

TERNEUZEN

Bestemmingsplan Koewacht, Emmabaan

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Versie 19092018

INHOUD	BLZ
1. Inleiding	3
1.1. Procedure	3
1.2. Leeswijzer	4
2. Zienswijzen	5
2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen	5
2.2. Ontvankelijkheid	5
2.3. Gegrond of ongegrond	5
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen	6
4. Ambtshalve aanpassingen	14

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Koewacht, Emmabaan heeft betrekking op een uitbreiding van de kern Koewacht van de gemeente Terneuzen met een nieuw woongebied voor maximaal 68 woningen. Het plangebied is gelegen aan de Emmabaan in het noorden van Koewacht, grenzend aan de bebouwing van de bestaande woonkern. De woningbouwontwikkeling vindt hoofdzakelijk plaats op het perceel kadastraal bekend als gemeente Axel, sectie N, nummer 1490 met een oppervlakte van 37.935 m². De percelen met nummers 1466 en 1467 (deels) maken tevens deel uit van het plangebied. Dit betreft de kavel van een bestaand bedrijf aan de Emmabaan 5/7, waarvoor in het kader van de onderhavige ontwikkeling de toegestane milieucategorie wordt afgestemd op de feitelijk aanwezige bedrijfsactiviteiten.

Doelstelling is om op de gronden van het plangebied een woningbouwontwikkeling te faciliteren. Er is een indicatief stedenbouwkundig plan opgesteld om richting te geven aan de toekomstige ontwikkeling van het woongebied. De wens is om hiervoor een flexibel planologisch regime te bieden, waardoor de woningbouwontwikkeling gefaseerd en naar behoefte per tijdspanne ingevuld kan worden.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet rechtstreeks passend binnen het vigerend bestemmingsplan "Buitengebied", zoals vastgesteld d.d. 25 juni 2013. Om het plan te verwezenlijken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan Koewacht, Emmabaan voorziet in deze juridisch-planologische regeling om het voornemen mogelijk te maken.

Overlegprocedure

Het concept ontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden naar diverse instanties. In een brief d.d. 26 juli 2017 heeft de provincie Zeeland verzocht de behandeling van plan op te schorten tot er overeenstemming is bereikt over de herijking van de regionale woningmarktafspraken Zeeuws Vlaanderen. Naar aanleiding van dit verzoek is de behandeling van het plan tijdelijk stop gezet, is nader overleg gevoerd en de uitkomst van de regionale woningmarktafspraken afgewacht. Het Waterschap Scheldestromen heeft bij brief d.d. 12 juli 2017 meegedeeld dat er geen opmerkingen zijn met betrekking tot het (concept) ontwerp bestemmingsplan. De Veiligheidsregio Zeeland heeft bij email d.d. 6 juni 2017 bericht dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 1 februari 2018 tot en met 14 maart 2018 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 6 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 zienswijze en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.

In hoofdstuk 3 is de zienswijze samengevat en beantwoord.

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 bestemmingsplan Koewacht, Emmabaan zijn binnen de termijn (1 februari 2018 tot en met 14 maart 2018) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Provincie Zeeland, Postbus 6001, 4530 LA Middelburg
2. Indiener zienswijze 2
3. Indiener zienswijze 3
4. Indiener zienswijze 4
5. Indiener zienswijze 5
6. Indiener zienswijze 6

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen 1. tot en met 6. zijn tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

2.3 Gegrond of ongegrond

Op basis van de zienswijzen, zoals hierna behandeld in hoofdstuk 3, wordt het volgende voorgesteld:

- de zienswijzen genoemd onder 1. tot en met 6. zijn ongegrond.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Indiener zienswijze 1: Provincie Zeeland

Zienswijze

- a. De provincie Zeeland heeft een pro forma zienswijze tegen het plan ingediend waarin zij aangeeft dat het plan in strijd wordt geacht met het provinciaal beleid inzake wonen en de Ladder voor duurzame verstedelijking. De provincie hecht aan fasering van het plan en stelt tevens dat de behoefte voor de woningen niet, dan wel niet juist, is onderbouwd.

