

## **GEMEENTE TERNEUZEN**

### **Bestemmingsplan ‘Sas van Gent, Witte Wijk ’**

Antwoordnota zienswijzen (en ambtshalve aanpassingen)

## **INHOUD**

## **BLZ**

|                                                       |          |
|-------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Inleiding</b>                                   | <b>3</b> |
| 1.1. Procedure                                        | 3        |
| 1.2. Leeswijzer                                       |          |
| <br><b>2. Zienswijzen</b>                             |          |
| 2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen                | 4        |
| 2.2. Ontvankelijkheid                                 | 4        |
| 2.3. Gegrond of ongegrond                             | 4        |
| <br><b>3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen</b> | <b>5</b> |
| <br><b>4. Ambtshalve aanpassingen</b>                 | <b>7</b> |

Bijlage: zienswijzen

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Procedure**

#### **Bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan 'Sas van Gent, Witte Wijk' maakt nieuwe invulling van de Witte Wijk mogelijk. Het voornemen is, om na sloop van de huidige woningen, 41 woningen te realiseren. Het doel is om te voorzien in een gevarieerd woningaanbod voor een brede doelgroep. Een aantal woningen zijn reeds gerealiseerd en twee blokken met rijwoningen zijn mogelijk gemaakt middels een uitgebreide procedure omgevingsvergunning

#### **Vaststellingsprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 ter inzage gelegen (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening).

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn op:

- 1 februari 2024;
- 5 februari 2024;

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 'Terneuzen Zuidwest, Rooseveltlaan 2' zijn binnen de termijn (17 februari 2022 tot en met 30 maart 2022) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt:

- Schriftelijke zienswijze d.d. 1 februari 2024;
- Schriftelijke zienswijze d.d. 5 februari 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 1:

- Door het nieuwe bestemmingsplan dient de woning van reclamant te verdwijnen. Woning staat binnen het nieuwe bestemmingsplan binnen beoogde park met een Groenbestemming. Er wordt geen rekening gehouden met emotionele waarde van de bewoner. Simpelweg wordt gevraagd om woonlocatie te verlaten en maar ergens anders een woning te zoeken.
- Optie voor een twee-onder-een-kapwoning is financieel niet haalbaar.
- Met een kleine aanpassing van het plan kan de woning van reclamant buiten het beoogde park vallen. Meerkosten zijn er niet aangezien alle voorzieningen allemaal aanwezig zijn.

#### Overwegingen

- Als gevolg van het bestemmingsplan Witte Wijk vindt er inderdaad een nieuwe indeling plaats tussen wonen en groen. Ten opzichte van de oude structuur van de Witte Wijk wordt er gekozen voor minder intensieve woningbouw. De kern van de wijk wordt een park gecreëerd. Het is noodzakelijk meer groen binnen het plangebied aan te leggen. Op deze manier wordt er meer woonkwaliteit gecreëerd. Maar het aanleggen van een centraal park is ook ingegeven vanuit klimaatadaptatie. De Witte Wijk is nu vrij verstedend, waardoor de belasting van het riool bij grote buiten groot is. De wens is om meer regenwater in het gebied zelf te laten infiltreren. Dit gebeurt door de aanleg van meer groen in combinatie met wadi's. Het aanleggen van het centrale park heeft dus een dubbelfunctie, enerzijds verhogen woonkwaliteit maar ook het aanleggen van wadi's als infiltratiesysteem. Vanuit stedenbouwtechnisch perspectief worden de woningen rond het park gebouwd. Het doorkruist het plan wanneer er nog één woning midden in het park behouden blijft. Van oorsprong zijn alle woningen binnen de Witte Wijk sociale huurwoningen. In de loop der tijd zijn een aantal woningen verkocht. Woongoed Zeeuws Vlaanderen is vanaf 2011 begonnen met de sloop van een aantal woningen. In september 2022 is een stedenbouwkundig plan vastgesteld voor de nieuwe invulling van de Witte Wijk. Met invulling van dit stedenbouwkundig plan zijn de bewoners van Witte Wijk geïnformeerd. Reeds vanaf het begin is aangegeven dat alle woningen binnen dit gebied plaats moeten maken. Hiertoe zijn inmiddels diverse gesprekken gevoerd tussen bewoners, Woongoed en gemeente. Dit om een goede nieuwe woning te kunnen aanbieden. Woongoed heeft aangeboden om tezamen met een makelaar mee te zoeken naar passende vervangende woonruimte. Tevens is daarbij het aanbod gedaan om binnen het nieuwe plangebied een eerste mogelijkheid tot koop te bedingen.
- Gesteld wordt dat een twee-onder-een-kapwoning financieel niet haalbaar is. Eerder is de mogelijkheid geboden om een nieuwe woning binnen het plangebied te bedingen. Binnen het plangebied zijn er drie type woningen voor ogen. Vrijstaande bouwkavels, twee-onder-een-kap woningen en rijwoningen. De rijwoningen kunnen daarbinnen wel een reële optie zijn om naar toe te verhuizen. Dit is ook in gesprekken aangegeven wat de haalbaarheid kan zijn van deze woningen. Deze optie wordt binnen de prijsvraag voor het bouwplan meegegeven.
- Het is inderdaad technisch en constructief mogelijk de woning solitair in de park te behouden. Alleen komt dit niet ten goede aan het stedenbouwkundig geheel. Op deze manier wordt de parkstructuur volledig doorkruist en draagt het niet bij aan de beoogde kwaliteitsverbetering van de wijk.

