

GEMEENTE TERNEUZEN

Bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Terneuzen,
25 mei 2018

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	10

Bijlage

1. Verbeelding schaal 1 : 2.500

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

Voor het oostelijke deel van het ontwikkelingsgebied Othene Zuid (woonwijk Othene) gelden momenteel diverse planologische regimes. De Ontwikkelingsmogelijkheden voor het gebied zijn dus al eerder planologisch geregeld. In onderhavig bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost wordt het nog te ontwikkelen oostelijke deel van de woonwijk Othene opnieuw planologisch-juridisch geregeld. De stedenbouwkundige structuur zoals in 2005 is vastgelegd blijft hierbij leidend en gehandhaafd.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 5 april tot en met woensdag 16 mei 2018 ter inzage gelegen voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening).

Binnen de termijn van terinzagelegging is 1 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 is de zienswijze 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 ontwerpbestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost zijn binnen de termijn (5 april tot en met 16 mei 2018) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt:

- schriftelijke zienswijze nr.1.

2.2 Ontvankelijkheid

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

2.3 Gegronnd 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. 9 mei 2018

Zienswijze

- a. Waarom is het voor de ontwikkeling van de gronden beter om te beschikken over een bestemmingsplan dan over een beheersverordening als toetsingskader?
- b. Opgemerkt wordt dat het gebied waarvoor d.d. 28-09-2017 een voorbereidingsbesluit is genomen afwijkt van het gebied van het nu voorliggende bestemmingsplan. Betekent dit dat enkel de gronden ontwikkeld worden in het plangebied van de beheersverordening die nu onder het bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost worden gebracht? Als dat niet het geval is, waarom valt dan niet het gehele gebied van de beheersverordening onder het bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost?
- c. De westelijke plangrens loopt tussen de geplande woningen en de bij deze woningen behorende tuinen. Ook zit er in het midden van de westelijke plangrens een knik, terwijl daar een rechte plangrens voor de hand zou liggen. Het zou van een goede ruimtelijke ordening betuigen als het nieuwe bestemmingsplan geen scheiding zou maken tussen de bestemde woningen en de daarbij behorende tuinen. Waarom is dit zo vorm gegeven. Zonder goede ruimtelijke onderbouwing wordt hiertegen bezwaar gemaakt.
- d. Uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet duidelijk hoeveel woningen er precies in het nieuwe bestemmingsplan gebouwd mogen worden. Het totale aantal woningen dat in Othene Zuid is en wordt gerealiseerd, bedraagt circa 1.450 woningen. 'Circa' impliceert dat er dus ook meer of minder woningen worden gebouwd. De vraag is hoeveel woningen er maximaal gebouwd mogen worden en hoeveel woningen in het plangebied Othene Oost?
- e. Voor zover er geen 2^e school noodzakelijk is, kan deze ruimte ook voor woningbouw worden ingevuld. Zijn deze woningen ook opgenomen in de maximale bouwcapaciteit van het plan of zijn deze woningen als additioneel toe te voegen bouwcapaciteit te beschouwen? Is er onderzoek gedaan naar de behoefte aan scholen/schoolgebouwen? Gaat het daarbij om een lagere school of om een middelbare school, dit in relatie tot de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente Terneuzen en AM Zeeland, waarin de kosten van maatschappelijke voorzieningen worden verrekend/verhaald.?
- f. De onderbouwing voor het ontbreken van een exploitatieplan is niet goed te begrijpen. Op basis van de aangevoerde argumenten is niet duidelijk waarom het

ontbreken van een exploitatieplan in deze zou zijn toegestaan. Nu dit exploitatieplan er niet is, ontbreekt een – wettelijk verplicht – basis voor het plan.

Overwegingen

- a. Hoewel een beheersverordening voor wat betreft zijn juridische status gelijk is aan een bestemmingsplan, biedt een bestemmingsplan een meer specifiek en flexibel toetsingskader. De raad acht het voor de ontwikkeling van de betreffende gronden in het oostelijk deel passender om te beschikken over een bestemmingsplan als toetsingskader, waarbij van belang is dat een beheersverordening in beginsel (vooral) beoogt te voorzien in het handhaven van de bestaande situatie, terwijl een bestemmingsplan juist (ook en meer) gericht kan zijn op ontwikkelingen. De raad dient bij de beoordeling of een bestemmingsplan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening passend is, een afweging van de betrokken belangen, waaronder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, te maken. Het staat de raad vrij voor een nieuw bestemmingsplan te kiezen om een ontwikkeling nader te preciseren. Dit getuigt juist van een zorgvuldige en evenwichtige benadering met oog voor alle betrokken belangen.

