worden op een klein stuk land.

De vraag is verder ook: waarom het plan Maartenshof realiseren en 35 nieuwe woningen bouwen, terwijl het bouwproject aan de Buitenweg niet wordt volgebouwd. Hier worden in ieder geval 14 woningen van de 56 niet gebouwd, lezen we in de stukken.

Het zou toch logisch zijn dat het project Buitenweg geheel wordt volgebouwd, voordat een ander project wordt gestart. Dit project heeft woningen in een lagere prijsklasse dan Maartenshof en is naar onze mening dus ook aantrekkelijker voor doorstromers en senioren, de beoogde doelgroep voor Maartenshof. Ook kosten die nu worden gemaakt om het project Maartenshof te realiseren, kunnen worden bespaard als een bestaand project wordt afgebouwd.

Wij hopen dat u zorgvuldig deze en andere zienswijzen zult beoordelen en laten meewegen in het definitieve besluit over de realisatie van Maartenshof.

Met vriendelijke groet

L Verschelling St Maartenlaan 6 4571CT Axel



Gedeputeerde Staten

**Raad van de gemeente Terneuzen**

Postbus 35  
4530 AA Terneuzen

**Onderwerp**  
Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Axel,  
Maartenshof

**Kenmerk**  
108773

**behandeld door**  
Mevr. Mr. D.C.T.M. Martens  
(0118) 63 1273

**Verzonden**

Middelburg, 14 december 2021

Geachte raad,

Op 10 november 2021 hebben wij een ontwerp van het bestemmingsplan 'Axel, Maartenshof' ontvangen van de gemeente Terneuzen. Het ontwerp ligt vanaf 11 november gedurende zes weken ter inzage. Dit houdt in dat tot en met 22 december 2021 de gelegenheid wordt geboden hierop een zienswijze uit te brengen.

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt planologische ruimte voor ten hoogste 35 woningen van het type vrijstaand en twee-onder-één kap aan de oostzijde van Axel.

Het ontwerp van het bestemmingsplan voldoet niet aan het provinciaal beleid voor wonen en geeft ons daarom aanleiding tot het indienen van een zienswijze. Bestuurlijk is afgesproken gezamenlijk tot een oplossing te komen die zou kunnen bestaan uit het schrappen van harde plancapaciteit. Hieronder gaan wij daar nader op in.

Ladder voor duurzame verstedelijking en provinciaal woonbeleid

De stedelijke ontwikkeling waarop het ontwerp-bestemmingsplan ziet, kan worden aangemerkt als 'Ladderplichtig' in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Dat betekent dat in het bestemmingsplan de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling aangetoond dient te zijn. De behoefte wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien.

Om het provinciaal belang te waarborgen van een goed functionerende regionale woningmarkt in Zeeland bevat het provinciale beleid in het Omgevingsplan Zeeland 2018 het middel van de regionale woningmarktafspraken. De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de onderbouwing is het nodig dat de harde plancapaciteit in beeld wordt gebracht, dat gebruik wordt gemaakt van de actuele provinciale prognose, dat er heldere afspraken zijn over de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de Ladderruimte en hoe wordt gemonitord.

Op basis van monitoring, nieuwe ontwikkelingen en informatie worden de regionale woningmarktafspraken periodiek herijkt.

Om de actuele Ladderruimte voor Zeeuws Vlaanderen in beeld te kunnen brengen heeft de Provincie Zeeland op basis van de met de Zeeuwse gemeenten afgestemde Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019 en de gemeentelijke plangegevens het dashboard 'Ladderruimte Zeeuws Vlaanderen' gemaakt.

In de door het college aan uw raad voorgestelde plantoelichting heeft u de kwantitatieve behoefte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Axel, Maartenshof' niet aan kunnen tonen. Zoals in het plan al is aangegeven, is er sprake van een grote overcapaciteit van woningbouwplannen in de gemeente Terneuzen. Op dit moment is sprake van een negatieve Ladderruimte van -565 woningen. Dit omdat er al voor 1376 woningen onherroepelijke woningbouwplannen zijn, terwijl de behoefte plus sloopopgave 811 bedraagt. Er zijn dus meer dan voldoende woningbouwplannen in de gemeente Terneuzen om de groei van het aantal huishoudens op te vangen. Ook in de kern Axel zijn meerdere woningbouwplannen voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. U geeft aan dat de gemeente bereid is 35 woningen te compenseren door deze elders te slopen. Dit is echter onvoldoende onderbouwd in juridische of financiële zin om betrokken te kunnen worden bij de Laddertoets.

