

GEMEENTE TERNEUZEN

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Terneuzen d.d. 3 maart 2005

GEMEENTE TERNEUZEN		
de griffier 10 JUNI 2005		
afg.	clust.	mbt.
Afdoen voor	Bevestiging ontvangst	

Bestemmingsplan "Othene Zuid"

Conform vaststelling

Goedgekeurd
~~Ged. goedgekeurd~~
~~Goedk. onthouden~~

bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Zeeland
van 07-06-2005
nr. 0565552/2 dir. RMW
voor dezen,
de directeur directie Ruimte, Milieu en Water

gemeente



November 2004

Toelichting

Toelichting behorende bij het bestemmingsplan "Othene Zuid" van de gemeente Terneuzen.

Werknummer:	833.400.02
Datum:	10 november 2004
Bestand	<i>OZ-O-Toelichting-nov2004.doc</i>

KuiperCompagnons,
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap B.V.,
Rotterdam/Arnhem

INHOUDSOPGAVE

Blz.

1. INLEIDING

1.1.	Doel van het plan	1
1.2.	Ligging van het plangebied	1
1.3.	Schets van de voorgeschiedenis	3
1.4.	De bij het plan behorende stukken	4
1.5.	Opzet van de toelichting	4

2. UITGANGSSITUATIE

2.1.	Vigerende bestemmingsplannen	5
2.2.	Rijksbeleid en provinciaal beleid	6
2.3.	Bestaande situatie	8
2.4.	Uitgangspunten	10

3. TOELICHTING OP HET PLAN

3.1.	Algemeen	13
3.2.	Ruimtelijke hoofdstructuur	13
3.3.	Verkavelingsopzet, plancapaciteit en ruimtegebruik	15
3.4.	Groenstructuur en speelvoorzieningen	19
3.5.	Waterstructuur	21
3.6.	Verkeersstructuur	22
3.7.	Voorzieningen	23
3.8.	Beeldkwaliteit	25
3.9.	Duurzaamheid	27

4. REALISATIEASPECTEN

4.1.	Fasering	29
4.2.	Waterhuishouding	30
4.3.	Bouwrijp maken	31
4.4.	Kabels, leidingen en straalpad	32
4.5.	Bodemkwaliteit	32
4.6.	Geluidsaspecten	33
4.7.	Archeologie	35
4.8.	Rijksmonumenten	35
4.9.	Ecologie	35
4.10.	Externe veiligheid	44

5. JURIDISCHE OPZET

5.1.	Inleiding	47
5.2.	Toelichting op de kaart	47
5.3.	Toelichting op de voorschriften	47

6. UITVOERBAARHEID

6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.2.	Financiële uitvoerbaarheid	54

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1. Inspraak	55
7.2. Overleg	58

BIJLAGEN

Reacties inspraak en vooroverleg

Kaartbeelden

LIJST VAN KAARTEN

Kaart 1: Ligging van het plangebied	2
Kaart 2: Vigerende bestemmingsplannen	5
Kaart 3: Bestaande situatie	9
Kaart 4: Ruimtelijke hoofdstructuur	14
Kaart 5: Voorstel verkavelingsopzet	18
Kaart 6: Groenstructuur	19
Kaart 7: Speelvoorzieningen	20
Kaart 8: Waterstructuur	21
Kaart 9: Verkeersstructuur	23
Kaart 10: Reservering voorzieningen	24
Kaart 11: Architectuurtaakgebieden	26
Kaart 12: Beeldkwaliteit	26
Kaart 13: Fasering	29
Kaart 14: Hogere grenswaarden	34

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

Het opstellen van het bestemmingsplan "Othene Zuid", als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft als voornaamste doel het realiseren van een nieuwe woonlocatie aan de oostzijde van Terneuzen.

Terneuzen vormt een belangrijk onderdeel van de Kanaalzone Zeeuwsch Vlaanderen en bestaat uit een relatief grote concentratie van woongebieden, zeehaventerreinen en grootschalige werkgebieden. De gemeente heeft een regionale functie in Zeeuwsch Vlaanderen.

In het meest recente streekplan (1997) wordt het ontwikkelen van woningbouwlocaties aan de oostzijde van de Otheense kreek afhankelijk gesteld van onderzoek naar het benutten van mogelijke locaties binnen het bestaande stedelijke gebied. De ligging van de stad, ingeklemd tussen Westerschelde, Kanaal Terneuzen-Gent en Otheense Kreek betekent echter dat binnen het huidige stedelijke gebied weinig bebouwingsmogelijkheden meer aanwezig zijn. Om toch adequaat te kunnen reageren op regionale behoeften op het gebied van woningbouw is het bestemmingsplan "Nieuw Othene" (1996) opgesteld. Aan het grootste gedeelte van Othene Zuid is daarvoor echter géén goedkeuring verleend, omdat de capaciteit van dat plan aanmerkelijk groter was dan de behoefte in een planperiode van 10 jaar. De ontwikkelingen in Nieuw Othene Polder zijn nu zo goed als afgerond, maar ten einde de continuïteit van het woningaanbod te kunnen blijven garanderen is voor die delen waar goedkeuring aan onthouden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Het betreft het, in kaart 1, als 'Othene Zuid' aangemerkte gebied.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied Othene Zuid is gesitueerd aan de oostzijde van Terneuzen, in de Zaamslagpolder, tussen de Otheense kreek, de Reuzenhoekse dijk, de Molenweg en de Drieweg. Op kaart 1 "De ligging van het plangebied" is de situering weergegeven op de topografische kaart van Terneuzen.

De aansluiting op Terneuzen van zowel Nieuw Othene Polder als Othene Zuid vindt via de Vrijheidslaan plaats, in het verlengde van de Reuzenhoeksedijk, en op termijn ook via een nieuw te realiseren brug over het afwateringskanaal (realisatie geprojecteerd medio 2003).

Kaart 1

De ligging van het plangebied



1.3. Schets van de voorgeschiedenis

In 1992 is de structuurvisie "Sprong over de kreek" gepresenteerd, waarin de eerste ideeën over de uitbreiding van de stad Terneuzen aan de overzijde van de Otheense kreek gestalte kregen. Deze structuurvisie betreft het gehele plangebied van Nieuw Othene, dus zowel Nieuw Othene Polder als Othene Zuid.

Aan de hand van deze structuurvisie is het reeds genoemde bestemmingsplan "Nieuw Othene" opgesteld. Aan dit op 26 juni 1997 vastgestelde en op 3 februari 1998 (gedeeltelijk) goedgekeurde bestemmingsplan ligt een ruimtelijke en programmatische basisopzet ten grondslag. Nog afgezien van de omstandigheid dat aan het grootste gedeelte van Othene Zuid goedkeuring is onthouden, is een tweetal ontwikkelingen te noemen die leiden tot de conclusie dat het juridisch kader aangepast dient te worden.

Ten eerste betreft dat het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid. In het verlengde van het (gewijzigde) landelijke en provinciale planologische beleid dient bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties meer rekening gehouden te worden met de woonwensen van de bevolking. In Zeeuwsch-Vlaanderen/Terneuzen betekent dat met name dat de vraag naar ruimere woningen op grotere kavels 'beantwoord' moet worden.

Ten tweede betreft dat de ruimtelijke en programmatische betekenis van het besluit om langs de Otheense Kreek ruimte te bieden aan zogenaamde exclusieve kavels. Deze ruime kavels (in een bandbreedte van ca. 1.000 tot ca. 10.000 m²) vereisen een stedenbouwkundige opzet die het mogelijk maakt de kavels op een individuele wijze te bebouwen en in te richten. In het verlengde van de gemeentelijke besluitvorming omtrent de Rietlanden (16 exclusieve kavels in een stedenbouwkundige setting van bos en water, net ten zuiden van buurtschap Othene) wordt ook voor het gebied ten zuiden van de Rietlanden een dergelijke ontwikkeling voorzien.

Momenteel is de ontwikkeling van Nieuw Othene Polder nagenoeg afgerond en is er een start gemaakt met de realisatie van Rietlanden I.

In december 2001 is een voorovereenkomst gesloten tussen Projektbouw Zeeland B.V. en de gemeente Terneuzen voor de ontwikkeling van het laatste gedeelte van "Nieuw Othene", te weten Othene Zuid. Met deze voorovereenkomst is vastgelegd dat alle plannen voor de ontwikkeling van Othene Zuid voor rekening en risico komen van Projektbouw Zeeland. Op 27 juni 2002 zijn een basis-exploitatieovereenkomst en een ontwikkelingsplan door de gemeenteraad goedgekeurd. Op basis daarvan is onderhavig bestemmingsplan tot stand gekomen en het is de bedoeling dat aan de hand van deel-exploitatieovereenkomsten het plan gefaseerd gerealiseerd zal gaan worden.

Door afspraken te maken omtrent een getrapte besluitvorming (eerst een voorovereenkomst, vervolgens een basis-exploitatieovereenkomst en tenslotte deel-exploitatieovereenkomsten) is vorm gegeven aan de publiekrechtelijke taak van de gemeente.

1.4. De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan Othene Zuid” is vervat in een kaart (schaal 1 : 2.000) en in voorschriften. In de onderhavige toelichting wordt het plan nader beschreven.

Uitgangspunt bij het vervaardigen van onderhavig bestemmingsplan is steeds geweest om een overzichtelijk, werkzaam document te maken. Daarom is het aantal bestemmingen en aanduidingen beperkt gebleven.

Op de kaart is onder meer aangegeven welk gebied het plan omvat en welke bestemmingen er in dit gebied voorkomen. De woonbestemming beslaat verreweg het grootste gedeelte van het plangebied. De Reuzenhoeksedijk, rand van de Otheense Kreek en de rioolpersleiding hebben specifieke bestemmingen gekregen. Door binnen de woonbestemming de maximale begrenzingen van de bouwkavels aan te duiden zijn zowel het uitgeefbare gedeelte als de ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd. Binnen de bouwkavels is vervolgens door middel van bouwgrenzen en voorgeveloriëntaties een verdere detaillering aangebracht.

Voorts is binnen de bestemmingen nog een aantal andere aanduidingen gegeven, bijvoorbeeld betreffende de situering van voorzieningen, speelplekken, verkeersstructuren en waterlopen. Uitgangspunt bij de opzet van het plan is de ruimtelijke hoofdstructuur vast te leggen, maar tegelijkertijd binnen dat kader veel mogelijkheden te bieden om flexibel in te kunnen spelen op veranderende omstandigheden. Ook moet er bij de verdere invullingen van het ontwerp nog enige speling zitten in de positie en vorm van onderdelen van de hoofdstructuur. Daarvoor zijn marges opgenomen in de voorschriften.

1.5. Opzet van de toelichting

De toelichting op dit bestemmingsplan kent de volgende opzet.

In het volgende hoofdstuk wordt de uitgangsituatie weergegeven. Daartoe behoort allereerst het huidige ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente, dat is neergelegd in respectievelijk de (niet vastgestelde) Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, het Streekplan Zeeland en de vigerende bestemmingsplannen. Verder wordt ingegaan op de bestaande ruimtelijke en functionele aspecten.

In hoofdstuk 3 worden de nadere overwegingen gegeven voor de onderbouwing van het plan.

In hoofdstuk 4 worden de realisatieaspecten van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 5 geeft een inzicht in de juridische opzet van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 belicht de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 7 tenslotte geeft de resultaten weer van inspraak en overleg ex artikel 10 Bro.

2. UITGANGSSITUATIE

2.1. Vigerende bestemmingsplannen

De in bestemmingsplan “Othene Zuid” begrepen gronden, zoals getoond in kaart 2, zijn thans geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan “Nieuw Othene”, juni 1996.

Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Terneuzen d.d. 26-6-1997

(Gedeeltelijk) goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 3-2-1998

Bestemmingsplan “Buitengebied”, 1976.

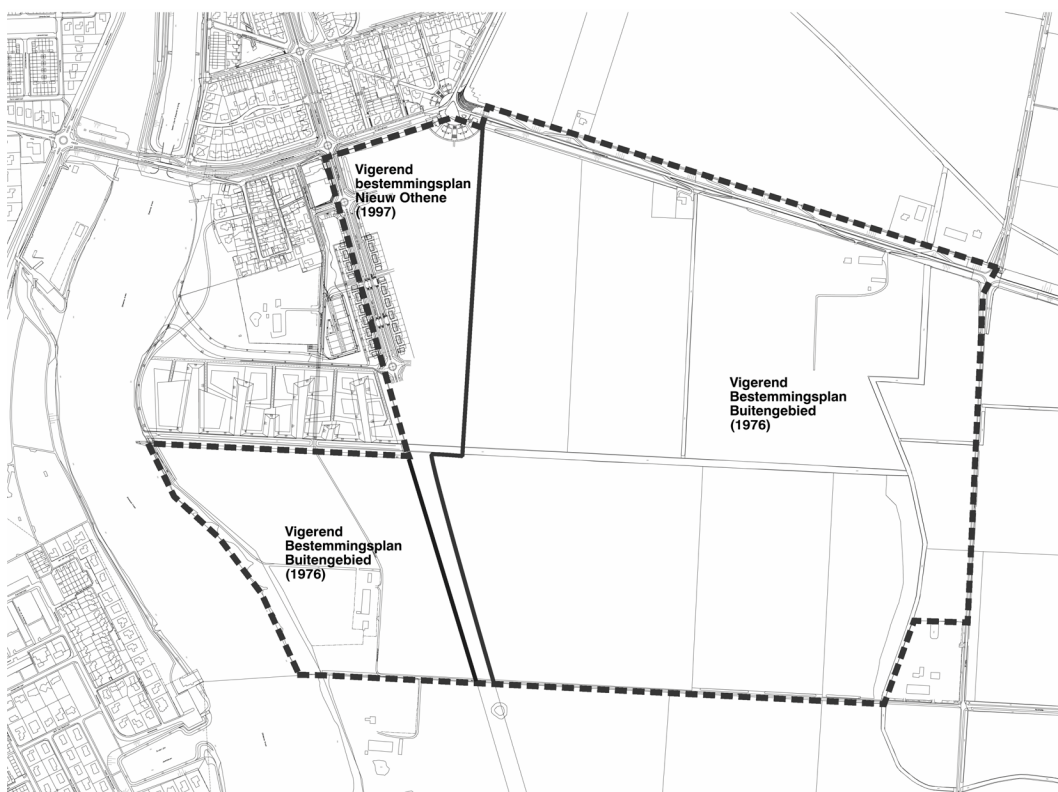
Vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Terneuzen d.d. 25-11-1976

Goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 16-1-1978

Koninklijk Besluit nr.80; d.d. 6 juli 1982

Kaart 2

Vigerende bestemmingsplannen



2.2. Rijksbeleid en provinciaal beleid

Vijfde Nota

In 2002 is het nationaal ruimtelijk beleid neergelegd in deel 3 (regeringsbeslissing) van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Met de Stellingsnamebrief heeft het eerste kabinet Balkenende afstand genomen van een aantal beleidsuitgangspunten van de Vijfde Nota. Vervolgens is gewerkt aan de Nota Ruimte, die vooral een wijziging betekent in de manier waarop beleid moet worden vormgegeven en worden geïmplementeerd. Niet alle onderdelen van de Vijfde Nota zijn teruggekeerd in de Nota Ruimte. De lagenbenadering, die in de Vijfde Nota is geïntroduceerd, is wel weer opgenomen, zij het dat deze benadering medesturend en niet sturend wordt gezien. De lagenbenadering komt er kort gezegd op neer dat de ruimtelijke ordening gestalte dient te krijgen via een duurzaam ruimtelijk raamwerk (zie schema). Achtereenvolgens worden daarin de volgende lagen gezien:

1. ondergrond; bodem en watersystemen vormen een groen-blauw raamwerk;
2. netwerken; lijnen en punten in de ruimte die tezamen de infrastructuur vormen. Deze bepalen samen met het groen-blauw raamwerk het ruimtelijk raamwerk.
3. occupatie; fysieke patroon dat voortkomt uit het gebruik dat mensen maken van de ondergrond en de netwerken.

De lagenbenadering en de berekende ruimtebehoefte per functie dienen te resulteren in het vastleggen van nieuwe bebouwingsmogelijkheden in de vorm van (rode) contouren rond de bestaande stedelijke gebieden en groene contouren ter bescherming van voor belangrijke landschappen en natuurgebieden. Gemeenten zullen alvorens hun blik te richten op het buitengebied moeten aantonen dat ze geen mogelijkheden meer hebben voor herstructurering, intensivering en transformering/functiewijziging van bestaand stedelijk gebied.

Nota Ruimte

Op 27 april 2004 werd de Nota Ruimte gepresenteerd. De Nota Ruimte legt accenten op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de economie en op het waarborgen van waardevolle groengebieden. In de nota wordt gekozen voor het uitgangspunt: decentraal wat kan, centraal wat moet. De uitvoeringsagenda van de Nota Ruimte biedt tot 2014 inzicht in de uitvoering van het rijksbeleid. Het accent op de economie betekent dat investeringen worden gedaan om de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken.

De Nota Ruimte vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van "Othene Zuid".

Streekplan Zeeland

Op 12 september 1997 is het Streekplan Zeeland vastgesteld door Provinciale Staten. In dit Streekplan is aangegeven dat de ruimtelijke hoofdstructuur van Zeeland wordt bepaald door drie pijlers. Eén daarvan is de bundeling van stedelijke en industriële functies in drie stedelijke zones. Een (verdergaande) bundeling van stedelijke activiteiten in de (stedelijke) ontwikkelingszones is één van de kernpunten van beleid. Daarbij spelen de volgende argumenten een rol:

- Draagvlak voorzieningen.
- Zuinig ruimtegebruik in het kader van het streven naar duurzaamheid.
- Mobiliteitsbeleid
- Behoud van karakter van het landelijk gebied
- Scheppen van mogelijkheden voor stedelijke gemeenten

Bij de bundeling wordt een indeling in drie categorieën gehanteerd: de stedelijke ontwikkelingszones, de dragende kernen en de woonkernen. Terneuzen is aangewezen als “stedelijk centrum” binnen de ontwikkelingszone “Kanaalzone Zeeuwsch-Vlaanderen”. De stedelijke ontwikkelingszones hebben een functie voor de ontwikkeling van de provincie als totaal: in de verdere ontwikkeling van Zeeland wordt aan deze zones een centrale rol toegekend, zowel voor de opvang van de bevolkingsgroei als voor het in stand houden van het voorzieningenniveau. In de ontwikkelingszones zullen de gemeenten gezamenlijk afspraken moeten maken over de aantallen en typen woningen.

Voor nieuwe woningbouw dient allereerst een plek gezocht te worden binnen de bestaande kern. Uitbreiden is pas mogelijk als inbreiden niet mogelijk is.

Binnen het huidige stedelijke gebied zijn echter weinig mogelijkheden meer voor een uitbreiding en versterking van het woonprogramma. Dit heeft onder andere te maken met de karakteristieke ligging van Terneuzen (kaart 1), ingeklemd tussen Westerschelde, kanaal van Terneuzen naar Gent en tot voor kort de Otheense Kreek, en de beperkende factoren die er gelden voor de ontwikkeling van woongebieden in het westelijke deel van het stedelijk gebied in Terneuzen, met name door de hinder en risicocontouren rond de Zeehavens.

Voor de gewenste versterking van de centrumfunctie van Terneuzen is het belangrijk om adequaat in te kunnen spelen op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio en dat bovendien de binnenstad van Terneuzen als voorzieningencentrum wordt ondersteund. Dit vormen de belangrijkste overwegingen voor de ontwikkeling van Othene Zuid. Vanzelfsprekend zal tegelijkertijd de aandacht gericht blijven op mogelijkheden van inbreiding en herstructurering.

2.3. Bestaande situatie

Het plangebied Othene Zuid maakt op dit moment, ruimtelijk gezien, onderdeel uit van de Zaamslagpolder. Deze Zaamslagpolder vormt een rechtlijnig landschap van polderwegen, sloten, boerderijen en akkerland, afgewisseld door een aantal boomgaarden met windsingels en geheel omsloten door een dijk, die nog een functie heeft als secundaire waterkering. De grenzen van het plangebied worden hierin gevormd door het dijklichaam en de hoogopgaande boombeplanting van Reuzenhoeksedijk in het noorden, twee rechtlijnige polderwegen in het oosten en zuiden en door de Otheense Kreek in het westen.