Overwegingen

- a. Op 28 maart 2018 heeft ambtelijk overleg met de provincie en de Zeeuws-Vlaamse buurgemeenten plaats gevonden, hetgeen een vervolg heeft gekregen tijdens een bestuurlijk overleg op 30 mei 2018. In beide overleggen is afgesproken, en in een verslag vastgelegd, dat de zogenaamde Ladderonderbouwning zal worden aangepast. Dit betreft zowel de kwalitatieve onderbouwning van het type woningen in het plangebied als de onderbouwning dat er binnen het bestaand bebouwd gebied geen mogelijkheid is dit initiatief te realiseren.

De 'Ladderonderbouwning' is als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. In de Ladderonderbouwning wordt geconcludeerd dat het plan, gelet op de berekende instroom van 16 huishoudens vanuit Vlaanderen in de kern Koewacht, voorziet in een actuele (kwantitatieve) behoefte.

De Nederlandse onderzoeken richten zich op de bestaande bevolking. Het plan Emmabaan geeft vooral invulling aan de Vlaamse vraag en kan ook bijdragen aan doorstroming binnen de kern Koewacht zelf. Het gaat bij de Vlaamse vraag veelal om gezinnen die uit kostenoverwegingen in de Zeeuws-Vlaamse grensstreek willen wonen, in een goed vanuit Vlaanderen bereikbare kern waarin ook voorzieningen aanwezig zijn. Uit de tellingen blijkt dat de Vlamingen overwegend grondgebonden woningen in de grensstreek kopen. Het programma aan de Emmabaan voorziet in deze kwalitatieve vraag.

De vraag vanuit Vlaanderen is een vooralsnog blijvende vraag die in de gehele grensstreek speelt. Het niet inspelen op deze vraag binnen de kern Koewacht betekent dat deze vraag bovenop de al aanwezige vraag in ander grenskernen komt. In deze kernen zullen ongetwijfeld kleinere, binnenstedelijke inbreidingslocaties aanwezig zijn maar deze voldoen niet aan de specifieke locatie-eisen die Vlamingen stellen. Daarnaast zijn juist deze locaties veelal meer geschikt om in te spelen op de veranderende vraag vanuit demografische ontwikkelingen (éénpersoonshuishoudens en vergrijzing).

De provincie hecht aan een gefaseerde uitvoering van het plan. De gefaseerde uitvoering is vastgelegd in de privaatrechtelijke overeenkomst (d.d. 28-05-2015) die de gemeente Terneuzen met de ontwikkelaar heeft gesloten. In de koopovereenkomst die op 28 december 2015 tussen partijen is gesloten is eveneens (artikel 6, lid 2, onder c.) bepaald dat de levering van de grond in vier fasen zal plaats vinden. In de uitspraak van 5 februari 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:307) heeft de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het acceptabel geacht dat een wenselijk en/of noodzakelijk geachte fasering in de uitvoering van een bestemmingsplan enkel wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond maar leidt wel tot aanpassingen in de toelichting en de zogenaamde 'Ladder'-onderbouwning (Bijlage 2 bij de Plantoelichting) van het plan.

Indiener zienswijze 2

Zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze stelt dat de planontwikkeling Koewacht, Emmabaan met een diversiteit aan woningbouw van groot belang is voor de leefbaarheid van het dorp Koewacht. Aanvullend wordt aandacht gevraagd voor het realiseren van een multifunctionele speelvoorziening voor de jeugd in de kern Koewacht. Deze voorziening wordt nu gemist. Als mogelijke locatie voor de speelvoorziening wordt gewezen op het veld gelegen tussen de nieuwe woningbouwontwikkeling en de bestaande brede school De Vlaswiek.

