

FACETBESTEMMINGSPLAN WONEN TERNEUZEN

Toelichting



RUIMTEMEESTERS

een heldere kijk op de leefomgeving

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied en toepassingsbereik van de facetherziening	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2. Juridische planbeschrijving	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Opbouw van de regels	8
Hoofdstuk 3. Uitvoerbaarheid	9
3.1 Economische uitvoerbaarheid	9
3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
<i>Bijlage 1 Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen</i>	<i>10</i>

Planstatus	Vastgesteld
Datum	06 juli 2021
Plan identificatie	NL.0715.BPFWT01-VG01
Auteur(s)	Martine Sillekens, Koen van Polanen

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Terneuzen wil meer regie krijgen op mogelijke woonvormen welke een ruimtelijke uitstraling hebben die niet altijd past in de omgeving. In de planregels van de bestemmingsplannen in de gemeente Terneuzen is wel een definitie gegeven van het begrip 'woning', maar niet van het begrip 'wonen'. Tevens is het aantal woningen niet geregeld in de bestemmingsplannen en is geen begripsomschrijving van 'huishouden' opgenomen.

De definitie van 'woning' luidt: een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. De bestemming van een bepaald perceel of pand is vaak echter niet 'woning', maar 'wonen'. Dit betekent dat de omschrijving van het begrip 'woning' niet van betekenis is voor de uitleg van het begrip 'wonen' en dat aansluiting moet worden gezocht bij het algemeen spraakgebruik. Omdat ook 'huishouden' niet gedefinieerd is, zijn in dit algemeen spraakgebruik onder 'wonen' diverse uiteenlopende vormen van huisvesting mogelijk. Hieronder vallen ook woonvormen welke niet altijd in de omgeving passen waardoor overlast kan worden veroorzaakt. Om hier beter op te kunnen sturen is een reparatie van de geldende bestemmingsplannen nodig.

Met dit facetbestemmingsplan worden de geldende bestemmingsplannen gerepareerd door onder andere de begrippen 'wonen' en 'huishouden' nader te definiëren en een regeling op te nemen voor het maximaal aantal woningen dat per bouwvlak mogelijk is.

Dit betekent niet dat andere vormen van huisvesting niet mogelijk zijn. Aan vormen van flexibele huisvesting kan nog altijd worden meegewerkt via de mogelijkheden die de Wabo hiervoor biedt met de kleine buitenplanse afwijking (art. 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht). Er wordt daarbij afgewogen of deze woonvorm past in de omgeving.

Dit facetbestemmingsplan wonen is een partiële herziening welke aanvullend/corrigerend werkt op de geldende bestemmingsplannen. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend aan deze partiële herziening en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Plangebied en toepassingsbereik van de facetherziening

Het plangebied en toepassingsbereik van deze facetherziening betreft alle op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan vastgestelde bestemmingsplannen binnen de gemeente Terneuzen. Eventuele beheersverordeningen vallen buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.



Figuur 1: Overzicht grondgebied gemeente Terneuzen

1.3 Geldende bestemmingsplannen

De geldende bestemmingsplannen (zie navolgende tabel) blijven van kracht, met dien verstande dat aan de regels van die bestemmingsplannen regels/begripsbepalingen met betrekking tot wonen worden toegevoegd via voorliggend plan. In die plannen waar al regels/begripsbepalingen zijn opgenomen met betrekking tot wonen komt die regeling te vervallen en daarvoor treedt de regeling uit dit plan in de plaats. Het betreft de volgende begrippen:

- bestaand aantal woningen;
- hoofdverblijf;
- huishouden;
- wonen;
- woning.