Deze kreek is van oorsprong een brede doorbreekgeul, waarvan het noordelijk deel nog uit diep open water met steile oevers en rietkragen bestaat en vormde lange tijd de oostgrens van de stad. De fluctuatie in de kreek is groot (winter en zomerpeil variërend tussen -1,90 en -1,20 NAP).



Aan de westkant van deze kreek heeft zich Terneuzen ontwikkeld; ter plaatse van de Westerscheldedijk en de Serlippensstraat bestaan verbindingen tussen stad en plangebied.

Langs de Otheense Kreek, opgehangen aan de Reuzenhoeksedijk, ligt het oude buurtschap Othene, een verzameling van kleine arbeiderswoningen. Ten noorden daarvan, in de Nieuw Othene Polder, het gerealiseerde deel van Nieuw Othene. De noordgrens van die uitbreiding wordt weer gevormd door de Westerscheldedijk.



Het plangebied zelf is een vlak akkerland, variërend tussen 1,0 en 1,5 meter boven N.A.P. Het wordt doorsneden door een aantal kleine afwateringssloten, een bredere singel, richting de Otheense kreek, en een andere -voormalige- kreek; de Zaamkreek. Deze is nog in het landschap herkenbaar als een wat lager liggende drassige strook langs de Reuzenhoeksedijk, die verder afloopt naar het zuiden in de vorm van een kreekrestant, waarvan nu nog slechts een slootje resteert.

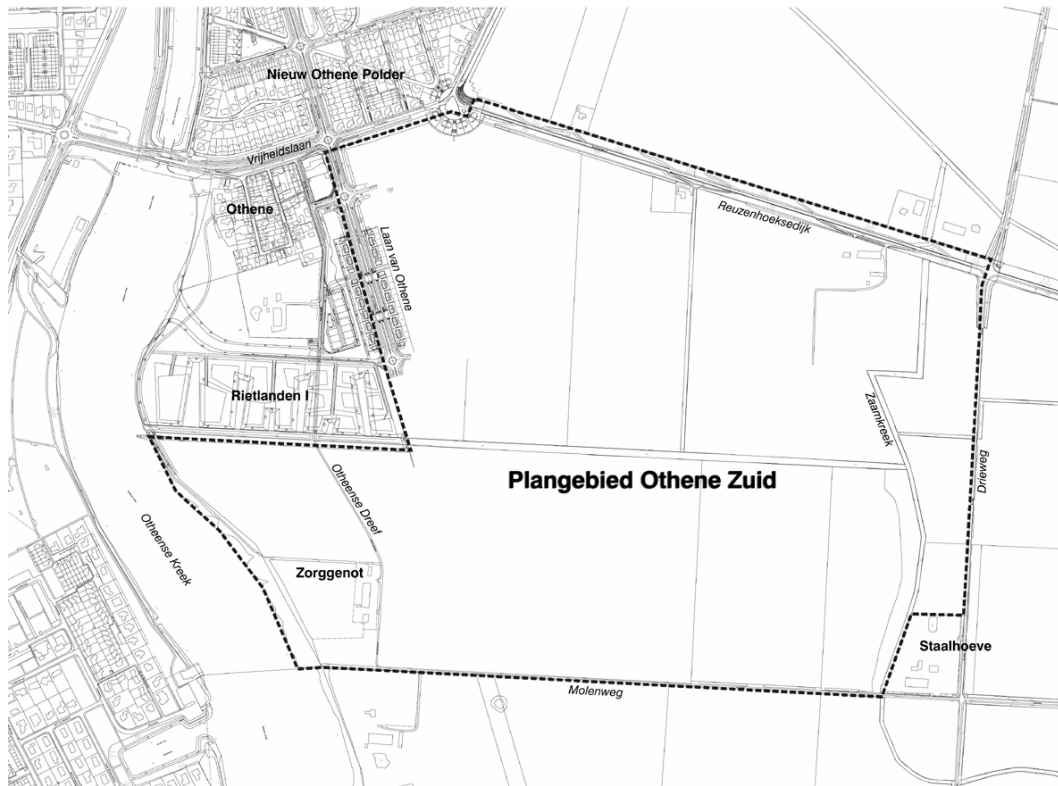


Vanaf het buurtschap Othene loopt een semi-verharde weg richting de Molenweg; de Otheense dreef. Verder is in het gebied een beperkt aantal verspreid gelegen boerderijen en woonhuizen aanwezig, waarvan er één de status van monument heeft; boerderij Zorggenot. De Staalhoeve is eveneens een monument, maar ligt net buiten het plangebied.



Kaart 3

Bestaande situatie



2.4. Uitgangspunten

Voor de woningbouw in de regio Zeeuwsch Vlaanderen is van belang, de bundeling ervan in de stedelijke ontwikkelingszone, de prioriteit voor herstructurering en voorrang voor inbreiding. Andere doelstellingen zijn het faciliteren van kwalitatieve vraag en particulier opdrachtgeverschap.

Op basis van een regionaal volkshuisvestingsplan is en wordt in samenwerking met corporaties inhoud gegeven aan de herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Daarin worden door passende maatregelen vooral probleemwijken, het verouderde woningbestand en de ontspanning op de sociale huurmarkt aangepakt. Naast sloop en verkoop van woningen is nieuwbouw daar een onderdeel van en dan in het bijzonder gericht op ouderenhuisvesting.

De nieuw-bouwproductie in de regio vindt in zijn algemeenheid getemporiseerd en selectief plaats. Het uitbreidingsgebied "Othene Zuid" -gelegen in een groen stedelijk woonmilieu- heeft (ook vanuit de beoogde rol binnen het provinciaal stedelijk netwerk) een streekfunctie met betrekking tot de migratoire opvang. Om die reden dient het plan, gegeven de behoeften op de woningmarkt, te voorzien in een breed en gevarieerd aanbod in het middeldure en dure woningmarktsegment. Hiermee wordt naast de kwaliteitsprong van de woonconsument, tevens het vestigingsklimaat in de ontwikkelingszone (met een toenemend aantal arbeids-plaatsen) en het draagvlak binnen de regio gediend. Verder wordt ingespeeld op de behoefte aan woningen met een particulier opdrachtgeverschap.

Het onderhavige uitbreidingsplan speelt met de beoogde bouwprogrammering zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht in op de woning-behoeften en principes neergelegd in het streekplan en provinciale woningbouwprogramma.

De belangrijkste uitgangspunten voor het plan Othene Zuid zijn verder vastgelegd in de bijlagen bij de voorovereenkomst.

Programma

Een belangrijk uitgangspunt is dat de ontwikkeling van Othene Zuid marktconform gebeurt. Voor het plangebied is, ten behoeve van de gemaakte verkaveling, uitgegaan van een programma van ongeveer 1.200-1.300 woningen en een gemiddelde jaarlijkse bouwproductie en bouwcontingent van ca. 100 - 120 woningen, wat neerkomt op een looptijd van ca. 10 jaar. Deze looptijd betekent dat het een illusie is te veronderstellen dat reeds op dit moment een gedetailleerde blauwdruk van de woningen en de woonomgeving opgetekend zou kunnen worden. Het plan dient in dat opzicht flexibel te kunnen inspelen op, zich mogelijk wijzigende, marktomstandigheden.

Uitgaande van 1.200-1.300 nieuwbouwwoningen wordt voorlopig planmatig / programmatisch de volgende verhouding aangehouden:

Vrijstaande individuele kavels: (15%), waarvan (20%) ter vrije invulling kopers;

Exclusieve kavels: (1%), alle ter vrije invulling kopers;

Projectmatige woningbouw in architectuur:

- vrijstaande / geschakelde: (10%)

- 2-onder-1-kap / aaneengesloten / evt. gestapeld: (74%)

Periodiek zal op basis van de markt en de behoefte het vorenstaand programma worden geëvalueerd en zonodig bijgesteld.

Structuurvisie 'Sprong over de Kreek'

Voor de stedenbouwkundige planvorming zal zoveel mogelijk de eerder, d.d. 26 maart 1992, door de raad vastgestelde Structuurvisie 'Sprong over de Kreek' als uitgangspunt dienen.

De belangrijkste punten daaruit zijn:

- Samenhang in hoofdstructuur, diversiteit in woonmilieus
- Uitbreiding integreren met bestaande landschap en verbinden met de bestaande stad.
- Doorzetten kenmerkende structuren van Terneuzen in Nieuw Othene. Lange lijnen in het landschap verankeren in het plan.
- Door in te spelen op de specifieke kenmerken van de locatie en groen-, water-, en architectuurtypologieën op een strategische wijze in te zetten, ontstaat een grote diversiteit aan woonmilieus.

Rijksmonumenten

Handhaven van de twee aanwezige monumenten; de Staal-Hoeve, op de kruising van de Drieweg en de Molenweg en de boerderij "Zorggenot" langs de Otheense Dreef. Eerstgenoemd monument ligt overigens buiten de grenzen van onderhavig bestemmingsplan.

Groenzone langs de Kreek

Langs de Otheense Kreek wordt een openbare groenzone van tenminste 25 meter breed ontwikkeld, ten behoeve van ecologie en recreatief gebruik. Daar doorheen loopt een recreatief voet- / fietspad.

Doortrekken Laan van Othene

De Laan van Othene wordt als continue lijn doorgetrokken in Othene Zuid en gaat de hoofdontsluiting vormen van het plangebied. De aansluiting van deze weg op de N61 is voorzien in 2006. Dit wegtracé is reeds in het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Othene" opgenomen.

Rietlanden

De realisatie van de Rietlanden I (18 exclusieve kavels langs de Otheense Kreek) valt buiten het plangebied, maar dient wel als aanzet voor de verdere ontwikkeling van het gebied tussen de (doorgetrokken) Laan van Othene en de Otheense Kreek.

3. TOELICHTING OP HET PLAN

3.1. Algemeen

De geschetste besluitvorming van het stedenbouwkundig ontwerp is er op gericht in een vroege fase van planontwikkeling waarborgen te bieden voor een kwalitatief hoogwaardig en samenhangend ontwerp. Pas nadat uitspraken zijn gedaan en afspraken zijn gemaakt over de hoofdopzet wordt de concrete uitwerking ter hand genomen. Met het voorliggende stedenbouwkundig plan wordt enerzijds beoogd een kwalitatief en programmatisch toetsingskader te scheppen en wordt anderzijds inzicht gegeven in de mogelijke kwaliteit van de uitwerking in deelgebieden.

Het plan is daarmee dus vooral te beschouwen als een onderlegger voor de nadere uitwerking van de te onderscheiden fasen en deelgebieden.

Aangezien het ook belangrijk is op termijn flexibel in te kunnen spelen op veranderende marktsituaties, is in het plan voor Othene Zuid daarom vooral ingezet op het realiseren van een sterke samenhangende hoofdstructuur.

De strategie is om aan de ene kant een hoofdstructuur te creëren die meerwaarde verschaft aan de wijk en de te realiseren woningen, die eenheid verzorgt binnen de wijk zelf en bovendien een verankering van de uitbreiding met Terneuzen en het landschap waarborgt. Aan de andere kant is het belangrijk diversiteit in de openbare ruimte te creëren en daarmee ook een differentiatie in woonmilieus. Omdat het stedenbouwkundig ontwerp ook de grondslag bood voor de basis-exploitatieovereenkomst is het ontwerp in onderdelen meetbaar en telbaar gemaakt.

Daardoor kan het ontwerp in 2 stappen worden toegelicht, te weten de opzet van de hoofdstructuur enerzijds en de verkavelingsopzet anderzijds.

3.2. Ruimtelijke hoofdstructuur

Uitgangspunt is dus de, op de lange lijnen in het bestaande landschap geïnspireerde, hoofdstructuur. Deze vormt het kader voor de geleidelijke ontwikkeling van een grote diversiteit van woningen en inrichting van de directe woonomgeving. De op kaart 4 getoonde hoofdstructuur van het plan creëert behalve samenhang in het plan ook aanleiding voor differentiatie in die woonmilieus. Om die reden is de structuur opgebouwd uit een aantal karakteristiek verschillende onderdelen:

- Het karakter van de randen van het plangebied is zoveel mogelijk gehandhaafd; de Reuzenhoeksedijk als dijklichaam met hoogopgaande bomenrij, de Drieweg als vrijliggende strakke lijn in het landschap en de Otheense Kreek met zijn brede groene oevers. Door de nieuwe wijk door middel van groenstroken en een zelfstandige ontsluiting steeds los te koppelen van deze randen ontstaan geleidelijke overgangen naar het agrarische landschap en de stad. De Staalhoeve blijft hierdoor ook als een solitair object in het open landschap herkenbaar. Alleen de Molenweg is een integraal onderdeel van de wijk geworden.
- De Laan van Othene vormt een statige lange lijn tussen Westerscheldedijk en N61 en is de hoofdontsluiting van het gebied. Het bezit een eenduidig profiel dat aansluit bij dat van Nieuw Othene Polder; vrijliggende fietspaden en strakke bomenrijen, zoveel mogelijk begeleid door gevelwanden en waar noodzakelijk geflankeerd door ventwegen.
- Ook op het niveau van de wijk is een aantal lange lijnen geïntroduceerd; De Nevenas

(een bomenlaan die dienst doet als autoverzamelweg in de wijk) en een viertal substructuren. Deze versterken de ruimtelijke relaties binnen het plan in de noord-zuid richting.

- Het kreekrestant van de Zaamkreek is opgepakt om een continue groene en openbare ruimte te creëren, die zich door de wijk slingert. In het zuid-oostelijk gedeelte van het plangebied vormt het de heldere grens tussen wijk en agrarisch landschap, in het noordelijk deel vormt het een groen hart voor dit deel van de wijk. Op een bepaalde plaats raakt het aan de dijk en ontstaat een zicht de wijk in.
- Midden in het plangebied is een bestaande sloot omgevormd tot een brede strakke singel met een asymmetrisch profiel, waarlangs aan één zijde een wandelpad loopt en aan de andere zijde tuinen grenzen.
- Het hart van het zuidelijk deel van de wijk wordt gevormd door de Groene Kamer, een schegvormige openbare ruimte die loopt vanaf de Staalhoeve tot aan de Otheense Kreek. Deze formele groene en waterrijke ruimte wordt begeleid door strakke bomenrijen. Verspreid over deze ruimte ligt een aantal bebouwingsobjecten.
- Tenslotte is tussen de Laan van Othene en de Drieweg een brede groene laan gesitueerd, die samen met de rest van de hoofdstructuur het plan op een heldere manier in vier typologisch verschillende deelgebieden verdeelt.

Kaart 4

Ruimtelijke hoofdstructuur (zie ook bijlage Kaartbeelden)



3.3. Verkavelingsopzet, plancapaciteit en ruimtegebruik

De gemaakte verkavelingsopzet (kaart 5) is te beschouwen als een voorontwerp-verkavelingsplan. Daarmee wordt niet alleen een beeld geschetst, maar wordt het plan ook telbaar en meetbaar gemaakt c.q. is toegankelijk gemaakt wat de betekenis is van de afspraken omtrent capaciteit, woningdifferentiatie en ruimtegebruik. Bij de verdere projectsgewijze uitwerking van het plan wordt de definitieve verkaveling bepaald. Daarbij zijn aanpassingen in het programma nog mogelijk. Het totale aantal woningen voor het plangebied Othene Zuid zal echter maximaal ca. 1.450 bedragen. In onderstaande tabel is het normatief bepaalde ruimtegebruik in het netto woongebied 'toegepast' op het feitelijk aantal woningen.

Tabel: normatief ruimtegebruik binnen netto woongebied

Woningtype	Aantal	In proc.	Uitgeefbaar	Verhard.	Groen	Tot./won	Netto woongeb.
Excl. Kavels	33	3	2500	300	300	3100	103.354
Vrijst/ind	185	14	700	120	80	900	166.403
Vrijst/gesch/project	121	10	500	100	50	650	78.815
Gesch/gest/rijen/2-kap	867	73	343	80	27	450	389.928
Gewogen gem/won.			437	90	41	568	
Gewogen gem. in proc.			77%	16%	7%	100%	
Totaal/gewogen gem.	1206	100	569.881	113.560	54.459	568	738.500 m2
Winkels			2.500				4.000 m2
school			4.000				6.000 m2
Totaal			576.381 m2				748.500 m2

De volgende tabel geeft inzicht in het feitelijk gemeten ruimtegebruik.

Tabel: feitelijk ruimtegebruik

	Feitelijk gemeten				
	Water	Groen	Verharding	Uitgeefbaar	Totaal
Zaamkreek	40.362 m2	44.536 m2	80.865 m2	228.651 m2	394.414 m2
Boslandschap	21.068 m2	15.568 m2	44.986 m2	106.165 m2	187.757 m2
Groene Kamer	35.956 m2	57.355 m2	88.883 m2	161.797 m2	343.991 m2
Rietlanden	15.183 m2	42.198 m2	14.206 m2	88.058 m2	159.645 m2
Totaal	112.539 m2	159.657 m2	228.940 m2	584.671 m2	1.085.807 m2
	10 %	15 %	21 %	54 %	100%

Vier deelgebieden

Het plangebied wordt dus door de hoofdstructuur in vier typologisch herkenbare deelgebieden verdeeld. Op basis daarvan is het programma over het plangebied verdeeld (kaart 5), op zodanige wijze dat er voor gezorgd is dat heterogeniteit ontstaat; een menging van woningtypes. De hoofdstructuur en substructuren verzekeren de samenhang tussen de deelgebieden.

De Zaamkreek:

De samenhang in dit gebied wordt geleverd door een continue, openbare groene ruimte, die wordt begrensd door gebogen, vloeiende bebouwingsranden.

Als contrast daarmee, is de verdere invulling een afwisseling van verschillende soorten woonstraten en hofjes. De randen van de verschillende 'bebouwingslobben' vormen heldere fronten langs de groene ruimte en bezitten per lob een duidelijke eenheid in architectuur, waardoor een herkenbare afwisseling van verschillende woonbuurten ontstaat. Op enkele strategische plaatsen zijn bijzondere objecten gepland, zoals vrijstaande woningen in het water, objecten van geschakelde woningen, een schoolgebouw en de geplande winkel langs de (doorgetrokken) Laan van Othene. Als uitgangspunt is voor dit deelgebied een programma genomen van twee-onder-een-kappers, vrijstaande woningen en enkele vrij in te vullen kavels.



Het Boslandschap:

Deze centraal gelegen strook vormt de groene intermediair tussen de Zaamkreek en de Groene Kamer en vormt min of meer het verlengde van de Rietlanden. De strook is opgebouwd uit een serie met groen omzoomde ruimtes, die worden gevormd door boombeplantingen, overwegend op eigen erf. Deze beplantingen zijn overeenkomstig de soortkeuze in de Rietlanden en afwisselend aan de voor- en achterzijde gesitueerd. Een afwisseling van hofjes en straatjes vormt de ontsluiting. In deze groene ruimtes hebben vooral de vrij in te vullen kavels een plek gekregen, afgewisseld met wat vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers.



Groene Kamer:

Centraal in dit deel ligt de groene schegvormige openbare ruimte; de Groene kamer. Deze vormt het hart van het deelgebied en bepaalt voor een belangrijk gedeelte het karakter. Dit karakter wordt richting de Staal-Hoeve geleidelijk informeler. De hele oost-rand vormt een verweving met de Zaamkreek en het landschap.



De rest van het deelgebied wordt door de hoofdstructuren helder verdeeld in blokken, die door de woonstraten weer verder gedifferentieerd worden. Een aantal besloten groene ruimten creëert een verdere verbijzondering in het gebied. Net als voor de Zaamkreek, is voor dit deelgebied als uitgangspunt genomen een programma van twee-onder-één-kappers, vrijstaande woningen en enkele vrij in te vullen kavels.

De Rietlanden:

In navolging van Rietlanden I wordt langs de Otheense Kreek een woonmilieu gerealiseerd met alleen grote exclusieve kavels (1.000 – 10.000 m²), omgeven door groen en water.