Overwegingen

- a. De voorgestelde locatie voor de speelvoorziening maakt geen onderdeel uit van de planontwikkeling Koewacht, Emmabaan. Aangezien de behoefte aan een speelvoorziening volgens de indiener van de zienswijze nu al bestaat, staat deze behoefte los van de beoogde bouw van woningen binnen het plangebied. De beoogde locatie voor de speelvoorziening is op dit moment al ingericht als trapveldje voor de jeugd inclusief twee voetbaldoelen. Dit veldje blijft gehandhaafd. Aan de Molenweg staan enkele speeltoestellen voor de jongere jeugd. Deze speeltoestellen zullen op termijn (eind levensduur) worden vervangen en verplaatst naar de voorgestelde locatie. Hoe de gemeente in de toekomst omgaat met multifunctionele speelvoorzieningen wordt momenteel onderzocht. Een dergelijke voorziening voor deze locatie staat op dit moment nog niet in de planning.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Indiener zienswijze 3

Zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze wijst er op dat het voor bewoners aantrekkelijk is om in de directe omgeving een ommetje te kunnen maken. De indiener verzoekt om aan de westzijde van het plan een strook grond te reserveren om in de toekomst een wandelpad beschikbaar te hebben van de Molenweg richting het bos van Staatsbosbeheer.
- b. De ontwikkelaar heeft tijdens een informatieavond aangegeven dat er een aardgasaansluiting voor de nieuwbouw is voorzien. Verzocht wordt om het plan duurzaam en aardgasvrij te realiseren.

Overwegingen

- a. De door indiener van de zienswijze voorgestelde strook grond ten behoeve van het toekomstig wandelpad is, zoals indiener ook aangeeft, niet in eigendom van de gemeente maar van een particulier. Realisering van het wandelpad is afhankelijk van de medewerking van de grondeigenaar. De beoogde planontwikkeling aan de Emmabaan maakt een aansluiting/ontsluiting van de Molenweg richting het bos van Staatsbosbeheer niet onmogelijk. Bij de planontwikkeling wordt geen gebruik gemaakt van de bedoelde strook grond zodat deze ook in de toekomst beschikbaar blijft voor het wandelpad. Daarnaast is het ook mogelijk, onafhankelijk van de medewerking van de grondeigenaar, via het nieuwe plan een ontsluiting te creëren van de Emmabaan naar het bos van Staatsbosbeheer. Via de oostzijde van de ontwikkeling kan met een kort wandelpad worden aangesloten op grond van het Waterschap Scheldestromen dat leidt naar het bos van Staatsbosbeheer, zie afbeelding.



- b. De woningen zullen aardgasvrij worden gerealiseerd. In mei 2018 is in het Staatsblad bekend gemaakt dat woningen per 1 juli 2018 aardgasvrij moeten zijn. Het gaat dan om alle nieuwbouwwoningen waarvoor de omgevingsvergunning na 1 juli wordt ingediend. Dat is hier aan de orde.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Indiener zienswijze 4

Zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over een mogelijke verzakking van zijn huis. De ondergrond is instabiel en door de wijze van funderen die in 1930 werd gehanteerd, namelijk op staal, is de kans op verzakking groter.
- b. Toen indiener het huis vier jaar geleden kocht was hij niet op de hoogte van de bouwplannen, de gemeente echter wel. De gemeente is tekort geschoten bij de verkoop van de woning. Het huis had nooit verkocht mogen worden met de bouw van een woonwijk in het vooruitzicht.
- c. Er wordt een 0-meting/woningopname voor aanvang werkzaamheden gedaan maar de uitbreiding wordt in 10 jaar gerealiseerd. Dit betekent een even lange periode van onzekerheid.
- d. De stilte en rust ten tijde van de aankoop van het huis gaat verloren.
- e. Volgens het verkennend natuuronderzoek wordt er alleen tussen augustus en half maart gewerkt om de broedperiode te vrijwaren van het aanpalend bos. Indiener vraagt of als de wijk bewoond is de broedperiode dan niet verstoord wordt of dat er dan een 'algemene stilte' periode geldt.
- f. De regels met betrekking tot het betrekken van de buurt bij deze bouwplannen zijn niet nageleefd. De ontwikkelaar heeft dat gedaan en niet de gemeente.
- g. Het vooronderzoek is partijdig verlopen, het is beter eerst naar de leegstand en de te koop staande panden te kijken in plaats van een stuk natuur op te offeren.
- h. Andere bezwaarpunten van de indiener van de zienswijze tegen het plan zijn diverse vormen van geluidsoverlast, aantasting van de privacy en het verlies van uitzicht.