Verder is in dit verband van belang dat het bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost voorziet in het planologisch/juridisch *opnieuw* mogelijk maken van de laatste ontwikkelfasen van de beoogde woonwijk. Daarbij wordt opgemerkt dat een bestemmingsplan, anders dan een beheersverordening, voor zover noodzakelijk de toepassing van het onteigeningsinstrument mogelijk maakt. Hoewel de raad ernaar streeft en er binnen redelijke grenzen naar blijft streven om de voor de ontwikkeling van het plan benodigde gronden langs minnelijke weg te verwerven, is op voorhand niet geheel uit te sluiten dat uiteindelijk tot toepassing van het onteigeningsinstrument zal (moeten) worden besloten. Met een bestemmingsplan is verzekerd dat ook daadwerkelijk voor de verwezenlijking hiervan tot onteigening kan worden overgaan, mocht dat onverhoopt toch noodzakelijk blijken.

Overigens blijft de stedenbouwkundige structuur zoals eerder in 2005 is vastgesteld leidend en gehandhaafd. In het bestemmingsplan worden uitsluitend het bestaande gebruik en het planologisch toegestane gebruik opnieuw vastgelegd. Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van de beheersverordening niet in een functiewijziging of een uitbreiding van de woonwijk. Het bestemmingsplan heeft in hoofdzaak dan ook een algemeen en conserverend karakter (bestemming wonen blijft wonen). Zo krijgt de strook grond van de beheersverordening die wordt

betrokken in het voorliggende plan nu een woonbestemming en een bouwvlak op gronden die voorheen ook gedeeltelijk bestemd waren voor verkeer.

In het bestemmingsplan zijn de bepalingen uit het bestemmingsplan uit 2005 en de beheersverordening uit 2015 vertaald naar de huidige standaarden, inzichten, wet- en regelgeving en beleid. De thans in het bestemmingsplan opgenomen regels zijn flexibeler en uitsluitend gericht op de ontwikkeling in het oostelijk gebied. Dat geeft duidelijkheid en komt de rechtszekerheid ten goede.

- b. In 2015 heeft de raad een beheersverordening vastgesteld in verband met de actualiseringsverplichting om bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar te vervangen door een nieuw bestemmingsplan of een beheersverordening. De beheersverordening heeft betrekking op het inmiddels gerealiseerde westelijke en middelste gedeelte van woonwijk Othene. Voor het oostelijk gedeelte was op het moment van vaststelling van de beheersverordening een voorbereidingsbesluit genomen. “Het gehele oostelijke gebied zal op een later moment planologisch worden vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan”, aldus paragraaf 1.2 van de toelichting op de beheersverordening. Dat gebeurt nu met het voorliggende bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost.

Het plangebied van bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost sluit nagenoeg aan op het plangebied waarvoor het bestemmingsplan Othene Zuid thans nog geldt. Slechts een smalle strook aan de noordwestzijde valt onder de werking van de beheersverordening Othene, en een klein stukje grond ten zuidoosten onder het bestemmingsplan Buitengebied. Zie voor een volledig overzicht paragraaf 1.3, figuur 1.2 en figuur 1.3 van de Toelichting van het voorliggende bestemmingsplan Terneuzen Othene Oost.

Al in 2005 is gestart met de ontwikkeling van het woongebied Othene Zuid. Er is sinds die tijd gebouwd conform een vooraf afgesproken fasering. De raad wenst voor het oostelijke deel van dit gebied te beschikken over een geactualiseerd en overzichtelijk bestemmingsplan waarin aan de laatste drie fasen (4, 5 en 6) van de ontwikkeling van het oostelijk deel van Othene opnieuw en meer specifiek planologisch-juridisch vorm wordt gegeven. Het betreffende strookje grond dat valt binnen de beheersverordening wordt daarbij meegenomen. Deze strook grond maakt deel uit van een bestaande kavel in het nog geldende bestemmingsplan Othene Zuid en is bestemd voor woningbouw.