Vanaf de Singel en vanaf een nieuw te ontwikkelen watergang langs de Molenweg steken watergangen het plangebied in, waaromheen 35 grote kavels zijn gesitueerd.



Een gedeelte van deze kavel mag individueel bebouwd worden, de rest wordt groen ingericht, met hoge bomen. Op die manier ontstaat op termijn een bosgebied, waarin de kavels als het ware zijn uitgesneden, en waarbij de exclusiviteit wordt versterkt door de privacy van de kavel en de individualiteit van de woning. De groene wig vormt de statige entree van het gebied, waar vandaan de meeste van deze kavels worden ontsloten. Een klein gedeelte wordt ontsloten vanaf de Molenweg.

Kaart 5

Voorstel verkavelingsopzet
(zie ook bijlage Kaartbeelden)



3.4. Groenstructuur en speelvoorzieningen

Groenstructuur

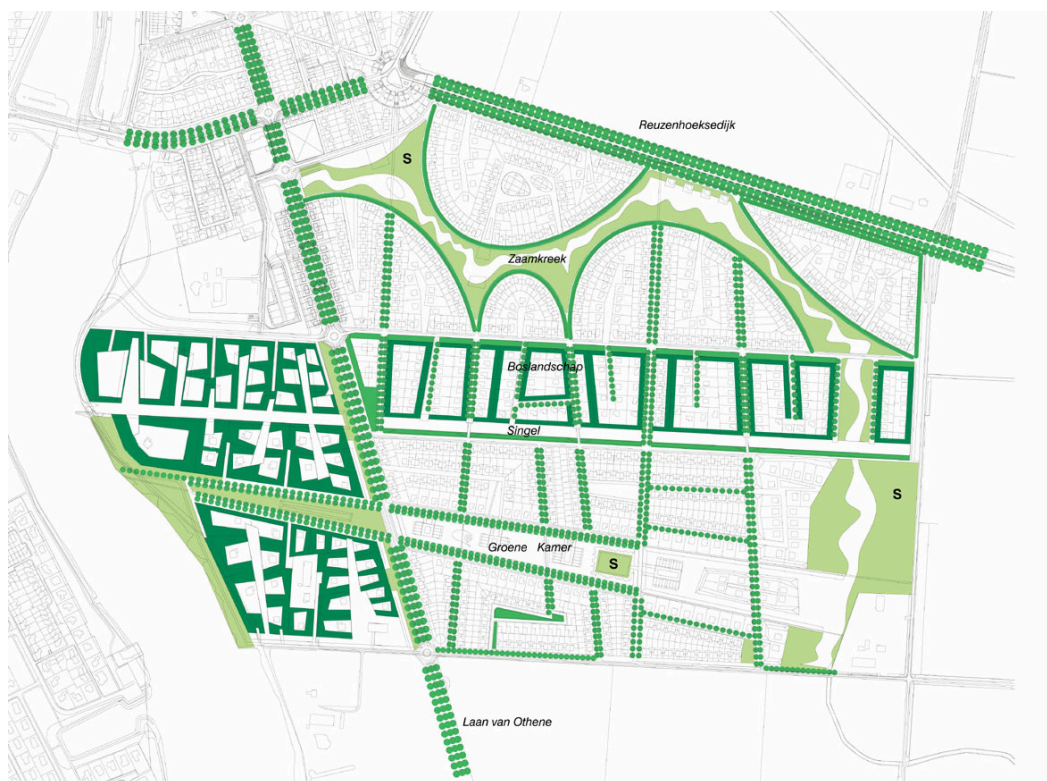
Het groene lineaire bomenkader van de Reuzenhoeksedijk, het Boslandschap en de Laan van Othene vormt in feite het ruimtelijk kader van de vier te onderscheiden deelgebieden (kaart 6). De karakteristieke verschillen tussen de verschillende onderdelen van de hoofdstructuur en tussen de deelgebieden worden benadrukt door het creëren van diversiteit in de groenstructuur:

- * De Laan van Othene vormt met drie rijen platanen een sterke bomenlaan.
- * De Singel is een brede watergang met een monumentale bomenrij aan één zijde en de afwisselende boombeplanting van de bosstrook aan de andere zijde.
- * De Groene Kamer is een formele ruimte met een afwisseling van water en groen, strak begeleid door kaarsrechte bomenrijen. De ruimte verandert over de gehele lengte een aantal keer van karakter.
- * En de Zaamkreek tenslotte is een wat informele open ruimte met natuurlijke oevers en verspreide bomen, groepsgewijs of solitair.

Ook op een lager schaalniveau verzorgt het groen langs de straten en in de hofjes diversiteit en woonkwaliteit. De karakteristiek van de vier afzonderlijke deelgebieden wordt weerspiegeld in de soortkeuze.

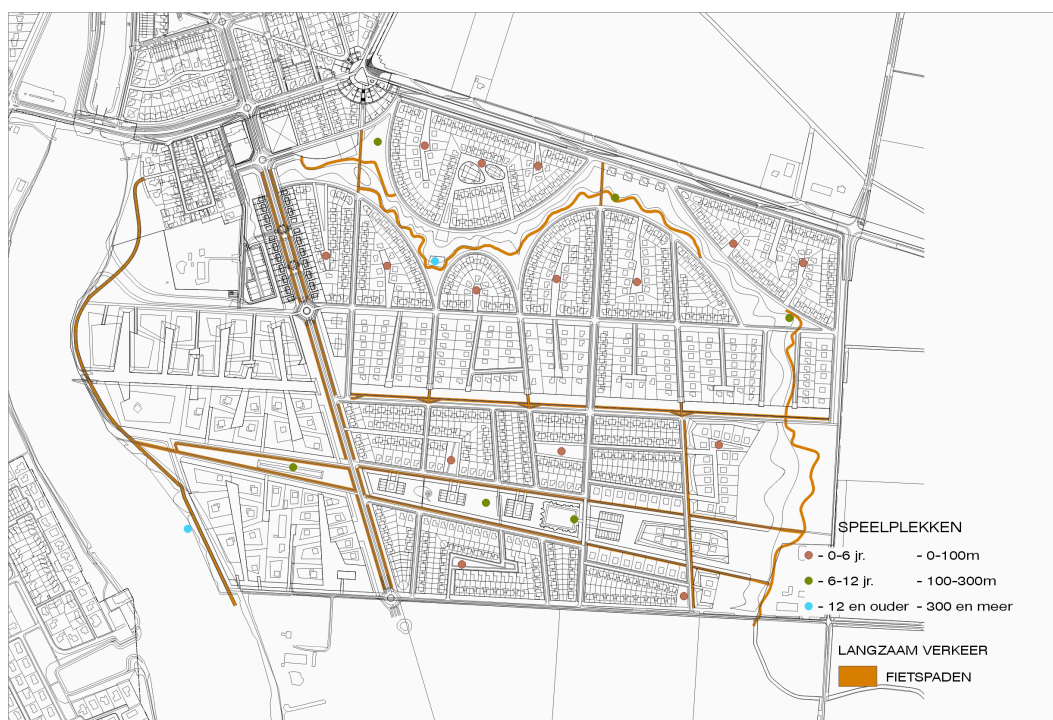
Kaart 6

Groenstructuur



Speelvoorzieningen:

De inrichting van het openbaar gebied en vooral de groengebieden vormen met een paar simpele ingrepen vaak al goede speelaanleidingen. Naast deze aanleidingen zijn er in het gehele plangebied diverse speelplekken gepland. Met de situering van de plekken is er rekening gehouden met de verschillende leeftijdsopbouw, van 0-6 jaar, van 6-12 jaar en 12 jaar en ouder. De actieradius bedraagt respectievelijk, 100 meter, 300 meter en 800 meter. De speelplekken van de jongste categorie wordt in het plan niet gecombineerd met water. De trapveldjes hebben vooral plek gekregen in de grotere groene ruimtes, zoals aangegeven op kaart 6 (S).

Kaart 7**Speelvoorzieningen**

3.5. Waterstructuur

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid dient stilstaand water voorkomen te worden. Om die reden is in Othene Zuid gekozen voor een continu watersysteem (kaart 8). Dit systeem verzorgt enerzijds de noodzakelijke waterberging in het plangebied, maar biedt ook de gelegenheid om de gewenste diversiteit aan ruimtes en sferen te creëren. Verder is het water in het plan op verschillende manieren gebruikt om ruimtelijke relaties te leggen tussen de verschillende deelgebieden en met de omgeving. Voorbeelden hiervan zijn de Zaamkreek, die vanuit het zuiden het plangebied doorslingert en de Singel en Groene Kamer, die vanaf de Drieweg lange zichtlijnen vormen.

Kaart 8

Waterstructuur



3.6. Verkeersstructuur

Gemotoriseerd verkeer

Voor het gemotoriseerd verkeer geldt de Laan van Othene als hoofdontsluiting, aantakkend op de Vrijheidslaan en de Churchilllaan (via de nog te realiseren brug over het afwateringskanaal) en zo op de rest van Terneuzen. Later volgt ook een aansluiting op de N61. Voor de ontsluiting binnen Othene Zuid is niet gekozen voor een lus, maar voor een systeem waarbij de zogenaamde Neven-as 'gevoed' wordt vanuit een zestal oost-west verbindingen die zijn/worden aangesloten op de Laan van Othene (kaart 9). Daarmee wordt met name beoogd de verkeersdruk te spreiden en te vermijden dat een beperkt aantal wegen een hoger dan noodzakelijke intensiteit krijgt. Dit ligt in één lijn met de gekozen oplossingen in de Nieuw Othene Polder. Op die manier ontstaat een helder, min of meer orthogonaal stelsel van ontsluitingswegen, waaraan de verschillende woonstraatjes en hofjes zijn opgehangen.

Heel Nieuw Othene wordt 30 kilometer gebied. Dat wil zeggen dat alle kruisingen gelijkwaardig zijn, men fietst op de rijbaan en snelheidsremmende maatregelen dienen te worden getroffen. Uitzondering hierop vormt de Laan van Othene. Hier liggen de fietspaden wel vrij en geldt een snelheidslimiet van 50 km/u. Snelheidsremmende maatregelen, zoals rotondes en verkeersplateaus, de vele aantakkingen op deze weg en de beperkte breedte van de rijbanen voorkomen harder rijden.

De aansluitingen aan Laan van Othene worden in het algemeen vormgegeven als rotondes of plateaus.

In Othene Zuid is uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. De geparkeerde auto zal in Othene Zuid echter, mede als gevolg van de relatief ruime kavels, niet het openbaar beeld domineren; op eigen erf is namelijk minimaal plaats voor 1 auto; in het algemeen op de oprit voor de garage of achter de rooilijn.

Tenslotte is in de profilering van de straatprofielen van de hoofdontsluitingsstructuur rekening gehouden met (toekomstige) mogelijkheden voor openbaar vervoer. Bij voldoende draagvlak is een aansluiting op het bussysteem dus een mogelijkheid. De Laan van Othene en de Neven-as kunnen daarbij eventueel een rol spelen.

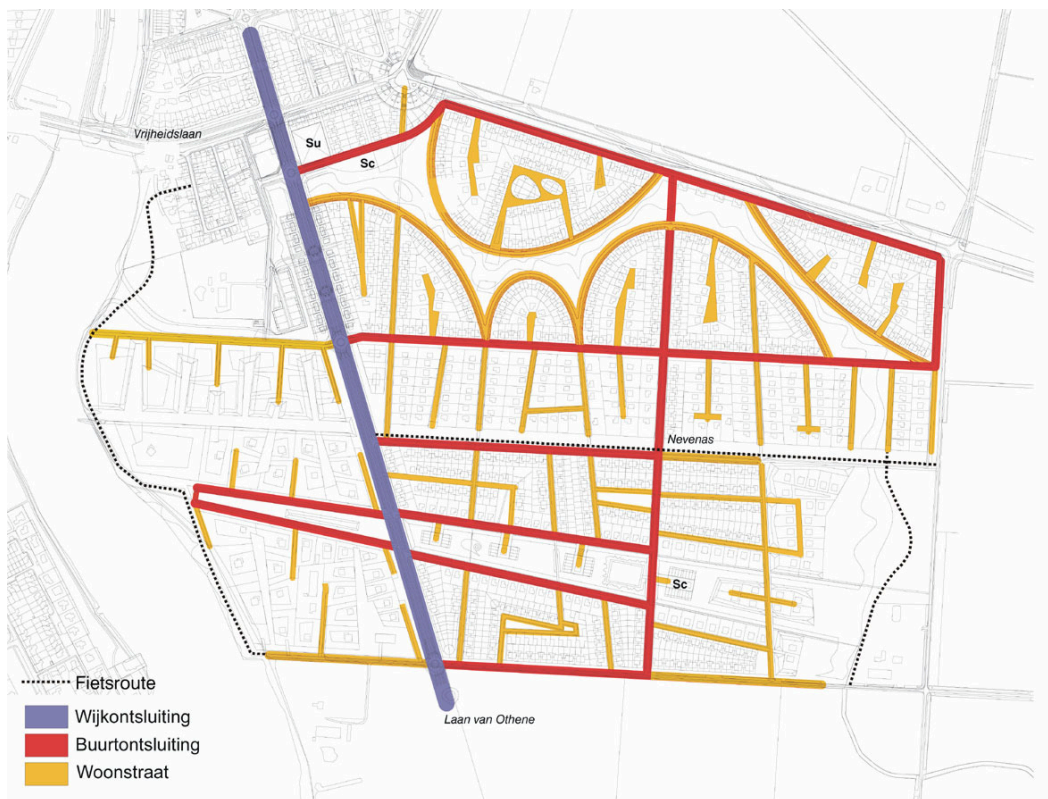
Langzaam verkeer

Voor het langzaamverkeer geldt dat Othene Zuid één fijn vertakt systeem vormt, waarbij alle wegen in principe ook voor de fietser bestemd zijn. Alleen de Laan van Othene heeft vrijliggende fietspaden. Verder zijn er drie recreatieve routes in het gebied gepland; langs de Otheense Kreek, de Singel en langs de Zaamkreek.

Belangrijke bestemmingen in het langzaam verkeersnetwerk zijn de school (Sc), de supermarkt (Su) en de aansluitingen met Terneuzen. Hun bereikbaarheid vanuit zowel Othene Zuid, als Nieuw Othene Polder dient optimaal te zijn en extra aandacht voor de vormgeving van de langzaamverkeersroutes rond deze punten is vereist.

Kaart 9

Verkeersstructuur



3.7. Voorzieningen

In het voorlopig verkavelingsplan is ruimte gereserveerd voor winkels en een school (kaart 10).

Voor winkels is de wens, vanuit de toekomstige bewoners van Othene geredeneerd, dat in Othene een 'winkelsteunpunt' wordt gerealiseerd; met name een voorziening in de food-sector is gewenst.

Echter, de totale omvang van Nieuw Othene na voltooiing van Zuid bedraagt ca. 2000 woningen; gezien de huidige tendensen van schaalvergroting van detailhandelsvestigingen is dat wellicht onvoldoende voor een supermarkt. Het is echter wel gewenst een ruimtelijke reservering op te nemen. De beste plaats daarvoor is op een knooppunt in de hoofdstructuur, ten zuid-oosten van de kruising van de Laan van Othene met de Vrijheidslaan. Deze reservering heeft een oppervlakte van ca. 3000 m²; 1500 m² bebouwd en 1500 m² onbebouwd (ten behoeve van de parkeervoorzieningen).

Er dient echter ook rekening mee gehouden te worden dat deze reservering ingevuld kan worden met woningen.

In het Zaamkreekgedeelte is eveneens rekening gehouden met de mogelijke realisering van onderwijsvoorzieningen; met name basisonderwijs.

De omvang van het leerlingenaanbod is afhankelijk van de deelname vanuit Othene in samenhang met de verdeling naar denominatie. Bij een deelname van ca. 90% is de

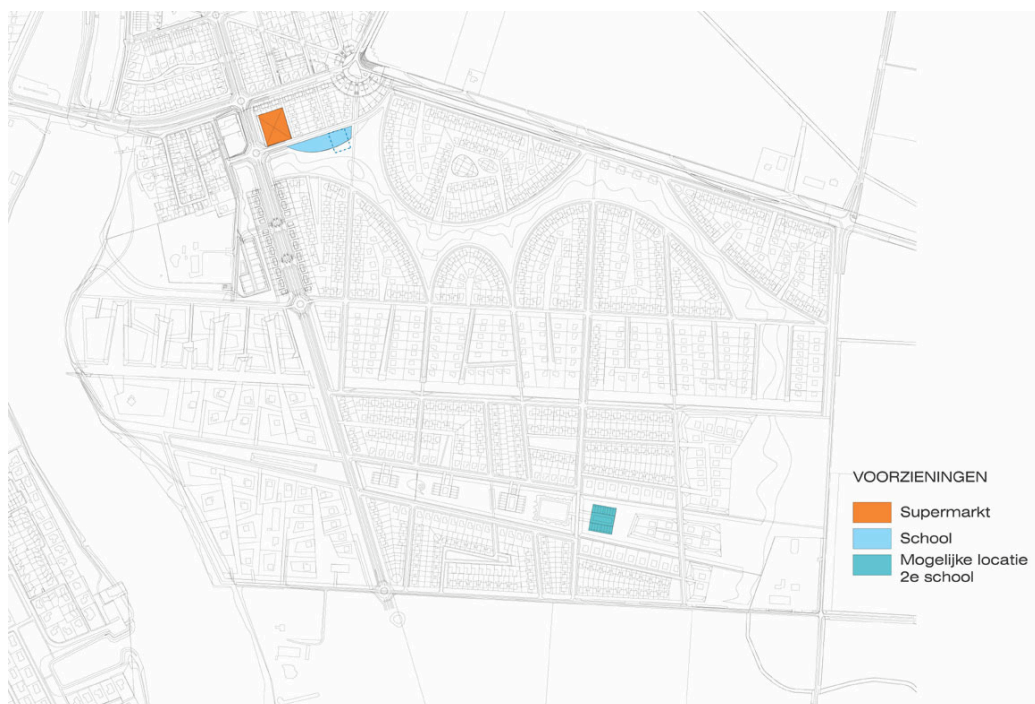
omvang van het leerlingenaanbod ca. 700 leerlingen. De totaal gewenste vloeroppervlakte bedraagt ca. 3200-3600 m²; de totale terreinoppervlakte ca. 7000 m².

De schoolvoorziening dient ook in te spelen op het leerlingenaanbod uit Nieuw Othene Polder. In het plan is rekening gehouden met een centrale locatie in het plandeel Zaamkreek; direct ten zuiden van eerdergenoemde winkellocatie. Daarmee is een goede bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer alsmede een veilige bereikbaarheid voor langzaam verkeer verzekerd. Verder kan op deze locatie de voorziening profiteren van het nabijgelegen trapveld.

Tijdens de ontwikkelingsperiode van woningen in Othene Zuid dient bepaald te worden of in Zuid nog een tweede schoollocatie gewenst is. In concreto kan daarbij gedacht worden aan een locatie in de Groene Kamer; 'in plaats van' één van de woonobjecten. Het plan biedt daartoe voldoende flexibiliteit.

Kaart 10

Reserveringen voorzieningen



3.8. Beeldkwaliteit

Ondanks dat de uiteindelijke woonbebouwing in het gebied in de loop van het ontwikkelingsproces nog kan veranderen, is het toch belangrijk een aanzet te geven voor de gewenste beeldkwaliteit. Voor dit ontwikkelingsplan is het vooral van belang dat we plekken met een samenhangende architectuur definiëren en strategische bebouwingsaccenten in het gebied aanwijzen.

