



BIJLAGE 1

Nota Inspraak en vooroverleg

Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Sas van Gent.

Mei 2011.

Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Sas van Gent heeft de inspraakprocedure ingevolge artikel 2 Inspraakverordening Terneuzen doorlopen. Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan een aantal instanties en organisaties. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de inspraak- en overlegprocedure beschreven. Deze reacties zijn afzonderlijk samengevat en beantwoord.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Sas van Gent heeft ingevolge de Inspraakverordening Terneuzen vanaf 24 november 2010 tot en met 5 januari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode hebben 15 personen van de gelegenheid gebruik gemaakt om schriftelijk te reageren op het plan. Op 7 december 2010 is een inspraakmiddag en -avond gehouden. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen als bijlage.

Inspraakreacties en Vooroverlegreacties voorontwerp bestemmingsplan Sas van Gent		
INSPRAAKREACTIES		
Plankaart 1		
	Inhoud	Reactie
1	Er is sprake van een uitbreiding van bedrijventerrein op agrarische grond. Ook vanaf de helft van de Tweekwartweg is bedrijfsbestemming gelegd op agrarische grond. Gebruik is nu agrarisch.	In het verleden waren hieromtrent afspraken gemaakt met Zeeland Seaports (Wet Voorkeursrecht Gemeenten toegepast) in verband met de uitbreiding van Nedalco. Dit is echter geheel stil komen te liggen. Zal in ontwerp gecorrigeerd worden en de bestemming 'Agrarisch' krijgen overeenkomstig het huidige gebruik. Het plan wordt aangepast.
Plankaart 2		
	Inhoud	Reactie
2	Verzocht wordt om de plankaart dusdanig aan te passen dat alle gronden die binnen de inrichtingsgrens van het bedrijf vallen de bestemming 'Bedrijf' krijgen.	Op een klein gedeelte van het bedrijf is de bestemming 'Gemengd' gelegd en deels is ook een bestemming 'Groen' opgenomen. Het deel dat in het voorontwerp als 'Gemengd' is bestemd, zal worden omgezet naar de bestemming 'Bedrijf'. De kadastrale ondergrond was op dit punt niet correct. Dit zal gecorrigeerd worden in het ontwerp. Voor het gedeelte dat als bestemming 'Groen' is opgenomen, is er de mogelijkheid om dit conform eigendomsgrenzen te bestemmen voor bedrijven. Hier kunnen echter geen bouwmogelijkheden worden gegeven. Dit heeft te maken met de geluidssituatie, maar ook met een buffer ten opzichte van de naastgelegen woonwijk St. Albert. De bestemming wordt gewijzigd conform de bestemming van het aangrenzende gebied waar een bassin ligt en eveneens geen bouwmogelijkheden aanwezig zijn. Een en ander is besproken met Cargill.
Plankaart 3		
	Inhoud	Reactie
3	a. Er wordt geen rekening gehouden met de reeds aan Aanemersbedrijf Van der Poel b.v. verleende vergunningen en opdrachten ter exploitatie van het kanaalleiland. b. Het voorontwerp ten aanzien van het kanaalleiland is in strijd met eerder geformuleerde (beleids)visies van de gemeente. c. Het voorontwerp is in strijd met eerdere toezeggingen, de reeds uitgevoerde werkzaamheden en de tussen Van der Poel en de gemeente gevoerde gesprekken. d. Woningbouw zoals voorgesteld door Van der Poel hoort thuis op het kanaalleiland.	Bij besluit van 25 juni 2010 heeft het college geweigerd om een projectbesluit te nemen en daarmee tevens een bouwvergunning geweigerd voor het bouwen van 14 appartementen op het Kanaalleiland. Het ingediende bezwaarschrift is onlangs ongegrond verklaard. De inspraakreactie komt overeen met hetgeen betrokkenen in bezwaar hebben aangekaart. Geadviseerd wordt om de bestemming zoals die in het voorontwerp is opgenomen, te handhaven. Dit, omdat de redenen die aan het weigeren van de bouwvergunning ten grondslag hebben gelegen – strijd met gemeentelijke woningbehoefte, strijd met Basisnet vaarwegen, strijd met de plannen voor een toekomstige economische ontwikkeling van de kanaalverbinding Terneuzen-Gent, strijd met de normering van het groepsrisico op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) – ook als uitgangspunt hebben gediend voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het plan wordt niet aangepast.
4	Gevraagd wordt de voorgestelde bebouwingsgrens (die nu consoliderend is) naar de straatzijde op te schuiven zodat bij nieuwbouw het gat in de straatwand hersteld kan worden.	De reactie op zich wordt wel begrepen, echter indien meegewerkt wordt aan het opschuiven van de voorgevelrooilijn, levert dit een 'probleem' op voor het naastgelegen café. Op de erfgrens heeft deze namelijk een uitgang en raam. Hierover is contact opgenomen met dhr. Goethals. Hij heeft aangegeven dat partijen inmiddels samen aan het kijken zijn of zij tot een goede invulling kunnen komen. Op dit moment wordt de huidige bouwgrens gehandhaafd. Indien tijdens de ontwerpfase tot overeenstemming wordt gekomen kan alsnog de bouwgrens worden opgeschoven.
5	Gevraagd wordt het bouwvlak door te trekken van Flankstraat 2a tot en met Kloosterlaan 51, waarbij de goothoogte gelijk is aan de overzijde (6 meter goothoogte, 10 meter nokhoogte)	Planologisch kan met dit verzoek worden ingestemd. Dit geeft ter plaatse de mogelijkheid om een goede nieuwe invulling te realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan zal het bouwvlak worden doorgetrokken en zal de dakgoothoogte op 5 meter en de daknokhoogte op 9 meter worden gezet. Dit is

