

Het College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

GEMEENTE TERNEUZEN			
Nr.			
class.nr.			
INGEKOMEN D.D. 08 JULI 2021			
sector	afd.	clust.	ambt.
Afdoen voor:		Bevestiging ontvangst:	
Gezien:			

Onderwerp
Voorontwerp
bestemmingsplan
Axel, MaartensHof

Zaaknummer
67601

Uw kenmerk
334037

Behandeld door
R.J. Swiers
+31 6 28904145

Verzonden

07 JUL 2021

Middelburg, 5 juli 2021

Geacht college,

Op 17 juni 2021 hebben wij het "Voorontwerp bestemmingsplan Axel, MaartensHof" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wij hebben naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Wonen

Het plan MaartensHof is bedoeld voor de bouw van 35 woningen. Voor een dergelijk plan is het nodig om de behoefte te onderbouwen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en, indien er sprake van is, of bouwen buiten bestaand stedelijk gebied nodig is.

Ten aanzien van de behoeftebepaling merken wij het volgende op:

Zoals in het plan al is aangegeven, is er sprake van een grote overcapaciteit van woningbouwplannen in de gemeente Terneuzen. Ook in de kern Axel zijn meerdere woningbouwplannen voorzien. De kwantitatieve behoefte kan dus niet worden aangetoond. De netto harde plancapaciteit (na aftrek van de sloopopgave) bedraagt 1035 woningen. De behoefte op basis van de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019 bedraagt 450. Er is dus meer dan voldoende bestaande woningbouwplan capaciteit.

Ook de kwalitatieve behoefte is niet aangetoond. De vraag is ook of dit wel mogelijk is. Uit het Kwalitatieve Woningonderzoek Zeeland blijkt dat er vooral sprake is van een behoefte aan nultreden/appartementen in de huur- en koopsector. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen zal de komende 10 jaar met bijna 1000 afnemen in de gemeente Terneuzen.

Als nieuwbouw plaatsvindt buiten bestaand stedelijk gebied moet worden onderbouwd 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 de oplopende leegstand in Axel. In de plantoelichting is niet ingegaan waarom een locatie voor nieuwbouw op deze locatie onontkoombaar is.

In het Plan van aanpak dat ons college met uw college heeft afgesproken, is benoemd welke type woningbouwplannen toch doorgang kunnen vinden ondanks dat er sprake is van overcapaciteit. De achtergrond hiervan is vastgelegd in de beleidsnotitie Ruimte voor Woonkwaliteit. Het voorliggende

plan voldoet aan geen van de type woningbouwplannen die in het Plan van aanpak zijn benoemd, zodat hierop geen beroep kan worden gedaan.

Wet natuurbescherming-soortenbescherming

In het plan is aangegeven (4.6 Flora en fauna) dat het "plangebied deels in gebruik is als agrarisch en deels als private tuin. De grond wordt regelmatig gemaaid en bewerkt. Broedvogels zijn dus niet te verwachten, voor andere soortgroepen is het plangebied ongeschikt als leefgebied, of ze komen niet voor in de omgeving van het plangebied."

Bovenstaande conclusies zijn niet voldoende om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen. Het is immers niet duidelijk hoe men tot deze conclusies is gekomen en waarop dit is gebaseerd. Daarbij betreft het niet alleen tuin, maar ook een groenbestemming. Beide omvatten veel opgaande beplanting (bomen) die, gezien de inrichtingstekening, zullen verdwijnen. Onduidelijk is of en welke functie deze hebben voor beschermde soorten in het kader van de Wnb. Voor het plangebied zal alsnog minimaal een ecologische quickscan moeten worden uitgevoerd.

Wet natuurbescherming-houtopstanden

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom Wnb-houtopstanden. Voor de kap van de bomen kan de Wnb-houtopstanden relevant zijn, met als gevolg dat er een melding moet worden ingediend. Op basis van het voorontwerp is een en ander lastig in te schatten, maar voor meer informatie kan de provinciale website worden geraadpleegd: Wet natuurbescherming | Zeeland <https://www.zeeland.nl/natuur-en-landschap/wet-natuurbescherming>.

Archeologie en Cultuurhistorie

In hoofdstuk 4.9 van het voorontwerp bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de aspecten Archeologie en Cultuurhistorie. Voor het aspect Archeologie wordt aangegeven dat de AMK-kaart, de IKAW, Archis en het ZAD zijn geraadpleegd waaruit kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen archeologische resten zijn te verwachten en derhalve geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Wel dient de omgang met eventuele toevallsvondsten nog te worden opgenomen in de Toelichting.

Met betrekking tot het aspect Cultuurhistorie wordt gesteld dat in de omgeving van het plangebied geen waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Dat is niet juist. Hier zou de Hulsterweg als oude dijk moeten worden genoemd, net als de Liniedijk en de Polderdijk. Daar moet in elk geval iets over worden opgenomen in de Toelichting.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met de behandelend ambtenaar: Swiers R.J. (Robbert Jan). Deze is te bereiken op het in het briefhoofd genoemde telefoonnummer of per e-mail: rj.swiers@zeeland.nl.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,



mevr. mr. R.B. Jobse,
Afdelingsmanager Personeel, Omgeving en Juridische Zaken.

U wordt verzocht om in uw correspondentie steeds het zaaknummer te vermelden.