

# VOORSTEL AAN DE RAAD

vergadering van: 24 mei 2012  
volgnummer: 7491

---

**onderwerp:** Bestemmingsplan Sas van Gent

---

**voorstel van:** College van Burgemeester en Wethouders  
**portefeuillehouder:** Drs. F.O. van Hulle  
**datum voorstel:** 12 april 2012  
**programma:** Ruimte, Wonen en Milieu  
**afdeling:** Omgeving en Economie

---

## Te nemen besluit

De raad besluit:

- I. de zienswijzen van reclamanten onder 1 tot en met 10 ontvankelijk te verklaren;
  - II. de zienswijzen van reclamant onder 10 ongegrond te verklaren;
  - III. de zienswijzen van reclamanten onder 2, 3, 4, 6, 7, 8 en 9 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
  - IV. de zienswijzen van reclamanten onder 1 en 5 gegrond te verklaren;
  - V. het planMER Sas van Gent en de bijbehorende aanvulling daarop zoals vervat in de bijlagen bij het bestemmingsplan vast te stellen;
  - VI. aldus langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Sas van Gent" als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0715.BPSVG01-VG99 met bijbehorende bestanden;
  - VII. geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
- 

## Wat is de aanleiding?

Voor Sas van Gent gelden op dit moment nog verschillende verouderde bestemmingsplannen. Actualisatie is niet alleen wettelijk verplicht, maar ook vanuit de praktijk gewenst. Enkele kleinschalige ontwikkelingen, zoals de realisatie van een sociaal pension aan het Bolwerk, zijn meegenomen. In het centrumgebied is een uitwisseling van diverse functies, inclusief wonen, mogelijk. Voor de locatie van de Frederik Hendrikschool aan de Paul Krugerdreef is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om maximaal 3 woningen in de toekomst mogelijk te maken. De Speye krijgt een centrumbestemming waarbinnen meerdere functies zijn toegestaan, wijziging kan plaatsvinden naar (gestapelde) woningen. Voor het overige betreft het voornamelijk een conserverend bestemmingsplan. De regels voor bebouwing bij zowel 'Wonen' als 'Bedrijf' zijn uiteraard afgestemd op de eisen van deze tijd.

---

## Wettelijk kader en/of eerdere besluitvorming

De wettelijke procedure voor het tot stand komen van het bestemmingsplan vindt zijn basis in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het ontwerpbestemmingsplan als vervat

in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0715.BPSVG01-ON-01 is voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar gesteld en raadpleegbaar gemaakt. Tijdens de inzage termijn van 7 juli tot en met 17 augustus 2011 zijn 10 zienswijzen ingekomen.

|     | Naam                                    | Namens                                     | Adres                  | Postcode + plaats    |
|-----|-----------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| 1   | De Gastronoom v.o.f.                    |                                            | Ooststraat 1           | 4551 CB Sas van Gent |
| 2   | Achmea Rechtsbijstand                   | R.M.J. Velleman,<br>Oranjestraat 1         | Postbus 10100          | 5000 JC Tilburg      |
| 3   | Hillman Integrale<br>BedrijfsMilieuzorg | Zeeuws Vlaamse<br>Gieterij, Westkade<br>18 | Udensedijk 30          | 5451 PK Mill         |
| 4   | Rosier Nederland BV                     |                                            | Westkade 38a           | 4551 BV Sas van Gent |
| 5   | A. van Boven                            |                                            | Ambachtsplantsoen<br>5 | 4551 HG Sas van Gent |
| 6   | Hotel Royal                             |                                            | Gentsestraat 13        | 4551 CC Sas van Gent |
| 7   | Fam. C.J. Smits                         |                                            | Nassaustraet 2         | 4551 AC Sas van Gent |
| 8.  | N.V. Nederlandse Gasunie                |                                            | Postbus 19             | 9700 MA Groningen    |
| 9.  | Hillgate Properties                     | Ridderpoort B.V.                           | Rijksstraatweg 354     | 2242 AC Wassenaar    |
| 10. | Van Boekel & Nederlof,<br>advocaten     | Aannemersbedrijf<br>Van der Poel B.V.      | Ringbaan West 304      | 5025 VB Tilburg      |

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgevoegde 'Antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Sas van Gent'. De zienswijzen hebben geleid tot verschillende planaanpassingen. De zienswijzen onder 1 en 5 zijn geheel gegrond. De zienswijze onder 10 betreft de woonbebouwing op het kanaaleiland, deze is geheel ongegrond. Aan de overige zienswijzen wordt op onderdelen tegemoet gekomen.

In de antwoordnota zijn ook ambtshalve (ondergeschikte) wijzigingen opgenomen. Korthedshalve verwijzen wij u naar de bijlage.

#### Geluid

Omdat in dit bestemmingsplan verschillende woningen mogelijk worden gemaakt en er een wijziging van de 'geluidzone Industrie' noodzakelijk was, diende er een nieuwe procedure hogere grenswaarden op basis van de Wet Geluidhinder te worden gevolgd. Deze hogere waarden moeten vastgesteld zijn voordat u het bestemmingsplan mag vaststellen. Voor een gedeelte van de hogere waarden zijn wij bevoegd gezag, voor een ander gedeelte is Gedeputeerde Staten van Zeeland bevoegd gezag. De hogere grenswaarden zijn verleend.