		conform de bebouwing in de nabijheid. Het plan wordt aangepast.
6	Dringend verzoekt het perceel tegenover Stevensstraat 5 (kadastraal bekend SAS sectie, C nr. 3574) de vigerende bestemming (Woondoeleinden en erf) te laten behouden. In voorontwerp heeft perceel de bestemming Centrum (zonder bebouwing). Dit is niet gewenst en gewezen wordt op de te lijden planschade.	In het vigerende bestemmingsplan 'bebouwde kom Sas van Gent' heeft het perceel de bestemming 'wonen, erf en tuin'. In het in 2006 in de inspraak gebrachte voorontwerpbestemmingsplan was dit perceel meegenomen in het bouwvlak van de centrumbestemming waarbinnen wonen mogelijk was. Bij de aankoop van dit perceel in 2007 was niet voorzienbaar dat de woonfunctie van het perceel zou verdwijnen. Vanuit het oogpunt van woningbouwplanning is het, in lijn met besluitvorming om op andere locaties geen nieuwe woningen toe te staan, niet gewenst om op deze locatie een woning aan de woningvoorraad toe te voegen. Gelet op het feit dat een woning hier reeds planologisch mogelijk was worden de mogelijkheden voor het realiseren van een woning, mede met het oog op te lijden planschade, gehandhaafd.
7	Parkgedeelte naast de Parklaan 5 conform de bestaande situatie invullen.	Het betreft hier een behoorlijk groot stuk groen. Gezien het feit dat andere stukjes aan hetzelfde blok wel als 'Groen' bestemd zijn, wordt voorgesteld om hier eveneens de bestemming 'Groen' op te nemen. Het plan wordt aangepast.
8	a. Waarom wordt de bestemming 'aaneengebouwde' bebouwing gelegd op een perceel waar een vrijstaande woning is gerealiseerd? b. Heeft deze nieuwe bestemming consequenties voor de bebouwingmogelijkheden? c. Wat gebeurt er als er in de toekomst voor dit perceel een bestemming voor specialistische zorg e.d. gewenst is?	a. De bebouwingstrook loopt van Rijsenburg 1 t/m 7. Hier zitten zowel vrijstaande als twee-aaneen woningen tussen. Volgens de planregels mogen hier zowel vrijstaande als twee-aangebouwde woningen worden gerealiseerd. b. Nee, dit heeft verder geen consequenties voor de bebouwingmogelijkheden. c. Specialistische zorg e.d. is binnen de bestemming 'Wonen' niet toegestaan. Indien hier in de toekomst een verzoek voor komt, dient een afweging gemaakt te worden of dit ter plaatse wenselijk wordt geacht en of hiervoor een planologische procedure voor gevolgd kan worden. Thans is er geen concreet uitgewerkt en haalbaar plan waardoor er geen reden is voor aanpassing van het plan. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9	Op de Prinsenkade/Hoek Veerweg staat op de bestemmingsplankaart een nutsvoorziening opgenomen. Dit betreft echter de garage van betrokkene. Heeft echter een bordje "NV" opgehangen om ongenode gasten op afstand te houden.	De garage zal correct worden bestemd, en de bestemming 'Bedrijf' zal vervallen.
10	Vraagt tevens waarom het voetgangersbruggetje niet als Verkeersbestemming wordt bestemd.	Het voetgangersbruggetje past onder de bestemming 'Water'. Omdat dit hier de onderliggende hoofdbestemming is, blijft deze bestemming gehandhaafd.
	a. Het perceel Ooststraat 8 ligt tussen de bestaande panden met de nrs 6 en 10, maar heeft geen huisnummer omdat het hier een nieuw bebouwd perceel betreft. Hieraan graag een horecabestemming toekennen (het is namelijk altijd een h<2 bestemming geweest en dat is wenselijk ivm nieuwbouw op het perceel. b. Goot- en nokhoogte aanpassen, omdat het naastgelegen pand een goothoogte heeft van 9,20 m en een nokhoogte van meer dan 13 meter.	a. De bestemming horeca tot en met categorie 1b zal in het ontwerpbestemmingsplan rechtstreeks binnen de Centrumbestemming mogelijk worden. Een pension/restaurant is daarin mogelijk. b. De dakgoot- en daknokhoogte zullen in een deel van het bouwvlak gelijk worden getrokken en gesteld op 9 meter respectievelijk 13 meter. Op die manier is een goede aansluiting met het naastgelegen pand mogelijk.
11	Betrokkene geeft aan dat hij op termijn een metaalbewerkingsbedrijf wenst te starten. Hij verwijst naar het feit dat op deze locatie reeds eerder bedrijven waren gevestigd, zoals een garagebedrijf en een schoonmaakbedrijf. Hij verzoekt om i.v.m. zijn plannen de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse te handhaven tot min. klasse 3.1.	In het voorontwerp heeft het perceel de bestemming 'Gemengd-1'. Hier is detailhandel en dienstverlening alsmede woningbouw toegestaan. Ter plaatse, midden tussen de woningbouw, is dit ook de meest passende bestemming. Ter plaatse is de bestemming 'Bedrijf' niet (meer) gewenst en zeker niet met een belasting voor de omgeving. Op het perceel is in het geldende bestemmingsplan gemengde bebouwing toegestaan. Binnen die bestemming zijn winkels, kantoren en horecagelegenheden toegestaan. Een metaalbewerkingsbedrijf was ook onder dit bestemmingsplan niet toegestaan. Volledigheidshalve wordt nog meegedeeld dat het feit dat er jaren geleden bedrijven zijn gevestigd geen reden is om mee te werken aan het in stand houden van deze bestemming. Juist niet. Bedoeling is om de 10 jaar een nieuw bestemmingsplan met de op dat moment meest gewenste planologische situatie vast te leggen. Wat er in 1920 heeft gezeten, doet dan ook niet ter