Overwegingen

- a. De wijze van funderen die in 1930 werd gehanteerd, namelijk op staal, is niet gedateerd en wordt op zandgronden nog steeds toegepast. Ter voorbereiding op de bouwfase zal voor het plangebied een sonderingsonderzoek worden uitgevoerd. Uit de boringen die zijn uitgevoerd voor de diverse bodemonderzoeken blijkt dat de bodem tot de maximaal geboorde diepte van 3 meter bestaat uit matig tot fijn zand. De verwachting is dat de nieuwbouwwoningen, net als de bestaande woningen in Koewacht, op staal zullen worden gefundeerd. Het aanbrengen van een staalfundering gaat nauwelijks gepaard met trillingen. In het Bouwbesluit zijn voor trillingen normen opgenomen die niet mogen worden overschreden.
- b. De eerste plannen om dit perceel te benutten voor woningbouw (destijds in combinatie met uitbreiding van het naastgelegen woonwagencentrum) dateren van 2008. In die tijd is het niet tot een ontwerpfase van het bestemmingsplan gekomen zodat de plannen tot woningbouw niet via media (dag- of weekbladen) bekend zijn gemaakt. Volgens vaste jurisprudentie rust op een potentiële koper echter ook een eigen onderzoeksplicht (o.a. ECLI:NL:RBDOR:2011:BR6476; onder 4.6 en 4.14), zeker als de informatie op eenvoudige wijze kan worden verkregen. Informeren bij de gemeente had in dit geval volstaan. De woning is niet door de gemeente verkocht. De gemeente heeft in dat proces ook geen rol te vervullen. Zij kan de verkopende partij niet verbieden de woning te verkopen. Ook is niet in te zien waarom de gemeente dat zou moeten doen, nu de woning door de beoogde ontwikkeling niet minder geschikt voor bewoning wordt.
- c. De ontwikkelaar zal risico's gedurende de bouwperiode zoveel mogelijk proberen uit te sluiten. De basis hiervoor vormt het sonderingsonderzoek waaruit de bouw- c.q. funderingswijze zal voortvloeien. Voor de gekozen funderingswijze is vervolgens te bepalen of effecten in de omgeving te verwachten zijn en welke maatregelen daar tegen (kunnen) worden genomen. Een woningopname/0-meting wordt als extra 'zekerheid' gedaan om discussie over (de oorzaak van) schade te voorkomen. De kans op schade (en de onzekerheid) ten gevolge van het bouwproces neemt af naarmate de afstand tussen de bestaande woning en de nieuw te bouwen woningen groter wordt.
- d. De woning Emmabaan 3 ligt naast en op zeer korte afstand van zowel bestaande bebouwing als de doorgaande weg Emmabaan, die de kern Koewacht verbindt met de kernen Heikant en Hulst en waaraan diverse bedrijven zijn gevestigd. Dit brengt ook in de huidige situatie niet alleen maar een oase van rust en stilte met zich mee. Vanwege bovengenoemde gebiedskenmerken wordt de omgeving Emmabaan aangeduid als 'gemengd gebied'. Er is vanwege de ontsluitingsweg en de bedrijvigheid meer omgevingsgeluid aanwezig dan in een rustige woonwijk.
- e. In het plangebied zelf en langs de randen hiervan kunnen nesten van algemeen voorkomende broedvogels zonder jaarrond beschermde nestplaats aangetroffen worden. Om verstoring van deze nesten te voorkomen moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen beginnen. Na begin van de werkzaamheden komen de broedvogels niet meer op deze locatie terug maar zoeken in het volgend broedseizoen een nieuwe broedlocatie. Verstoring van nesten ten gevolge van bouwwerkzaamheden vindt dus niet plaats.
- f. De Wet ruimtelijke ordening stelt regels voor het betrekken van 'de buurt' bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. In de huidige wet is niet meer geregeld dan dat een ontwerpplan voor 6 weken ter inzage wordt gelegd en dat dit bekend wordt gemaakt. De gemeente Terneuzen hecht aan het betrekken van de omgeving bij nieuwe ruimtelijke plannen. Of dit door de initiatiefnemer gebeurt of door de gemeente doet niet ter zake. De ontwikkeling waar het om gaat blijft hetzelfde. Door de initiatiefnemer is de ontwikkeling gepresenteerd tijdens een openbare bijeenkomst van de Dorpsraad Koewacht en zijn de bewoners van de meest nabij de ontwikkeling gelegen woningen persoonlijk benaderd. Hiermee is 'de buurt' in voldoende mate in de gelegenheid gesteld van de ontwikkeling kennis te nemen.