#### PlanMER

Voor dit bestemmingsplan is een planMER noodzakelijk. Dit heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. De Commissie voor de Milieueffectrapportage heeft, na een aanvulling op het planMER, een advies uitgebracht op 25 oktober 2011. De Commissie is van oordeel dat het bestemmingsplan in zijn algemeenheid een neutraal tot positief effect zal hebben voor het milieu. Het bestemmingsplan maakt een forse geluidwal mogelijk tussen Cargill en de woonomgeving indien Cargill besluit om de bedrijfsactiviteiten uit te breiden. De Commissie voor de Milieueffectrapportage heeft ten aanzien van die geluidwal aanbevolen om een aanvullende fotoreportage te maken van de impact op de omgeving in de winter. Deze fotobewerkingen (19 januari 2012) zijn voor u beschikbaar als achtergrondinformatie. De impact op de omgeving is beperkt. Het planMER kan derhalve door u vastgesteld worden.

---

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

Een actueel planologisch-juridisch kader voor de kern Sas van Gent en de aangrenzende bedrijventerreinen Sasse Poort, Poelpolder en Gellinckpolder.

---

**Wat gaan we er voor doen?**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het nieuwe kader een feit. Ontwikkelingen die in het bestemmingsplan zijn voorzien, kunnen vergund worden zodra het bestemmingsplan in werking is getreden.

---

**Wat mag het kosten?**

De kosten voor het realiseren van dit nieuwe bestemmingsplan zijn reeds gemaakt en gedekt uit het reguliere budget voor bestemmingsplannen.

Afdeling 6.4 van de Wro verplicht u om een exploitatieplan vast te stellen bij een bestemmingsplan tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval betreft het een actualisatie waarbij geen kosten te verhalen zijn bij derden. Voor het sociaal pension aan het Bolwerk is wel een anterieure overeenkomst gesloten waarbij ook het risico op planschade is afgewenteld op Woongoed. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd, er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

---

**Wat zijn de vervolgstappen?**

Uw besluit tot (gewijzigde) vaststelling wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend, hebben de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State. Er kan dan tevens verzocht worden om schorsing. Het bestemmingsplan treedt dan niet in werking. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen bij de vaststelling.

---

**Bijlagen**

- bestemmingsplan Sas van Gent (met bijlagen zoals het planMER (9 juni 2011) en de aanvulling daarop (19 oktober 2011))
  - antwoordnota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Sas van Gent' (incl. ambtshalve wijzigingen)
  - toetsingsadvies Commissie voor de MER (25 oktober 2011)
  - aanvullende fotopresentaties wintersituatie (19 januari 2012)
- 

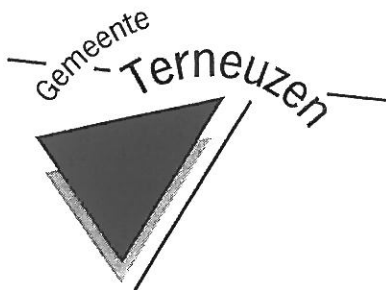
**Achtergrondinformatie (leeskamer)**

Geen.

---

---





## RAADSBSLUIT

**vergadering van:** 24 mei 2012  
**volgnummer:** 7491

---

**onderwerp:** Bestemmingsplan Sas van Gent

---

**voorstel van:** College van Burgemeester en Wethouders  
**portefeuillehouder:** Drs. F.O. van Hulle  
**datum voorstel:** 12 april 2012  
**programma:** Ruimte, Wonen en Milieu  
**afdeling:** Omgeving en Economie

---

De raad van de gemeente Terneuzen;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders;

overwegende dat

- het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen van 7 juli tot en met 17 augustus 2011;
- er 10 zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen hebben geleid tot planaanpassingen zoals verwoord in de 'Antwoordnota zienswijzen bestemmingsplan Sas van Gent';
- ambtshalve wijzigingen gewenst zijn zoals eveneens beschreven in de 'Antwoordnota zienswijzen bestemmingsplan Sas van Gent';
- voor dit bestemmingsplan hogere waarden zijn verleend zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder;
- voor dit bestemmingsplan een (aanvulling op het) PlanMER is opgesteld en de commissie voor de Milieueffectrapportage een positief toetsingsadvies heeft uitgebracht op 25 oktober 2011;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

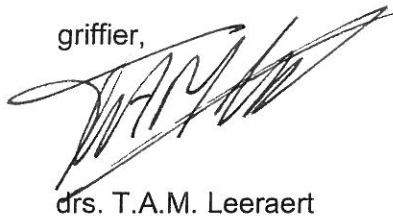
**besluit:**

- I. de zienswijzen van reclamanten onder 1 tot en met 10 ontvankelijk te verklaren;
- II. de zienswijzen van reclamant onder 10 ongegrond te verklaren;
- III. de zienswijzen van reclamanten onder 2, 3, 4, 6, 7, 8 en 9 gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- IV. de zienswijzen van reclamanten onder 1 en 5 gegrond te verklaren;
- V. het planMER Sas van Gent en de bijbehorende aanvulling daarop zoals vervat in de bijlagen bij het bestemmingsplan vast te stellen;

- VI. aldus langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan "Sas van Gent" als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0715.BPSVG01-VG99 met bijbehorende bestanden;
- VII. geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Terneuzen op 24 mei 2012.

griffier,



drs. T.A.M. Leeraert

voorzitter,



J.A.H. Lonink