		zake. Conform de handreiking van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' wordt in de kern, waar de woonfunctie overheerst, voor zover er bestaande bedrijven zijn gevestigd de bedrijfsbestemming tot maximaal categorie 2 toegestaan. Het realiseren van een metaalbewerkingsbedrijf met klasse 3.1 zou overigens prima passen aan de rand van het bedrijventerrein Sasse Poort. Net buiten de woonbebouwing, maar wel op korte afstand van de bebouwde kom.
Plankaart 4		
	Inhoud	Reactie
12	a. Onder welke bedrijfsactiviteiten valt de productie van (nitraathoudende) kunstmest? Inspraakreactie: b. Doordat de categorie aan Fixe 5 en loodsen 5 t/m 7 (3.2 en 4.1) lager zijn dan de rest van het terrein (categorie 4.1 en 4.2) geeft dit een beperking van het gebruik.	a. Een kunstmestfabriek (SBI-code 2415) valt volgens de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' onder milieucategorie 5.1. Deze categorie staat niet vermeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in het bestemmingsplan. b. De gronden van Rosier en Feralco hebben de specifieke aanduiding (sb-km) gekregen, hetgeen inhoudt dat ter plaatse van de gronden van Rosier en Feralco een kunstmestfabriek is toegestaan. Van een 'beperking' is dus slechts sprake als er activiteiten op deze gronden plaats gaan vinden die niet met een kunstmestfabriek van doen hebben en een hogere milieubelasting dan categorie 4.1 c.q. 4.2 hebben. Concluderend kan gesteld worden dat er, door de op maat aangegeven aanduiding, voor de kunstmestfabriek, niets verandert.
13	a. De ruime milieucategorie, de bouwhoogte tot maximaal 25 meter, alsmede de flexibele invulling van de functies infrastructuur, groen en waterberging binnen de bestemming "Bedrijven" ziet betrokkene graag terugkomen in de nieuwe plankaart en in de regels. b. Voorkomen dient te worden dat door beperking van de planologische mogelijkheden de aanwendingsmogelijkheden van het bedrijfsterrein worden beperkt met als consequentie dat nieuwvestiging niet (meer) mogelijk is. c. Gevraagd wordt de expliciet genoemde aantallen wooneenheden op de plankaart (resp. 7 en 3) bij de zone langs de Eijkenstraat en de het Stationsplein/Poelsstraat te schrappen. d. Gevraagd wordt om een reactie op het voorstel om in de zone direct langs de Eijkenstraat naast de reeds vermelde mogelijkheden tevens solitaire woningen met twee lagen en een kap wel of niet gecombineerd met een werkfunctie toe te staan. Op de door betrokkene bijgevoegde plankaart is hiertoe een extra zone met een dubbelbestemming "Wonen" aangegeven, welke tevens dient als beëindiging van het bedrijventerrein en als geluidsbufter.	a. Allereerst is het plan zoals dat in het voorontwerp is ingetekend, destijds in nauw overleg met Hilgate tot stand gekomen. Inmiddels is wel bekend dat zij bezig zijn met de uitgifte van grond aan een palletcentrale en zal als e.e.a. daadwerkelijk voor de ontwerp-fase tot stand komt, deels tot een andere intekening/bestemming leiden. De milieucategoriën die opgenomen zijn, blijven in het ontwerp bestemmingsplan echter gehandhaafd. De mogelijkheden op het terrein Sasse Poort worden namelijk niet alleen bepaald door het bestemmingsplan, maar ook door de milieuwetgeving. Op het gebied van geluid, externe veiligheid, geur enz. zal te allen tijde rekening gehouden moeten worden met de nabijgelegen woningen aan de zuidzijde van de woonkern. Verder wordt de bouwhoogte niet terug gebracht naar 25 meter. Er wordt een getrapte hoogteregeling opgenomen om een 'overgangsgebied' te creëren tussen de woonkern en de bedrijvigheid in het zuiden. b. Nieuwvestiging van bedrijven blijft mogelijk en de kaders die in het nieuwe bestemmingsplan zijn opgenomen, biedt voldoende ruimte om bedrijven aan te trekken. Verder wordt verwezen naar hetgeen m.b.t. milieuaspecten reeds onder a. is opgenomen c. Er is een maximum aantal bedrijfswoningen opgenomen, die passend is bij de omvang van de desbetreffende bedrijfsgebieden. Een ruimer aantal wordt zeer zeker ter plaatse niet gewenst. Bedoeling is om een overgangsgebied mogelijk te maken waarbij kleinere bedrijven de kans krijgen zich in de directe nabijheid van de kern te vestigen en er voor deze bedrijven tevens de mogelijkheid bestaat een bedrijfswoning bij het bedrijf te realiseren. Het is geenszins de bedoeling om ongelimiteerd bedrijfswoningen ter plaatse te realiseren. Moet echt gekoppeld worden aan kleinschalige bedrijven. d. Aan het realiseren van gewone woningbouw wordt ter plaatse niet meegewerkt. In Sas van Gent is geen behoefte tot uitbreiding van 'gewone' woningbouw. In verband met de krimp in de regio wordt hier zeer stringent mee omgegaan. Alleen via herstructureringsplannen wordt aan vervangende nieuwbouw meegewerkt. Verder is het niet de

