

**GEMEENTE TERNEUZEN**

**Bestemmingsplan ‘Koewacht, Overslag, Zuiddorpe, Het  
Zand 12 en Nieuwe Karnemelkstraat ongenummerd  
Koewacht’**

Antwoordnota zienswijze en (ambtshalve) aanpassingen

| <b>INHOUD</b>                                     | <b>BLZ</b> |
|---------------------------------------------------|------------|
| <b>1. Inleiding</b>                               | <b>3</b>   |
| 1.1. Procedure                                    | 3          |
| 1.2. Leeswijzer                                   |            |
| <b>2. Zienswijzen</b>                             |            |
| 2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen            | 4          |
| 2.2. Ontvankelijkheid                             | 4          |
| 2.3. Gegrond of ongegrond                         | 4          |
| <b>3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen</b> | <b>5</b>   |
| <b>4. Ambtshalve aanpassingen</b>                 | <b>6</b>   |
| Bijlage: zienswijzen                              |            |

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Procedure**

#### **Bestemmingsplan**

Het doel van dit bestemmingsplan is het planologisch saneren van de bedrijfsbestemming aan Het Zand 12 Koewacht en omzetten naar enkel bestemming Wonen. Als compensatie hiervoor worden twee extra woningen op het perceel en in het bebouwingslint van Het Zand mogelijk gemaakt. Overige bouwtitel kan elders binnenstedelijk worden ingezet.

De gemeente Terneuzen heeft ingestemd met het realiseren van een extra woning op een perceel aan de Nieuwe Karnemelkstraat. Op deze locatie kan uitsluitend een woning worden gerealiseerd door gebruik making van een zogenaamde passende bouwtitel. Deze bouwtitel is afkomstig uit de gemeente Hulst. Het wegbestemmen van deze bouwtitel is door middel van een separate procedure reeds afgerond.

#### **Vaststellingsprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening).

Binnen de termijn van terinzagelegging is op:

- 30 januari 2024;

Een 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 toegevoegd, beantwoord en – indien van toepassing – is daarbij aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

## **2. Zienswijzen**

### **2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen**

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan 'Koewacht, Overslag, Zuiddorpe, Het Zand 12 en Nieuwe Karnemelkstraat ongenummerd Koewacht' is binnen de termijn (21 december 2023 tot en met 31 januari 2024) de volgende zienswijze kenbaar gemaakt:

- Schriftelijke zienswijze d.d. 30 januari 2024.

### **2.2 Ontvankelijkheid**

De zienswijzen zijn tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn 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 ingediende zienswijze en beoordeling**

#### **Kernpunten zienswijze :**

- De locatie Nieuwe Karnemelkstraat wordt met de aanduiding 'voorwaardelijke bepaling inzet geldige bouwtitel' niet voldaan aan de bepaling 'rood-voor-rood' uit de provinciale Omgevingsverordening. Er is geen sprake van een direct inzetbare geldige bouwtitel die elders door middel van sanering is verkregen. De voorwaardelijke bepaling wordt niet voldoende juridisch geborgd en wordt niet aangetoond dat sloop elders heeft plaatsgevonden en daaruit een bouwtitel is gekocht en ingezet, op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

#### **Overwegingen**

- Naar aanleiding van deze zienswijze zijn initiatiefnemers op zoek gegaan naar een geldige bouwtitel verkregen uit een saneringsopgave. Deze bouwtitel hebben zij gevonden in de gemeente Hulst. Te weten de locatie Hulsterweg 183 Terhole. De feitelijke sloop is reeds doorgevoerd. Maar de planologische sanering moest nog uitgevoerd worden. Partijen zijn overeengekomen en initiatiefnemers hebben de bouwtitel aangekocht. Gemeente Hulst heeft deze planologische sanering meegenomen in het vastgestelde Bestemmingsplan Buitengebied. Dit plan is op 19 september vastgesteld en ligt ter inzage vanaf 2 oktober 2024. Hiermee wordt aan de zienswijze voldaan. Daarmee is er sprake van een geldige bouwtitel voor de Nieuwe Karnemelkstraat en wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting. Hierdoor kan het ontwerpbestemmingsplan in de huidige omvang vastgesteld worden voor beide locaties.

#### **Conclusie:**

Deze zienswijze is gegrond en ontvankelijk verklaard. Als gevolg daarvan is er nu een geldige bouwtitel en wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichting geldige bouwtitel. Dit is aangepast in de planregels behorende tot het bestemmingsplan.