Het gaat er nu niet om de exacte vorm, kleur en materiaaltoepassing van alle woningen te bepalen; mede gezien de looptijd van het plan in relatie met de voortdurende wens om te kunnen inspelen op eventueel wijzigende marktomstandigheden is het vooral van belang uitspraken te doen over de hoofdlijnen. Dit betreft met name:

- De afbakening van architectuurtaakgebieden (kaart 11) en de daarmee te bewerkstelligen samenhang. Met architectuurtaakgebieden worden (aaneengesloten) gebieden bedoeld waarvan de uitwerking op samenhangende wijze dient plaats te vinden. Dit is een soort waarborg voor de te bereiken diversiteit van architectuur/woningen (naast de heldere structuur is dit de drager van het basisconcept voor Othene Zuid);
- De situering c.q. spreiding van de te onderscheiden woningcategorieën. Daarbij is gezorgd voor een gelijkmatige spreiding over het gehele plangebied. Op strategische plekken wordt gebruik gemaakt van projectmatig te ontwikkelen woningen. Dit betreft vooral de bebouwingsranden langs hoofdstructuur en plangrenzen. Zo vormt de bebouwing het strakke kader van de ruimtelijke hoofdstructuur (kaart 12).
- De grotere vrijheid bij de uitwerking van de vrije kavels is voor een belangrijk deel de aanleiding geweest om deze kavels niet op structuurbepalende plekken te situeren. Met name in het Boslandschap is een groot deel van deze woningen opgenomen.
- De situering en spreiding van de bijzondere projecten c.q. objecten. Voor de bepaling van het aantal, de aard en de situering van dergelijke projecten is vooral gelet op de bijdrage die deze objecten leveren aan de 'leesbaarheid' van de structuur.

Kaart 11
Architectuurtaakgebieden



Kaart 12
Beeldkwaliteit



3.9. Duurzaamheid

Het begrip duurzaam in de stedelijke ontwikkeling kan verschillende betekenissen hebben. In het 'Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw' en "de concept circulaire duurzame stedenbouw", van de Provincie Zeeland, wordt als definitie aangehouden:

"Duurzame stedenbouw is een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. En die beiden in de tijd weet te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daar in delen."

Vanuit de twee bovengenoemde documenten is het aspect 'duurzaam' voor Othene Zuid te verdelen in vier onderdelen:

A. Duurzaam landschap

Cultuurhistorische elementen uit de bestaande situatie worden als aanleiding genomen voor het ontwerp.

In Othene Zuid betreft dit ten eerste de structuur van de wijk, waar de bestaande landschappelijke verkaveling als onderlegger en inspiratiebron heeft gediend. Kenmerkende structuren, zoals de Zaamkreek, de Singel en de dijk, zijn als onderdeel van de hoofdstructuur verwerkt in het plan. Ook zijn enkele kenmerkende objecten uit het bestaande landschap, zoals de monumentale boerderij en de windsingels, als incidenten in het plan opgenomen.

B. Duurzame structuur, flexibele invulling

Stedenbouwkundige plannen die tegen een stootje kunnen gaan langer mee en zijn dus duurzamer.

Een gemengde wijk, met een gevarieerde ruimtelijke opzet, waar verschillende doelgroepen kunnen wonen op de door hen gewenste wijze en verschillende woontypen en woonmilieus aanwezig zijn, is duurzamer dan een monocultuur, die vaak alleen tijdelijk succesvol is. In het kort; een gevarieerde wijk is flexibeler ten aanzien van maatschappelijke veranderingen. Er is in het plan daarom zoveel mogelijk ingezet op diversiteit in sferen en woonmilieus. De hoofdstructuur en verdeling in deelgebieden bieden daar aanleidingen voor, alsmede de gedifferentieerde vorm en inrichting van de hofjes en woonstraten.

Bij de ontwikkeling van de wijk is de flexibiliteit ook van belang. De vrij lange ontwikkelingsperiode (± 10 jaar) maakt een tussentijdse aanpassing van het programma niet ondenkbaar. En ook op de lange termijn is een gedeeltelijke aanpassing van het programma mogelijk.

Een wijk is pas duurzaam als het al die veranderingen kan opnemen, zonder rigoreus van karakter te hoeven veranderen. Dit kan door de hoofdstructuur als een hard kader te laten fungeren, waarbinnen eventuele veranderingen dan kunnen plaatsvinden. Het karakter en de kwaliteit van het plan zijn daarmee verzekerd, terwijl flexibel kan worden ingespeeld op veranderende marktomstandigheden.

In Othene Zuid is daarom ingezet op een kwalitatief hoogwaardige en gevarieerde ruimtelijke hoofdstructuur, die door zijn betekenis voor de aangelegen woonmilieus als hard kader kan gaan dienen.

Verder bepaalt de kwaliteit van de openbare ruimte en de hoofdstructuur natuurlijk voor een belangrijk deel het karakter van de woonomgeving. Een hoogwaardig en veilig woonmilieu vergroot de betrokkenheid van de bewoners en dit is weer één van de voorwaarden voor een duurzame leefomgeving. De beeldkwaliteit speelt daarin een aanzienlijke rol.

C. Technische duurzaamheid op stedenbouwkundig niveau

Technische maatregelen en ingrepen in het openbaar gebied en de verkaveling, die de milieubelasting van de wijk verlagen.

Gesloten grondbalans; Alle bij de planontwikkeling vrijkomende grond wordt in het plangebied zelf verwerkt.

Waterhuishouding; Bestaande hoogtes in het landschap en bestaande waterlopen zijn zoveel mogelijk als uitgangspunt genomen voor de waterstructuur van het plan, dat één continue systeem vormt. Het waterbergend vermogen in het gebied is met 10% oppervlaktewater ruim voldoende. Opvang en afvoer van afvalwater en neerslag geschiedt middels een gescheiden rioleringsstelsel.

Natuur en ecologie: Er is ingezet op robuuste verbindingzones van water en groen, tussen landschap en Otheense Kreek en langs de Otheense Kreek. De ecologische waarde van die zones wordt versterkt door de natuurlijke oevers en gekozen beplantingsdifferentiatie. Na realisatie is een goed beheerplan van belang.

Verkeer: Het uitgangspunt hierbij is dat steeds de kwaliteit van de openbare ruimte voorop staat; de parkeernorm in het openbaar gebied is relatief laag, verder is het gehele plan, met uitzondering van de Laan van Othene een 30 km zone en wordt het gebied zeer fietstoegankelijk gemaakt.

Afval: Afval wordt verzameld op speciaal daarvoor aangewezen locaties.

Leefbaarheid: Aandacht is besteed aan mogelijke geluidshinder (o.a. 30 km zone), sociale veiligheid (o.a. sociale controle) en gebruik van de openbare ruimte (o.a. speelvoorzieningen)

D. Technische duurzaamheid op bouwkundig niveau

Van belang is dat woningen bij de bouw, het gebruik en de sloop, zo min mogelijk milieubelasting veroorzaken.

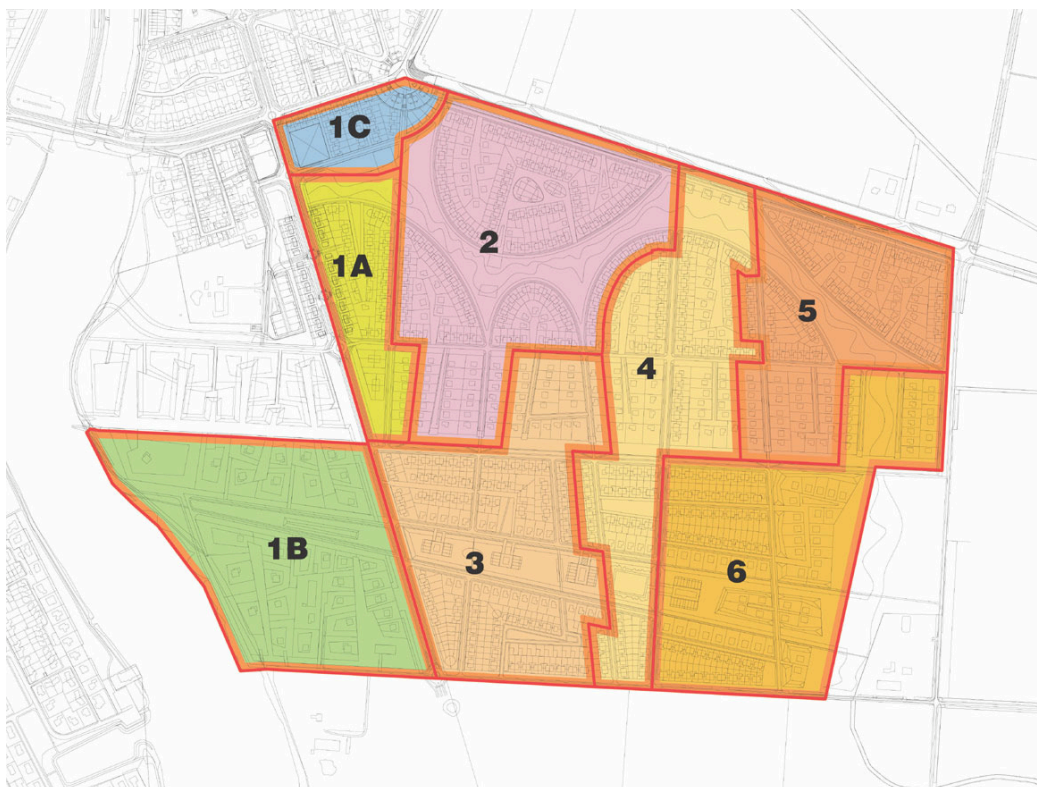
4. REALISATIEASPECTEN

4.1. Fasering

De ontwikkelingsrichting van het plan zal in hoofdlijn van noord-west naar zuid-oost zijn. Hierdoor kan in een vroege fase de Laan van Othene worden aangelegd en kan het bouwverkeer via de Drieweg buiten de reeds woonrijp gemaakte gebiedsdelen gehouden worden. De looptijd zal ca. 10 jaar bedragen, wat neerkomt op ca. 100- 120 won/jaar. Voor de verdere uitwerking en ontwikkeling kan het plangebied in c.a. 6 deelgebieden gesplitst worden. Bij de situering van de verschillende woningcategorieën is er op gelet dat in elk van de deelfasen alle types voorkomen, zodat telkens een gevarieerd woningbouwprogramma op de markt kan worden gebracht.

Kaart 13

Fasering



4.2. Waterhuishouding

In Othene Zuid is gekozen voor een continue gesloten oppervlakte-watersysteem, met een zorgvuldig afgestemd peilbeheer. Bij het ontwerp van het watersysteem is uitgegaan van algemene duurzaamheids principes, zoals die worden geformuleerd in onder andere de Vierde Nota Waterhuishouding en het Advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw.

In het rapport 'Uitgangspunten Waterhuishouding Othene Zuid', van 6 december 2002, wordt het watersysteem uitvoerig beschreven, in deze paragraaf zal worden volstaan met de belangrijkste punten.

Het belangrijkste aspect is dat het water zo lang mogelijk in het eigen gebied wordt vastgehouden en geborgen, waarna het vervolgens zal worden afgevoerd naar de Otheense Kreek. Het gebied is daarvoor zoveel mogelijk zelfvoorzienend gemaakt. Dit geldt zowel voor het opvangen van hevige regenval alsmede voor het overbruggen van waterbehoefte in de zomerperioden. Daarbij is getracht de inrichting van het watersysteem zoveel mogelijk te laten aansluiten op gebiedsspecifieke elementen.

Het ontwerp van de waterstructuur is mede bepaald door de resultaten van de watersysteemanalyse van de polderwaterleiding in de Nieuw Othene Polder en de omliggende poldergebieden. In de bestaande situatie wordt via het plangebied water naar de Otheense Kreek afgevoerd vanuit de polders ten noorden van de Reuzenhoeksedijk en vanuit de Zaamslagpolder. Om dit mogelijk te kunnen maken is het bestaande streefpeil gelegen tussen NAP -0,90 en NAP -1,20 meter.

Voor Othene Zuid is vanuit stedenbouwkundig oogpunt echter een streefpeil van NAP +0,00 gewenst. Daarmee is er voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte onder de woningen en is het water goed 'beleefbaar' in het woongebied.

Omdat voorgaande twee streefpeilen een conflict opleveren dient er een oplossing te worden gezocht voor de afwatering van de Zaamslagpolder. In principe zouden de polders dan kunnen afwateren via de polderwaterleiding in Nieuw Othene Polder, maar in het plan is er echter gekozen voor een situatie waarbij een knip tussen de watersystemen ten noorden en ten zuiden van de Reuzenhoeksedijk is aangebracht. De polders ten noorden van de Reuzenhoeksedijk ontwateren via de polderwaterleiding in de Nieuw Othene Polder, de Zaamslagpolder blijft zijn water afvoeren via de Singel in Othene Zuid.

Om in te kunnen spelen op calamiteiten is een bypass aangebracht, die het noordelijke en zuidelijk deel met elkaar verbindt. Op die manier heeft het watersysteem altijd twee locaties om af te voeren naar de Otheense Kreek, in geval van calamiteiten.

Het watersysteem van Othene Zuid is derhalve opgebouwd uit drie hoofdelementen:

1. Het stedelijk watersysteem (peil NAP +0,00 meter)
2. Het afvoerend watersysteem (peil NAP -0,90 / - 1,20 meter)
3. De Otheense Kreek (peil NAP -1,40 / -1,60 meter)

Het stedelijk watersysteem en het afvoerend watersysteem dienen gescheiden te blijven, om enerzijds de verschillende streefpeilen te kunnen handhaven en anderzijds de naar verwachting mindere waterkwaliteit van het afvoerend systeem niet te mengen met die van het stedelijk systeem.

Het systeem met het stedelijk waterpeil wordt in de nieuwe situatie min of meer doorsneden door de afvoerende waterloop, die via het reeds bestaande deel van de Zaamkreek, via de Singel naar de Otheense Kreek loopt. Dit betekent dat een kunstwerk, in de vorm van een sifon of duiker nodig is in de Singel, om onder de hoger liggende Kreek te kunnen passeren.

Het stedelijk watersysteem voert haar water uiteindelijk ook af naar de Otheense Kreek, aan het einde van de Zaamkreek en in Rietlanden II. Dit gebeurt door middel van twee stuwvoorzieningen, om het hoogteverschil te kunnen overbruggen.

Ten aanzien van de waterberging van het gebied is, in overleg met het waterschap Zeeuwsch-Vlaanderen, als uitgangspunt gehanteerd, dat 6 to 10 % van het plangebied aangelegd dient te worden in de vorm van open water. Dit om voldoende water te kunnen bergen bij extreme neerslagsituaties. In het plan is nu 9,8 ha open water opgenomen, wat neerkomt op ruim 9% van het plangebied.

De Zaamkreek is belangrijk voor die waterberging in Othene Zuid. Door het grote oppervlak onverhard in dit gebied bestaat echter de kans dat in de zomer zich sterke peildalingen gaan voordoen, waardoor delen van de natuurlijke oevers droog komen te liggen. Het is daarom zaak zoveel mogelijk water vast te houden in de zomermaanden en ook aan het einde van de wintermaanden een iets hoger peil te handhaven.

Opvang en afvoer van regenwater gebeurt met een semi-verbeterd gescheiden stelsel, waarbij zoveel mogelijk (schoon) regenwater ten goede komt aan het oppervlaktewater. Het regenwater wordt gescheiden van het afvalwater opgevangen en afgevoerd. Via een regenwaterstelsel wordt het regenwater naar een gemaal geleid. Dit gemaal pompt het water via een filtervoorziening in het stedelijke watersysteem. Hiermee is een continue aanvoer van schoon regenwater op het oppervlaktewater gewaarborgd.

Voor de ontwatering van het gebied geldt, dat door de geringe doorlatendheid van de ondergrond (klei) de wegen in zandcunetten moeten worden aangelegd. Aangezien bij zand de draagkracht bij een hoog vochtgehalte afneemt, is drainage van het wegcunet noodzakelijk.

Tenslotte, schoon en helder water is van groot belang voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het water mag geen overlast veroorzaken in de vorm van bijvoorbeeld stank. Uitgangspunt is daarom dat de waterkwaliteit minimaal voldoet aan de normen uit de Vierde Nota Waterhuishouding.

Door het relatief schone regenwater van daken en schone verharding niet naar het riool af te voeren, maar via een regenwaterstelsel en een filtervoorziening rechtstreeks naar het oppervlaktewater, kan een verbetering van de waterkwaliteit optreden. Verder is een goede doorstroming belangrijk, alsmede natuurvriendelijke oevers. Het waterschap is daarbij waterkwaliteitsbeheerder.

4.3. Bouwrijp maken

Voor het gehele plangebied Othene Zuid wordt uitgegaan van het werken met een gesloten grondbalans. Alle uitkomende grond dient te worden gebruikt binnen het plangebied. Per fase zal uitkomende grond in een depot worden opgeslagen.

De wegen in het plangebied dienen voorzien te worden van een fundering conform de voorschriften van de gemeente Terneuzen.

De woningen worden voorzien van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

4.4. Kabels, leidingen en straalpad

De hoofdaanvoerroutes voor kabels en leidingen zullen door de Laan van Othene gaan lopen. Voor de woonstraten geldt een minimale beschikbare strook van 1,50 meter. Vanaf de Singel, tot aan de Molenweg loopt net ten westen van de Laan van Othene nog een in- en effluentleiding. Hiervoor dient tenminste een strook van 10 meter vrij van bebouwing en boombeplanting te blijven.

Diagonaal over het plangebied is het straalpad Hulst-Terneuzen gesitueerd. De bouwhoogte in deze strook mag niet meer dan 37 +NAP bedragen.

4.5. Bodemkwaliteit

Het plangebied is zowel historisch als kwalitatief onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het realiseren van een woonbuurt.

4.6. Geluidsaspecten

In 1997 is in het kader van het bestemmingsplan "Nieuw Othene", en gebaseerd op het structuurplan "Sprong over de Kreek", een akoestisch onderzoek ingesteld, naar overlast van wegverkeerlawaai, op basis daarvan zijn in het kader van het bestemmingsplan Nieuw-Othene (26 juni 1997) voor een aantal woningen hogere grenswaarden verleend:

Als uitgangspunt werd daarbij genomen dat in geheel Othene 2.800 woningen gerealiseerd zouden gaan worden. Dit woningaantal is echter gewijzigd. Inmiddels zijn 500 woningen gerealiseerd in de Nieuw-Othene polder. In Othene Zuid wordt uitgegaan van nog eens ca. 1.450 woningen. In totaal worden er in Othene derhalve ca. 2000 woningen gerealiseerd. Dit heeft aanzienlijke consequenties voor de verwachte verkeersintensiteit. Verder is in het stedenbouwkundig ontwerp van Othene Zuid bepaald dat, buiten de Laan van Othene (50 km/uur), de Vrijheidslaan (50 km/uur) en de Reuzenhoeksedijk (50 km/uur en 60 km/uur, alle wegen in het plangebied 30 km zone zullen worden.

In het kader daarvan is eind november 2002 een nieuw onderzoek gedaan. Voor dit onderzoek is een schatting gemaakt van de te verwachten intensiteiten.

Tabel 1: intensiteit, daguurpercentage en voertuigverdeling prognosejaar 2013

Wegvak	intensiteit	daguur	Lv	Mv	Zv
	(mvt/etm)	(%)	(%)	(%)	(%)
Laan van Othene	4500	6,7	96,5	2,8	0,7
Vrijheidslaan	1500	6,7	97,3	2,6	0,1
Reuzenhoeksedijk	1500	6,7	97,3	2,6	0,1

Lv = lichte motorvoertuigen

Mv = middelzware motorvoertuigen

Zv = zware motorvoertuigen

Door middel van de SRMI-berekening is voor de genoemde wegen de geluidbelasting bepaald op de gevel van de gesitueerde woningen en de afstand bepaald van de 50 dB(A) geluidcontour ten opzichte van de weg-as.

Tabel 2: rekenresultaten

Wegvak	Afstand dichtstbij gelegen woning (meter)	Geluidbelasting dichtst- bij gelegen woning (dB(A))	50 dB(A) contourafstan- d (meter)
1	17	53	27
2	20	48	14
3	16	48	11
4	30	46	14

Wegvak 1: Laan van Othene

Wegvak 2: Vrijheidslaan

Wegvak 3: Reuzenhoeksedijk; Vrijheidslaan - Alikruik

Wegvak 4: Reuzenhoeksedijk; Alikruik - Drieweg

Uitgangspunt is dat de woningen langs de Laan van Othene en de Vrijheidslaan op 20 meter van de weg-as zijn gesitueerd. Langs de Reuzenhoeksedijk is dit aangenomen op 30 meter afstand van de weg-as. Uit tabel 2 blijkt dat hiermee de woningen langs de Vrijheidslaan en de Reuzenhoeksedijk buiten de 50 dB(A) geluidscontour zijn gesitueerd. De

voorkeursgrenswaarde op deze woningen wordt op de gevels van de nieuw te bouwen woningen niet overschreden.