	e. De aanduiding van de geluidswal (gw) nabij de Eijkenstraat dient flexibel geïnterpreteerd te kunnen worden, omdat de exacte positie en uitvoering ervan op dit moment niet duidelijk is te bepalen en afhankelijk is van verdere invulling van dit deelgebied. f. Gevraagd wordt om te bevestigen welke wijzigingsbevoegdheid (blz 60 toelichting) die is opgenomen bij het perceel gelegen aan de Westkade precies wordt bedoeld. Onduidelijk is namelijk of het hier gaat om een zogenoemde “wro-zone-wijzigingsgebied 5 (gemengd -1 en/of gemengd -3)”. g. Gevraagd wordt om informatie over de potentiële archeologische vindplaats nabij de Westkade aangeduid met ‘waarde archeologie B’ aangeduid met (WR-A-B). h. Alle op de plankaart voorziene infrastructuur met de bestemming “Verkeer” dient behoudens de reeds aanwezige infrastructuur te komen vervallen en als bestemming “Bedrijf” te worden opgenomen. E.e.a. gelet op het feit dat een definitieve verkaveling nog niet bekend is. Gevraagd wordt om de toegangs- en ontsluitingswegen in de regels mogelijk te maken binnen de bestemming “Bedrijf”. i. De langgerekte zone met de bestemming “Groen” in het midden van het plangebied dient de bestemming “Bedrijf” te krijgen. De zone tussen het Schulpenpad en de Westkade mag de bestemming groen behouden onder voorwaarde dat deze zone op de plankaart maximaal 10 meter breed is. j. Voorgesteld wordt om de waterberging in de regels mogelijk te maken binnen de bestemming “Bedrijf”, met de kanttekening dat de positie, oppervlakte en technische uitwerking goedgekeurd dienen te worden door het Waterschap. k. Door de milieucategorieën in de zones langs de Eijkenstraat en nabij de Stationsstraat te verlagen ontstaat er een zeer sterke beperking van het aantal te vestigen bedrijven. Voorgesteld wordt in deze zones een milieucategorie van 3.2. te hanteren. l. In de overige gebieden van De Sasse Poort wil betrokkene vasthouden aan een maximale milieucategorie tot en met 4.1. m. Voorgesteld wordt om langs de stadskern de bouwhoogte 6-10 meter aan te houden en voor het overige terrein een maximale hoogte van 12-16 meter (goot- en bouwhoogte). n. Gevraagd wordt in overleg te treden m.b.t. de geluidszonering. Alleen de zone langs de stadskern komt in aanmerking als “Geluidszone Industrie”. Voor het grootste deel van dit bedrijventerrein dient de “Geluidszone Industrie” te komen vervallen.	bedoeling dat er ‘gewone’ woningbouw ontwikkeld in de richting van bedrijven. e. Uit de berekeningen blijkt dat het niet langer noodzakelijk is dat er een afschermdende voorziening komt ter plaatse van de nieuw geprojecteerde bedrijfswoningen aan de Eikenstraat. De verbeelding (plankaart 4) zal hierop worden aangepast. f. Het betreft hier wijzigingsgebied 5 waar in principe alleen omgezet kan worden naar ‘kantoren’ en ‘dienstverlening’. Overeenkomstig de Provinciale Ruimtelijke Verordening mag alleen omgezet worden naar ‘detailhandel’ als vestiging in het bestaande centrum van Sas van Gent niet mogelijk is. Dit zal in de regels (voorschriften) worden gecorrigeerd. g. Niet duidelijk is welke informatie betrokkene wenst te hebben. De locatie is echter overeenkomstig het vastgestelde gemeentelijk interim-beleid archeologie opgenomen, als klasse B. Op basis van de archeologische kaarten, waaronder die van ‘van Rummelen’, zijn zones aangeduid waarbinnen archeologische verwachtingswaarden gelden. Nu inderdaad nog steeds geen duidelijke verkaveling bekend is, wordt de suggestie overgenomen om de wegen, met uitzondering van de Suikerdijk en het Schulpenpad, onder te brengen in de bestemming ‘bedrijf’. Een en ander zal in de verbeelding en regels worden verwerkt. h. In verband met de nieuwe ontwikkelingen, o.a. door de uitgifte van bedrijfsgrond aan de palletcentrale, is het logisch om de bestemming ‘Groen’ in het midden van het plangebied, te wijzigen in de bestemming ‘Bedrijf’. Dit zal op de verbeelding worden aangepast. De groenstrook bij het Schulpenpad en Westkade zal behouden blijven. Deze is over het algemeen genomen 10 m of smaller. Alleen ter hoogte van de garageboxen is sprake van een stukje ruimere groenstrook. Om één en ander planologisch ruimtelijke te laten verlopen, wordt deze groenstrook echter gehandhaafd zoals in het voorontwerp is opgenomen. Over de concrete inrichting en groenvoorzieningen in de openbare ruimte worden nadere afspraken gemaakt met Hillgate. Binnen de bedrijfsbestemming kunnen voorzieningen voor waterberging mogelijk worden gemaakt. De regels worden aangepast. j. Zie hiervoor het antwoord onder a. k. Zie hiervoor het antwoord onder a. l. Zie hiervoor het antwoord onder a. m. In het voorontwerpbestemmingsplan was een hoogteregeling opgenomen die uitgaat van verschillende hoogten. Vanwege afstemming met andere bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen heeft een nadere afweging plaats gevonden. In het ontwerpbestemmingsplan is de hoogteregeling aangepast zodat een overgangsgebied tussen de ‘zware’ bedrijvigheid en de woonkern ontstaat. De goothoogte is vervallen, er is uitsluitend een nokhoogte opgenomen. Afhankelijk van de ligging zijn hoogten van 10, 25 en 40 meter opgenomen met de mogelijkheid om daarvan af te wijken tot respectievelijk 15, 40 en 80 meter. n. In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is uitvoerig onderzoek gedaan naar de geluidssituatie van onder andere dit bedrijventerrein. Daaruit is gebleken dat er een nieuwe geluidzone kan worden vastgesteld. Het bestemmingsplan is hierop toegespitst. Deze
--	--	---