**Conclusie:**

Zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Woonged en gemeente zijn al geruime tijd in overleg met bewoner om tot een goede oplossing te komen. Het aanbieden van een goed alternatief wordt al een geruime tijd bekeken. Dit alles om voor de huidige bewoner Julianastraat 9 een goede passende woning elders te zoeken.

**Kernpunten zienswijze 2:**

- Ten aanzien van paragraaf 4.5 Externe veiligheid moet een volledige verantwoording voor het groepsrisico uitgevoerd te worden.
- De 10-6 contour van het plaatsgebonden risico PR ligt binnen de inrichtingsgrens. Het invloedsgebied bedraagt 1100 meter rondom de inrichting. Aangezien het plangebied op een afstand van circa 120 meter vanaf de grens van het spoorwegemplacement ligt, heeft de toevoeging van personen op deze afstand wel invloed op het groepsrisico. Het plangebied is gelegen binnen de invloedsgebied van het spoorwegemplacement. Daarom dient volledige verantwoording van groepsrisico uitgevoerd te worden.

**Overwegingen:**

- Er worden minder woningen teruggebouwd dan er gesloopt worden. Per saldo neemt het groepsrisico dus af. Gelet op onze beleidsvisie EV, dat vrijwel alle Nederlandse gemeenten en provincies hanteren, en waarin staat dat je bij een toename van het groepsrisico van maximaal 10% kunt volstaan met een beperkt verantwoording, is dus terecht geoordeeld dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.
- De Risicokaart toont geen 10-6 contour rond- en binnen de grenzen van het emplacement. De Risicokaart toont een invloedsgebied van 1500 meter i.p.v. 1100 meter, dit was foutief vermeld in het ontwerpversie. Dit is aangepast naar 1500 meter.

**Conclusie:** Deze zienswijze is deels ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het invloedsgebied is wel aangepast naar 1500 meter. Deze aanpassing leidt niet tot een gewijzigde vaststelling.

#### **4. Ambtshalve aanpassingen**

##### **Planregels:**

##### **Artikel 5**

- Er is een onderverdeling gemaakt in bouwaanduiding 'aaneengebouwd 1' en 'aaneengebouwd 2'. In het ontwerp bestemmingsplan was dit niet aanwezig.
- Er is een maximering opgenomen van 41 woningen.
- De zijdelingse perceelsgrenzen toegevoegd:
  - 'Aaneengebouwd' minimaal 2 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen
  - 'Twee-aaneen' minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens met aangrenzend hoofdgebouw en 0 meter tot de zijdelingse perceelsgrens zonder aangrenzend hoofdgebouw
  - 'Vrijstaand' minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen

##### **Plankaart:**

- Bouwaanduiding 'aaneengebouwd 1' en 'aaneengebouwd 2' toegevoegd. In ontwerpversie werd enkel over een 'aangebouwd' gesproken.
- Voor de voorgevelrooilijn is de perceelsgrens ingetekend.

## **5. Bijlagen**

Bijlage 1: Zienswijze 1

Bijlage 2: Zienswijze 2

## Bijlage 1: Zienswijze 1

01-02-2024 Zienswijze omtrent herstructurering Witte wijk Sas van Gent.