De woningen langs de Laan van Othene zijn echter wel binnen de 50 dB(A) geluidscontour gesitueerd. De maximale geluidbelasting op 20 m afstand van de weg-as is 53 dB(A).

Op basis van het eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek zijn in het kader van het bestemmingsplan "Nieuw Othene" (26 juni 1997) voor de woningen langs de Laan van Othene de volgende hogere grenswaarden verleend:

Maximaal 53 dB(A) voor 61 woningen;

Maximaal 54 dB(A) voor 142 woningen;

Maximaal 53 dB(A) voor 6 woningen.

In het recent gerealiseerde Nieuw Othene Polder geldt voor 51 woningen dat ze binnen de 50dB(A) geluidscontour zijn gesitueerd. In Othene Zuid is er in de voorlopige verkavelingsopzet uitgegaan van 61 woningen langs de Laan van Othene. Van deze 61 woningen liggen er 18 buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze vallen onder het te handhaven deel van het vigerende bestemmingsplan "Nieuw Othene".

Uitgaande van deze aantallen worden de verleende hogere grenswaarden voor de woningen langs de Laan van Othene nergens overschreden.

Kaart 14

Hogere grenswaarden



4.7. Archeologie

De locatie is niet aangegeven op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK), als (deel van) een gebied met enige vastgestelde archeologische waarde. De Indikatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft aan dat de gebieden een lage archeologische verwachtingswaarde hebben. Vindplaatsen zijn er tot nu toe niet bekend.

Op luchtfoto's zijn op de locatie Othene sporen zichtbaar die wijzen op de aanwezigheid van twee voormalige dijktracés in het gebied.

De provincie adviseert daarom om onderzoek aan deze twee dijktracés in de planontwikkeling mogelijk te maken. Dit kan gebeuren tijdens geplande graafwerkzaamheden voor sloop, sanering, aanleg van infrastructuur en bouwactiviteiten.

4.8. Rijksmonumenten

In het plangebied bevindt zich één rijksmonument: De monumentale boerderij "Zorggenot" (kaart 2). Daarnaast is net buiten het plangebied de Staal-Hoeve aanwezig.

In het plan wordt op verschillende wijze omgegaan met deze monumenten.

Voor de Staal Hoeve wordt vooral rekening gehouden met voldoende ommeland, zodat de karakteristieke ligging van het complex erfahrbaar blijft; met zijn erfbeplanting in een verder open landschap en langs de Zaamkreek. Daartoe is zo'n 100 meter afstand behouden tussen de rand van de wijk en de Drieweg.

Voor het monument in de Rietlanden is als uitgangspunt gehanteerd dat dit als één van de exclusieve kavels in het plandeel is opgenomen; met een kavel-oppervlakte van circa 4.000 m².

4.9. Ecologie

Voor onderhavig bestemmingsplan is een onderzoek gedaan naar de ecologische waarden in het plangebied. Dit onderzoek bestaat uit twee delen; een inventarisatie gebaseerd op bestaande gegevens (par. 4.9.2) en een veldonderzoek (par 4.9.3). Aan de hand van deze onderzoeken is voor de (mogelijk) aanwezige soorten nagegaan, welke eventuele gevolgen deze soorten zullen ondervinden van de uitvoering van het bestemmingsplan en hoe bij de verdere uitwerking en inrichting de mogelijkheden voor verschillende soorten kunnen worden verbeterd. Voor een aantal van de aangetroffen soorten is ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet aangevraagd. De ontheffing is verleend. Aan de ontheffing is een aantal voorwaarden verbonden.

4.9.1 Regelgeving

Er is inmiddels op zowel Europees als nationaal niveau regelgeving op grond waarvan planten- en diersoorten zijn beschermd. De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn Europese richtlijnen om een ecologisch netwerk van natuurgebieden in Europa, Natura 2000 genaamd, duurzaam te beschermen. Daarnaast is er op nationaal niveau nog een aantal regelingen ter bescherming van planten- en diersoorten.

Europese Vogel- en Habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn is in 1979 door de Europese Gemeenschappen opgesteld. Deze regelt de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten in Europese lidstaten. In het

kader van de Vogelrichtlijn worden zogenaamde speciale beschermingszones (SBZ) aangewezen. Dit zijn gebieden, waar broed- en of trekvogels voorkomen die:

- met uitsterven worden bedreigd;
- gevoelig zijn voor verandering van de leefomgeving;
- als bijzonder zeldzaam beschouwd worden of die bescherming nodig hebben vanwege de eisen die ze stellen aan hun habitat.

In Nederland zijn sinds 1 augustus 1999 87 speciale beschermingszones aangewezen. Daaronder valt de Westerschelde. Het plangebied valt echter buiten deze beschermingszone.

De Habitatrichtlijn gaat in op de bescherming van bijzondere plant- en diersoorten en de natuurlijke habitats (leefgebieden) van deze soorten. Uitzondering zijn de vogels en vogelgebieden. Die zijn al in de Vogelrichtlijn beschermd. Ook in het kader van de Habitatrichtlijn zijn speciale beschermingszones aangewezen, waaronder grote delen van de Westerschelde. Het plangebied valt ook buiten deze speciale beschermingszone. De Habitatrichtlijn geldt echter niet alleen voor gebieden, maar ook voor afzonderlijke planten- en diersoorten. In de bijlage van de richtlijn zijn de zogenaamde prioritaire soorten opgenomen. Wanneer er sprake is van een prioritaire soort, moet zowel de soort, als het leefgebied worden beschermd. Voor een nieuw plan of project in de nabijheid van een speciale beschermingszone mag de bevoegde overheid slechts toestemming geven, wanneer zeker is dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast. Wanneer duidelijk is dat het plan de waarde van het gebied aantast, kan het plan alleen worden uitgevoerd wanneer hiervoor overtuigende argumenten zijn. Aantasting van de waarden is alleen toegestaan bij dwingende redenen van zwaarwegend openbaar belang. Voorwaarde is dat de waarden die verloren gaan, worden gecompenseerd.

Nederlandse wetgeving

Om de Vogel- en Habitatrichtlijn beter te verankeren in de Nederlandse wetgeving is eind 2001 een wetsvoorstel voor wijziging van de Natuurbeschermingswet 1998 ingediend bij de Tweede Kamer. Dit voorstel regelt de aanwijzing van leefgebieden en de bescherming daarvan. Deze wet wijst Vogel- en Habitatrichtlijngebieden aan. Vogelrichtlijngebieden zijn in Nederland al aangewezen. De aanwijzing van Habitatrichtlijngebieden is nieuw. De minister wijst deze gebieden aan. Het gaat om de natuurlijke habitats en leefgebieden van planten- en diersoorten die beschermd moeten worden. Het plangebied ligt niet in of dichtbij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

De gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 zal de wettelijke bescherming van gebieden regelen. De inmiddels in werking getreden Flora- en faunawet regelt de bescherming van de soorten.

De Flora- en faunawet regelt de wettelijke bescherming van in het wild levende planten en dieren. De wet erkent expliciet dat ook planten- en diersoorten die niet direct nut voor de mens opleveren, van onvervangbare waarde zijn. De wet verbiedt dan ook handelingen die planten en dieren in hun voortbestaan bedreigen. Tot die handelingen behoort onder meer dat nesten, rustplaatsen en voort-plantingsplaatsen niet mogen worden verstoord of vernield. Slechts onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. De minister kan ontheffing verlenen van een of meer verbodsbepalingen van de wet, onder andere wanneer sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang. Verder maakt de Flora- en faunawet het mogelijk dat de provincie kleine leefgebieden en objecten aanwijst als beschermde leefomgeving. Dit is voor het plangebied van Othene-Zuid

niet van toepassing.

Als beschermde soorten zijn aangewezen:

- alle zoogdieren die van nature in Nederland voorkomen met uitzondering van de Bruine en Zwarte rat en de Huismus;
- alle soorten vogels die van nature op het Europese grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie in het wild voorkomen;
- alle amfibieën en reptielen die van nature in Nederland in het wild voorkomen;
- alle van nature in Nederland voorkomende vissen, met uitzondering van de soorten waarop de Visserijwet 1963 van toepassing is.

Daarnaast zijn nog planten- en diersoorten als beschermd aangewezen bij een op de Flora- en faunawet gebaseerde algemene maatregel van bestuur en een ministeriële regeling.

De overheid krijgt in de wet expliciet een zorgplicht opgedragen. Deze zorgplicht geldt met name voor de soorten die genoemd zijn op de zogenaamde “rode lijsten”. Deze lijsten bevatten soorten die in hun voortbestaan worden bedreigd.

Samenvattend is het vooral van belang na te gaan welke soorten beschermd zijn volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet en welke soorten op een zogenaamde rode lijst staan.

4.9.2 De ecologische inventarisatie van het plangebied

Door gebruik te maken van bestaande ecologische inventarisatiegegevens is allereerst nagegaan welke beschermde en bedreigde planten- en diersoorten er in de loop van de tijd zijn aangetroffen in het plangebied Othene-Zuid. Aan de hand daarvan is nagegaan welke eventuele gevolgen deze soorten zullen ondervinden van de uitvoering van het bestemmingsplan.

Zoogdieren

Het grootste deel van het plangebied is intensief gebruikte landbouwgrond. Dat is over het algemeen geen geschikt biotoop voor zoogdieren. Langs de Reuzenhoeksedijk en rond de huidige bebouwing is de kans op het aantreffen van zoogdieren het grootst. In de plannen blijven deze elementen grotendeels in tact. Door de aanleg van de woonwijk zullen daarom per saldo weinig leefgebieden van zoogdieren verdwijnen. De aanleg en inrichting van de Zaamkreek betekent dat het aantal geschikte leefgebieden voor zoogdieren zelfs zal toenemen.

De Zaamkreekzone ingericht met graslanden, ruigten en bosschages zal ideale leefgebieden opleveren voor onder meer de algemeen beschermde soorten Egel, de Bosspitsmuis, de Rosse woelmuis, de Aardmuis en de Wezel. Voor de Dwergmuis is verder van belang dat er droge gedeelten zijn. De Veldmuis zal waarschijnlijk ook een geschikt leefgebied blijven vinden op de Reuzenhoeksedijk.

De Haas is het enige zoogdier dat zijn leefgebied door de aanleg van de woonwijk ziet verdwijnen. Hij heeft grote open ruimten nodig. De Haas is echter een algemeen beschermde soort in het kader van de Flora- en Faunawet. Compensatie voor het verdwijnen van leefgebieden is daarom niet nodig.

Uit bestaande gegevens komt niet naar voren of er in het verleden waarnemingen van vleermuizen zijn geweest. Het was daarom, naar aanleiding van het inventarisatieonderzoek, niet zeker of vleermuissoorten als de Meervleermuis, de Laatvlieger en dwergvleermuissoorten in het plangebied zouden voorkomen. Voor de

Meervleermuis geldt, dat deze door de voorgestane inrichting van de Zaamkreek zijn leefgebied waarschijnlijk kan uitbreiden. Deze soort houdt van open gebieden met bosschages langs het water. Ook de Reuzenhoeksedijk met de beplanting vormt een belangrijk element in het foerageergebied van de vleermuizen. Door een dergelijk lijnvormig element kunnen de vleermuizen zich oriënteren tijdens het foerageren. Voor alle vleermuissoorten geldt dat het voor hun voortbestaan onder meer belangrijk is of er voldoende schuil- en overwinteringplaatsen in een gebied aanwezig zijn. De vleermuizen hebben holle bomen, gebouwen, schuren of gewelven nodig om te overwinteren. In de zomer brengen zij de dag door in holle bomen en gebouwen of schuren. De meeste bestaande bomen en gebouwen blijven in tact. Bij de inrichting van de groenzones, maar ook bij de bebouwing kan bovendien gezorgd worden voor nieuwe schuilgelegenheid. Per saldo zullen dus de gevolgen op aanwezige vleermuissoorten positief zijn. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermde soorten. De aanleg van de woonwijk zal eerder een kans dan een bedreiging vormen voor hen.

Vogels

Binnen het plangebied komt een aantal verschillende biotopen voor dat geschikt is voor vogels. Voor een deel zullen deze vogels hun leefgebied kunnen uitbreiden.

Een aantal vogelsoorten zal een groter leefgebied krijgen bij de aanleg van de nieuwe woonwijk. De Groene Specht zal zich kunnen uitbreiden langs de Zaamkreek door de afwisseling van bosschages en open ruimten. Van belang is dat er voldoende plaatsen zullen zijn waar zich insecten ophouden. De Blauwborst is een strikt beschermde soort. Hij houdt zich op in rietvelden. Daarom zijn alleen de rietlanden langs de Otheense Kreek momenteel een potentieel leefgebied. De Blauwborst zal zich daar kunnen handhaven doordat minimaal de oorspronkelijke breedte van de rietlanden vrij blijft van verstoring. Door de inrichting met rietoevers is bovendien uitbreiding van het leefgebied langs de Zaamkreek mogelijk. Door de breedte van deze zone is de kans op verstoring gering.

Door de nieuwe woonwijk zullen de soorten van het open polderland, de broedvogels Tureluur en Patrijs en de overwinteraars Kievit en Wulp, waarschijnlijk verdwijnen. Compensatie is mogelijk door elders leefgebieden kwalitatief te verbeteren. De bruine kiekendieven zullen een deel van hun foerageergebied verliezen. De oevers van de Otheense Kreek en de Zaamkreek zullen naar verwachting een rijk geschakeerd dierenleven herbergen. Dat betekent in principe voldoende prooi voor de kiekendieven. Maar beide kreken liggen temidden van de bebouwing. Mogelijk vindt er daardoor te veel verstoring plaats. Dan zal compensatie voor het verlies aan foerageergebied buiten het plangebied moeten worden gezocht.

De watervogels die in de winter in de Otheense Kreek zijn aangetroffen, zullen daar in de winter-maanden gebruik van kunnen blijven maken. De aanleg van de Zaamkreek zal een uitbreiding van hun gebied betekenen.

Vissen

De omstandigheden voor vissen zullen door de aanleg van de woonwijk niet of nauwelijks veranderen. De veranderingen in de waterhuishouding zullen minimaal zijn, waardoor de leefgebieden van aanwezige soorten niet zullen veranderen, laat staan verdwijnen.

Amfibieën

Het gebied is plaatselijk goed onderzocht op het voorkomen van amfibieën. Gezien het homogene karakter van het plangebied valt daaruit een inschatting te maken van het voorkomen van amfibieën in het totale plangebied.

Het is zeker dat in het plangebied de Kleine watersalamander, de Gewone pad en de Bruine

kikker voorkomen. Dit zijn algemeen beschermde amfibiesoorten die op dit moment niet in hun voortbestaan zijn bedreigd. Dat heeft onder meer te maken met het feit dat zij geen specifieke eisen stellen aan hun leefomgeving. De Bruine kikker en de Gewone pad gedijen in verschillende soorten water, de Kleine watersalamander vooral in sloten en poelen. Met uitzondering van de Gewone pad stellen deze soorten vooral als eis dat er weinig vis in hun leefgebied voorkomt. Zoals bij de vissen is aangegeven, zal de waterhuishouding niet sterk veranderen. Daardoor zal de visstand ook nagenoeg hetzelfde blijven.

De ontwikkeling van Othene-Zuid zal in zijn totaliteit betekenen dat de leefomstandigheden voor amfibieën verbeteren. Mogelijk zal een aantal bestaande leefgebieden van deze soorten verloren gaan. Maar verlenging en ecologische ontwikkeling van de Zaamkreek biedt goede mogelijkheden voor com-pensatie van dit verlies. Het aantal leefgebieden en de kwaliteit daarvan zal toenemen. De inrichting en het beheer van deze kreek zal dan wel aan een aantal voorwaarden moeten voldoen. Met name is van belang dat het nieuwe deel van de kreek arm aan vis blijft en dat in de zone van de kreek ondiepe poelen worden aangelegd. Deze poelen zijn onder meer van belang als voortplantingsgebied. Verder is van belang dat het water in de kreek niet brak is of wordt en in de zone zonnige en schaduwrijke plekken elkaar afwisselen. Bij een kwalitatief goede inrichting zal de nieuwe situatie voor deze amfibieën een verbetering betekenen ten opzichte van de huidige situatie in het gebied.

De strikt beschermde Kamsalamander is in het plangebied in het verleden niet aangetroffen, wel in een naastgelegen kilometerhok. Het voorkomen van deze soort in het plangebied is echter niet waarschijnlijk, omdat deze soort zich niet thuis voelt in sloten in een akkerbouwgebied. De Otheense Kreek is te zout en bevat te veel vis. Wanneer de uitbreiding van de Zaamkreek vrij van vis blijft, biedt het plan mogelijkheden voor nieuwe leefgebieden. Het plan vormt dus eerder een kans dan een bedreiging.

Met behulp van de Natuurvereniging De Steltkluut is in het verleden de Rugstreeppad naar een locatie nabij de Reuzenhoeksedijk overgebracht. In overleg met de gemeente zal een nieuwe locatie worden gezocht. Ook op zandige delen in het plangebied kan zich (tijdelijk) de beschermde Rugstreeppad vestigen.

Vlinders

Uit de bestaande gegevens komt naar voren dat de in het gebied voorkomende vlindersoorten soorten zijn van graslanden en bermen. Onder deze soorten zijn ook de Koninginnenpage en het Bruin blauwtje, twee in hun voortbestaan bedreigde soorten. Geen van deze soorten is strikt beschermd. Handhaven, aanleggen en beheren van bloemrijke graslanden en bermen in en langs het plangebied is van belang voor de waargenomen vlindersoorten. Hun bestaande leefgebieden kunnen daardoor blijven bestaan of zelfs groter worden.

De ontwikkeling van Othene-Zuid biedt goede mogelijkheden voor de dagvlinders. Weliswaar zullen bestaande leefgebieden verdwijnen, maar met name de Reuzenhoeksedijk in het noorden, de Zaamkreekzone en het gebied van de Otheense Kreek bieden goede (nieuwe) mogelijkheden.

De Reuzenhoeksedijk blijft grotendeels in de huidige vorm bestaan en daarmee blijven ook de bestaande leefgebieden voor vlinders in stand. Door het beheer (verder) te verbeteren wordt de dijk bloemrijker. Dat vergroot de aantrekkelijkheid voor vlinders.

Door bij de inrichting en het beheer van de Zaamkreekzone rekening te houden met vlinders kan dit gebied uitgroeien tot nieuwe leefgebieden van vlinders en bestaande leefgebieden langs akkerranden die verloren gaan compenseren. Voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn een extensief maaibeheer zodat bloemrijke graslanden ontstaan en de inrichting van zonnige plekken, afgewisseld met enkele schaduwrijke plekken.

Ook bij de verdere ontwikkeling van de Otheense Kreek kan met vlinders rekening worden gehouden. Daar gelden dezelfde voorwaarden als bij de Zaamkreekzone.

Ongewervelden

In het plangebied is ruim 20 jaar geleden de Basters drijfslak waargenomen. Deze soort van de Rode Lijst stelt zeer specifieke eisen aan zijn leefgebied. In het veldonderzoek is deze soort niet aangetroffen, maar eventuele mogelijkheden doen zich voor in het huidige restant van de Zaamkreek in het oosten van het plangebied. Daar is de grootste kans op brak water, een vereiste voor deze slak.

Planten

Uit de bestaande gegevens blijkt dat in het verleden vier beschermde soorten zijn aangetroffen in de kilometerhokken waarin het plangebied ligt. Het zijn de Brede wespenorchis, de Grote keverorchis, de Aardaker en Wilde marjolein.