Kernen

Naam:	Vastgesteld op:	IMRO-code:
Bestemmingsplan Axel, Boslaan (Zomerlust)	16-03-2017	NL.IMRO.0715.BPAXL10-VG01
Bestemmingsplan Axel, Buitenweg	09-05-2011	NL.IMRO.0715.OMGAXL05-VG99
Bestemmingsplan Axel, herinrichting Nieuwendijk 17-19	26-01-2012	NL.IMRO.0715.BPAXL03-VG99
Bestemmingsplan Axel, Szydlowskiplein	23-04-2015	NL.IMRO.0715.BPAXL09-VG99
Bestemmingsplan Biervliet	26-01-2012	NL.IMRO.0715.BPBVL01-VG99
Bestemmingsplan Biervliet, Achterweg 2	19-03-2015	NL.IMRO.0715.BPBVL04-VG99
Wijzigingsplan Biervliet, Braakmanlaan 1	30-06-2017	NL.IMRO.0715.WPBVL06-VG01
Wijzigingsplan Biervliet, Braakmanlaan 40	24-02-2017	NL.IMRO.0715.WPBVL05-VG01
Bestemmingsplan Koewacht/Overslag/Zuiddorpe	26-01-2012	NL.IMRO.0715.BPKOZ01-VG99
Wijzigingsplan Emmabaan 31 Koewacht	04-05-2012	NL.IMRO.0715.WPKOZ02-VG99
Bestemmingsplan Koewacht, Hoofdweg Noord 38 Zuiddorpe	30-01-2014	NL.IMRO.0715.BPKOZ05-VG99
Bestemmingsplan Koewacht, Nieuwstraat 103, Koewacht	08-05-2014	NL.IMRO.0715.BPKOZ07-VG99
Bestemmingsplan Koewacht, Binnenpad ong.	03-05-2017	NL.IMRO.0715.BPKOZ13-VG01
Bestemmingsplan Zuiddorpe, Sint Marcusstraat 1	20-12-2016	NL.IMRO.0715.BPKOZ11-VG01
Bestemmingsplan Koewacht, Het Zand 37	28-09-2017	NL.IMRO.0715.BPKOZ15-VG01
Bestemmingsplan Koewacht, Wouterij 55	09-11-2017	NL.IMRO.0715.BPKOZ12-VG01
Bestemmingsplan Philippine	11-09-2008	NL.IMRO.07150000BPPHP-0001
Bestemmingsplan Philippine, Laureynestraat 19	12-12-2013	NL.IMRO.0715.BPPHP02-VG99
Bestemmingsplan Philippine, Meerpaalstraat 3	18-12-2014	NL.IMRO.0715.BPPHP05-VG99
Bestemmingsplan Sas van Gent	24-05-2012	NL.IMRO.0715.BPSVG01-VG99
Bestemmingsplan Sas van Gent, Baileulstraat 14	06-11-2014	NL.IMRO.0715.BPSVG02-VG99
Bestemmingsplan Sas van Gent, Krügersdreef/Glacijsstraat/Bolwerk	28-09-2017	NL.IMRO.0715.BPSVG05-VG01
Bestemmingsplan Sas van Gent, Candalaan 58	31-05-2018	NL.IMRO.0715.BPSVG06-VG01
Bestemmingsplan Sluiskil-Zandstraat	03-11-2011	NL.IMRO.0715.BPSLZ01-VG99
Bestemmingsplan Sluiskil, Baljuwlaan en Pierssenpolderstraat	01-06-2017	NL.IMRO.0715.BPSLZ04-VG01
Bestemmingsplan Spui	20-09-2012	NL.IMRO.0715.BPSPU01-VG99
Bestemmingsplan Terneuzen-Zuidoost	18-12-2008	NL.IMRO.07150000BPTZO-0001
Bestemmingsplan Terneuzen-Zuidoost, Oudelandseweg 43	17-03-2016	NL.IMRO.0715.BPTZO04-VG01
Herziening Recreatiegebied Otheense Kreek	12-04-2012	NL.IMRO.0715.BPTZO02-VG99
Bestemmingsplan Terneuzen-Zuidoost, Ziekenhuis De Honte	07-11-2013	NL.IMRO.0715.BPTZO03-VG99
Bestemmingsplan Terneuzen-Zuidwest	18-12-2008	NL.IMRO.07150000BPTZW-0001