- g. Het Besluit ruimtelijke ordening vereist in artikel 3.1.6, lid 2, dat iedere nieuwe stedelijke ontwikkeling zorgvuldig wordt onderbouwd. Deze onderbouwing bestaat uit een aantal stappen en staat bekend als de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Binnen bovengenoemde 'laddertoets' dient o.a. de behoefte aan de ontwikkeling (in dit geval de woningen) en de locatie te worden verantwoord. In 'Bijlage 2: Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking' is onderbouwd dat binnen de kern Koewacht wel enkele kleinere locaties beschikbaar zijn voor de bouw van woningen maar dat er geen locatie beschikbaar is voor het faciliteren van de bouw van dit aantal woningen. Daarnaast is in de onderbouwing aangegeven dat slechts 2,4% van de bestaande woningvoorraad (22 woningen) binnen Koewacht te koop staat. Binnen dit aanbod is de behoefte niet op te vangen.
- h. De nieuwe woningen komen op grotere afstand te liggen dan de meest nabij gelegen bestaande woningen zodat niet verwacht wordt dat de nieuwe situatie aanmerkelijk zal verschillen ten opzichte van de huidige situatie. Voor geluid tijdens het bouwproces zijn in het Bouwbesluit normen opgenomen die niet overschreden mogen worden. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Gelet op de situering van de woning Emmabaan 3 en de beoogde woningbouwlocatie wordt het uitzicht door de beoogde ontwikkeling niet onevenredig aangetast.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Indiener zienswijze 5

Zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze twijfelt aan de legitimiteit van het ontwerp bestemmingsplan. Terwijl de grond nog in eigendom is van de gemeente geeft V.d. Poel al opdracht aan Aveco-de Bondt voor het uitvoeren van voorbereidende onderzoeken. Nu beide bedrijven onderdeel uitmaken van de VolkerWessels groep wordt de uitkomst van die onderzoeken voorspelbaar en roept vraagtekens op.
- b. De ontwikkeling van deze woningbouw is niet meer actueel en wenselijk. Bouwen in de wei is voorbij.
- c. Indiener gaat niet akkoord met het afwaarderen van de milieucategorie van 3.1 naar 2.0 omdat het voor de ontwikkeling, opvolging of verkoop van het bedrijf een waardevermindering betekent. De afstand van 50 meter tot de erfgrans moet gewaarborgd blijven.
- d. De geplande bouwtijd van 10 jaar brengt langdurig en onaanvaardbare overlast met zich mee.
- e. Volgens de 'Ladder'-toets moet o.a. getoetst worden of het plan voorziet in een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Als één van de uitkomsten op de drie vragen negatief is, kan niet voldaan worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is duidelijk dat in dit geval niet voldaan wordt aan de ladder om de eenvoudige reden dan Koewacht een dorp is en geen stad.

Overwegingen

- a. Zowel aannemersbedrijf Van der Poel (ontwikkelaar), als Compositie 5 (stedenbouwkundig bureau), als Aveco-de Bondt (enkele deelonderzoeken), behoren tot het concern VolkerWessels. Diverse deelonderzoeken zijn uitgevoerd door andere niet aan VolkerWessels gelieerde bureaus, zoals Peutz, Oranjewoud en Rho. Bestemmingsplannen worden ook, al dan niet op onderdelen, beoordeelt door onafhankelijke externe instanties zoals de provincie Zeeland, het waterschap en de Veiligheidsregio. Het bestemmingsplan Koewacht, Emmabaan en de daarbij behorende onderzoeken geeft geen aanleiding tot twijfel aan de juistheid daarvan.
- b. Dat aan de beoogde ontwikkeling behoefte bestaat en dat hiervoor geen ruimte is binnen het bebouwd gebied van de kern Koewacht en daarom een locatie wordt

benut direct grenzend aan het bebouwd gebied is onderbouwd in 'Bijlage 2: Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking'.