De Brede wespenorchis is in het verleden aangetroffen in het meest zuidwestelijke kilometerhok. Het is een soort van bossen en struweel op droge, matig voedselrijke bodem. Dit biotoop komt niet voor in het bestaande agrarisch gebied. Mogelijk is de noordelijker gelegen Reuzenhoeksedijk potentieel een vestigingsplaats voor de Brede wespenorchis. Deze dijk blijft bij de aanleg van de woonwijk onveranderd. In de Zaamkreekzone zijn mogelijkheden voor vestiging van deze orchideeënsoort. De aanleg van de woonwijk is dus een kans, geen bedreiging voor de Brede wespenorchis.

De Grote keverorchis is in minder recente veldonderzoeken aangetroffen in het meest zuidwestelijke kilometerhok. Deze soort voelt zich thuis in vochtige loofbosjes. Momenteel komt een dergelijk biotoop niet in het plangebied voor. De Zaamkreekzone is mogelijk een nieuwe vestigingsplaats voor deze soort. Ook hier geldt dat de aanleg van de woonwijk geen bedreiging vormt maar een kans.

De Aardaker groeit op open plekken in bermen en dijken. De soort is bij inventarisaties na 1975 gesignaleerd in de twee westelijke kilometerhokken. De bermen langs de Molenweg, de Drieweg en de Reuzenhoeksedijk blijven in tact en zijn potentiële vestigingsplaatsen. Bovendien kan de soort zich vestigen in ruige graslanden van de Zaamkreekzone.

Wilde marjolein is een soort van de droge, zonnige tot licht beschaduwde hellingen, vooral van dijken. Deze soort is in het verleden in het meest noordwestelijke kilometerhok aangetroffen. Het daar gelegen deel van de Reuzenhoeksedijk blijft bij de aanleg van de woonwijk in tact. Voor de Wilde marjolein zullen de omstandigheden daarom niet veranderen.

Verder is de ontwikkeling van de Zaamkreekzone van belang voor plantensoorten van de Rode Lijst. De Zaamkreekzone kan eventuele elders verloren gegane groeiplaatsen compenseren. Met een extensief maaibeheer kan de Zaamkreek zich grotendeels tot schraal grasland ontwikkelen. Dat zijn gunstige omstandigheden voor de meeste van de beschermde en bedreigde plantensoorten. Wanneer struweel de graslanden afwisselt, zijn er ook mogelijkheden voor de Bosaardbei.

Het handhaven van de Reuzenhoeksedijk en de inrichting van de Zaamkreekzone dragen bij aan de ontwikkeling van dijkvegetaties en schrale bermen. Voor de Brede waterpest zijn er groeimogelijkheden in het water van de kreek en in poelen. Wanneer bij het beheer ook gezorgd wordt voor omgewoelde plekken, kan ook de Kleine wolfsmelk hier groeien. Mogelijk dat de Zaamkreekzone ook plaats kan bieden aan soorten van brakke en zilte milieus.

Langs de Otheense Kreek zijn mogelijkheden voor planten van meer brakke en zilte milieus. In hoeverre daar compensatie mogelijk is van elders verloren gegane vestigingsplaatsen

van soorten van de Rode Lijst, zal afhangen van de omvang van deze zone en de inrichting.

Conclusies

Vanuit bestaande gegevens komt naar voren dat in het (verre) verleden verschillende beschermde soorten zijn waargenomen in het plangebied. Voor veel van deze beschermde en bedreigde planten- en diersoorten zullen door de aanleg van de woonwijk Othene-Zuid nieuwe leefgebieden ontstaan. Binnen het plangebied zijn door de handhaving van de Reuzenhoeksedijk en vooral door de ontwikkeling van een ecologische zone langs de verlengde Zaamkreek, daarvoor mogelijkheden aanwezig. Deze nieuwe leefgebieden zijn in de meeste gevallen een uitbreiding van het areaal van de desbetreffende soorten. Ook biedt de verdere ontwikkeling van de Otheense Kreek en zijn oevers mogelijkheden voor de uitbreiding van leefgebieden.

Zaamkreekzone

De Zaamkreekzone zal een belangrijke ecologische functie kunnen gaan vervullen in Othene-Zuid. Door bij de inrichting en het beheer de ontwikkeling van ecologische waarden als uitgangspunt te nemen, kan de situatie voor de meeste beschermde soorten verbeteren. De aanleg van de woonwijk biedt in de meeste gevallen een kans. Voorwaarden voor de meest optimale ecologische ontwikkeling zijn:

- voor zoogdieren: afwisseling van graslanden, ruigten en bosschages, afwisseling droog-nat, voldoende schuilgelegenheid voor vleermuizen in de buurt;
- voor vogels: afwisseling van open gedeelten, rietlanden en bosschages, voldoende plaatsen voor insecten, open water in de kreek;
- voor amfibieën: arm aan vis, ondiepe poelen, zoet water, afwisseling zon en schaduw;
- voor vlinders: bloemrijke graslanden, veel zonnige plekken, enkele schaduwrijke plekken;
- voor planten: verschralling van graslanden, afwisseling met struweel, een waterhuishouding die tot natte of vochtige en zilte en zoete omstandigheden leidt.

Reuzenhoeksedijk

De Reuzenhoeksedijk blijft gehandhaafd als leefgebied. Door gericht beheer kunnen de leefgebieden van soorten zich zelfs verder ontwikkelen. Voorwaarden voor de meest optimale ecologische ontwikkeling zijn:

- voor zoogdieren: voor grondgebonden zoogdieren handhaving graslanden, handhaving opgaande elementen voor vleermuizen.
- voor vlinders: (verder) ontwikkelen van bloemrijke graslanden.
- voor planten: (verdere) verschralling van de graslanden.

Otheense Kreek

De Otheense Kreek met zijn brakke karakter vormt nu al een belangrijk ecologisch gebied. De kwaliteiten voor een aantal soortgroepen kunnen verder worden ontwikkeld. Voorwaarden daarvoor zijn:

- voor zoogdieren: afwisseling van bosschages in open gebieden langs het water;
- voor vogels: dichte rietlanden en bosschages, open water in de kreek;
- voor vlinders: (verder) ontwikkelen van bloemrijke graslanden;
- voor planten: met name brakke en zilte milieus.

Recreatie

Voor alle drie de gebieden waar de ontwikkeling van natuurwaarden mogelijk is en die kunnen dienen als compensatiegebied voor elders verloren gegane leefgebieden geldt dat zij een recreatieve functie zullen krijgen. Het gaat om extensieve vormen van recreatie. Door bij de inrichting rekening te houden met de leefgebieden voor beschermde en bedreigde soorten is een combinatie met deze vormen van recreatie goed mogelijk. Zonering van het gebied behoort bijvoorbeeld tot de mogelijkheden.

Verder onderzoek

Uit de inventarisatiegegevens en het daaraan gekoppelde onderzoek blijkt dat per saldo bij de ontwikkeling van de woonwijk de bestaande leefgebieden van beschermde en bedreigde soorten kunnen blijven bestaan of compensatie van verlies aan leefgebieden mogelijk is. Voor het aanvragen van ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet was het echter noodzakelijk door middel van veldonderzoek inzicht in de huidige stand van zaken van de beschermde soorten te verkrijgen.

4.9.3 Resultaten veldinventarisatie

Het plangebied is in 2003 in juni, juli en augustus door het Natuur-Wetenschappelijk Centrum onderzocht op het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Het betreft soorten van de soortgroepen hogere planten, zoogdieren, (broed)vogels, amfibieën en vissen. De resultaten van dit ecologisch veldonderzoek worden gepresenteerd in het document 'Natuurwaarden in het plangebied Othene-Zuid en Rietlanden II in Terneuzen en de natuurwetgeving' van het Natuur-Wetenschappelijk Centrum, oktober 2003.

Hieronder volgt een korte samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

In het plangebied zijn tijdens het onderzoek de volgende beschermde soorten gesignaleerd:

- Gewone dwergvleermuis (jachtgebied langs Reuzenhoeksedijk en mogelijk verblijfplaatsen in oude boerderijen), Ruige dwergvleermuis (net buiten plangebied, mogelijk verblijfplaatsen in oudere bomen of gebouwen), Laatzvlieger (mogelijk verblijfplaats in gebouwen). Het betreft algemeen voorkomende vleermuissoorten, die strikt beschermd zijn (bijlage IV Habitatrichtlijn);
- alleen algemeen voorkomende grondgebonden zoogdiersoorten zijn aangetroffen. Mogelijk dat het plangebied een klein deel van het leefgebied van de Hermelijn, Wezel en Bunzing vormt. Deze soorten staan vermeld op bijlage 3 van Conventie van Bern;
- vooral (vrij) algemeen voorkomende vogelsoorten zijn aangetroffen. Daarnaast foerageren de Bruine kiekendief (Vogelrichtlijn bijlage I) en de Groene specht (Rode lijst) in het plangebied, zij broeden buiten het plangebied. De Blauwborst (bijlage I Vogelrichtlijn en Blauwe lijst) is niet waargenomen, maar broedt waarschijnlijk in de Otheense Kreek. Het is niet uit te sluiten dat de Patrijs (Rode lijst) in het gebied broedt en de Goudplevier (bijlage I Vogelrichtlijn) in de wintermaanden in het gebied voorkomt;
- de Rugstreeppad (bijlage IV Habitatrichtlijn) is in het plangebied aangetroffen. Larven kwamen voor in een watergang aan de westzijde van het plangebied.

Voor deze soorten, met uitzondering van de vogelsoorten die onder de Vogelrichtlijn

vallen, is ontheffing aangevraagd in het kader van de Flora- en Faunawet.

Uit de inventarisatie en literatuuronderzoek kwam naast deze lijst met beschermde soorten naar voren:

- dat andere amfibiesoorten dan de Rugstreeppad niet in het gebied voorkomen;
- er in het plangebied geen reptielsoorten voorkomen;
- er in het plangebied geen beschermde vissoorten voorkomen;
- er in het plangebied geen beschermde ongewervelde dieren voorkomen;
- er in het plangebied geen beschermde plantensoorten en geen plantensoorten van de Rode lijst voorkomen.

De bevindingen van het veldonderzoek liggen in lijn met de eerder gemaakte analyse van de be-staande inventarisatiegegevens. De meeste bij het veldonderzoek gesignaleerde beschermde soorten zijn ook bij eerdere inventarisaties aangetroffen. Een aantal in het verleden waargenomen soorten blijkt niet meer in het gebied voor te komen en drie soorten zijn nieuw: de Hermelijn, de Bunzing en de Goudplevier. De inrichting van het plangebied zal voor de beide eerste soorten gunstige effecten hebben. Wanneer de Goudplevier in het plangebied voorkomt, zullen er geen negatieve effecten voor de populatie zijn. Wat betreft de planten zijn de eerder gevonden beschermde soorten inmiddels uit het gebied verdwenen.

De gevolgen die de aangetroffen soorten zullen ondervinden van de uitvoering van het bestemmingsplan en op welke manieren bij de verdere uitwerking en inrichting van Othene Zuid de mogelijkheden voor verschillende soorten kunnen worden verbeterd, zijn grotendeels beschreven in paragraaf 4.9.2.

- vleermuizen: zie paragraaf 4.9.2.
- grondgebonden zoogdiersoorten: zie paragraaf 4.9.2. Voor Hermelijn en Bunzing geldt eveneens dat door de Zaamkreekzone de oppervlakte geschikt leefgebied voor beide soorten eerder zal toenemen dan afnemen;
- Bruine kiekendief, Groene specht en Blauwborst: zie paragraaf 4.9.2. Door de gevarieerde begroeiing van de Zaamkreekzone zal dit deelgebied voor de Patrijs eerder een vergroting dan een verkleining van het leefgebied betekenen. Wanneer de Goudplevier in de wintermaanden in het gebied voorkomt, zal een deel van zijn leefgebied verdwijnen. Dit zal echter geen significante gevolgen voor de populatie hebben;
- de Zaamkreekzone zal een geschikt leefgebied vormen voor de Rugstreeppad.

Op het niveau van de individuele dieren en planten zal de uitvoering van het plan negatieve gevolgen kunnen hebben. Voor de uitvoering zal daarom een plan worden opgesteld om deze gevolgen te beperken.

4.9.4 Conclusie

Vanuit inventarisatie van bestaande gegevens en veldonderzoek komt naar voren dat door de ontwikkeling van Othene-Zuid voor veel van de (ook in het verleden) aangetroffen soorten de leef-gebieden en –omstandigheden zullen verbeteren. De ecologische zone langs de Otheense Kreek, de te handhaven Reuzenhoeksedijk en vooral de aan te leggen Zaamkreek bieden goede mogelijkheden voor het instandhouden en uitbreiden van de

leefgebieden van de aanwezige (maar mogelijk ook andere) soorten, waaronder beschermde soorten. Door maatregelen bij de uitvoering zullen de tijdelijke gevolgen door de bouwactiviteiten beperkt blijven.

Voor de aanwezige beschermde soorten is ontheffing aangevraagd en inmiddels verkregen. Aan de ontheffing is de voorwaarde verbonden dat wordt gewerkt overeenkomstig de voorgestelde mitigerende en compenserende maatregelen. Zie daarvoor paragraaf 4.9.2. en het bij de ontheffingaanvraag behorende projectplan. Aan de ontheffing zijn ook de volgende specifieke voorwaarden verbonden.

- Het rooien van houtopstanden dient plaats te vinden buiten het broedseizoen.
- Het eventueel dempen van sloten vindt plaats in de periode tussen 1 september en 1 november. Eventueel achterblijvende individuen van amfibieën en vissen worden gevangen en in de omgeving uitgezet.
- Ten behoeve van de Rugstreeppad worden geschikte voortplantingswateren aangelegd.
- Voordat de werkzaamheden aanvangen, dient een concreet voorstel om negatieve gevolgen voor individuele dieren en planten te voorkomen, te worden voorgelegd aan LASER.

Verantwoording gegevens ecologieparagraaf:

Bij deze ecologische analyse is gebruikt gemaakt van de volgende bronnen:

- amfibieën: Reptielen, Amfibieën en Vissen Onderzoek Nederland (RAVON)
- Mollusken: landelijk bestand ANM, Stichting Anemoon en EIS-Nederland. Bruyne, R.H. de, H. Wallbrink & A.W. Gmelig Meyling in prep. Bedreigde en verdwenen land- en zoetwaterdieren in Nederland (Mollusca). Basisrapport met voorstel voor de Rode Lijst. - EIS - Nederland, Leiden en Stichting Anemoon, Heemstede.
- dagvlinders: De Vlinderstichting PRJ2002.168
- vogels: Sovon Vogelonderzoek Nederland
- planten: gebaseerd op gegevens van FLORBASE. FLORBASE is een bestand met plantensoort-waarnemingen op 1x1 kilometerhokniveau. Het bestand bestaat uit gegevens van provincies, particulieren, terreinbeherende organisaties en instituten.
- zoogdieren: gebaseerd op gegevens van de Zoogdierdatabank.
- Natuurwaarden in het plangebied Othene-Zuid en Rietlanden II in Terneuzen en de natuurwetgeving, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, oktober 2003.

4.10. Externe veiligheid

Bij de berekening van de risico's van transporten van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen het individuele risico en het groepsrisico. De normen die hiervoor worden gehanteerd, hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakende van een groep. Bij een dergelijke berekening gaat het om mensen die niet beroepsmatig betrokken zijn bij de activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Het *individuele risico (IR)* op een bepaalde plaats voor een bepaald individu is het risico

op overlijden van dat individu ten gevolge van een ongeluk met een naburige activiteit, terwijl dat individu buitenshuis is, en die activiteit gedurende een jaar plaatsvindt.

Bij het *groepsrisico* (GR) wordt gezien welke de consequenties zijn van een zwaar ongeval op een wegvak, voor de bevolkingsgroep in de omgeving daarvan. Hierbij wordt (in tegenstelling tot het bepalen van het individuele risico) rekening gehouden met het gegeven hoeveel mensen in de nabijheid wonen.

Vooralsnog bestaan er geen normen voor de beoordeling van de aldus bepaalde risico's (in de zin van grens- en/of streefwaarden), die krachtens wettelijk voorschriften zijn bepaald. In de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen" (Tweede Kamer, vergaderjaar 1995-1996, 24611, nr. 1-/2) is echter wel een regeling voor het projecteren van gevoelige functies nabij transportroutes van gevaarlijke stoffen opgenomen:

- de grenswaarde voor het IR in een nieuwe situatie is gesteld op 10^{-6} per jaar (dit houdt in: een kans op overlijden van één per miljoen jaar);
- de oriënterende waarde voor het GR is per kilometer route bepaald op 10^{-4} per jaar voor 10 slachtoffers, 10^{-6} per jaar voor 100 slachtoffers, etc. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid gemotiveerd van de vermelde oriënterende waarde af te wijken.

De risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen hebben betrekking op de directe consequenties voor mensen in de omgeving langs routes, ten gevolge van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen in het geval dat zich een ernstig ongeval zou voordoen. Voor dit plan is uitsluitend de transportroute over de Westerschelde van belang.

De 10^{-6} IR-contour vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de Westerschelde ligt buiten de oevers van de kern Terneuzen en is derhalve niet van invloed op het plangebied 'Othene Zuid'. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt daarentegen fors overschreden. In het afrondend Bestuurlijk Overleg Risico's Westerschelde van 1-12-1999 en 25-1-2000 is ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen echter besloten dat uitsluitend getoetst dient te worden aan de eind 1998 berekende individueel risicocontouren op basis van de gegeven 1995-1997. Toetsing aan het groepsrisico hoeft derhalve niet plaats te vinden. Naast dit besluit geldt ook nog het landelijk beleid waarin is aangegeven dat ongeacht de hoogte van het groepsrisico er ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen geen beperkingen gelden voor buiten de 200 m grens van de vaargeul.

Overigens beschikt de gemeente Terneuzen wel over een 'Algemeen Rampenbestrijdingsplan' (januari 2003) en is door het algemeen bestuur van de regionale brandweer een 'Rampenbestrijdingsplan Westerschelde' opgesteld (maart 1997). Dit laatste plan richt zich specifiek op de risico's van het scheepvaartverkeer op de Westerschelde en wordt momenteel, in opdracht van de Provincie Zeeland geactualiseerd.

In het plan voor Othene Zuid zijn meerdere mogelijke vluchtroutes opgenomen in geval van calamiteiten. Ten eerste is er de Laan van Othene, de hoofdontsluiting van het gebied. Deze zal in de toekomst een aansluiting krijgen op de N61. Het tracé en de aansluiting van deze route zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Nieuw Othene', dd. 1996. Ten tweede zijn er de bestaande polderwegen. Om sluipverkeer te voorkomen vormen deze geen onderdeel van de ontsluitingsstructuur van de wijk. Door middel van noodaansluitingen zijn ze losgekoppeld van de interne ontsluitingsstructuur van "Othene Zuid". In geval van calamiteiten kunnen deze wegen echter bereikbaar worden gemaakt en als vluchtroute dienst doen.

5. JURIDISCHE OPZET

5.1. Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de voorschriften en een of meerdere plankaarten. De voorschriften en de plankaart(en) hebben een juridische bindende status en moeten in samenhang worden gezien. De toelichting geeft uitleg over hetgeen in de voorschriften en de plankaart is vastgelegd, en helpt bij de interpretatie hiervan.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan. Aan de orde komen onder meer de opbouw van de voorschriften, de relatie tussen voorschriften en kaarten en de beschrijving van de voorschriften vastgelegde bestemmingen.

De juridische opzet van een bestemmingsplan moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- a. De doelstellingen van het plan moeten duidelijk zijn verwoord. Het bestemmingsplan dient mogelijkheden te bieden om hetzij direct hetzij indirect deze doelstellingen te kunnen realiseren.
- b. Het procesmatige en ontwikkelingsgerichte karakter van de ruimtelijke ordening moet erin tot uitdrukking komen. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de bestaande situatie en gevestigde belangen enerzijds en met de gewenste functionele en ruimtelijke ontwikkelingen anderzijds.

Daarnaast moet de planmethodiek voldoen aan:

- a. rechtmatigheid en rechtszekerheid;
- b. doeltreffendheid en doelmatigheid;
- c. uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid;
- d. eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid.