Bestemmingsplan Terneuzen-Zuidwest, Kamerlingh Onnesstraat	19-09-2013	NL.IMRO.0715.BPTZW05-VG99
Herziening Woonzorgcentrum De Blide	27-05-2010	NL.IMRO.0715.BPTZW02-V699
Bestemmingsplan Terneuzen-Zuidwest, Anna Bijnstra	28-09-2017	NL.IMRO.0715.BPTZW07-VG01
Bestemmingsplan Terneuzen-Midden	17-12-2009	NL.IMRO.07150000BPTMD01-VG99
Bestemmingsplan Terneuzen-Midden, Lievenspolder A	05-07-2016	NL.IMRO.0715.BPTMD08-VG99
Bestemmingsplan Terneuzen-Midden, eerste herziening	04-06-2015	NL.IMRO.0715.BPTMD07-VG99
Bestemmingsplan Terneuzen-Midden, Lievenspolder B	10-11-2016	NL.IMRO.0715.BPTMD11-VG01
Bestemmingsplan Terneuzen-Midden, Madame Curiestraat	29-09-2016	NL.IMRO.0715.BPTMD10-VG01
Herziening Woonwagenlocatie Noordhof	01-03-2012	NL.IMRO.0715.BPTMD04-VG99
Parkeergarage Pattistpark	07-11-2013	NL.IMRO.0715.BPTMD05-VG99
Parkeergarage Pattistpark II	26-01-2017	NL.IMRO.0715.BPTMD09-VG01
Bestemmingsplan Terneuzen-Centrum	25-06-2013	NL.IMRO.0715.BPTCT01-VG99
Bestemmingsplan Terneuzen-Centrum, eerste herziening	01-07-2014	NL.IMRO.0715.BPTCT02-VG99
Wijzigingsplan Terneuzen-Centrum, Oostkant 2	30-05-2017	NL.IMRO.0715.WPTCT06-VG01
Bestemmingsplan Terneuzen-Centrum, Scheldekade 56 t/m 61	28-09-2017	NL.IMRO.0715.BPTCT08-VG01
Bestemmingsplan Westdorpe	13-11-2008	NL.IMRO.07150000BPWTD01-VG99
Bestemmingsplan Westdorpe, herziening Graafjansdijk A 164	11-11-2010	NL.IMRO.0715.BPWTD02-VG99
Bestemmingsplan Westdorpe. Graafjansdijk B48-B50	29-09-2016	NL.IMRO.0715.BPWTD04-VG01
Bestemmingsplan Westdorpe, Vissersverkorting	22-10-2013	NL.IMRO.0715.BPWTD03-VG99
Bestemmingsplan Zaamslag	26-01-2012	NL.IMRO.0715.BPZSL01-VG99
Bestemmingsplan Zaamslag, Axelstraat 165 (2)	28-01-2016	NL.IMRO.0715.BPZSL04-VG99
Bestemmingsplan, Bedrijvenstraat ong.	15-03-2018	NL.IMRO.0715.BPZSL05-VG01
Bestemmingsplan Axel, Oudeweg 1	28-02-2019	NL.IMRO.0715.BPAXL12-VG01
Bestemmingsplan Axel, Kanaalkade 3	30-01-2020	NL.IMRO.0715.BPAXL13-VG01
Bestemmingsplan Zuiddorpe, Hoofdweg Noord 56 en Boekweitstraat 10	27-09-2018	NL.IMRO.0715.BPKOZ16-VG01
Bestemmingsplan Zuiddorpe, Hoofdweg Noord (Linden	22-10-2019	NL.IMRO.0715.BPKOZ14-VG01
Bestemmingsplan Koewacht, Emmabaan	08-11-2018	NL.IMRO.0715.BPKOZ10-VG01
Bestemmingsplan Koewacht, Emmabaan 44	13-12-2018	NL.IMRO.0715.BPKOZ17-VG01
Bestemmingsplan Koewacht, Nieuwstraat 96	22-05-2019	NL.IMRO.0715.BPKOZ18-VG01
Bestemmingsplan Koewacht, Trangel ongen.	22-05-2019	NL.IMRO.0715.BPKOZ19-VG01
Bestemmingsplan Koewacht, Berlaerstraat 8	02-07-2019	NL.IMRO.0715.BPKOZ20-VG01
Bestemmingsplan Sas van Gent, Canadalaan	03-07-2018	NL.IMRO.0715.BPSVG06-VG01

