

TERNEUZEN

Bestemmingsplan 'Othene Oost 2022'

Antwoordnota zienswijzen en planaanpassing.

Versie 12 april 2024

INHOUD

LZ

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. Planaanpassingen	7

Bijlagen:

geen

1. INLEIDING

1.1. Procedure

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Othene Oost' van de gemeente Terneuzen. Dit bestemmingsplan is op 3 juli 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Woongebied'.

Het bestemmingsplan Othene Oost 2022 heeft in hoofdzaak tot doel de mogelijkheid tot het toevoegen van 250 woningen en een zorgcentrum binnen het plangebied.

Op 5 december 2023 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Othene Oost 2022' ter inzage te leggen voor inspraak.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 3 schriftelijke zienswijzen 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 samengevat en beantwoord.
- In hoofdstuk 4 is de aanpassing beschreven die bij de vaststelling van het bestemmingsplan is verwerkt.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan Othene Oost 2022 zijn binnen de termijn (21 december 2023 tot en met 31 januari 2024) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Indieners zienswijze (reclamant) 1;
2. Indieners zienswijze (reclamant) 2;
3. Indieners zienswijze (reclamant) 3;

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig (binnen de termijn) kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

2.3 Gegrond of ongegrond

Op basis van de zienswijzen, zoals behandeld in hoofdstuk 3, wordt het volgende voorgesteld:

- de zienswijze genoemd onder 1. is gegrond;
- de zienswijze genoemd onder 2. is gegrond;
- de zienswijze genoemd onder 3. is gegrond;

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Hierna worden de ingekomen zienswijzen samengevat weergegeven. Daarna volgt de reactie op de zienswijze, waarbij de nummering van de weerlegging correspondeert met de nummering die in de samenvatting van de zienswijze is gehanteerd.

Indiener zienswijze 1

Zienswijze

- a. Reclamant is eigenaar en gebruiker van een perceel dat gelegen is ten oosten van het plangebied langs de Drieweg. Het perceel heeft de kadastrale aanduiding T 1945. Reclamant wil dat de gemeente de locaties waar o.a. woningen, scholen, speeltuin en openbare voorzieningen komen zo situeert dat de bufferzone van 50 meter tot aan hun kadastraal perceel T1945 gerespecteerd wordt en de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de gangbare landbouwpraktijk.

Reactie

- a. Reclamant wijst er terecht op dat de bedrijfsactiviteiten beperkt zouden kunnen worden als er geen spuitzone in acht wordt genomen. Het niet respecteren van de spuitafstanden kan daarnaast ook gezondheidsrisico's met zich mee brengen voor de nieuwe bewoners van het plangebied. Het vigerend bestemmingsplan Othene Oost maakt nu al woonfuncties mogelijk op minder dan 50 meter van de agrarische bestemming. Echter omdat we nu een nieuw bestemmingsplan voorbereiden voor dit nog te ontwikkelen gedeelte van het plangebied is het nu een geschikt moment om planaanpassing te doen die hinder en gezondheidsrisico's kunnen voorkomen.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot planaanpassing.

Zienswijze 2

Zienswijze

- a. Reclamant is pachter van percelen ten oosten van het plangebied langs de Drieweg Zaamslag en vertegenwoordigt de eigenaar van die percelen. De betreffende percelen hebben de kadastrale nrs. T349, T907 en T908. Reclamant wil dat de gemeente, met het oog op het voorkomen van mogelijke beperkingen voor de agrarische bedrijfsuitvoering, rekening houdt met een veilige afstand van 50 meter tussen de woonbestemming en de aanduiding speeltuin enerzijds en de agrarische bestemming anderzijds.