5.2. Toelichting op de kaart

De plankaart van dit bestemmingsplan bestaat uit één blad; de bestemmingenkaart. De kaart is getekend op schaal 1:2000.

Met behulp van letteraanduidingen en/of arceringen zijn de diverse gebieds- en functionele bestemmingen weergegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering.

5.3. Toelichting op de voorschriften

De voorschriften bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van bebouwing. De voorschriften zijn onderverdeeld in paragrafen en worden hierna artikelsgewijs toegelicht.

Artikel 1; Begripsbepalingen

In de voorschriften worden verschillende begrippen gebruikt die voor verschillende uitleg vatbaar zijn. Door het opnemen van de definities van deze begrippen wordt getracht om misverstanden over de uitleg van de voorschriften te beperken.

Artikel 2; Bepalingen over het meten en berekenen

In de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan worden nogal eens eenheden (bijvoorbeeld 'brutovloeroppervlakte', 'hoogte' en 'peil') genoemd die op verschillende manieren gemeten of berekend kunnen worden. Lid 1 van dit artikel geeft op eenduidige wijze aan hoe deze eenheden gemeten of berekend dienen te worden. Hiermee worden interpretatieproblemen voorkomen.

In lid 2 van artikel 2 zijn bepalingen over ondergeschikte bouwdelen opgenomen. Het betreft bouwdelen waarop de bestemmingsgrenzen en bebouwingsgrenzen niet van toepassing zijn, waaronder een regeling voor erkers.

Lid 3 van artikel 2 betreft de dubbeltelbepaling waarmee voorkomen wordt dat dezelfde gronden meerdere malen in beschouwing worden genomen bij verschillende aanvragen om bouwvergunning.

Uit de bepalingen in de wijze van meten en berekenen blijkt al impliciet dat de voorschriften eveneens van toepassing zijn op ondergronds bouwen. Desondanks wordt één en ander in lid 4 nog eens expliciet aangegeven.

Artikel 3; Bijzondere bouwbepalingen

In deze bepaling zijn voorschriften opgenomen die betrekking hebben op de relatie met milieueisen. In lid 1 is de relatie met wegverkeerslawaaï opgenomen. Lid 2 heeft betrekking op het straalpad dat in het plan is opgenomen.

Artikel 4; Procedureregels

Het artikel procedureregels bepaalt dat in geval van vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dan wel wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de procedure als in het artikel is omschreven gevolgd dient te worden. De procedureregels verwijzen naar de regeling omtrent het voorbereiden van besluiten in de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5; Bescherming van het plan

Het onderhavige artikel dient ter voorkoming van situaties welke niet in overeenstemming zijn met de bedoeling van het plan.

Artikelen 6 - 10; Bestemmingsbepalingen

In de artikelen 6 tot en met 10 zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de specifieke bestemmingen in het plan. De opbouw van deze artikelen is steeds gelijk alhoewel niet alle onderdelen in elke bestemming voorkomen. De gehanteerde indeling is als volgt:

- *Doeleindenomschrijving*

Hierin is aangegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden gebruikt mogen worden. De doeleindenomschrijving vormt de eerste toetsing van (bouw)initiatieven. Indien een initiatief niet voldoet aan de doeleindenomschrijving dan moet deze worden beschouwd als strijdig met het bestemmingsplan. Tevens zijn hier van toepassing zijnde dubbelbestemmingen genoemd met een verwijzing naar het betreffende artikel.

- *Inrichtings- en bebouwingsbepalingen*

De inrichtings- en bebouwingsbepalingen geven de randvoorwaarden voor de inrichting van de bestemming weer en de situering en de maximale afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken. De toetsing hieraan vindt in principe pas plaats indien duidelijk is dat het voor-genomen gebruik van het bouwwerk in overeenstemming is met de doeleindenomschrijving bij de bestemming.

Hierna worden de afzonderlijke bestemmingen toegelicht.

Artikel 6: Woongebied 1 en 2

Met het opnemen van deze bestemming is beoogd randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een woongebied met maximaal 1450 woningen te stellen. Op de kaart zijn bovendien aanduidingen opgenomen waarmee wordt aangegeven dat ter plaatse een langzaamverkeersverbinding, maatschappelijke voorzieningen, speelplekken, waterlopen, ontsluitingspunten en detailhandel zijn toegestaan.

Voor het onderhavige plan zijn de bestemmingen dusdanig ingericht, dat een zeker evenwicht ten aanzien van de zekerheid van de geplande structuur en flexibiliteit ten aanzien van een gedetailleerde invulling mogelijk is. Het plan zal gefaseerd over een langere periode ontwikkeld worden. Het is dan ook belangrijk flexibel in te kunnen spelen op eventueel veranderende omstandigheden, in bijvoorbeeld de marktsituatie. Om die reden maakt het een plan een directe bouwtitel mogelijk. Principes als eenvoud, duidelijkheid en toegankelijkheid hebben voor het bepalen van de planmethodiek een grote rol gespeeld. In de inrichtings- en bebouwingsbepalingen zoals deze bij het onderhavige artikel zijn opgenomen, zijn bovendien een aantal nadere eisen aangegeven voor de inrichting van de bestemming zoals bijvoorbeeld de te hanteren parkeernorm. Het medegebruik van woningen of de uitbreiding van woonruimte tot werkruimte voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten is toegestaan, mits aan de voorwaarden zoals die in artikel 11 zijn opgenomen zal worden voldaan.

Voor de te bouwen woningen (hoofdgebouwen) zijn in de voorschriften bouwbeperkingen opgenomen. Waar op de kaart de aanduiding "maximale begrenzing bouwkavels" is aangegeven mogen de bouwkavels deze grens niet te overschrijden, dit om een optimale kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen. De bouwkavels mogen voor ten hoogste 25% (woongebied 2) en 50 % (woongebied 1) worden bebouwd met hoofdgebouwen en bijgebouwen. Voor garages en bergingen (zowel in het hoofdgebouw opgenomen als in bijgebouwen) zijn regels opgenomen ten aanzien van de situering ten opzichte van de voorgevelrooijlijnen dan wel het verlengde van deze lijnen. De woningen zelf dienen binnen de bebouwingsgrenzen te worden opgericht. Bovendien dienen de woningen daar waar de aanduiding "voorgeveloriëntatie" is gegeven, met de voorzijde van de woning naar deze grens te worden gericht. Daar waar op de kaart de aanduiding "maximale begrenzing bouwkavels" ontbreekt dienen de bouwkavels de aanduiding "bebouwingsgrens" niet te overschrijden. Voor de woningen zijn in de voorschriften een aantal bebouwingsbepalingen opgenomen. De woningen mogen in maximaal 3 bouwlagen, al dan niet met een kap, worden gebouwd. In de "kap" mag géén zelfstandige woonlaag worden opgenomen. Zie ook de specifieke begripsbepalingen hiervoor. Verder zijn voor de woningen eisen ten aanzien van de situering ten opzichte van perceelsgrenzen opgenomen en voor vrijstaande woningen eveneens bebouwingscontouren waarmee de hoogte is beperkt. Voor bijzondere bebouwingsvormen, hoekoplossingen en patiowoningen is in de voorschriften een vrijstelling opgenomen.

Voor de realisatie van woningen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 bouwlagen met

kap, met eventueel een woonlaag in de kap, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor de bij de woningen behorende bijgebouwen zijn hoogtebepalingen en maximale oppervlaktelaten opgenomen, die afhankelijk zijn gesteld van de grootte van de bouwkael.

Direct buiten het plangebied is bij een woning een propaantank gelegen, die op grond van het "Besluit voorzieningen en installaties milieubeheer" een veiligheidscontour van 30 meter kent. Deze contour reikt tot binnen het plangebied en is daarom op de kaart aangegeven. Binnen de betreffende zone mogen op grond van het besluit geen kwetsbare functies worden gerealiseerd. Gezien het feit dat de inrichting van het gebied zodanig is dat bebouwing binnen de contour reeds op grond daarvan is uitgesloten is in de voorschriften volstaan met de bepaling dat binnen de contour uitsluitend water en groenvoorzieningen mogen worden gerealiseerd voor zover deze niet ten behoeve van recreatieve functies worden ingericht. Ook het realiseren van een speelveld of een speeltuin is op deze gronden niet toegestaan.

Artikel 7: Verkeersdoeleinden

Op de grens van het plangebied aan de noordzijde ligt de Reuzenhoeksedijk. De weg die over deze dijk loopt heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het oostelijk gelegen agrarisch gebied. De gronden liggen buiten het ontwikkelingsgebied en worden daarom conform de bestaande functie bestemd. Naast de bestemming "Verkeersdoeleinden" heeft de dijk primair de bestemming "Waterkering".

Artikel 8; Groenvoorzieningen

Behalve de gronden langs de weg over de Reuzenhoeksedijk heeft ook een strook gelegen langs de Otheense Kreek de bestemming "Groenvoorzieningen". Binnen deze bestemming is de aanleg van paden ten behoeve van langzaam verkeer toegestaan, waarbij in elk geval een dergelijke route zal worden aangelegd ongeveer ter plaatse van de aanduiding "langzaamverkeersverbinding". Voor het gebied langs de Otheense Kreek zal een inrichting worden nagestreefd met oevervegetaties, die aansluit bij het karakter van het gebied.

Artikel 9; Waterkering

De Reuzenhoeksedijk, gelegen aan de noordzijde van het plangebied, is bestemd voor waterkering. Het betreft een dubbelbestemming waarbij de primaire bestemming de bestemming "Waterkering" is. Daarnaast zijn de secundaire bestemmingen "Groenvoorzieningen" en "Verkeersdoeleinden" van toepassing. Bouwwerken ten behoeve van deze secundaire bestemming zijn uitsluitend toegestaan indien de belangen van de waterkering zich hiertegen niet verzetten.

Artikel 10; Rioolpersleiding

Op de grens tussen de deelgebieden "Woongebied 1" en "Woongebied 2" ligt een rioolpersleiding. Deze gronden zijn primair bestemd voor deze leiding en secundair voor "Woongebied".

Artikel 11; Gebruiksbealingen

In de gebruiksbealingen is het verbod op het gebruik van gronden in strijd met de (doeleindenomschrijving bij de) bestemming opgenomen. Tevens is opgenomen het verbod gronden in gebruik te geven of te laten gebruiken in strijd met de bestemming. Deze laatste toevoeging kan in het kader van de handhaving van het bestemmingsplan

van pas komen; als de daadwerkelijke gebruiker niet op te sporen is kan tegen de eigenaar van de gronden alsnog handhavend worden opgetreden.

Voorts zijn bijzondere verbruiksverboden opgenomen. Hierin is aangegeven welke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen in het plan.

Een verplicht onderdeel van de gebruiksbepalingen betreft de zogenaamde 'toverformule'. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het gebruiksverbod, indien strikte toepassing van dat verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd. De toepassing van deze vrijstelling is geen volledig vrije bevoegdheid. De vrijstellingsbevoegdheid kan namelijk uitsluitend worden toegepast indien vaststaat dat een zinvol gebruik van de betreffende gebouwen of opstallen conform de geldende bestemming naar objectieve maatstaven niet meer mogelijk is. In dat geval dient de vrijstelling in principe verleend te worden behalve wanneer de strike toepassing van het gebruiksverbod door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12; Algemene vrijstellingsbepalingen

Artikel 13; Algemene wijzigingsbepalingen

Deze artikelen bieden de mogelijkheid om af te wijken van in de voorschriften aangegeven grenzen en maatvoeringen alsmede voor het realiseren van bepaalde nutsvoorzieningen. Het verschil tussen de vrijstellingsbepaling en de wijzigingsbepaling is enerzijds gelegen in de mate van afwijken en anderzijds in het feit dat op grond van een vrijstellingsbepaling geen wijziging van de bestemming en dus van bestemmingsgrenzen mag plaatsvinden; deze zijn daarom geregeld in de wijzigingsbepaling.

Artikel 14; Strafbaarheid van overtredingen

In deze bepaling is aangegeven welke overtredingen strafbaar zijn in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten. Dit artikel bepaalt:

Economische delicten zijn eveneens: [...] overtredingen van voorschriften, gesteld bij of krachtens: [...] de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de artikelen 10, eerste en tweede lid, en 14 - voor zover aangeduid als strafbare feiten - alsmede de artikelen 17, vierde lid, 21, derde lid, 28, vierde lid, 29, achtste lid, en 45, tweede lid; [...].

Deze bepaling betreft dus uitsluitend handhaving op grond van economisch strafrecht. De bevoegdheid ten aanzien van bestuursrechterlijke handhaving is geregeld in artikel 125 van de Gemeentewet.

Concreet worden in dit artikel het gebruik in strijd met de bestemming en de uitvoering van vergunningplichtige werken en werkzaamheden zonder aanlegvergunning onder het economisch strafrecht gebracht.

Artikel 15; Overgangsbepalingen

Indien de in het plan opgenomen voorschriften voor wat betreft gebruik of bebouwing afwijken van een bestaande, legale situatie, dan zijn daarop de *overgangsbepalingen* van toepassing. De overgangsbepaling heeft tot doel bestaande belangen te respecteren totdat realisering van de nieuwe bestemmingsbepalingen dan wel bebouwingsbepalingen plaatsvindt.

Voor **bouwwerken** die onder het overgangsrecht vallen, is bepaald dat deze gedeeltelijk mogen worden vernieuwd of veranderd mits de bestaande afwijking niet wordt vergroot. Gehele vernieuwing is in principe uitgesloten waaronder ook gefaseerde vernieuwing

van een bouwwerk wordt verstaan. Het doel van het overgangsrecht is dat het bestaande bouwwerk in de bestaande staat in stand mag worden gehouden. Uitsluitend na het tenietgaan van het bouwwerk door een calamiteit, waarmee onder andere brand en extreme weersomstandigheden worden bedoeld, is onder voorwaarden gehele vernieuwing toegestaan.

Vergunningplichtige bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht kunnen door overgangsrecht niet gelegaliseerd worden. Bouwen zonder vergunning is immers een overtreding van de Woningwet die niet door een regeling in een bestemmingsplan ongedaan kan worden gemaakt. Wel kan met een beroep op het overgangsrecht een aanvraag worden ingediend voor de verbouw van een illegaal bouwwerk. Om te voorkomen dat een dergelijke aanvraag moet worden gehonoreerd, is in de overgangsbepaling van dit plan opgenomen dat deze slechts van toepassing is op legale bouwwerken.

Voor het **gebruik** dat onder het overgangsrecht valt, is bepaald dat dat gebruik mag worden voortgezet. Het gebruik mag eveneens worden gewijzigd voor zover de afwijking ten opzichte van het toegestane gebruik niet vergroot wordt.

Hiervoor is reeds aangegeven dat illegale bouwwerken niet gelegaliseerd kunnen worden door overgangsrecht. Voor gebruik is dat in principe wel mogelijk maar vanuit het oogpunt van handhaving ongewenst. Gezien het voorgaande is in de overgangsbepaling opgenomen dat het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan van het overgangsrecht is uitgesloten. Ook na het van kracht worden van dit plan kan dus nog met succes handhavend worden opgetreden tegen gebruik dat reeds in strijd was met het voorgaande bestemmingsplan. Dit laatste is uiteraard mede afhankelijk van andere aspecten waaronder de vraag of het strijdige gebruik reeds zolang plaatsvindt dat de gemeente haar rechten heeft verwerkt.

Artikel 16; Slotbepaling

Dit artikel bepaalt hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Algemeen

Aangezien de woningbouw binnen het plangebied voorziet in de regionale behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties en een marktconforme ontwikkeling steeds uitgangspunt is geweest, wordt de uitvoering van het ontwikkelingsplan voor dat aspect maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan of een vrijstelling.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de WRO of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de voorschriften onder de burgers en van de duidelijkheid van de voorschriften.

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Voorts kan door middel van de flexibiliteitsbepalingen en de nadere eisenregeling ruimschoots worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. De kaart, de toelichting en de voorschriften zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

6.2. Financiële uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het bestemmingsplan "Othene Zuid" is tussen de gemeente Terneuzen en Projectontwikkeling Zeeland B.V. een basis exploitatieovereenkomst aangegaan. Voor de verdere ontwikkeling zullen aan de hand daarvan steeds deelexploitatieovereenkomsten moeten worden aangegaan. Op basis van deze overeenkomsten kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen voor een inspraakreactie ter inzage gelegd gedurende een viertal weken vanaf 21 april 2003.

De opmerkingen zijn hieronder samengevat, van commentaar voorzien en aan elke opmerking is een conclusie verbonden, waarin aangegeven wordt of het plan is gewijzigd in toelichting of voorschriften.

<i>Reacties inspraak</i>	<i>Commentaar</i>	<i>Conclusie</i>
LandRaad, postbus 5486, 6802 EL Arnhem namens de heer P.J. de Regt Door een gedeelte van het plangebied van fase 2 pas in fase 4 te ontwikkelen kan de heer de Regt zijn bedrijf zo lang mogelijk op de huidige locatie blijven uitoefenen.	Het bestemmingsplan vormt hiervoor geen belemmering. De in de toelichting voorgestelde fasering is slechts een indicatie, gebaseerd op woningaantallen en –differentiatie. Afhankelijk van bestaande omstandigheden en actuele ontwikkelingen kan hiervan afgeweken worden. Vanuit het bestemmingsplan is hiertegen geen bezwaar.	Plan ongewijzigd.
Maatschap P. en A.J., W. en P.Dieleman, Terneuzensestraat 64, 't Vlaanderhof, 4543 RR Zaamslag, Reactie nagenoeg gelijk aan reactie ZLTO	Zie reactie ZLTO in paragraaf 7.2 vooroverleg	
De heer B.Legrand, Nieuwstraat 22, 4531 CW Terneuzen, Wellicht onvoldoende draagvlak voor een supermarkt. Voorstel om deze reservering te schrappen en te vervangen door kleinschalige winkeltjes. Dit draagt bij aan het sociaal-economisch functioneren van de jeugd.	In het bestemmingsplan is een detailhandelspunt opgenomen. Hier wordt planologisch de mogelijkheid geboden om een supermarkt te realiseren, maar evengoed is het mogelijk hier een plek te geven aan de voorgestelde kleinschalige winkeltjes. Het bestemmingsplan vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.	Plan ongewijzigd.