	o. Voor de bestemmingsplangrenzen dienen de eigendomsgrenzen van Hillgate properties te worden aangehouden. p. Uit de toelichting blijkt niet of de bestaande Suikerdijk op termijn wordt doortrokken tot aan de Poelstraat. De punten in de toelichting die hiernaar verwijzen paragraaf 2.3.3. (blz 19), paragraaf 4.1.6. (blz 60) en paragraaf 4.2.5. (pagina 62) dienen hierop te worden aangepast. q. De toelichting dient tevens te worden aangepast in verband met bovenvermelde punten a t/m o. r. Artikel 4 Bedrijf Toevoegen onder art.4.1.1. Bestemming de volgende onderdelen. - verhardingen/ontslutingswegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte/koudeopslag waaronder leidingen en opslaganks, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. Met daarbij behorend(e): - o ondersteunende functies, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel; - o verhardingen, in- en uitritten; - o fiets- en voetpaden; - o reclameborden en bouwborde. Toevoegen aan artikel 4.2.1.de bedrijfswoning maximaal 750 m³ bedraagt exclusief garage en de s. Voorzover het ontwerp qua bouw- en gebruiksmogelijkheden in negatieve zin afwijkt van hetgeen onder de vigerende planologische regime mogelijk is, wordt gewezen op de noodzaak tot het maken van aanspraak op planschade. Dit zou impliceren dat de financiële uitvoerbaarheid van het ontwerp niet gewaarborgd is.	o. reactie geeft geen aanleiding voor plaanpassing. Planologische grenzen behoeven niet dezelfde grenzen te zijn als de privaatrechtelijke (kadastrale) grenzen. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de nieuwe aansluiting van de Suikerdijk op de Westkade en de daarbij gewenste inrichting. p. Momenteel vind er op dit punt nog overleg plaats tussen Hillgate en Gemeente. Voordat het ontwerp-bestemmingsplan wordt opgesteld, zal de laatste stand van zaken hiervan worden weergegeven. q. Zie weerlegging a t/m p. r. Nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen worden aan de regels toegevoegd. Horeca, dienstverlening en detailhandel zijn geen diensten ten behoeve van de bestemming en zijn ter plaatse ook niet wenselijk. Deze worden derhalve niet in de bedrijfsbestemming toegevoegd. Bijgebouwen zoals garages kunnen bij de bedrijfswoningen worden gerealiseerd (=ten dienste van die bestemming). Op dit punt is geen aanpassing nodig. s. Met eventueel planologisch nadeel is bij de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan rekening gehouden.
14	Plankaart 5 De naastliggende bedrijven (SasGlas en Rosier) mogen meer geluid produceren als de ZVG. E.e.a. zou verband houden met een nabijgelegen woning aan de Westkade 16. Deze woning is echter verkocht door ZVG. Het zal toch niet zo zijn dat er na vaststelling van het bestemmingsplan geklaagd kan worden over de productiegeluiden van het bedrijf?	
15	De behandeling van een verzoek voor het omzetten van een agrarische dienstwoning naar burgerwoning loopt al vanaf 2006. Door de gemeente is aangegeven dat e.e.a. zou worden meegenomen in het bestemmingsplan. Hoe zit dat?	Uit de milieuvergunning van 6 mei 1997 blijkt dat de voormalige directeurswoning van ZVG aan de Westkade 16 geen deel uit maakt van de inrichting van ZVG. Verder staat er in de voorschriften van de vergunning dat het geluidsniveau op de dichtstbijzijnde woning niet meer mag bedragen dan 50 dB(A) overdag, 45 dB(A) 's avonds en 40 dB(A) 's nachts. Deze niveaus gelden dus voor de woning Westkade 16. Zolang ZVG aan deze norm voldoet is er niets aan de hand.
		Dit is correct. Het gehele perceel zal in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' krijgen, met een daarbij behorend bouwvlak en erf.
	VOOROVERLEGREACTIES	
PROVINCIE	a. Wijzigingsbevoegdheid hoek Suikerdijk en Westkade: verzocht wordt om deze in overeenstemming te brengen met art. 2.19 van de PRV en derhalve alleen vestiging van detailhandel mogelijk te maken als aannemelijk wordt gemaakt dat vestiging in het bestaande centrum van Sas van Gent niet mogelijk is. Tevens is omzetten naar kantoren groter dan 200 m² in strijd met het provinciaal beleid. b. Milieuzonering op bedrijventerrein Sasse Poort is niet in overeenstemming met de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Indien er geen bedrijven meer gebruik maken van de ruime mogelijkheden die het momenteel geldende bestemmingsplan biedt, wordt verzocht om de milieuzonering aan te passen. c. Archeologie: aangerekend wordt dat de Provincie momenteel niet kan instemmen met de regels, omdat er nog geen overeenstemming is bereikt over het interim-archeologiebeleid van de gemeente. Verzocht wordt om, als er nog geen overeenstemming tussen provincie en gemeente is bereikt over het interim-archeologiebeleid, op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, de regels	a. Artikel 29.7 onder a wordt gewijzigd: detailhandel is uitsluitend mogelijk indien aannemelijk is gemaakt dat vestiging in het bestaande centrum van Sas van Gent niet mogelijk is en de bestaande detailhandelsstructuur niet in ruime mate negatief wordt beïnvloed. Aan de voorwaarden wordt toegevoegd dat een zelfstandig kantoor maximaal 200m² groot mag zijn. b. De gemeente is in overleg met de eigenaar over de invulling van het terrein. Er is een concrete gegadigde die gebruik zal maken van de bestaande milieuruimte. c. Inmiddels is er overeenstemming over het interimbeleid, waardoor deze opmerking niet meer ter zake doet.