Reactie

- a. Reclamant wijst er terecht op dat de bedrijfsactiviteiten beperkt zouden kunnen worden als er geen spuitzone in acht wordt genomen. Het niet respecteren van de spuitafstanden kan daarnaast ook gezondheidsrisico's met zich mee brengen voor de nieuwe bewoners van het plangebied. Omdat we nu een nieuw bestemmingsplan voorbereiden voor dit nog te ontwikkelen gedeelte van het plangebied is het nu een geschikt moment om planaanpassing te doen die hinder en gezondheidsrisico's kunnen voorkomen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot planaanpassing

Zienswijze 3

Zienswijze

- a. Reclamant heeft een zienswijze ingediend omdat het plan niet voldoet aan de Wet natuurbescherming (Wnb) en de daarop gebaseerde natuurwetgeving. Het onderdeel soortenbescherming in de toelichting is onder meer onduidelijk vanwege het gebruiken van verouderde conclusies. Verder bevat de onderbouwing tegenstrijdige informatie ten aanzien van de kap van houtopstanden. Tot slot ontbreekt het aanvullend onderzoek in relatie tot de sloop. Bij het onderdeel stikstof is de conclusie in het gebruikte rapport met betrekking tot de stikstofdepositie niet voldoende onderbouwd. Tot slot ontbreken de afzonderlijke pdf-rekenbestanden uit de Aerius-calculator.
- b. Reclamant heeft verder een zienswijze ingediend ten aanzien van het aspect Wonen. De ophoging van het aantal woningen is niet verwerkt bij de toetsing aan andere zaken.

Reactie

- a. Verouderde conclusies zijn waar nodig aangepast. Tegenstrijdige informatie ten aanzien van de kap van houtopstanden is verwijderd. De sloop van de betreffende boerderij is nu nog niet aan de orde. In de planregels wordt ten aanzien van de sloop van deze boerderij daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen over de realisatie, de ontwikkeling, de instandhouding en het beheer van de compenserende maatregelen met betrekking tot de habitat van de in het plangebied levende steenuil. Voor het overige is de plantoelichting waar nodig aangevuld en voorzien van de juiste onderzoeken. Niet relevante onderzoeken zijn verwijderd. De pdf rekenbestanden uit de Aerius-calculator zijn toegevoegd.
- b. De ophoging van het aantal woningen was al verwerkt in de toetsing.

Conclusie:

De zienswijze is gegrond en leidt tot planaanpassing.

4. AANPASSING PLANREGELS, VERBEELDING ,TOELICHTING EN BIJLAGEN

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is naar aanleiding van zienswijze 1 en 2 de volgende aanpassing aangebracht:

- De verbeelding is zodanig aangepast dat de afstand van het meest noordoostelijk gelegen bouwvlak, waarbinnen de woningen moeten worden gebouwd, en de plangrens is vergroot tot 50 meter. Als gevolg van deze aanpassing zijn ook twee bouwvlakken in de noordoosthoek samengevoegd tot één bouwvlak (zie onderstaande afbeelding)



Verbeelding ontwerp



verbeelding gewijzigde vaststelling

Voorts is de aanduiding 'speeltuin'(spt) gewijzigd in de aanduiding 'speelterrein' (spe) waarmee de gebruikte aanduiding gelijk is aan die in artikel 5.1 onder c van de regels van het bestemmingsplan. De afstand van de aanduiding 'speelterrein' tot de plangrens is vergroot tot 50 meter.

Binnen de afstand 50 meter van de oostelijke plangrens is de aanduiding 'speelvoorziening uitgesloten' (-sz) opgenomen. Omdat deze aanduiding nog niet voorkomt in de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt aan artikel 5.5.4 een bepaling toegevoegd luidende:

"e. speelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening uitgesloten'."

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is naar aanleiding van zienswijze 3 is de volgende aanpassing aangebracht:

- Artikel 5.5 van de planregels is aangevuld met een voorwaardelijke verplichting luidende als volgt:
"5.5.5 Voorwaardelijke verplichting slopen voormalige boerderij Reuzenhoeksedijk 5
Sloop van de gebouwen van de voormalige boerderij Reuzenhoeksedijk 5 is uitsluitend toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Vooraf wordt een plan overlegd aan gemeente en provincie waarin met het oog op de in het plangebied levende steenuil compenserende maatregelen zijn voorzien voor de realisatie, ontwikkeling, de instandhouding en het beheer van voor deze soort geschikt habitat;
 - b. De provincie Zeeland als bevoegd gezag heeft ingestemd met dit plan;
 - c. Uitvoering van de maatregelen is geborgd.”
-
- De toelichting is aangepast op de onderdelen Wet natuurbescherming en Wonen.
 - De bijlagen zijn geactualiseerd. Niet relevante bijlagen zijn verwijderd.