De heer en mevrouw B. Verstraeten, Frans Naereboutstraat 3, 4535 BL Terneuzen, a. Er dient nadrukkelijk aandacht te worden geschonken aan een mogelijke verstoring van de oever- en watervogelpopulatie. Nieuwbouw en wegen dienen op grotere afstand van de kreek te worden gerealiseerd. b. De voorgestelde ligging van de Laan van Othene en het 'hoekig' verloop van de aansluiting daarvan op de N61 zal geluidsoverlast veroorzaken in het zuidwestelijk woongebied aan de overzijde van de Otheense Kreek. c. Adviseren een nieuwe ontsluiting via de bestaande polderwegen (Molenweg en Drieweg)	a. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een flora- en faunaonderzoek gedaan. De resultaten van dit onderzoek worden in de toelichting besproken. Vanuit dit onderzoek komt naar voren dat met het handhaven van een minimaal 25 meter brede ecologische zone langs de kreek, goede mogelijkheden ontstaan voor de uitbreiding van leefgebieden. Door het groene en waterrijke karakter van de wijk zullen er bovendien in de rest van Othene Zuid nieuwe leefgebieden ontstaan. b. De aanleg van de aansluiting van de Laan van Othene op de N61 valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en binnen het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw Othene'. Daarnaast is ten behoeve van dit bestemmingsplan een akoestisch onderzoek gedaan naar de mogelijke geluidsoverlast van de verkeerswegen binnen het plangebied 'Othene Zuid'. De resultaten van dit onderzoek worden in de toelichting besproken. Vanuit dit onderzoek komt naar voren dat alleen een aantal nieuw te realiseren woningen direct langs de Laan van Othene binnen de 50 dB(A) geluidscontour zullen vallen. c. In het plan is bewust gekozen voor een interne ontsluiting, in het verlengde van de reeds gerealiseerde ontsluiting in Nieuw Othene Polder en niet voor een ontsluiting in de overgang naar het buitengebied. Dit zou een te grote verstoring van het buitengebied tot gevolg hebben. Bovendien zijn de bestaande polderwegen ontoereikend en ongeschikt voor een grotere hoeveelheid verkeer.	a. Plan ongewijzigd b. Plan ongewijzigd c. Plan ongewijzigd
Families Van Haelst, De Jonge, Kerckhaert en Okkersen, P/a Langs de Kreek 24, 4535 CC Terneuzen, Reactie nagenoeg gelijk aan reactie familie Verstraeten		

Families Tamis, Van Loon, Den Hamer, Wullems en Van Houte, Amerstraat 8, 4535 CL Terneuzen, De voorgestelde ligging van de Laan van Othene zal een aanmerkelijke toename betekenen van de geluidsoverlast. Een alternatieve ontsluiting via de Molenweg en Drieweg wordt voorgesteld.	Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek gedaan naar de mogelijke geluidsoverlast van de verkeerswegen binnen het plangebied 'Othene Zuid'. De resultaten van dit onderzoek worden in de toelichting besproken. Vanuit dit onderzoek komt naar voren dat alleen een aantal nieuw te realiseren woningen direct langs de Laan van Othene binnen de 50 dB(A) geluidscontour zullen vallen. In het plan is bewust gekozen voor een interne ontsluiting, in het verlengde van de reeds gerealiseerde ontsluiting in Nieuw Othene Polder en niet voor een ontsluiting in de overgang naar het buitengebied. Dit zou een te grote verstoring van het buitengebied tot gevolg hebben. Bovendien zijn de bestaande polderwegen ontoereikend en ongeschikt voor een grotere hoeveelheid verkeer.	Plan ongewijzigd.
--	---	--------------------------

7.2 Overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) worden toegezonden aan de volgende instanties:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid
- VROM inspectie, regio Zuid-West
- Kamer van Koophandel Zeeland
- Ministerie van Defensie, Directie Zuid
- Rijkswaterstaat, Directie Zeeland
- Delta Nutsbedrijven
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
- Ministerie LNV, directie Zuid
- Waterschap Zeeuws Vlaanderen
- Directie Connexxion, openbaar vervoer
- KPN telecom, vaste net
- KPN telecom, netwerken afdeling UTN, straalverbindingen
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- Zeeuwse milieufederatie
- Stichting regio VAC Zeeuws Vlaanderen
- Regionale brandweer Zeeland
- Zeeuwse Land- en Tuinbouw Organisatie, afdeling Terneuzen
- Buurtvereniging 'Ons Nootje'
- Contactorgaan Zaamslag
- Ministerie van Economische Zaken, regio Zuid-West
- Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland
- Nederlandse Spoorwegen, afdeling grondverwerving en juridische zaken

De ingekomen reacties zijn als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan. De opmerkingen zijn hieronder samengevat, van commentaar voorzien en aan elke opmerking is een conclusie verbonden, waarin aangegeven wordt of het plan is gewijzigd in toelichting of voorschriften.

(vervolg PCO) e. <u>Overgang landschap</u>: Nadere aandacht gewenst voor overgang bebouwing en landschap aan noordoost-zijde plan. f. <u>Groepsrisico</u>: Vermelden dat groepsrisico, i.v.m. scheepvaart op de Westerschelde, wordt overschreden. Aandacht in verdere uitwerking gewenst.	e. De overgang in deze hoek wordt vormgegeven door afstand te creëren tussen de bebouwing en de bestaande polderweg, in de vorm van een aparte ontsluitingsweg en een brede groenstrook parallel aan de Drieweg. In het inrichtingsplan kan deze overgang nader worden uitgewerkt. f. De gemeente Terneuzen beschikt over een algemeen rampenplan, de brandweer over een specifiek rampenbestrijdingsplan Westerschelde. In de toegevoegde paragraaf 'externe veiligheid' in de toelichting wordt dit nader uiteen gezet. In Othene Zuid worden de polderwegen als vluchtroutes beschikbaar gemaakt, door middel van noodaan sluitingen.	Plan ongewijzigd. Toevoegen paragraaf 'externe veiligheid' in toelichting plan .
VROM inspectie regio Zuid-West, Postbus 29036, 3001 GA Rotterdam, Reactie via PCO		
Kamer van Koophandel Zeeland, Postbus 6004, 4330 LA Middelburg, Geen op- of aanmerkingen		Plan ongewijzigd.
Ministerie van Defensie, directie Zuid, Postbus 90195, 4800 RN Breda, Geen op- of aanmerkingen		Plan ongewijzigd.
Rijkswaterstaat directie Zeeland, Postbus 5014, 4330 KA Middelburg, a. <u>Verkeer</u>: De aansluiting van de Laan van Othene op de N61 is nog niet planologisch geregeld.	a. In het vigerende bestemmingsplan 'Nieuw-Othene', dd 1997, is het tracé en de aansluiting van de toekomstige aansluiting juridisch vastgelegd.	Plan ongewijzigd.

(vervolg Rijkswaterstaat) b. <u>Groepsrisico</u>: In het plangebied is sprake van overschrijding van het groepsrisico, in verband met de scheepvaart op de Westerschelde. Maatregelen voor preventieve rampenbestrijding opnemen in het plan.	b. De gemeente Terneuzen beschikt over een algemeen rampenplan, de brandweer over een specifiek rampenbestrijdingsplan Westerschelde. In de toegevoegde paragraaf 'externe veiligheid' in de toelichting wordt dit nader uiteen gezet. In Othene Zuid worden de polderwegen als vluchtroutes beschikbaar gemaakt, door middel van noodaan sluitingen.	Toevoegen paragraaf externe veiligheid in toelichting plan.
Delta Nutsbedrijven, Postbus 5048, 4330 KA Middelburg, In fase 1b (Rietlanden II) te weinig ruimte voor kabels en leidingen. Extra kosten noodzakelijk om aansluitingen woningen te kunnen realiseren	Deze opmerking valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan, aangezien gekozen is voor een globaal plan. In nader overleg en bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal getracht worden extra kosten te vermijden.	Plan ongewijzigd.
NV Nederlandse Gasunie, district Zuid, Postbus 323, 5600 AH Eindhoven, Geen op- of aanmerkingen		Plan ongewijzigd.
Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, Postbus 1600, 3800 BP Amersfoort, Geen op- of aanmerkingen		Plan ongewijzigd.
Ministerie LNV, directie Zuid, Postbus 1167, 3300 BD Dordrecht, Geen op- of aanmerkingen		Plan ongewijzigd.

Waterschap Zeeuws Vlaanderen, Postbus 88, 4530 AB Terneuzen, <u>Wonen</u>: a. <u>Keur</u>: In voorschriften en toelichting is de Keur waterkeringen Waterschap Zeeuws-Vlaanderen niet verwerkt. b. <u>Verkeer</u>: Gebruik van de Drieweg en Reuzenhoeksedijk als ontsluitingsroute is ongewenst. c. <u>Waterhuishouding</u>: Paragraaf waterhuishouding in de toelichting is nog gebaseerd op concept-rapport. d. <u>Oppervlaktewater</u>: Minimum aan te leggen oppervlaktewater dient van 6% naar 8% van het plangebied gebracht te worden.	a. Analooq aan het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Nieuw Othene' is in het bestemmingsplan 'Othene Zuid' de bestemming 'waterkering' overgenomen. Er bestaat geen juridische noodzaak om de Keur in het bestemmingsplan op te nemen. In de uitwerking is er echter terdege rekening mee gehouden. Overigens is met betrekking tot de beschermingszone rondom de Reuzenhoeksedijk (secundaire waterkering) bij het Waterschap ontheffing aangevraagd en verkregen voor het realiseren van woningen in Othene Zuid. b. De hoofdontsluiting van Othene Zuid vindt plaats via de Laan Van Othene. Drieweg en Reuzenhoeksedijk maken geen onderdeel uit van de ontsluitingsstructuur van Othene Zuid en om die reden zijn er voor snelverkeer géén nieuwe verbindingen gemaakt met deze polderwegen. Om sluipverkeer te voorkomen via de bestaande aansluitingen wordt doorgaand autoverkeer vanaf de Reuzenhoeksedijk ter plaatse van het Margarethaplein omgebogen richting de Margarethaweg. Verkeer komend vanaf de Westerscheldedijk via de Margarethaweg wordt omgebogen naar de Vrijheidslaan. Tevens wordt de aansluiting van de Molenweg op de Drieweg afgesloten. Naar verwachting is de problematiek van sluipverkeer met het aansluiten van de Laan van Othene op de N61 grotendeels verholpen. c. De opmerking is terecht. De hoofdlijnen van het conceptrapport zijn echter vastgesteld in overleg met het waterschap en zullen derhalve in het definitieve rapport onveranderd blijven. In overleg met het waterschap zullen ook de overige onderdelen definitief gemaakt worden. d. In het plan 'Othene Zuid' is 9,8 hectare open water opgenomen. Dit komt neer op ruim 9% van het plangebied.	Plan ongewijzigd Plan ongewijzigd Plan ongewijzigd. Plan ongewijzigd.
--	---	---

Connexxion, Postbus 224, 1200 AE Hilversum, Geen reactie ontvangen.		Plan ongewijzigd.
Koninklijke KPN N.V vaste net, Postbus 30000, 2500 GD Den Haag, Geen reactie ontvangen.		Plan ongewijzigd.
Koninklijke KPN N.V netwerken afdeling UTN, straalverbindingen, Postbus 30000, 2500 GD Den Haag, Geen reactie ontvangen.		Plan ongewijzigd.
Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist, De openbare groenzone (25 meter) langs Otheense Kreek is krap bemeten. Aangeraden wordt deze te verbreden, ook als groenvoorziening voor de bestaande stad	De genoemde 25 meter is de minimale breedte van de groenzone, op de meeste plaatsen is deze aanzienlijk breder. In het plan is bovendien buitengewoon veel openbaar groen opgenomen. Dit kan tevens een groenfunctie gaan vervullen voor de bestaande stad.	Plan ongewijzigd.
Zeeuwse Milieufederatie, Postbus 334, 4460 AS Goes, Geen reactie ontvangen.		Plan ongewijzigd.
St. Regio VAC Zeeuws Vlaanderen, Beukenstraat 4, 4537 TA Terneuzen, a. <u>Verkeersveiligheid</u> : Zorg over verkeersonveiligheid en hinder langs wijkontsluitingsweg en Reuzenhoeksedijk. Voorstel om de gehele wijk 30 km zone te maken.	a. Het gekozen systeem met neven-assen en woonstraten, aantakkend op de Laan van Othene, voorziet juist in een spreiding van de verkeersdrukte en moet hoge verkeersintensiteiten op de buurtontsluitingen voorkomen. Voor alle woonstraten en buurtontsluitingen geldt een maximumsnelheid van 30 km/u, waarmee voor het grootste gedeelte van het plan onveiligheid en hinder van verkeer wordt voorkomen. Slechts voor de Laan van Othene en de Reuzenhoeksedijk is gekozen voor een snelheidslimiet van 50 km/u. Voor de Laan van Othene is hiervoor gekozen, omdat zich hier het verkeer uit de	Plan ongewijzigd.

(vervolg VAC) b. <u>Verkeer</u>: Onduidelijk is of er een ontsluiting op de Reuzenhoeksedijk komt en of de Vrijheidslaan voor gemotoriseerd verkeer wordt doorgetrokken. Voorstel om fietspad onder aan de dijk aan te leggen. c. <u>Parkeren</u>: Bij de voorzieningen (winkels en school) is ruime parkeergelegenheid een noodzaak.	gehele wijk verzamelt en deze route de hoofdontsluiting van de wijk vormt en in de toekomst tevens de aansluiting op de N61. Met de verkeersveiligheid is rekening gehouden door te kiezen voor vrij-liggende fiets- en voetpaden, ventwegen voor de ontsluiting van de langs gelegen woningen en smalle rijbanen om inhalen te voorkomen. De verschillende aansluitingen van buurtwegen zijn bovendien vorm gegeven als verhoogde plateaus die de snelheid van het verkeer zullen remmen en het oversteken veiliger maken. Door het brede profiel wordt de geluidsoverlast op aanliggende woningen beperkt. Verder zal in de uitwerking aandacht moeten worden gegeven aan aanvullende bouwkundige maatregelen aan de gevels. Voor de Reuzenhoeksedijk geldt dat deze buiten het ontsluitingsstructuur van het plan is gehouden, door ter plaatse van het Margarethaplein het snelverkeer om te buigen richting de Margarethaweg. Verkeer komend vanaf de Westerscheldedijk via de Margarethaweg wordt omgebogen naar de Vrijheidslaan. Door deze maatregel blijft de Reuzenhoeksedijk alleen in gebruik voor agrarisch bestemmingsverkeer, met bijbehorende lage verkeersintensiteit. De woningen aan de voet van de dijk vallen buiten de 50 dB(A) geluidscontour. b. In het plan is er voor gekozen de ontsluitingsstructuur van Othene Zuid niet door te trekken op de Reuzenhoeksedijk. Ter plaatse van het Margarethaplein is daarom een ombuiging voor doorgaand autoverkeer gepland, zodat alleen agrarisch bestemmingsverkeer van de Reuzenhoeksedijk gebruik zal blijven maken. Voor fietsers vormt deze ombuiging geen belemmering, de fietsroute over de Reuzenhoeksedijk blijft dus gehandhaafd. Daarnaast bestaat tevens de mogelijkheid de 30 km weg aan de voet van de dijk te gebruiken. c. In het ontwikkelingsplan is bij het reserveren van de ruimte voor deze voorzieningen rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen. Bij de uitwerking van deze projecten zal dit nader moeten worden vormgegeven.	Plan ongewijzigd. Plan ongewijzigd.
--	--	---

(vervolg VAC) d. <u>Externe veiligheid</u>: Bij calamiteiten is de Laan van Othene de enige ontsluitingsweg. Aanbevolen wordt een alternatief te creëren. e. <u>Wandelroute</u>: De wandelroute langs de Otheense Kreek krijgt een meerwaarde als deze niet door het buurtschap zou lopen. f. <u>Hondentoilet</u>: Aandacht gevraagd voor het realiseren van een hondenuitlaatroute, dan wel afgebakend hondentoilet. g. <u>Fietsersbond en politie</u>: Advies om fietsersbond en politie bij het plan te betrekken.	d. Bij calamiteiten is het mogelijk om ook de bestaande polderwegen als ontsluiting te gebruiken. Deze worden bereikbaar gemaakt, door middel van noodaansluitingen. In de toegevoegde paragraaf 'externe veiligheid' in de toelichting wordt dit nader uiteen gezet. e. Betreffende deel van de route valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat op termijn de looprouten via de oever aansluit op de Vrijheidslaan. f. Deze opmerking valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan, aangezien gekozen is voor een globaal plan. Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal deze aanbeveling worden mee genomen. g. Deze opmerking valt buiten de strekking van dit bestemmingsplan, aangezien gekozen is voor een globaal plan. Betreffende organisaties zijn betrokken bij de uitwerking van het inrichtingsplan van Othene Zuid.	Toevoegen paragraaf 'externe veiligheid' in toelichting plan. Plan ongewijzigd. Plan ongewijzigd. Plan ongewijzigd.
Regionale brandweer Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg, Geen reactie ontvangen		Plan ongewijzigd.
ZLTO, afdeling Terneuzen, Terneuzensestraat 64, 4543 RR Zaamslag a. <u>Waterhuishouding</u>: Hebben twijfels bij de voorgestelde waterhuishoudkundige ingrepen, zoals ontwateren van Margarethapolder via een buizenstelsel onder Nieuw Othene Polder en het gebruik van een sifon in de Singel.	a. De bestaande hoofdafwatering vanuit de noordelijke polders zal niet meer onder de Reuzenhoeksedijk door geschieden. Dit is reeds voor de planuitwerking van Othene Zuid bepaald. De polderwaterleiding en achterliggende polders zijn op verzoek van het waterschap doorgerekend. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in het rapport 'Uitgangspunten waterhuishouding Othene Zuid'. Het resultaat van deze berekening geeft aan dat de polderwaterleiding voldoende capaciteit heeft om het achterliggende gebied voldoende te ontwateren. Voor veiligheid bij calamiteiten blijft de verbinding onder de Reuzenhoeksedijk bewaard. Door peilverschil zal dit niet de hoofdafvoer zijn, deze bypass	Plan ongewijzigd.

(vervolg ZLTO) b. <u>Verkeer</u>: Gevreesd wordt dat voor de realisering van de aansluiting op de N61, de bestaande polderwegen en Reuzenhoeksedijk als sluiproute gebruikt gaan worden. Deze wegen zijn niet berekend op toenemende verkeersdrukten. c. <u>Verkeer</u>: Molenweg niet inrichten voor het bestemmingsverkeer van Othene Zuid. Weg moet open blijven voor agrarisch verkeer. d. <u>Belemmering werkzaamheden</u>: De vrees bestaat dat de agrarische sector in haar werkzaamheden op het veld zal worden belemmerd, vanwege mogelijke geluids- en stankhinder voor bewoners. Blijven er mogelijkheden bestaan tot uitbreiding of verbouwing van bedrijfsgebouwen?	treedt alleen bij extreme peilniveaus is werking. Het hoogteverschil in het peil van het stedelijk watersysteem en het afvoerende watersysteem van de Singel dient bij de besteksuitwerking nog nader te worden vormgegeven. De opmerkingen over de nu voorgestelde sifon worden daarin meegenomen. b. Drieweg en Reuzenhoeksedijk maken geen onderdeel uit van de ontsluitingsstructuur van Othene Zuid en zijn om die reden losgekoppeld. Om sluipverkeer te voorkomen via de bestaande aansluitingen wordt doorgaand autoverkeer vanaf de Reuzenhoeksedijk ter plaatse van het Margarethaplein omgebogen richting de Margarethaweg. Verkeer komend vanaf de Westerscheldedijk via de Margarethaweg wordt omgebogen naar de Vrijheidslaan. Tevens wordt de aansluiting van de Molenweg op de Drieweg afgesloten. Bouwverkeer dient door het plangebied 'Othene Zuid' te rijden. Tijdens de bouw worden daartoe maatregelen getroffen. c. Naast de functie als ontsluitingsweg voor de langs gelegen woningen blijft de Molenweg beschikbaar voor agrarisch bestemmingsverkeer. Om overig (sluip)verkeer te voorkomen wordt de Molenweg afgesloten ter plaatse van de Drieweg, bijvoorbeeld door middel van een paal met sleutel. d. In de directe omgeving van het plangebied van het bestemmingsplan 'Othene Zuid' bevinden zich geen bedrijven waarvan de milieucirkel zich uitstrekt boven de woondoeleinden-bestemming. Overigens speelt deze problematiek ook voor het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied', dat op het moment in voorbereiding is. Ook in dit proces zal hier zorgvuldig mee moeten worden omgegaan.	Plan ongewijzigd. Plan ongewijzigd. Plan ongewijzigd.
--	--	--

(vervolg ZLTO)		
e. <u>Compenserende maatregelen</u> : Ten aanzien van compenserende maatregelen wordt uitgegaan van vervangende gronden elders.	e. Deze opmerking is niet van belang in het kader van dit bestemmingsplan.	Plan ongewijzigd.
Buurtvereniging 'Ons Nootje', Buurtschap Othene, Terneuzen Geen reactie ontvangen		Plan ongewijzigd.
Contactorgaan Zaamslag, Veer 25, 4543 NH Zaamslag, Geen reactie ontvangen		Plan ongewijzigd.
Ministerie van Economische Zaken, regio Zuid-West, Postbus 29013, 3001 GA Rotterdam, Geen op- of aanmerkingen		Plan ongewijzigd.
Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland, Armeniaans Schuitvlot 1, 4331 NL Middelburg Geen reactie ontvangen		Plan ongewijzigd.
ProRail, Postbus 624, 5600 AP Eindhoven Geen op- of aanmerkingen		Plan ongewijzigd.

Bijlage KAARTBEELDEN

BIJLAGE : Ruimtelijke hoofdstructuur