Ook de kwalitatieve behoefte is in de plantoelichting niet voldoende aangetoond. Het plan voorziet in 35 grondgebonden woningen, waarvan 13 levensloopbestendig. In de directe omgeving van het plangebied en binnen het verzorgingsgebied wordt ruimschoots voorzien in grondgebonden woningen, terwijl het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland een overschot van 930 grondgebonden woningen voorziet in de gemeente Terneuzen.

Als nieuwbouw plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied dient onderbouwd te worden waarom het woningbouwprogramma niet elders in de kern kan worden gebouwd. Deze onderbouwing is erg belangrijk, omdat bundeling en zuinig ruimtegebruik centraal staan in het provinciaal omgevingsbeleid. Op die manier wordt landschap gespaard en worden onze steden en dorpen met voorzieningen versterkt. Ook geeft dit een impuls aan het leegstaande vastgoed in Axel. In de plantoelichting is niet ingegaan waarom een locatie voor nieuwbouw op deze locatie onontkoombaar is en er worden geen alternatieve locaties afgewogen binnen de woonregio/marktwerkingsgebied.

Vorig jaar hebben wij gezamenlijk naar een oplossing gezocht voor de overcapaciteit van woningbouwplannen enerzijds en het toch mogelijk maken van de door u en ons gewenste woningbouwplannen in de gemeente Terneuzen anderzijds. Dat heeft geresulteerd in het vaststellen van de provinciale beleidsnotitie 'Ruimte voor Woonkwaliteit' en het daarop gebaseerde gezamenlijk vastgestelde Plan van aanpak voor de gemeente Terneuzen in 2020. In het Plan van aanpak voor de gemeente Terneuzen is benoemd welke type woningbouwplannen toch doorgang kunnen vinden ondanks dat er sprake is van overcapaciteit. Het Plan van aanpak is niet van toepassing op plannen buiten bestaand bebouwd gebied. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Axel, Maartenshof' voldoet aan geen van de type woningbouwplannen die in het Plan van aanpak zijn benoemd en daarnaast valt het niet binnen bestaand stedelijk gebied, zodat hierop geen beroep kan worden gedaan.

#### Wat kan wel?

Wij adviseren u om te bezien of de behoefte van het plan voldoende kan worden onderbouwd. U kunt hier bij voorbeeld denken aan het schrappen van harde plancapaciteit elders door het benoemen van de woningbouwplannen die wegbestemd gaan worden. Wij willen hier graag hulp bij bieden. Ook kan uw college concreet maken hoe er elders in de 35 woningen gesaneerd gaan worden, door de locaties aan te wijzen en hier een onderbouwing voor te geven die ziet op juridische en financiële zekerheid. Indien u dit heeft gedaan voordat er een bestemmingsplan is vastgesteld dan kunnen wij in beginsel achter het plan staan.

Een andere mogelijkheid die wij u kunnen adviseren, is om het plan te faseren tot de behoefte daadwerkelijk kan worden aangetoond. Dit kan bij voorbeeld ontstaan als de nieuwe Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022 meer een hogere behoefte voorziet in uw gemeente. Er ontstaat ook meer Ladderruimte als de harde plancapaciteit kleiner wordt door de daadwerkelijke ontwikkeling van deze woningbouwplannen. Ook geldt wel dat het belangrijk is stil te staan bij de noodzaak van het ontwikkelen van deze locatie buiten bestaand stedelijke gebied.

Naast het voorliggende plan 'Maartenshof' is er op het gebied van woningbouw in Axel veel mogelijk binnen de huidige juridische mogelijkheden. Naast de harde plancapaciteit in het bestemmingsplan 'Buitenweg fase 2' heeft u diverse plannen in voorbereiding die wél aansluiten bij de kwalitatieve randvoorwaarden van het Plan van aanpak. Ook in de rest van de gemeente Terneuzen zijn er voldoende mogelijkheden om te bouwen, dit blijkt ook uit de afgelopen vier jaren waarin 937 nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd terwijl de bevolking met 125 inwoners is afgenomen.