Bestemmingsplan Sas van Gent, Vier Ambtenstraat 2/8	12-12-2019	NL.IMRO.0715-BPSVG07-VG01
Bestemmingsplan Sas van Gent, Zonnepark Vloelvelden	08-10-2019	NL.IMRO.0715.BPSVG08-VG01
Bestemmingsplan Spui, Spui 48	07-11-2019	NL.IMRO.0715.BPSU02-VG01
Bestemmingsplan Terneuzen Centrum, Beurtvaartkade	26-09-2019	NL.IMRO.0715.BPTCT12-VG01
Bestemmingsplan Terneuzen Centrum, De Kampagne	13-12-2018	NL.IMRO.0715.BPTCT13-VG01
Bestemmingsplan Terneuzen Midden, Van der Peijlstraat 1	28-03-2019	NL.IMRO.0715.BPTMD12-VG01
Bestemmingsplan Terneuzen Midden, Pattistpark 2019	02-07-2019	NL.IMRO.0715.BPTMD14-VG01
Bestemmingsplan Terneuzen, Othene-Oost	03-07-2018	NL.IMRO.0715.BPTNZOTH01-VG01
Wijzigingsplan Koewacht, Emmabaan 62	28-04-2020	NL.IMRO.0715.WPKOZ21-VG01
Bestemmingsplan Bellamystraat 74, Terneuzen	30-06-2020	NL.IMRO.0715.BPTZW09-VG01