	aan te passen. d. Geur: verzocht wordt om de resultaten uit het nieuwe geuronderzoek van Cargill (eind 2010), te verwerken in het ontwerp-bestemmingsplan. e. Externe Veiligheid: de aandacht in het bestemmingsplan voor het aspect 'Externe Veiligheid' wordt onvoldoende bevonden. Verzocht wordt om op diverse terreinen dit ontwerp aan te passen. f. Geluid: aangegeven wordt dat voor de hogere geluidswaarden het college van B&W bevoegd is en niet GS. g. Toegestane hoogte Industrierrein: Op grote delen van het industrierrein, geldt een nokhoogte van 54 meter. Gevraagd wordt om kritisch te bekijken of een dergelijke grote hoogte aan het gehele terrein moet worden toegekend.	d. De milieuparagrafen in het ontwerp-bestemmingsplan worden herzien en de meest recente onderzoeken worden daar waar mogelijk gebruikt. e. De paragraaf Externe Veiligheid wordt volledig herzien in het ontwerp-bestemmingsplan. f. Dit is correct, de toelichting zal op dit punt worden aangepast. g. Deze opmerking heeft aanleiding gegeven om de hoogten op het noordelijk en zuidelijk bedrijventerrein nader te overwegen. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe hoogteregeling.
WATERSCHAP	a. Verzocht wordt om 'waterhuishoudkundige voorzieningen' rechtstreeks toe te staan onder diverse bestemmingen. b. Gevraagd wordt om de Tweekwartweg niet onder de bestemming 'bedrijf' toe te staan, maar zowel voor deze weg als voor de ontsluitingen voor de (landbouw)percelen, de bestemming 'Verkeer' op te nemen. c. Wijzigingsgebied-5: Het gebied is gelegen in de invloedssfeer van de nabijgelegen regionale waterkering (Westkade). Verzocht wordt om in de regels op te nemen dat de beheerder van de waterkering om advies dient te worden gevraagd, als wijzigingsprocedure wordt aangevraagd.	a. In enkele artikelen, zoals Groen, zijn waterhuishoudkundige voorzieningen reeds onder de bestemmingsomschrijving opgenomen. In de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf' en 'Verkeer' kan een vergelijkbare regeling worden opgenomen, aangezien binnen deze bestemmingen het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen regelmatig voorkomt. Voor het toevoegen van een vergelijkbare regeling aan de bestemmingen Centrum, Gemengd, Maatschappelijk, Recreatie en Wonen bestaat geen aanleiding. b. Hoewel een gedeelte van de Tweekwartweg in particulier bezit is, is er sprake van een openbare weg. Er is binnen de planperiode thans geen voornemen om hierin wijzigingen aan te brengen. Daarom wordt aan de Tweekwartweg een verkeersbestemming toegekend en ten westen ervan een agrarische bestemming opgenomen conform het geldende gebruik. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt overeenkomstig aangepast. c. Aan de wijzigingsbevoegdheid wordt toegevoegd dat geen onevenredige gevolgen ten opzichte van de nabijgelegen waterkering mogen plaatsvinden en daartoe door B&W een schriftelijk advies aan de waterbeheerder wordt gevraagd.
VEILIGHEIDSGEBIED ZEELAND	a. geadviseerd wordt om in plaats van de 'zeeuwse provinciale risicokaart' de Nederlandse professionele risicokaart te gebruiken omdat de zeeuwse kaart onvoldoende inzicht geeft in de effectafstanden / invloedsgebieden. b. Verzocht wordt om het risicoregister te actualiseren en de uitvoering van deze wettelijke taak op een goede manier in het gemeentelijk apparaat te borgen. Op dit moment staan nog 2 LPG-tankstations op de kaart vermeld die niet langer meer vergund zijn. c. De onderbouwing van het niet overschrijden van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ontbreekt. d. De consequenties van de toename van het groepsrisico als gevolg van het project 'Sasse Poort' en toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor woningen dienen inzichtelijk te worden gemaakt en betrokken bij de bestuurlijke verantwoording van het plan. e. Geadviseerd wordt om geen wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe Bevi-inrichtingen op te nemen of in ieder geval te heroverwegen ter voorkoming van nieuwe ongewenste risico's. f. Bij de verantwoording van het groepsrisico dienen onder andere bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te worden betrokken. Een aantal ruimtelijke maatregelen zoals het verbeteren van de bereikbaarheid van het emplacement, kan reeds in dit plan worden opgenomen.	a. Dit advies wordt opgevolgd. b. Het actualiseren van het risicoregister behoort niet tot de reikwijdte van dit bestemmingsplan, maar heeft wel de aandacht. c. In het ontwerp-bestemmingsplan en het planMER wordt e.e.a. nader aangevuld. d. De gehele EV-paragraaf wordt geactualiseerd, waarbij ook dit onderdeel wordt meegenomen. e. Er zijn geen concrete initiatieven om aan deze wijzigingsbevoegdheid invulling te geven. Het is dan ook niet mogelijk om op voorhand het groepsrisico in te schatten wat wel verplicht is op grond van artikel 13 van het Bevi. Bovendien is het beleid erop gericht om dit gebied niet nog meer te belasten met nieuwe risicocontouren. Bij nadere overweging is er geen noodzaak om nieuwe Bevi-inrichtingen toe te staan en is de wijzigingsbevoegdheid geschrapt. f. In de plan-toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het hoofdzakelijk consoliderende karakter van het bestemmingsplan biedt slechts zeer beperkte mogelijkheden om fysieke maatregelen om het groepsrisico te verminderen voor te schrijven.
VROM-Inspectie	a. Geluidhinder: ten aanzien van het verlenen van hogere grenswaarden is niet GS maar B&W het bevoegd gezag. b. Externe veiligheid: het planMER waarnaar in de toelichting is verwezen is niet aangetroffen. Het is onduidelijk welke risicoberekeningen zijn gebruikt. Het groepsrisico moet worden verantwoord.	a. Dit is correct, de toelichting zal op dit punt worden aangepast. b. Het planMER wordt in de ontwerpfasen bij het bestemmingsplan gevoegd. Daarin wordt inzichtelijk gemaakt welke risicoberekeningen

	Het plaatsgebonden risico van Rosier kan niet binnen de eigen perceelsgrens plaatsvinden. Onduidelijk is hoe groot het groepsrisico is. c. Aardgasleidingen: verzocht wordt om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' dat per 1 januari 2011 in werking is getreden.	zijn gebruikt. Ook de hoogte van het groepsrisico wordt daarbij aangegeven. De verantwoording van het groepsrisico wordt in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen. De toelichting wordt op dit punt geheel herzien. Het plaatsgebonden risico van Rosier wordt inzichtelijk gemaakt. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt geactualiseerd conform geldende wet- en regelgeving. c.
--	--	--

**Verslag van de inspraakbijeenkomst d.d. 7 december 2010 om 19.30 uur in
centrum 'de Speije' te Sas van Gent inzake het
voorontwerpbestemmingsplan Sas van Gent**

Met ingang van 25 november 2010 is gedurende zes weken (tot en met 5 januari 2011) aan de balies te Axel, Sas van Gent en Terneuzen ter inzage gelegd het voorontwerp bestemmingsplan Sas van Gent. Gedurende deze periode kan gereageerd worden op het voorontwerp.

Mondelinge reacties kunnen worden ingebracht tijdens een inspraakbijeenkomst op dinsdag 7 december 2010 om 19.30 uur in centrum 'Speije' te Sas van Gent.