- c. Volgens vaste jurisprudentie kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Na afweging van de betrokken belangen kunnen aan gronden andere bestemmingen worden gegeven en/of andere voorschriften worden gesteld.

Medio 2006 is bij een periodieke milieucontrole door de gemeente Terneuzen geconstateerd dat op het perceel Emmabaan 5/7 geen inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer aanwezig is. Begin september 2018 is door de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) Zeeland een milieucontrole op het adres Emmabaan 5/7 uitgevoerd. Tijdens de controle is wederom gebleken dat er op het adres geen milieu gerelateerde activiteiten plaats vinden, i.c. geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer aanwezig is. In de afgelopen jaren is ook op geen enkele wijze (al dan niet concreet) een poging gedaan om op het perceel een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer te vestigen, waarmee de planologisch vergunde ruimte, i.c. een bedrijf behorend tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ingevuld zou worden.

Ten behoeve van een zorgvuldige afweging in het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is bekeken of het bedrijf aan de Emmabaan 5/7, wanneer dit zou worden uitgeoefend conform de opgegeven bedrijfsactiviteiten blijvend uit de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, bij een representatieve bedrijfssituatie en maximale planologische invulling van het perceel, onevenredig in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt door de beoogde woningbouwontwikkeling.

In het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer zijn voor het aspect geluid grenswaarden voor de dag-, avond- en nachtperiode opgenomen voor geluidgevoelige bestemmingen. Bij het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten moeten deze grenswaarden in acht worden genomen. De conclusie uit het onderzoek is dat een bedrijf gevestigd aan de Emmabaan 5/7, bestaande uit bedrijfsactiviteiten zoals opgegeven bij de Kamer van koophandel, door de beoogde woningbouwontwikkeling niet onevenredig wordt beperkt. De grenzen aan de bedrijfsvoering voor wat betreft het aspect geluid worden niet bepaald door de beoogde woningbouwontwikkeling maar door de toegestane geluidbelasting op de reeds bestaande woning aan de Emmabaan 12a te Koewacht.

Gelet op het bovenstaande is bij afweging van de betrokken belangen de maximaal toegestane bedrijfscategorie voor het perceel Emmabaan 5/7 teruggebracht van categorie 3.1 naar categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze categorie wordt passend geacht in een (de toekomstige) woonomgeving.

- d. De realisatie van de beoogde woningbouwontwikkeling zal overlast met zich meebrengen. In het Bouwbesluit zijn grenzen/normen opgenomen om die overlast te beperken. Hierbij valt te denken aan tijden waarbinnen bepaalde bouwactiviteiten mogen plaats vinden en het geluid dat hierbij maximaal mag worden geproduceerd. De stelling dat sprake is van onaanvaardbare overlast wordt niet onderbouwd.
- e. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening wordt onder een 'stedelijke ontwikkeling' onder andere verstaan de ruimtelijke ontwikkeling van woningbouwlocaties. Uit jurisprudentie blijkt vervolgens dat hiervan sprake is bij de bouw van meer dan 11 woningen, zoals hier aan de orde. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt in dit geval bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling. Of deze plaats vindt in een dorp of stad is hierbij niet relevant.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