Buitengebied

Naam:	Vastgesteld op:	IMRO-code:
Bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen	25-06-2013	NL.IMRO.0715.BPBG01-VG98
herziening Buitengebied, Van Wuyckhuiseweg 1/1a en Binnendijk 22/22a Hoek	06-11-2014	NL.IMRO.0715.BPBG10-VG99
Wijzigingsplan Hasjesstraat 1 Hoek	17-01-2017	NL.IMRO.0715.WPBG20-VG01
Wijzigingsplan Hoofdplaatsweg 5 Biervliet	06-01-2015	NL.IMRO.0715.WPBG13-VG99
Wijzigingsplan Hulsterseweg 61 Axel	07-10-2014	NL.IMRO.0715.WPBG12-VG99
Bestemmingsplan Buitengebied, Kleine Huissenspolderweg ong.	04-07-2016	NL.IMRO.0715.BPBG15-VG01
Bestemmingsplan Buitengebied, Molenstraat ongenummerd Westdorpe	26-01-2017	NL.IMRO.0715.BPBG19-VG01
Wijzigingsplan Seijdlitzstraat 5 Axel	17-02-2014	NL.IMRO.0715.WPBG05-VG99
Bestemmingsplan Seijdlitzstraat 2 Axel	01-02-2018	NL.IMRO.0715.BPBG25-VG01
Wijzigingsplan Graaf Jansdijk 72 te Axel	10-04-2018	NL.IMRO.0715.WPBG32-VG01
Wijzigingsplan Sluiskiltunnel verwijderen archeologische dubbelbestemming Sluiskil	24-06-2014	NL.IMRO.0715.WPBG07-VG99
Wijzigingsplan Verbindingsweg 2 Overslag	09-02-2014	NL.IMRO.0715.WPBG04-VG99
Bestemmingsplan Buitengebied, Wulpenbek 16 Hoek	26-01-2017	NL.IMRO.0715.BPBG17-VG01
Wijzigingsplan Burg. Dhoogeweg 5 Philippine	27-06-2017	NL.IMRO.0715.WPBG26-VG01
Wijzigingsplan Buitengebied, Middenweg 13a Biervliet	19-09-2017	NL.IMRO.0715.WPBG23-VG01
Bestemmingsplan Buitengebied, Zandplaatweg 2 L1 Hoek	09-11-2017	NL.IMRO.0715.BPBG18-VG01
Bestemmingsplan Buitengebied, Sint Janstraat 6 Zuiddorpe	02-11-2017	NL.IMRO.0715.WPBG28-VG01
Wijzigingsplan Seydlitzweg 5 Hoek	31-05-2018	NL.IMRO.0715.BPBG34-VG01
Bestemmingsplan Recreatiepark Braakmankreek	01-07-2014	NL.IMRO.0715.BPBRM01-VG99
Bestemmingsplan Verdubbeling Tractaatweg	12-12-2013	NL.IMRO.0715.BPTTW01-VG99
Bestemmingsplan Westdorpe, Tractaatweg (kruising Eversdam)	01-10-2015	NL.IMRO.0715.BPTTW02-VG99
Bestemmingsplan Buitengebied, Lovenpolderstraat 18, Hoek	01-02-2018	NL.IMRO.0715.BPBG27-VG01
Bestemmingsplan, Steenovens 2 (Zaamslag)	22-05-2018	NL.IMRO.0715.WPBG30-VG01
Wijzigingsplan Buitengebied, Sint Janstraat 6, Zuiddorpe	14-11-2018	NL.IMRO.0715.WPBG28-VG01
Wijzigingsplan Buitengebied, Kromhoekseweg 6, Overslag	29-01-2019	NL.IMRO.0715.WPBG31-VG01
Bestemmingsplan Buitengebied, Molenweg/Baarsekreekweg	03-07-2018	NL.IMRO.0715.BPBG33-VG01
Bestemmingsplan Buitengebied, Varempestraat 4a/4b, Overslag	22-05-2019	NL.IMRO.0715.BPBG35-VG01
Bestemmingsplan Buitengebied, Laan van Othene e.o.	03-07-2018	NL.IMRO.0715.BPBG38-VG01
Wijzigingsplan Buitengebied, Kreekdreef 2, Westdorpe	16-04-2019	NL.IMRO.0715.WPBG39-VG01
Bestemmingsplan Buitengebied, Braakman fase III	09-10-2018	NL.IMRO.0715.BPBG41-VG01
Bestemmingsplan Buitengebied, Zaamslagsedijk ongen.	07-02-2019	NL.IMRO.0715.BPBG43-VG01
Bestemmingsplan Buitengebied, Reuzenhoek 17, Zaamslag	13-12-2018	NL.IMRO.0715.BPBG46-VG01
Wijzigingsplan Buitengebied, Zandplaatweg 4, Hoek	10-09-2019	NL.IMRO.0715.WPBG48-VG01
Bestemmingsplan Buitengebied, Zonnepark Bontepolder	26-09-2019	NL.IMRO.0715.BPBG51-VG01
Bestemmingsplan Buitengebied, Hulsterseweg ongen.	07-11-2019	NL.IMRO.0715.BPBG52-VG01
Wijzigingsplan Buitengebied, Clarapolderweg 1, Philippine	03-03-2020	NL.IMRO.0715.WPBG53-VG01
Wijzigingsplan Buitengebied, Canisvlietweg 5, Zuiddorpe	17-03-2020	NL.IMRO.0715.WPBG54-VG01
Wijzigingsplan Buitengebied, Kampersedijk 1, Zaamslag	01-09-2020	NL.IMRO.0715.WPBG47-VG01
Wijzigingsplan Buitengebied, Spanjaardsweg 1, Philippine	10-11-2020	NL.IMRO.0715.WPBG57-VG01
Wijzigingsplan Buitengebied, Kwakkelsedijk 1, Zaamslag	06-07-2020	NL.IMRO.0715.WPBG59-VG01