Zoals bekend hebben wij bovenstaande opmerkingen reeds meegegeven in onze vooroverlegreactie van 5 juli 2021 op het voorontwerp van het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro. Wij verzoeken u onze zienswijze in acht te nemen. Wanneer onze opmerkingen niet op de juiste wijze worden verwerkt, zullen wij ons beraden op het geven van een reactieve aanwijzing of het instellen van beroep tegen een vaststelling van het bestemmingsplan.

Indien gewenst zijn wij graag bereid over onze zienswijze met u in overleg te treden.

Met vriendelijke groet,

gedeputeerde staten,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

A.W. Smit, secretaris



Terneuzen, 21 december 2021.

**Aan        Leden van de Gemeenteraad Terneuzen**  
Postbus 35  
4330 AA Terneuzen

**Betreft:   Zienswijze NBV De Steltkluut op Ontwerp Bestemmingsplan Maartenshof Axel**

Leden van de Gemeenteraad,

Met belangstelling namen wij kennis van het Ontwerp Bestemmingsplan ten behoeve van de nieuwe bebouwing in Axel, vooralsnog bekend als Maartenshof. Als behartiger van de belangen van de natuur in Oost-Zeeuws-Vlaanderen hebben wij de plannen die ter inzage liggen bekeken en willen bij deze een zienswijze indienen die naar onze mening bijdraagt aan de duurzaamheid van het plan als ook de belangen van de natuur en biodiversiteit versterken. Wij willen graag de volgende punten naar voren brengen en verzoeken u deze te integreren in de definitieve versie van het Bestemmingsplan Maartenshof, Axel:

**1.   *Bescherming kwetsbare en beschermde flora- en faunasoorten.***

Overweging:

Plan Maartenshof zal voornamelijk gerealiseerd worden op grond die momenteel in gebruik is als bedrijfsterrein of een agrarische bestemming heeft. De natuurwaarde van het gebied is daarom niet zeer groot, maar desondanks kunnen er toch een aantal kwetsbare of zelfs beschermde flora- en faunasoorten voorkomen in het gebied. Het gebied is tot op heden nooit intensief onderzocht op de aanwezigheid van deze soorten, maar ervaringen uit het recente verleden tonen aan dat de aanwezigheid van deze soorten in Axel niet ongebruikelijk is. Bescherming van deze soorten is essentieel ter versterking van de biodiversiteit in de Gemeente Terneuzen en voor bepaalde soorten zelfs een wettelijke verplichting.

Verzoek:

Wij verzoeken u om voorafgaande aan de werkzaamheden een zg. “Quickscan” te laten uitvoeren door een erkende ecooloog, waarbij de (mogelijke) aanwezigheid van deze soorten vastgesteld kan worden. De “Quickscan” zou gebaseerd moeten worden op ecologische data en op een veldonderzoek ter plekke. Met name de inventarisatie ter plekke kort voor aanvang van de eerste grondwerkzaamheden achten wij van groot belang. Alleen op die manier kan met grote waarschijnlijkheid worden vastgesteld of er kwetsbare of beschermde soorten aanwezig zijn. Indien deze soorten gevonden worden, dient een plan gemaakt en uitgevoerd te worden waarbij verplaatsing van deze soorten naar een identieke biotoop nabij gerealiseerd wordt. In de meeste gevallen zal dit wellicht kunnen naar het onbebouwde land ten oosten van Plan Maartenshof, maar dit wordt het best in overleg met de ecooloog, de Gemeente en de projectontwikkelaar vastgesteld. Indien gewenst willen wij als NBV De Steltkluut ook helpen meedenken over de benodigde verplaatsingen.