Een en ander is bekendgemaakt middels publicatie in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad en huis-aan-huis verspreiding van een voorlichtingsbrochure bij alle adressen in het plangebied.

Aanwezig zijn:

Gemeente Terneuzen : F.O. van Hulle, wethouder/voorzitter
C. Missiaen en J. Alewijnse (afd. Omgeving en Economie)

RDH : A. Coppens

Witteveen en Bos : M. Schilt en A. Vrij

Blijkens presentielijst :

M. Engels	Beneluxstraat 8	4551 TM	Sas van Gent
Dhr. en mevr. Engels	Beneluxstraat 14	4551 TM	Sas van Gent
Dhr. en mevr. IJzermans	Fred.Hendrikplantsoen 9	4551 TM	Sas van Gent
L. Georges	Beukenstraat 1	4551 ED	Sas van Gent
J.P. Winne	Schulpenpad 43	4551 EE	Sas van Gent
R. de Beleir	Europalaan 69	4551 VB	Sas van Gent
J. Ranschaert	N. Uytendenbogaardstr 11	4551 EC	Sas van Gent
W. Andriessen	Schulpenpad 31	4551 EE	Sas van Gent
E. Inghels	Julianapark 10	4551 DW	Sas van Gent
S. Riddering	Europalaan 44	4551 VC	Sas van Gent
B. Voermans	Annoystraat 7	4551 TB	Sas van Gent
F. v.d. Hemel	Stationsstraat 18	4551 EM	Sas van Gent
D. Scheele	Stationsstraat 16	4551 EM	Sas van Gent
W. Audenaert	Parklaan 5	4551 EW	Sas van Gent
J.P. Goossens	Julianapark 3	4551 DW	Sas van Gent
W. Adriaanse	Westkade 72	4551 CE	Sas van Gent
A. Sponselee	Poelstraat 26	4551 BP	Sas van Gent
C. Riddering	Europalaan 44	4551 VE	Sas van Gent
J. v.d. Berghe	Rysenburg 7	4551 HS	Sas van Gent
M. de Bock	Stationsstraat 61	4551 EL	Sas van Gent
H. Storm	Zuidstraat 10b	4551 BL	Sas van Gent
G. Crosiers	Stationsstraat 29	4551 EK	Sas van Gent
G. Henderieckx	Rozenlaan 1	4551 ET	Sas van Gent
E. Verschelden	Kloosterlaan 51	4551 BB	Sas van Gent
H. Dortant	Beneluxstraat 2a	4551 TM	Sas van Gent
A. v.d. Perk	Burg Hoefnagelstr. 54	4551 HJ	Sas van Gent
dhr. en mevr. van Kampen	Oranjestraat 3	4551AB	Sas van Gent
W. Ober	Poeldijk 48	4551 BX	Sas van Gent
Mevr Faas-van Hollebek	Stationsstraat 7	4551 EK	Sas van Gent
H. Vermandel	Stationsstraat 41	4551 EL	Sas van Gent

1. Welkom:

Dhr. F. van Hulle heet de aanwezigen van harte welkom en geeft aan dat mevrouw Annemiek Coppens van het stedenbouwkundig bureau RDH een toelichting zal geven op het bestemmingsplan en dat aansluitend de heer Maurits Schilt en mevrouw Annemiek Vrij van Witteveen & Bos een toelichting zullen geven op de milieuparagrafen van het bestemmingsplan.

Aansluitend bestaat de mogelijkheid om algemene vragen te stellen en na afloop van de presentaties bestaat eveneens de mogelijkheid tot het stellen van individuele vragen.

2. Presentatie RDH: Annemiek Coppens:

Door mevrouw Coppens wordt aan de hand van sheets een toelichting gegeven op het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze zullen tevens op de website van de gemeente worden geplaatst.

Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een verbeelding (plankaarten). De toelichting is niet juridisch bindend, maar de planregels en verbeelding wel.

De procedure van het voorontwerp-bestemmingsplan dat in 2006 in procedure is gegaan, is geheel stopgezet. Het nu ter inzage liggende bestemmingsplan is dan ook geheel aangepast aan de inmiddels gewijzigde wet- en regelgeving. Hierbij is met name geconcentreerd op de planregels en verbeeldingen. De toelichting bevat nog enkele schoonheidsfoutjes, maar die zullen richting het ontwerp-bestemmingsplan aangepast worden. Het nu terinzage liggende bestemmingsplan is verder conserverend van aard.

Kort wordt ingegaan op hoe de toelichting is opgebouwd, de beleidsvelden die hierin aan de orde komen, zoals Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting, Archeologie etc. en welke beleidsnota's bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn betrokken, zoals het Omgevingsplan, Provinciale Ruimtelijke Verordening, Structuurvisie gemeenten etc.

Vervolgens wordt aan de hand van een uitsnede van de verbeelding uitgelegd welke soorten bestemmingen er in het bestemmingsplan zijn opgenomen en wat voor gebruiks- en bouwmogelijkheden er per bestemming zijn.

Tenslotte wordt ingegaan op de procedure van het bestemmingsplan. Het voorontwerp ligt nu tot en met 5 januari terinzage en tevens wordt nu overleg gevoerd met andere instanties, zoals de provincie en het waterschap. Na afloop van de inspraak- en overlegprocedure zullen de ingekomen reacties worden beoordeeld en zal het ontwerp-bestemmingsplan worden opgesteld. Streven is om in het 2^e kwartaal van 2011 het ontwerp terinzage te leggen.

3. Presentatie Witteveen en Bos: Maurits Schilt en Annemiek Vrij:

Door Witteveen en Bos zijn de milieuparagrafen in de toelichting beschreven. Zij hebben daarbij de onderwerpen geluid, bodem, externe veiligheid, geur, lucht, water, ecologie, verkeer, archeologie en cultuurhistorie beoordeeld.

Bij geluid is het industrielawaai, het wegverkeerslawaaï en het spoorweglawaaï in beeld gebracht en is geconstateerd dat er, door dit bestemmingsplan, geen toename van geluid plaatsvindt.