Bedrijventerrein

Naam:	Vastgesteld op:	IMRO-code:
Bestemmingsplan Axelse Vlake, Finlandweg	15-12-2016	NL.IMRO.0715.BPAXVL04-VG01
Bestemmingsplan bedrijventerreinen Drieschouwen-Vaartwijk-Stroopdorpe	25-06-2013	NL.IMRO.0715.BPDVS01-VG99
Bestemmingsplan Vaartwijk 7a	21-04-2016	NL.IMRO.0715.BPDVS02-VG99

Bestemmingsplan stikstofleiding Willemskerkeweg 3	21-04-2016	NL.IMRO.0715.BPSW01-VG99
Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Kanaalzone	14-12-2017	NL.IMRO.0715.BPGTB04-VG01
Bestemmingsplan Maintenance Valuepark	08-05-2014	NL.IMRO.0715.BPMVP01-VG99
Bestemmingsplan Leisurecentre	11-11-2010	NL.IMRO.0715.BPKGP05-VG99
Bestemmingsplan Leisurecentre, eerste herziening	25-09-2014	NL.IMRO.0715.BPKGP06-VG99
Bestemmingsplan Koegorsstraat	28-06-2011	NL.IMRO.0715.BPKGP03-VG99
Bestemmingsplan Sluiskil-Oost	26-06-2012	NL.IMRO.0715.BPKGP04-VG99
Bestemmingsplan Kennedylaan	04-06-2015	NL.IMRO.0715.BPOKO04-VG99
Bestemmingsplan Nieuwe Sluis Terneuzen	28-09-2017	NL.IMRO.0715.BPNST01-VG01
Bestemmingsplan Water Kanaaleiland Stroopdorpe-Oost	07-11-2013	NL.IMRO.0715.BPAXVL02-VG99
Bestemmingsplan bedrijventerrein Drieschouwen, Vaartwijk en Stroodoorpe, herziening Westkade 123, Sas van Gent	07-11-2019	NL.IMRO.0715.BPDVS03-VG01
Bestemmingsplan Oostelijke Kanaaloever, Oostkade 5, Sluiskil	22-05-2019	NL.IMRO.0715.BPOKO05-VG01

Diversen

Naam:	Vastgesteld op:	IMRO-code:
Bestemmingsplan Verdubbeling Tractaatweg, uitbreiding bedrijf Verhulst	27-09-2018	NL.IMRO.0715.BPTTW03-VG01

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan kent een andere opzet dan gebruikelijk. Aspecten zoals de beleidskaders en de uitvoerbaarheid met betrekking tot milieuaspecten zijn niet van toepassing op dit plan en komen dan ook niet ter sprake. In de toelichting wordt wel ingegaan op de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 2) en de uitvoerbaarheid (hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 2. Juridische planbeschrijving

2.1 Inleiding

In voorliggend plan worden begripsbepalingen opgenomen met de gewenste definiëring voor de begrippen “bestaand aantal woningen”, “hoofdverblijf”, “huishouden”, “wonen” en “woning”. Deze begrippen gaan gelden voor alle onderliggende bestemmingsplannen en werken aanvullend op de onderliggende plannen waar deze begrippen niet voorkomen, of werken corrigerend waar in de onderliggende plannen al definities zijn opgenomen voor deze begrippen en waar deze nieuwe begripsbepalingen anders zijn.

In de onderliggende bestemmingsplannen waar de begripsbepalingen hetzelfde zijn treden de nieuwe bepalingen ook in werking, maar verandert er niets.

Ter verduidelijking. Deze regeling verandert niets in bestaande legale en vergunde situaties maar is bedoeld om nieuwe ongewenste situaties te voorkomen. Door de doelstelling van dit plan (zie het vorige hoofdstuk) is ook de juridische planopzet net even anders dan van een meer regulier bestemmingsplan. Voor de regels zelf wordt waar mogelijk wel aangesloten bij de reguliere indeling.