#### **4. (Ambtshalve) aanpassingen**

##### **Planregels:**

Artikel 3.2.1 onder c en d

- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer zijn dan 10 meter;

Artikel 3.3.1 onder a

- Ter plaatse bij de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting bouwtitel (sw-bt)' geldt dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning kan worden verleend met een hiervoor geschikte rechtmatige bouwtitel. De rechtmatige bouwtitel is afkomstig van het perceel kadastraal bekend als HTN 01 K 771 en voorheen bekend als Hulsterweg 183 te Terhole. De herbouw van een woning is bij vaststelling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan buitengebied Hulst op 19 september 2024 blijvend planologisch onmogelijk gemaakt.;

## **5. Bijlagen**

Bijlage 1: Zienswijze



De raad van de gemeente Terneuzen  
Postbus 35  
4530 AA Terneuzen

Onderwerp  
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'KOZ  
Het Zand 12 (en Nieuwe Karnemelksestraat  
ong.)'

Zaaknummer  
390359

Behandeld door

Verzonden



Middelburg, 30 januari 2024

Geachte raad,

Wij hebben kennis genomen van het 'Ontwerpbestemmingsplan 'KOZ Het Zand 12 (en Nieuwe Karnemelksestraat ong.)'. Het ontwerp ligt vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage. Dit houdt in dat tot en met 31 januari 2024 de gelegenheid wordt geboden hierop een zienswijze uit te brengen.

Het ontwerp-bestemmingsplan betreft de bouw van twee woningen binnen bestaand stedelijk gebied van Koewacht (Het Zand 12) en één woning buiten bestaand stedelijk gebied - derhalve in het landelijk gebied - in de buurt van Koewacht (Nieuwe Karnemelksestraat).

Het ontwerp-plan geeft aanleiding tot het indienen van een zienswijze omdat het thans niet voldoet aan de provinciale Omgevingsverordening (Omgevingsverordening). Hieronder volgt een toelichting.

#### Rood voor rood-regeling

Het deel van het ontwerp-bestemmingsplan dat ziet op de oprichting van een woning in het landelijk gebied op de locatie Nieuwe Karnemelksestraat past niet binnen de Rood voor rood-regeling, onderdeel van bijlage C, behorende bij de regeling voor kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied van de Omgevingsverordening.

Rood voor rood zou in theorie van toepassing zijn als sprake is van het verplaatsen van een bouwtitel elders, bijvoorbeeld verkregen door een Ruimte voor ruimte project elders in Zeeland of de sloop van een woning in het landelijk gebied elders. Dat is hier echter niet aan de orde. Er wordt enkel een voorwaardelijke verplichting genoemd dat er in de toekomst een bouwtitel wordt gekocht en ingezet. Met een voorwaardelijke verplichting wordt niet voldaan aan de inhoud en strekking van de Rood voor rood-regeling. Op deze manier wordt namelijk juridisch niet voldoende geborgd en aangetoond dat sloop elders heeft plaatsgevonden en van daaruit bouwtitel is gekocht en ingezet, op het moment dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Over het ontwerp-plan is onlangs bestuurlijk overleg gevoerd tussen Provincie en de gemeente en daarin is van Provinciezijde het voorgaande aangegeven. Ook is daar vanuit de Provincie een oplossingsrichting genoemd, namelijk het splitsen van het deel van het plan dat wel mogelijk is en het deel dat op dit moment niet mogelijk is. Na het bestuurlijk overleg is nog ambtelijk overleg geweest waarin een aantal mogelijkheden zijn genoemd, die momenteel door u worden onderzocht. In theorie zou het daarmee mogelijk zijn om het

ontwerp-plan voor vaststelling zodanig aan te passen dat het niet langer strijdig is met onze Omgevingsverordening.

Wij verzoeken u onze zienswijze in acht te nemen. Vanneer onze opmerkingen niet op de juiste wijze worden verwerkt zullen wij ons beraden op het geven van een reactieve aanwijzing of het instellen van beroep tegen een vaststelling van het bestemmingsplan.

Indien gewenst zijn wij graag bereid over onze zienswijze met u in overleg te treden.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,

[Redacted signature]

[Redacted name], voorzitter

[Redacted signature]

[Redacted name], secretaris-algemeen directeur

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