



## College van burgemeester en wethouders

Besluit

**GOEDGEKEURD**

Zitting van 19 maart 2019

Omgeving & Economie - Planvorming

zaaknummer: 275710

---

15	2019_BW_00377	<b>Bestemmingsplan Terneuzen Midden, Pattistpark 2019 - Besluitvormend</b>
----	---------------	--

### Samenstelling

---

#### Aanwezig:

de heer Jan Lonink, burgemeester; de heer Frank van Hulle, wethouder; de heer Jack Begijn, wethouder; de heer Ben van Assche, wethouder; mevrouw Sonja Suij, wethouder; de heer Jurgen Vervaet, wethouder; mevrouw Paula Stoker, wethouder; de heer Jan Princen, gemeentesecretaris

#### Auteur

Marien Ploeg, van der

#### Portefeuillehouder

Frank van Hulle

#### Programma en/of paragraaf

Programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

---

### Besluit

#### Besluitpunt 1

Het college besluit te bepalen dat de uitvoering van het plan geen nadelige gevolgen heeft voor het milieu, waardoor het volgen van een m.e.r.-procedure voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk is, en dit besluit te publiceren samen met de publicatie onder besluitpunt 2.

#### Besluitpunt 2

Het college besluit in te stemmen met het ontwerp van het bestemmingsplan Terneuzen Midden, Pattistpark 2019 en dit bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze, tegelijk met het ontwerp van de omgevingsvergunning voor de bouw van toren 1, zijnde de meest oostelijke toren (toepassing coördinatieregeling), te publiceren en vrij te geven voor de mogelijkheid hiertegen een zienswijze in te dienen.

---

#### Wat is de aanleiding?

Op 26 januari 2017 stelde de gemeenteraad het bestemmingsplan Terneuzen Midden, Pattistpark II vast. Tegen dit bestemmingsplan diende een bewoner van het naastgelegen

Maxima-complex een beroepschrift in bij de Raad van State. Het beroep is behandeld tijdens een zitting op 15 oktober 2018. In de uitspraak op 19 december 2018 verklaarde de Raad van State het ingediende beroep gegrond en vernietigde het bestemmingsplan Terneuzen Midden, Pattistpark II. De Raad van State oordeelde dat in het bestemmingsplan Pattistpark II de gevolgen van het project voor het aangrenzende Natura 2000-gebied Westerschelde&Saeftinghe onvoldoende in beeld zijn gebracht. Om het project Pattistpark alsnog mogelijk te maken moeten wij een nieuwe bestemmingsplanprocedure doorlopen waarbij het door de Raad van State geconstateerde gebrek wordt hersteld.

De vraag naar woningen, en met name het type woningen, verandert voortdurend. Om in te spelen op de actuele markt diende de ontwikkelaar begin oktober 2018 een principeverzoek in om het aantal wooneenheden binnen het project te verhogen van 102 naar 192. Door kleinere eenheden te realiseren wil de ontwikkelaar inspelen op de actuele vraag naar studio's door eenpersoonshuishoudens en expats. Uw college besloot op 4 december 2018 in principe planologische medewerking aan dit principeverzoek te verlenen.

In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan Terneuzen Midden, Pattistpark 2019 zijn de gevolgen van het project voor het aangrenzende Natura 2000-gebied onderzocht (geen gevolgen) en is het aantal wooneenheden verhoogd van 102 naar 192. Zie bijlage 1 voor impressies van het bouwplan.

### **Gecoördineerde voorbereiding**

Voor de bouw van de eerste toren (meest oostelijke toren, gelegen westelijk naast 'de Maxima') heeft de ontwikkelaar een omgevingsvergunning voor bouwen ingediend.

Op 30 januari 2014 stelde de gemeenteraad een coördinatiebesluit vast. Dit houdt in dat (op verzoek) de voorbereiding van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen gezamenlijk (gecoördineerd) worden voorbereid. Een gecoördineerd besluit wordt aangemerkt als één besluit waartegen één gerechtelijke procedure (beroep Raad van State) mogelijk is. Dit levert tijdwinst op. De ontwikkelaar diende een verzoek tot gecoördineerde besluitvorming in.

Uw college wordt geadviseerd om het ontwerpbestemmingsplan Terneuzen Midden, Pattistpark 2019 vrij te geven voor de vaststellingsprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan Pattistpark 2019 en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor bouwen (toren 1) worden gezamenlijk ter inzage gelegd voor zienswijzen.

### **M.e.r. - beoordeling**

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig, of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In het besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is, indien deze aanleg, uitbreiding etc. een oppervlakte van 100 ha of meer en 2000 of meer woningen omvat (D11.2). De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 192 woningen, waarmee dit project ruim onder de drempelwaarden blijft.

Het bevoegd gezag moet bij dergelijke activiteiten, voor zover deze niet aan de drempelwaarden voldoen, nagaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (vormvrije mer-beoordeling). In een vormvrije m.e.r.-beoordeling passeren alle aspecten van de m.e.r. kort de revue. De initiatiefnemer voor dit project heeft voor de

mer-beoordeling een (aanmeld)notitie laten opstellen. Uit de notitie blijkt dat als gevolg van dit project geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Om die reden wordt geadviseerd geen m.e.r.-procedure te volgen.

Op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer moet uw besluit tot het niet volgen van een m.e.r.-procedure in de Staatscourant en in de ZVA gepubliceerd worden. Hiertegen kan overigens niemand bezwaar maken of een zienswijze indienen, omdat er sprake is van een voorbereidingshandeling. Praktisch gezien nemen wij deze publicatie mee met de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor bouwen (toren1).

---

### **Wettelijk kader en/of eerdere besluitvorming**

Op 4 december 2018 heeft uw college besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het verhogen van het aantal wooneenheden binnen het project 'Pattistpark' met maximaal 90 stuks. Het oorspronkelijke plan ging uit van maximaal 102 eenheden. In het voorliggende plan wordt uitgegaan van maximaal 192 wooneenheden.

Op grond van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer moet het bevoegd gezag beoordelen of een bepaalde activiteit (project Pattistpark) belangrijke gevolgen heeft voor het milieu. Het bevoegd gezag moet beoordelen of een milieueffectenrapportage moet worden opgesteld.

---

### **Wat willen we bereiken?**

Een aanpassing van het geldende planologisch regime waardoor de ontwikkeling van deze locatie mogelijk wordt.

---

### **Wat gaan we er voor doen?**

Het ontwerpbestemmingsplan samen met het m.e.r. beoordelingsbesluit en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (toren 1) ter inzage leggen van 21 maart t/m 1 mei 2019. Daarvoor de bekendmaking publiceren in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad, Gemeentebld en Staatscourant. Tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Tegen het besluit om af te zien van een m.e.r.-beoordeling staat geen bezwaar en beroep open.

---

### **Wat mag het kosten?**

Het bestemmingsplan is/wordt opgesteld op kosten van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden.

---

### **Wat zijn de vervolgstappen?**

Na het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan wordt het plan gereed gemaakt voor publicatie. Iedereen is dan in de gelegenheid om tijdens de ter inzage termijn tegen dit plan een zienswijze in te dienen. Na afloop van de ter inzage termijn wordt het bestemmingsplan gereed gemaakt voor vaststelling door de gemeenteraad. De vaststelling door de gemeenteraad is vooralsnog gepland voor de raadsvergadering van 2 juli 2019.