Deze nieuwe/aanvullende begrippen zorgen voor meer duidelijkheid en de mogelijkheid voor de gemeente tot regie op het wel of niet toestaan van de verschillende woonvormen.

2.2 Opbouw van de regels

De regels van voorliggend bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vijf hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Wijziging begrippen
3. Bestemmingsregels;
4. Algemene regels;
5. Overgangs-, en slotregels.

De inhoud van deze hoofdstukken is beknopt, maar voldoende: er wordt verwezen naar de onder het facetbestemmingsplan liggende bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 3. Uitvoerbaarheid

3.1 Economische uitvoerbaarheid

Grondexploitatie (artikel 6.12 Wro)

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12.1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige bestemmingsplan is geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Economische uitvoerbaarheid

Behoudens plankosten, zijn er aan deze facetherziening geen kosten verbonden. De kosten die samenhangen met deze facetherziening komen voor rekening van de gemeente Terneuzen.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Voorliggend plan is als ontwerp toegezonden aan de Provincie Zeeland, het Waterschap Scheldestromen, de Veiligheidsregio Zeeland en Rijkswaterstaat. De Provincie Zeeland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Van het Waterschap Scheldestromen is bij brief van 12 april 2021 een positief wateradvies ontvangen.

Zienswijzen

Een ontwerp facetbestemmingsplan 'Wonen Terneuzen' heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken (vanaf 4 maart tot en met 14 april 2021) ter inzage gelegen. Hierbij is een ieder de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Binnen de genoemde termijn is 1 zienswijze ontvangen. Deze is samengevat en beoordeeld in de antwoordnota zienswijzen die als bijlage 1 van de toelichting bij de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen. Daaruit blijkt dat er geen aanleiding is om het bestemmingsplan (verbeelding en planregels) gewijzigd vast te stellen.

Bijlage 1 Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

GEMEENTE TERNEUZEN

Facetbestemmingsplan Wonen Terneuzen

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Terneuzen, 20 mei 2021

INHOUD

BLZ

1.	Inleiding	3
	1.1. Procedure	3
	1.2. Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen	4
	2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen	4
	2.2. Ontvankelijkheid	4
	2.3. Gegrond of ongegrond	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
4.	Ambtshalve aanpassingen	6

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

De gemeente Terneuzen wil meer regie krijgen op mogelijke woonvormen welke een ruimtelijke uitstraling hebben die niet altijd past in de omgeving. In de planregels van de bestemmingsplannen in de gemeente Terneuzen is wel een definitie gegeven van het begrip 'woning', maar niet van het begrip 'wonen'. Tevens is het aantal woningen niet geregeld in de bestemmingsplannen en is geen begripsomschrijving van 'huishouden' opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 4 maart tot en met woensdag 14 april 2021 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening).

Binnen de termijn van terinzagelegging is één 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 zienswijzen en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.

In hoofdstuk 3 zijn de zienswijzen samengevat, beantwoord en – indien van toepassing – is daarbij aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

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 ontwerp facetbestemmingsplan 'Wonen Terneuzen' is binnen de daartoe gestelde termijn (4 maart t/m 14 april 2021) één schriftelijke zienswijze kenbaar gemaakt.

- Zienswijze 1, d.d. 14 april 2021.

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is dan ook ontvankelijk.

2.3 Gegrond of ongegrond

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

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze nr. 1, d.d. 14 april 2021

Zienswijze

In de zienswijze wordt verwezen naar een ingediende conceptaanvraag d.d. 20 december 2018 voor het realiseren van 6 wooneenheden in een bestaand gebouw. Bij brief van 15 januari 2019, verzonden 16 januari 2019, is door de gemeente Terneuzen aan deze conceptaanvraag medewerking verleend en kon er een officiële aanvraag worden ingediend binnen 26 weken na verzenddatum van de brief.

In oktober 2020 is navraag gedaan of de officiële aanvraag alsnog kan worden gediend, dit gelet op de verstreken termijn van 26 weken. Door de gemeente is aangegeven dat dat nog kon.