**2.   *Beplanting in openbare ruimte***

Overweging:

De biodiversiteit in Zeeland en ook in de Gemeente Terneuzen is de afgelopen decennia significant achteruitgegaan. Alle overheden in Zeeland hebben zich uitgesproken om de teloorgang van biodiversiteit te stoppen en waar mogelijk te herstellen. Dit kan onder andere gerealiseerd worden door de juiste keuzes van beplanting in de openbare ruimtes in stedelijke gebieden en woonwijken. Niet

alleen creëert voldoende groen in de woonwijken een plezierige leefomgeving voor de bewoners, het kan, mits de juiste beplanting gekozen wordt, ook helpen om de biodiversiteit promoten. Met name het kiezen van inheemse struiken en bomen draagt bij tot de vorming van een biotoop waarin de insecten, mossen, vogels en kleine zoogdieren die van oorsprong gevonden werden in Zeeuws-Vlaanderen zich kunnen voeden en voortplanten. Keuze voor niet-inheemse soorten in de beplanting brengt deze voordelen niet en kan zelfs leiden tot verspreiding van exoten elders in de omgeving en natuurgebieden. Verspreiding van deze exoten is in sommige gevallen een directe concurrentie voor de inheemse soorten in de natuur. Daarnaast is het van belang om geen 'monocultuur elementen' als bijvoorbeeld grote stukken met gazon gras te plannen voor de wijk. Beter is het om elementen als bijvoorbeeld struiken- en heggenstroken te creëren en goed aan te sluiten bij de natuurlijke elementen die de nieuwe wijk omringen.

Verzoek:

Wij verzoeken u ten behoeve van de leefbaarheid en bevordering van de biodiversiteit er voor zorg te dragen dat in plan Maartenshof minimaal 40% van de oppervlakte wordt voorzien van ecologisch waardevolle groenstroken en aanplant. De te planten heesters, struiken en bomen zouden allemaal inheemse soorten moeten zijn. Ook vragen wij u om de aanplant van met name invasieve exoten in de privé tuinen van de kavels te ontmoedigen, door bijvoorbeeld aanstaande kopers van deze woningen te wijzen op de problemen die ontstaan als dergelijke planten in de tuinen worden geplaatst. De lijst die door het Ministerie van LNV wordt gebruikt in de definitie van invasieve exoten is te vinden op de website van de NVWA (<https://www.nvwa.nl/onderwerpen/invasieve-exoten/invasieve-planten>).

3. **Voorzieningen voor vogels en vleermuizen**

Overweging:

Vleermuizen en vogels hebben nu in het gebied waar Plan Maartenshof voorzien is voldoende ruimte om voedsel te vinden en hebben in de nabijgelegen gebouwen en bomen ruimte om te nestelen. Wanneer het plan gerealiseerd wordt, zal niet alleen het foerageren voor deze faunasoorten moeilijker worden, maar in de hedendaagse woningbouw is het vaak ook lastig voor deze soorten om geschikte plekken voor nestplaatsen te vinden. Er bestaat daarom de kans, dat zonder extra maatregelen de populatie vleermuizen en vogels achteruitgaat in Axel wanneer het plan gerealiseerd wordt. Een mogelijkheid is om 'natuur-inclusief' te bouwen als eis op te leggen voor nieuwbouwwoningen in Plan Maartenshof (zie [hier](#) voor informatie). Ook is het mogelijk om bij de bouw van de woningen nestkasten en vleermuiskasten aan te brengen. De praktijk leert dat veel bewoners daar prijs op stellen, immers, de omgeving wordt er letterlijk levendiger door. Behalve aan de huizen kan ook in de openbare ruimte van meet af aan ruimte worden gemaakt voor het ophangen van nestgelegenheden. Tenslotte vragen wij om tijdig wat grotere bomen te planten in de openbare ruimtes in de nieuwe wijk. Dat kan helpen om al vroegtijdig vogels terug in de wijk te laten nestelen.

Verzoek:

Neem in het bestemmingsplan op dat er vleermuisnestgelegenheden en andere nestkasten (zoals bijv. voor mussen) worden voorzien in de openbare ruimtes door middel van nestkasten op geschikte plaatsen. Gaarne ook in overweging nemen dat nieuwbouwwoningen natuur-inclusief gebouwd worden. Tevens willen wij vragen om bij het planten van de bomen in de openbare ruimtes ook reeds enkele grotere exemplaren worden voorzien (15-20 jaar oud) zodat ook vogels zich vanaf het begin van de wijk kunnen nestelen en het niet 10-15 jaar duurt voor dat nieuwe aanplant groot genoeg is voor het nestelen van vogels.