Eveneens heeft het bestemmingsplan geen gevolgen voor de luchtkwaliteit, heeft het plan geen negatieve invloed op de natuur, brengt het geen wijziging in de verkeerssituatie en treden geen belemmeringen op m.b.t. de onderdelen geur, externe veiligheid, bodem en water.

In het vervolg van de bestemmingsplanprocedure zal tevens een plan-MER terinzage worden gelegd, waarin eveneens op de milieu-aspecten wordt ingegaan.

4. Vragen:

Vervolgens wordt de aanwezigen de mogelijkheid geboden om vragen te stellen.

- a. dhr. W. Audenaerd vraagt waarom het perceel groen naast zijn woning niet als 'Groen' bestemd is, maar als 'verkeer':
Mevrouw Coppens deelt mee dat uitgangspunt is dat alleen echt grote stukken structuurgroen als 'Groen' worden bestemd. Onder de bestemming 'Verkeer' zijn tevens plantsoenen toegestaan.
- b. Dhr. Sponselee vraagt wat MER inhoudt:
Dhr. Schilt vermeldt dat het een Milieu-Effect-Rapportage is. Bij bestemmingsplannen waar ingrijpende zaken op het gebied van milieu spelen, wordt in een MER-rapport per aspect aangegeven wat de eventuele effecten zijn.
- c. Voorzitter Stadsraad, dhr. H. Dortant:
Vraagt allereerst wat er gedaan wordt met de inspraakreacties die op het 'oude' bestemmingsplan Sas van Gent in 2006 zijn ingediend.
Mevrouw Missiaen geeft aan dat de procedure voor het oude bestemmingsplan geheel is stopgezet. De inspraakreacties die toen zijn ingediend gelden dan ook niet op het plan dat nu terinzage ligt. Een ieder dient opnieuw zijn reacties op dit plan kenbaar te maken.
Vraagt verder of het gemeentelijk Waterplan ook bij het bestemmingsplan betrokken is en er ook ruimte gereserveerd is voor waterberging. Aangegeven wordt dat dit niet het geval is. Omdat momenteel nog niet bekend is waar de waterberging gerealiseerd kan worden, kan dit nog niet planologisch worden geregeld.
- d. Dhr. De Beleir vraagt wat een conserverend plan is. Mevrouw Coppens geeft aan dat hoofdzakelijk de praktijksituatie in beeld is gebracht en er op een uitzondering na, geen nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen.
- e. Dhr. W. Andriesen vraagt of er ook rekening is gehouden met de fijnstofconcentraties van buiten de landgrens.
Dhr. Schilt deelt mee dat bij de berekening de 'achtergrondconcentraties' zoals die bekend zijn, worden meegenomen. Hierin zijn de concentraties van België verwerkt.
- f. Dhr. F. van de Hemel vraagt waarom voor het tegengaan van geluidsbelasting niet wordt gekozen voor geluidsisolerende middelen.
Dhr. Alewijnse geeft aan het onderdeel geluid te willen nuanceren. Er is geen sprake van dat er extra geluid wordt toegestaan. In de jaren 90 zijn voor de huidige woningen

‘hogere grenswaarden’ vastgesteld omdat de geluidsbelasting meer bedroeg dan de voorkeurswaarde van 55 dB(A) en de financieel en technisch haalbare maatregelen bij de bedrijven niet voldoende waren om de overschrijding volledig teniet te doen. Dit laatste geldt nog steeds zo. Vervolgens is in 1992 in het kader van het Plan van Aanpak afgesproken dat de geluidsbelasting vanwege de industrie in de toekomst niet meer mag bedragen dan 58 dB(A) op de woningen in St. Albert en Bolwerk en 55 dB(A) op de woningen aan de zuidrand van de woonkern Sas van Gent. In dit bestemmingsplan worden de hogere grenswaarden voor de bestaande woningen niet verhoogd. Wel zullen hogere grenswaarden worden vastgesteld voor locaties waar nieuwe woningen zijn voorzien zoals bij de bestemming ‘Centrum’. De hogere grenswaarden geven aan wat de maximale geluidsbelasting op de gevels van de woningen mag bedragen. Daarnaast worden er in het Bouwbesluit normen gesteld aan het geluidsniveau binnenshuis. Hoe hoger de geluidsbelasting op de buitengevel mag bedragen (= hogere grenswaarde), des te hoger de geluidswering van de gevels moet zijn. Bij de hogere grenswaarden die vanwege industrielawaai zullen worden vastgesteld, is de verwachting dat er geen dan wel weinig kosten gemaakt hoeven te worden aan geluidwerende maatregelen. In het geval toch maatregelen nodig zijn, dan zullen dat lichte maatregelen zijn, zoals een iets dikkere beglazing of het plaatsen van zgn. suskasten bij woningen die op natuurlijke wijze worden geventileerd. Deze kosten komen overigens voor rekening van de bouwer van de woning.

- g. Dhr. Van de Hemel vraagt of er ook maatregelen getroffen kunnen worden ten behoeve van snelheidsbeperking
dhr. Schilt geeft aan dat je snelheidsbeperking niet kunt regelen in het bestemmingsplan, wel laat de bestemming ‘Verkeer’ de mogelijkheid om snelheidsremmers aan te leggen.
- h. Dhr. F. Audenaerd vraagt hoe het zit met woningbouw op het Kanaaleiland.
Dhr. Schilt geeft aan dat er geen uitbreiding van woningbouw op het Kanaaleiland meer wordt voorgestaan.
- i. Dhr. Van de Berghe vraagt dat wanneer iemand een nieuwe woning wil bouwen, deze dan zodanig gebouwd moet worden dat wel voldoet aan de geluidsnorm van 48 d(B)a. Verwezen wordt naar het gestelde onder f..

5. Afsluiting:

Aangezien er verder geen vragen zijn, sluit dhr. Van Hulle af, met de mededeling dat de sheets van de presentaties op de website zullen worden geplaatst en de aanwezigen een verslag van deze inspraakavond per post toegezonden krijgen.