Geachte [redacted] dame

Met dit schrijven, omtrent de herstructurering van de Witte wijk in Sas van Gent, heb ik als bewoonster, een aantal opmerkingen, waar naar mijn inziens, geen rekening mee gehouden word.

Mijn woning, staat in de weg voor realisatie van het park (meer groen), terwijl er meer dan genoeg plaats is, om het park anders te orienteren. Er word totaal geen rekening gehouden, met de emotionele waarde van de bewoner, welke gevraagd word, om de woonlocatie te verlaten, en maar ergens anders een woning te zoeken.

Echter worden er wel twee onder een kap woningen gebouwd, welke financieel niet haalbaar voor mij zijn. Met een beetje begrip voor de bewoner, is het perfect mogelijk, met een paar aanpassingen, aan de locatie, en de afmetingen van het park (groen), dat ik in mijn huis kan blijven wonen. Mijn huis kan dan perfect buiten het park vallen. Meerkosten aan infrastructuur, en nuts voorzieningen vloeien hier niet uit voort, omdat deze reeds allemaal aanwezig zijn.

[redacted]  
[redacted] 4551GG  
[redacted]

Hopend op u begrip, wacht ik u reactie af  
Met vriendelijke groet

[redacted]

| GEMEENTE TERNEUZEN |      |                        |       |
|--------------------|------|------------------------|-------|
| Nr.                |      |                        |       |
| class.nr.          |      |                        |       |
| INGEKOMEN D.D.     |      | - 7 FEB. 2024          |       |
| sector             | afd. | clust.                 | ambt. |
| Afdoen voor:       |      | Bevestiging ontvangst: |       |
| Gezien:            |      |                        |       |

## Bijlage 2: Zienswijze 2

**ProRail**

### AANGETEKEND

De gemeenteraad van Terneuzen  
Postbus 35  
4530 AA TERNEUZEN

@terneuzen.nl

Datum 5 februari 2024  
Ons kenmerk LJV / PLA / ZW / #19261  
Onderwerp Terneuzen, zienswijze ontwerp-  
bestemmingsplan "Sas van Gent,  
Witte Wijk"

Eigenaar   
Telefoonnummer 088 231 15 15  
E-mail @prorail.nl

Geachte Raad,

**Financiën**  
Leefomgeving, Juridische  
zaken en Vastgoed

Het ontwerpbestemmingsplan "Sas van Gent, Witte Wijk", welke met ingang van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage ligt, geeft ProRail aanleiding om tijdig de volgende zienswijze in te brengen.

**Bezoekadres**  
Tulpenburgh  
Moreelsepark 2  
3511 EP Utrecht  
Nederland

**4.5 Externe veiligheid**  
De tekst welke is gehanteerd in de alinea *Spoorwegemplacement Sas van Gent* is naar oordeel van ProRail niet correct.  
In onderstaande tekst heeft ProRail in rood de benodigde tekstuele aanpassingen ter vervanging benoemd. Inhoudelijk is er dus een volledige verantwoording voor het groepsrisico benodigd.

**Postadres**  
Postbus 2038  
3500 GA Utrecht  
Nederland  
  
www.prorail.nl

*Spoorwegemplacement Sas van Gent*  
Het plaatsgebonden risico (PR) van het emplacement is kleiner dan  $10^{-6}$  per jaar. De  $10^{-6}$ -contour van het plaatsgebonden risico (PR) ligt binnen de inrichtingsgrens. Het invloedsgebied bedraagt 1100 meter rondom de inrichting. Aangezien het plangebied op een afstand van circa 120 meter vanaf de grens van de inrichting van het spoorwegemplacement ligt, heeft de toevoeging van personen op deze afstand geen wel invloed op het groepsrisico. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het spoorwegemplacement. Een beperkte volledige verantwoording van het groepsrisico is benodigd.

ProRail verzoekt u de alinea *Spoorwegemplacement Sas van Gent* aan te passen.

ProRail neemt aan u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en behoudt zich het recht voor in de verdere procedure aanvullende c.q. nieuwe zienswijzen kenbaar te maken.

Met vriendelijke groet,



Directeur Leefomgeving, Juridische zaken en Vastgoed