Bij een nader contact in februari 2021 wordt evenwel door de gemeente aangegeven dat er inmiddels een ontwerp facetbestemmingsplan 'Wonen Terneuzen' in procedure is genomen. Daarmee is het realiseren niet langer rechtstreeks toelaatbaar.

Om het realiseren van de 6 wooneenheden alsnog mogelijk te maken dienen nu extra procedures en kosten te worden gemaakt die de haalbaarheid ervan negatief beïnvloeden dan wel onmogelijk maken.

Gevraagd wordt om in het facetbestemmingsplan een overgangsregeling op te nemen waarmee het project, op basis van de op 20 december 2018 ingediende conceptaanvraag, alsnog onder de bestaande regels kan worden gerealiseerd.

Overwegingen

De op 20 december 2018 ingediende conceptaanvraag voor het realiseren van 6 wooneenheden is op de gebruikelijke wijze ingediend, besproken met de aanvrager en verder behandeld. Bij brief van 15 januari 2019, verzonden 16 januari 2019, is aan aanvrager de beslissing (principebesluit) medegedeeld dat medewerking verleend zou worden aan het realiseren van de gevraagde 6 wooneenheden. Om er zeker van te zijn dat aanvrager deze conceptaanvraag als uitgangspunt voor een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning kan laten dienen, is hem verzocht deze aanvraag binnen 26 weken na verzenddatum brief in te dienen.

Het indienen van de officiële aanvraag om een omgevingsvergunning blijft evenwel uit. Pas in oktober 2020 wordt gevraagd of het eerder genomen principebesluit nog geldig is om een officiële aanvraag in te dienen. Ervan uitgaande dat de aanvraag alsnog op korte termijn zou worden ingediend, is medegedeeld dat dit geen probleem oplevert.

Uit de ingediende zienswijze blijkt evenwel dat er in februari 2021 nog steeds geen officiële aanvraag is ingediend. Voorts is van aanvrager tot op heden geen nader bericht ontvangen dat erop duidt dat de aanvraag nu wel op korte termijn is te verwachten.

Op 4 maart 2021 is het ontwerp facetbestemmingsplan 'Wonen Terneuzen' in procedure gebracht. Met dit bestemmingsplan wenst de gemeente Terneuzen meer regie krijgen op mogelijke woonvormen welke een ruimtelijke uitstraling hebben die niet altijd past in de omgeving. Uit de planregels van dit facetbestemmingsplan blijkt dat wooneenheden die planologisch reeds toegestaan zijn, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften, gezien worden als bestaand aantal wooneenheden. Daarnaast geldt onverkort op basis van wetgeving dat alle officiële aanvragen die voor de datum van de terinzagelegging van het ontwerp facetbestemmingsplan 'Wonen Terneuzen', in deze voor 4 maart 2021, getoetst worden aan het op dat moment geldende planologisch regime. Aanvrager heeft gedurende de periode van januari 2019 tot en met februari 2021 de gelegenheid gehad om op basis van zijn concept aanvraag van 20 december 2018 een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. Tot op heden is geen officiële aanvraag ontvangen.

Gelet op de aard en omvang van het te realiseren bouwplan, het in deze realiseren van 6 wooneenheden in een bestaand gebouw, dient gesteld te worden dat aanvrager in

redelijkheid voldoende tijd heeft gehad om een officiële aanvraag in te dienen. Het alsnog opnemen van een overgangsrecht waarmee de 6 te realiseren wooneenheden, op basis van het eerder genoemde principebesluit van 15 januari 2019, aangemerkt kan worden als reeds aanwezige wooneenheden is in alle redelijkheid niet acceptabel.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en heeft geleid tot een nieuwe beoordeling c.q. berekening die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. De uitkomst van deze nieuwe beoordeling c.q. berekening leidt niet tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. .

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn ambtshalve geen wijzigingen aangebracht.