Indiener zienswijze 6

Zienswijze

- a. De indiener van de zienswijze twijfelt aan de objectiviteit en geloofwaardigheid van het bestemmingsplan. Het plan is ontstaan als tegemoetkoming in een fout die de gemeente heeft gemaakt in een ander project met het bedrijf V.d. Poel. De onderzoeken zijn uitgevoerd door het bedrijf Aveco-de Bondt. Dit bedrijf is, net als V.d. Poel, onderdeel van de VolkerWessels groep. De slager keurt dus zijn eigen vlees waarmee het onderzoek niet als objectief kan worden beschouwd.
- b. Het huis van betrokkene is gebouwd op slappe grond, met veen en klei en heeft een fundering op staal. Hierdoor is het huis kwetsbaar tijdens bouwwerkzaamheden en dat gedurende de bouwperiode van 10 jaar. Het gaat hierbij om zwaar verkeer, grondwateronttrekkingen, bouwwerktuigen en nadien toename van verkeer door veel meer inwoners. Betrokkene levert hiervoor een sonderingsonderzoek en correspondentie met het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblemen (KCAF) aan.
- c. De gemeente heeft betrokkene op geen enkele manier persoonlijk op de hoogte gebracht van de plannen.
- d. De gemeente kijkt af van zijn structuurvisie in het bestemmingsplan maar de onderbouwing daarvan klopt niet en bevat tegenstrijdigheden. Het plan richt zich op het aantrekken van Belgen. Dit gaat ten koste van de eigen burgers en onze mooie landelijke omgeving. Er is recent helder beleid gemaakt voor Zeeuws-Vlaanderen. Hiervan wordt afgeweken en dit is onvoldoende onderbouwd.
- e. Er heeft geen afstemming plaats gevonden met het uitbreidingsplan voor woonzorgcentrum De Lange Akkers te Koewacht.
- f. Er is geen onderzoek gedaan naar een alternatieve locatie die beter past binnen het woonbeleidsonderzoek Zeeuws-Vlaanderen.
- g. De rust en ruimte waarvoor betrokkene 10 jaar geleden op het huidige woonadres is komen wonen gaat door de geplande ontwikkeling verloren. Dit heeft ook een negatief gevolg voor de waarde van de woning.
- h. In het bestemmingsplan wordt niet aangegeven wat de gevolgen zijn van de geplande ontwikkeling op de natuur bij de Boschkreek.

Overwegingen

- a. Zowel aannemersbedrijf Van der Poel (ontwikkelaar), Compositie 5 (stedenbouwkundig bureau), als Aveco-de Bondt (enkele deelonderzoeken), behoren tot het concern Volker Wessels. Diverse deelonderzoeken zijn uitgevoerd door andere niet aan Volker Wessels gelieerde bureaus, zoals Peutz, Oranjewoud en Rho. Bestemmingsplannen worden ook, al dan niet op onderdelen, beoordeelt door onafhankelijke externe instanties als de provincie Zeeland, het waterschap en de Veiligheidsregio. Het bestemmingsplan Koewacht, Emmabaan en de daarbij behorende onderzoeken geeft geen aanleiding tot twijfel aan de juistheid daarvan.
- b. De ontwikkelaar zal risico's gedurende de bouwperiode zoveel mogelijk proberen uit te sluiten. De basis hiervoor vormt het sonderingsonderzoek waaruit de bouw- c.q. funderingswijze zal voortvloeien. Voor de gekozen funderingswijze is vervolgens te bepalen of effecten in de omgeving te verwachten zijn en welke maatregelen daar tegen (kunnen) worden genomen. De verwachting is dat de nieuwbouwwoningen, net als de bestaande woningen in Koewacht, op staal zullen worden gefundeerd. Het aanbrengen van een staalfundering gaat nauwelijks gepaard met trillingen. In het Bouwbesluit zijn voor trillingen normen opgenomen die niet mogen worden overschreden. Een woningopname/0-meting wordt als extra 'zekerheid' gedaan om discussie over (de oorzaak van) schade te voorkomen. De kans op schade (en de onzekerheid) ten gevolge van het bouwproces neemt af naarmate de afstand tussen de bestaande woning en de nieuw te bouwen woningen groter wordt. Deze zienswijze ziet niet op ruimtelijk relevante bezwaren tegen het beoogde bouwplan maar op (ernstige) zorgen in/over de uitvoeringsfase van het plan.

Overigens ligt de rond 2004/2005 gerealiseerde uitbreidingswijk aan de Henri Dunantstraat e.o. op min of meer vergelijkbare afstand tot de woning Emmabaan 10. Voor zover bekend, noch gesteld, heeft deze ontwikkeling tot schade aan de woning Emmabaan 10 geleid.