De beheersverordening Othene en de daarin toegestane ontwikkelingen voor het midden en westelijke deel van de woonwijk blijven van kracht voor de gronden die niet onder het bestemmingsplan Othene Oost vallen. De raad wenst de laatste fasen

van de planologisch al toegestane ontwikkeling in een afzonderlijk bestemmingsplan te actualiseren en reguleren. Ten tijde van de vaststelling van de beheersverordening Othene was dit al het voornemen, zo blijkt uit de bijbehorende toelichting en de genomen voorbereidingsbesluiten. Een klein strookje onbebouwde grond dat deel uitmaakt van het plangebied van de beheersverordening is daarbij meegenomen, nu dit strookje behoort tot een grote kavel in het nog geldende deel van het bestemmingsplan Othene Zuid en daarop een woningbouwvlak kan worden gerealiseerd.

- c. De raad komt een grote mate van beleidsvrijheid toe bij het kiezen van de plangrenzen. De in de beheersverordening Othene opgenomen ontwikkelingen zien op het midden en westelijke deel van Othene. Deze delen zijn inmiddels gerealiseerd en staan in principe los van de ontwikkeling van fasen 4, 5 en 6 van het oostelijk gebied. De raad ziet geen nut of noodzaak voor het in het voorliggende bestemmingsplan opnemen van alle gronden die thans nog in de beheersverordening Othene zijn opgenomen. Daartoe bestaat, gelet op een eventuele ruimtelijke samenhang, ook geen planologische noodzaak, terwijl voor deze gronden de toepassing van het onteigeningsinstrument niet meer aan de orde zal (kunnen) zijn. Dat is, zoals hiervoor al toegelicht, voor de gronden van de indiener van de zienswijze die in het voorliggende (ontwerp)bestemmingsplan zijn opgenomen mogelijk anders.

Met de indiener van de zienswijze is de raad van mening dat een plangrens die een woning/tuin doorkruist in de regel niet geacht kan worden in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Om te voorkomen dat de meest noordelijk gelegen woningen mogelijk gedeeltelijk buiten het huidige plangebied komen te vallen, komt de raad bij afweging van alle betrokken belangen tegemoet aan de zienswijze in die zin dat de plangrens op de verbeelding naar het westen wordt opgeschoven. Daarbij wordt ter wille van de rechtszekerheid van toekomstige bewoners aangeloten bij de grenzen van de te ontwikkelen kavels. Het bestemmingsplan en de verbeelding zullen aldus worden aangepast.

- d. In paragraaf 2.3 van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven dat het totale aantal woningen dat in Othene Zuid is en wordt gerealiseerd, circa 1.450 bedraagt. Met de indiener van de zienswijze zijn wij bij nader inzien van mening dat de woordkeuze “*circa 1.450 woningen*” ongelukkig is. In het bestemmingsplan Othene Zuid is bepaald dat in woongebied 1 en 2 “*maximaal 1.450 woningen*” mogen worden gerealiseerd. Wij zullen dit aanpassen in paragraaf

2.3 van de toelichting en de zinssnede “circa 1.450 woningen” veranderen in “maximaal 1.450 woningen”. De zienswijze is in zoverre gegrond.

Tot op heden zijn er in het westelijke en middelste deel 904 woningen aanwezig, namelijk 902 nieuwbouwwoningen en 2 bestaande woningen (boerderijen). Dat betekent dat in het bestemmingsplan Othene-Oost maximaal ($1.450 - 902 =$) 548 woningen kunnen worden gebouwd. Dit aantal is ook concreet opgenomen in artikel 5.2.1, onder c. van de planregels van het bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost.

- e. Met indiener van de zienswijze is de raad van mening dat een onderzoek naar de noodzaak en behoefte van een 2^e school ten grondslag moet liggen voor het rechtsstreeks opnemen van de voorgestelde 2^e school in het bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost. Een dergelijk onderzoek is thans nog niet volledig afgerond. Het bestemmingsplan en de verbeelding zullen aldus aangepast worden waarbij voor het realiseren van een 2^e school met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt. In het kader van dat wijzigingsplan zal dan de noodzaak en behoefte voor een 2^e school gemotiveerd worden.
- f. Ter plaatse is op 3 maart 2005 het bestemmingsplan Othene Zuid op grond van artikel 10 WRO (oud) vastgesteld door de gemeenteraad van Terneuzen. Dit plan maakt woningbouw reeds planologisch mogelijk. De stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan Othene-Zuid en de daarin voorkomende bouwtitels zijn ook in het voorliggende plan uitgangspunt. De raad acht dit van belang voor de afweging of er noodzaak bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan (vgl. art. 9.1.20 Invoeringswet Wro).