4. **Inrichting openbare ruimtes, wegen, paden en parkeerplaatsen**

Overweging:

Onder punt 2 en 3 hierboven vragen wij u eisen en voorzieningen op te nemen ten aanzien van de promotie van flora en fauna. Het is echter van belang dat beplanting in de wijk over voldoende grondwater beschikt om te kunnen groeien met name in tijden van droogte wat als gevolg van klimaatverandering helaas steeds waarschijnlijker wordt. Om voldoende grondwater te realiseren is het van belang dat rondom bomen, maar ook zoveel mogelijk elders in de wijk regenwater kan penetreren in de bodem en niet onmiddellijk afgevoerd wordt via riool naar afwateringskanalen. Dit kan bijvoorbeeld door bestrating te minimaliseren en met name parkeerplaatsen en bermstroken niet te bestraten of te asfalteren, maar hier betonnen rasterplaten voor te gebruiken. Ook zou het goed zijn

indien regenwater niet onmiddellijk via het riool afgevoerd wordt naar elders, maar dat het regenwater afloopt in de poel/plas die voorzien lijkt in het plan ten oosten van de nieuw te bouwen woningen. Deze poel zou via een hoog niveau overloop kunnen afwateren naar het gemeenteriool in geval van zeer grote regenval in korte tijd, of lange periodes van veel regenval.

Verzoek:

Voorzie in het plan dat parkeerplaatsen gemaakt worden van betonroosters en niet volledig bestraat worden en maak dergelijke voorzieningen ook rondom de boomspiegels van bomen die voorzien zijn in de straten en andere openbare ruimtes. Verzamel het regenwater van de wijk en laat dit zoveel mogelijk absorberen in het groengebied en de poel die gepland zijn ten oosten van Plan Maartenshof.

5. **Inrichting onbebouwd gebied**

Overweging:

Naar wij begrepen hebben zal ten oosten van Plan Maartenshof een onbebouwd gebied gevormd worden wat het mogelijk maakt hier ruimte voor de natuur te creëren. Dit zou een mooie compensatie gelegenheid bieden voor de ruimte die elders in het plan gebruikt gaat worden voor woningbouw en straten.

Mits juist aangelegd kan deze ruimte een bijdrage leveren aan de biodiversiteit van de omgeving door de juiste beplanting (inheems) en met de juiste onderhoudsmethodes zoals bijvoorbeeld “sinus maaien” en grondverarming. Ook kan eventueel dit een stukje een toegevoegde waarde krijgen door er lichte vormen van recreatief gebruik toe te staan op onverharde wandelpaden. Dit zou de leefbaarheid van Plan Maartenshof vergroten en feitelijk een verrijking zijn voor heel Axel. De voorziene poel in dit gebied zou het beste een natuurlijke poel kunnen worden met een biotoop die geschikt is voor watervogels, maar ook amfibieën. Dit alles vraagt echter een juist ontwerp zonder beschoeiing en met de juiste beplanting rondom het water.

Verzoek:

Wij verzoeken u deze onbebouwde ruimte de bestemming natuur te geven in het bestemmingsplan en vast te leggen dat deze ruimte gedurende minimaal 20 jaar geen andere bestemming kan krijgen, zodat de natuur zich goed kan ontwikkelen. Ontwerp van dit natuurgebiedje zou moeten worden gedaan door een ecooloog of een adviesbureau dat gespecialiseerd is in de ontwikkeling van dergelijke gebieden en ervaring heeft en bekend is met de typisch Zeeuws-Vlaamse natuurwaarden. Indien het wenselijk wordt geacht om dit gebied ook te gebruiken als ontspanningsgebied voor bewoners van Axel en van Plan Maartenshof, dan vragen wij om eventueel aan te leggen wandelpaden onverhard te laten, luidruchtig verkeer als brommers te verbieden op deze paden (uitsluitend wandelen dus), en dat de poel die voorzien is niet gebruikt wordt als visvijver, maar zoveel mogelijk als een natuurlijke poel of drinkput wordt aangelegd met natuurlijke oevers zonder beschoeiing.

Wij danken u voor een welwillende behandeling van deze zienswijze en willen u vragen om op de hoogte gehouden te worden van de aanpassingen in het bestemmingsplan ten aanzien van de door ons opgevoerde punten. Mocht u naar aanleiding van bovenstaande vragen hebben, behoefte aan overleg, of anderzijds meer toelichting wensen, dan kunt u contact opnemen met:

Namens NBV De Steltkluut,