- c. De Wet ruimtelijke ordening stelt regels voor het betrekken van de omgeving bij de totstandkoming van een bestemmingsplan. In de huidige wet is niet meer geregeld dan dat een ontwerpplan voor 6 weken ter inzage wordt gelegd en dat dit bekend wordt gemaakt. De gemeente Terneuzen hecht aan het betrekken van de omgeving bij nieuwe ruimtelijke plannen. Of dit door de initiatiefnemer gebeurt of door de gemeente doet niet ter zake. De ontwikkeling waar het om gaat blijft hetzelfde. Door de initiatiefnemer is de ontwikkeling gepresenteerd tijdens een openbare bijeenkomst van de Dorpsraad Koewacht en zijn de bewoners van de meest nabij de ontwikkeling gelegen woningen persoonlijk benaderd. Hiermee is de omgeving in voldoende mate in de gelegenheid gesteld van de ontwikkeling kennis te nemen.
- d. In de gemeentelijke Structuurvisie Terneuzen 2025 (vastgesteld 2010) is geen rekening gehouden met de meest recente demografische ontwikkelingen, waaronder de forse instroom van Vlamingen. De verwachting is dat deze instroom alleen maar toeneemt omdat het havengebied rond Gent vol raakt en in noordelijke richting uitbreidt. De instroom van Vlamingen is voor de regio Zeeuws-Vlaanderen ook gewenst om verdere vergrijzing en ontgroening tegen te gaan en daarnaast beschikbare vacatures in te vullen. In 'Bijlage 2: Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking' is onderbouwd dat binnen de kern Koewacht wel enkele kleinere locaties beschikbaar zijn voor de bouw van woningen maar dat er geen locatie beschikbaar is voor het faciliteren van de bouw van dit aantal woningen. Daarnaast is in de onderbouwing aangegeven dat slechts 2,4% van de bestaande woningvoorraad binnen Koewacht te koop staat. Binnen dit aanbod is de behoefte niet op te vangen. In dezelfde bijlage is ook de actuele behoefte aan de woningen aangetoond.
- e. Het uitbreidingsplan voor De Lange Akkers richt zich op een geheel andere doelgroep, namelijk oudere mensen die zorg nodig hebben. Het bestemmingsplan is enige tijd geleden vastgesteld maar lijkt voorlopig niet tot uitvoering te komen. Juist omdat de doelgroep van beide plannen verschilt kunnen de plannen naast elkaar bestaan, elkaar aanvullen, en voorzien in de actuele woonbehoefte binnen de kern Koewacht.
- f. De onderbouwing van de locatie ligt vast in 'Bijlage 2: Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking'. Beschikbare kleinere locaties kunnen de behoefte aan woningen niet opvangen.
- g. De woning Emmabaan 10 ligt richting de rand van de bebouwing van de kern Koewacht maar nog steeds tussen bestaande bebouwing waaronder het woonwagencentrum aan de overzijde van de woning en een uitbreidingswijk uit 2005 (Henry Dunantstraat e.o.) aan de achterzijde van de woning. Deze uitbreidingswijk ligt overigens op vergelijkbare afstand tot de woning Emmabaan 10 als de beoogde woningbouw. Tenslotte is de Emmabaan, waarlangs de woning is gelegen, de doorgaande weg die de kern Koewacht verbindt met de kernen Heikant en Hulst en waaraan diverse bedrijven zijn gevestigd. Dit brengt ook in de huidige situatie niet alleen rust met zich mee.



- h. De Boschkreek behoort tot het Natuurnetwerk Zeeland. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van dit netwerk. De kortste afstand tussen het beoogde woningbouwplan en de Boschkreek bedraagt ruim 700 meter. Het bouwplan leidt gelet op deze afstand niet tot significante aantasting van de aanwezige natuurwaarden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

Toelichting

- n.v.t

Regels

- In artikel 3.2.2 onder b en artikel 3.2.4 is de goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen verhoogd van 3 meter naar 3,5 meter.
- In artikel 6.2.2 onder a is de goothoogte van aan-, uit- en bijgebouwen verhoogd van 3 meter naar 3,5 meter.
- In Artikel 12.2 Waterhuishoudkundige voorzieningen is de realisatie van de noodzakelijke waterberging op grond van de watertoets gekoppeld aan het gebruik van de gronden in plaats van aan de afgifte van omgevingsvergunningen.

Verbeelding

- n.v.t.