Doorslaggevend is dat gemeentelijk kostenverhaal in de voorliggende situatie anderszins is verzekerd. De Gemeente en (de rechtsvoorganger van) AM Zeeland B.V. hebben al in 2005 een basis-exploitatieovereenkomst gesloten die betrekking heeft op de concrete ontwikkeling van de woonwijk Othene en voorziet in een jaarlijks exploitatiebijdrage en kostenverhaal van de openbare voorzieningen zoals infrastructurele werken/openbaar gebied/school c.q. gemeenschapsvoorzieningen in het gehele gebied. Daarnaast zijn deelexploitatieovereenkomsten gesloten, op grond waarvan de ontwikkelaar onder meer verplicht is om aan de gemeente alle kosten van planschade of onteigening te vergoeden. In zoverre heeft de Gemeente geen kosten en kan er ook geen sprake zijn van kostenverhaal. Per fase wordt een verrekening toegepast. AM Zeeland B.V. vergoedt alle door de Gemeente te verhalen kosten, dus ook die over de gronden waarover geen contract gesloten is met de grondeigenaar. Dat betekent dat het kostenverhaal voor de Gemeente anderszins is

verzekerd als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder a Wro en er dus geen noodzaak bestaat tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Conclusie

De zienswijze is voor wat betreft de punten a., b. en f. ongegrond. De zienswijze genoemd onder de punten c., d. en e. zijn gegrond en leiden tot aanpassing van de toelichting, de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost.

Deze aanpassingen zijn:

➤ Toelichting

- In paragraaf 1.3 wordt aangegeven dat er momenteel twee planologische regimes van kracht zijn. Dit betreft evenwel 3 regimes, zoals aangegeven in figuur 1.2. De tekst zal overeenkomst worden aangepast.
- In paragraaf 2.3 wordt aangegeven dat het totale aantal te bouwen woningen dat in Othene Zuid is en wordt gerealiseerd ca. 1.450 woningen bedraagt. Voor de berekening van het daadwerkelijke totale aantal te bouwen woningen in het bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost is evenwel concreet uitgegaan van maximaal 1.450 minus 902 reeds gebouwde woningen. In het bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost kunnen dus maximaal nog 548 woningen worden gerealiseerd. Dit aantal is overigens concreet opgenomen in de planregels (zie artikel 5.2.1 onder c.). In de toelichting is de vermelding 'circa' vervangen door 'maximaal'.
- In paragraaf 2.7 zal in de tekst nader aangegeven worden dat er voor een mogelijke 2^e school een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen.

➤ Planregels

- Artikel 5.1, lid b. wordt verwijderd.
- Aan artikel 5.6 wordt een wijzigingsbevoegd toegevoegd voor het realiseren van een maatschappelijke voorziening (2^e school).

➤ Verbeelding

- De huidige westelijke plangrens doorkruist ongewenst de aldaar geprojecteerde woningen/tuinen. Deze plangrens wordt aangepast zodat ook de bij die woningen behorende tuinen in het bestemmingsplan Terneuzen, Othene Oost komen te liggen.
- Het op de verbeelding weergegeven bouwvlak met de aanduiding maatschappelijk (m) wordt verwijderd. Daarvoor in de plaats zal het betreffende bouwvlak als wijzigingsgebied aangeduid worden, dit in relatie met de toegevoegde wijzigingsbevoegdheid in artikel 5.6 voor een maatschappelijke voorziening (2^e school).

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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

Toelichting

In figuur 1.2 zijn de geldende ruimtelijke plannen weergegeven, waaronder het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen, vastgesteld door de raad van de gemeente Terneuzen d.d. 25 juni 2013. In de tekst van paragraaf 1.3 is dit plan niet genoemd. Dit plan is alsnog toegevoegd in de tekst.

bijlage



Plangebied

Plangebied

Enkelbestemmingen

Groen

Verkeer

Woongebied

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2

Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

veiligheidszone - lpg

vrijwaringszone - waterkering

wetgevingzone - wijzigingsgebied

Functieaanduidingen

speelterrein

wonen

Bouwvlakken

bouwvlak

Gemeente Terneuzen
Terneuzen, Othene Oost



BESTEMMINGSPLAN

project	071500.20161716	vastgesteld	03-07-2018
formaat	A2	ontwerp	03-04-2018
schaal	1:2500	voorontwerp	-----
kaart	1/1	concept	27-03-2017
getekend	L.O. Prenger		
idn	NL.IMRO.0715.BPTNZOTH01-VG01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl