

# **TERNEUZEN**

## **Bestemmingsplan Buitengebied, Westsingel (landgoed)**

Antwoordnota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Versie 22052024

<b>INHOUD</b>	<b>BLZ</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1. Procedure	3
1.2. Leeswijzer	3
<b>2. Zienswijzen</b>	<b>4</b>
2.1. Overzicht ingebrachte zienswijzen	4
2.2. Ontvankelijkheid	4
2.3. Gegrond of ongegrond	4
<b>3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen</b>	<b>5</b>
<b>4. Ambtshalve aanpassingen</b>	<b>14</b>

## 1. INLEIDING

### 1.1. Procedure

#### **Bestemmingsplan**

De Westsingel kan worden gezien als de westelijke randweg rondom de kern Axel. Aan de oostzijde van deze weg liggen de woonbuurten van de kern Axel. Tot en met de woning Buthstraat 1 is er aan de westzijde sprake van een herkenbare randzone. Een overgang tussen bebouwde kom en buitengebied. In deze zone bevinden zich een tankstation, een tuinaanleg bedrijf, een begraafplaats, een pompstation voor een gasleiding, een volkstuincomplex en eerder genoemde burgerwoning Buthstraat 1. Achter deze voorzieningen is het gebied agrarisch in gebruik.

Initiatiefnemer wenst in deze zone een landgoed en een natuurbegraafplaats te realiseren. Aan de noordzijde van het nieuwe landgoed wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Ten zuiden van de woning en tussen de woning en de straat is er ruimte voor een hoogstamboomgaard met hierin enkele hobbydieren. In de nabijheid van deze woning komt de toegang tot het landgoed. Hier wordt een openbare parking gerealiseerd voor de bezoekers van het landgoed. Aan de ingang worden enkele volkstuintjes gehandhaafd voor bewoners van de nabijgelegen wijk. Over de locatie van de voormalige spoorlijn loopt een recht pad in westelijke richting het landgoed op tot de meest noordwestelijke punt van het gebied.

Achter de bestaande woning wordt een hoogstamfruitboomgaard gerealiseerd. Aan de westzijde wordt het nieuwe landgoed begrensd door de Buthkreek. Vanaf hier kunnen de bezoekers in zuidelijke richting gebruik maken van diverse wandelpaden. Onder meer langs de Buthkreek en richting het aan te planten bos. De ontwikkelaar wenst een grote verscheidenheid aan bomen aan te planten, waardoor hier een arboretum ontstaat. Ook zal op dit deel van het landgoed waterberging worden gerealiseerd.

In het zuidelijke deel van het landgoed wordt een natuurbegraafplaats ontwikkeld. Deze natuurbegraafplaats sluit aan op de bestaande begraafplaats Westsingel. Om het natuurlijke karakter van het landgoed te behouden mogen hier geen permanente herdenkingsmonumenten worden geplaatst.

Op 12 december 2023 besloot het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

#### **Vaststellingsprocedure**

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage voor de vaststellingsprocedure (terinzagelegging op grond van artikel 3.8, lid 1, Wet ruimtelijke ordening). Tijdens deze terinzagelegging zijn 9 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt.

### 1.2. Leeswijzer

De opbouw van deze antwoordnota is als volgt.

- In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de kenbaar gemaakte zienswijze en is ingegaan op de ontvankelijkheid en gegrondheid ervan.
- In hoofdstuk 3 is de zienswijze samengevat en beantwoord.
- In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve aanpassingen beschreven die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn verwerkt.

## 2. ZIENSWIJZEN

### 2.1 Overzicht ingebrachte zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Westsingel (landgoed) zijn binnen de termijn (21 december 2023 tot en met 31 januari 2024) de volgende zienswijzen kenbaar gemaakt.

1. Reclamant 1 Provincie Zeeland
2. Reclamant zienswijze 2
3. Reclamant zienswijze 3
4. Reclamant zienswijze 4
5. Reclamant zienswijze 5
6. Reclamant zienswijze 6
7. Reclamant zienswijze 7
8. Reclamant zienswijze 8
9. Reclamant zienswijze 9

### 2.2 Ontvankelijkheid

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

### 2.3 Gegrond of ongegrond

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

- de zienswijze genoemd onder 1 is gegrond;
- de zienswijze genoemd onder 5 is ongegrond;
- de zienswijzen genoemd onder 2, 3, 4, 6, 7, 8 en 9 zijn gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

### **3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN**

#### **Zienswijze 1 Provincie Zeeland**

##### *Zienswijze*

- a. De provincie Zeeland merkt op dat het initiatief zoals in het ontwerpplan geregeld niet voldoet aan de randvoorwaarden van de landgoedregeling uit de provinciale verordening.
  - het plangebied dient de juiste bestemming, teweten 'Natuur' te krijgen;
  - het beheerplan dient gekoppeld te worden aan de voorschriften en de bijlagen bij de voorschriften (juridisch bindende deel bestemmingsplan);
  - het monitoringsplan dient gekoppeld te worden aan de voorschriften en de bijlage bij de voorschriften (juridisch bindend deel bestemmingsplan).
- b. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat in een zone van 30 meter langs de Buthkreek geen verlichting mag worden aangebracht. Omdat het doel natuur- en landschapsontwikkeling betreft is een algeheel verbod op het toepassen van verlichting op het landgoed op zijn plaats. Dit sluit aan bij een beperkte toegang tussen zonsondergang en zonsopgang.
- c. De volkstuinen zijn onterecht opgenomen binnen het landgoed. De volkstuinen dienen een passende bestemming te krijgen.

##### *Overwegingen*

- a. Het bestemmingsplan wordt aangepast waarmee voldaan wordt aan de provinciale randvoorwaarden voor het realiseren van een landgoed:
  - het plangebied krijgt ter plaatse van de te ontwikkelen (en behouden) natuurwaarden de bestemming 'Natuur';
  - beheerplan wordt gekoppeld aan het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (regels en bijlagen bij de regels);
  - voor het monitoringsplan geldt hetzelfde, koppeling aan regels en bijlagen bij de regels.
- b. De in de regels opgenomen voorwaardelijke verplichting met betrekking tot verlichting wordt omgezet in een algeheel verbod op het toepassen van verlichting.
- c. De binnen het plangebied opgenomen volkstuinen worden voorzien van een passende aanduiding 'tevens volkstuinen'.

##### *Conclusie*

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van de regels en de verbeelding bij het plan.

#### **Reclamanten zienswijze 2, 3, 7 en 8**

De zienswijzen twee, drie, zeven en acht zijn inhoudelijk gelijklopend en worden onderstaand samengevat en beantwoord.

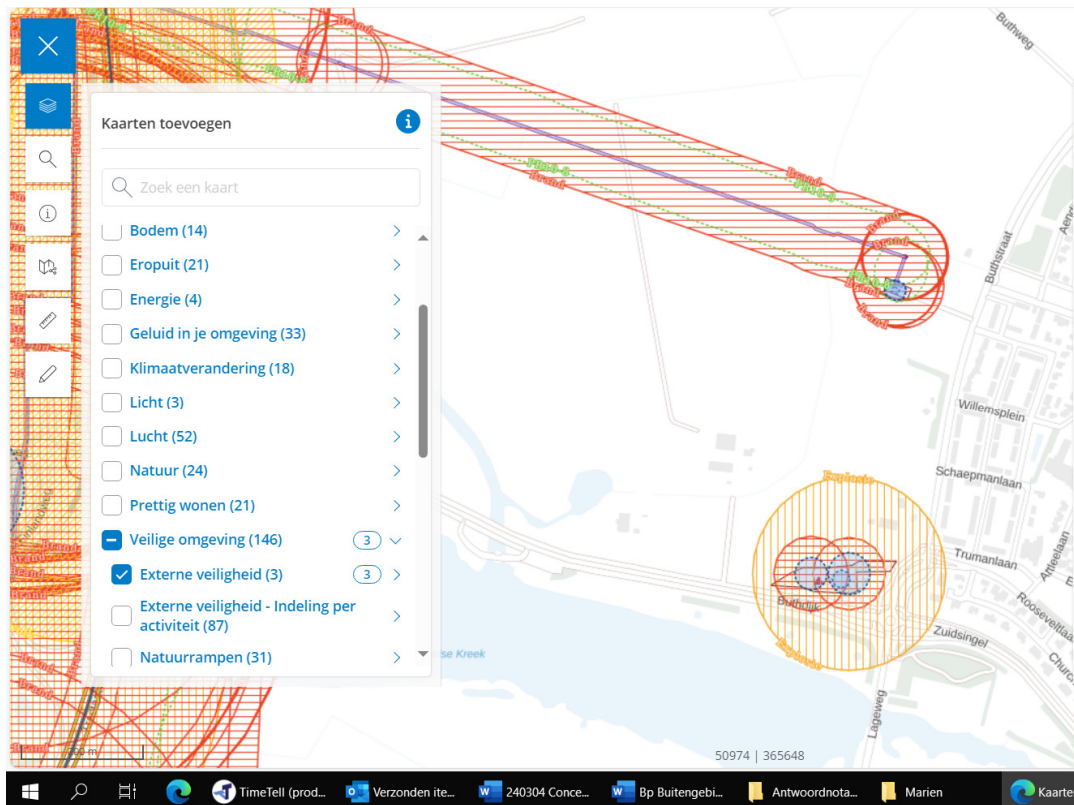
##### *Zienswijze*

- a. Reclamanten vrezen voor een waardedaling van hun woning aan de Van Hall-iaan. Deze zijn gekocht voordat de planwijziging aan de Westsingel bekend was. Een waardedaling van 25% achten de reclamanten mogelijk. Volgens reclamanten past de ontwikkeling ook niet in de structuurvisie van de gemeente.
- b. De toegestane functies van een landgoed zijn volgens de provincie wonen, verblijfsrecreatie en zorg. Natuurbegraafplaatsen vallen daar niet onder, zodat sprake is van strijdigheid met het provinciaal belang.
- c. De agrarische bedrijfsstructuur dient versterkt te worden. Het plan benadeelt het naastgelegen bedrijf aan de Buthdijk 2, aldus reclamanten.

- d. Reclamanten vrezen overlast van bezoekers, hangjongeren etc.
- e. Het plan dient een individueel belang en een kleine doelgroep waarbij de natuurbegraafplaats wordt opgevoerd om een woning te realiseren. Eerdere verzoeken zouden vanwege de aanwezigheid van een gebouw van de Gasunie afgewezen zijn.
- f. Voortijdige aanleg van een parkeerterrein op agrarische grond is niet toegestaan.
- g. Het gemiddeld grondwaterpeil is te hoog om hier een begraafplaats te realiseren. De Wet op de lijkbezorging geeft hier regels voor en daar wordt op deze locatie niet aan voldaan.

#### *Overwegingen*

- a. Reclamanten vrezen voor waardedaling van hun woning. Binnen de Wet ruimtelijke ordening is een vangnet opgenomen voor gevallen die het 'normale verwachtingen patroon' overstijgen. Artikel 6.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een tegemoetkoming in schade kunnen toekennen aan degene die (o.a.) ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een inkomensderving of waardederving lijdt. Ter beoordeling staat of een planologische wijziging een planologisch nadeel en dientengevolge schade tot gevolg heeft. Voor de bepaling van de planschade wordt een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische regime. Indien reclamanten menen recht te hebben op planschade kunnen zij hiertoe op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek indienen nadat het plan onherroepelijk is geworden.
- b. De planontwikkeling bestaat uit twee onderdelen, te weten een landgoed en een natuurbegraafplaats. Binnen het landgoed is de toegestane functie 'wonen'. De natuurbegraafplaats betreft een zelfstandige ontwikkeling die geen onderdeel uitmaakt van het te realiseren landgoed. Beide planonderdelen hebben een omvang van 3 ha. Een landgoed van 3 ha voldoet qua omvang aan de provinciale voorwaarden, zie bijlage C behorende bij artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.
- c. Onduidelijk is wat reclamanten hiermee bedoelen en wat het belang van reclamanten bij de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf Buthdijk 2 is. Het bestemmingplan geeft enkel de regels over de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor het beoogde landgoed.
- d. Bij het landgoed wordt openbaar toegankelijke natuur gerealiseerd. Vanuit de provinciale regelgeving dient 80% van het landgoed openbaar toegankelijk te zijn. Het toepassen van kunstmatige verlichting is vanwege de te realiseren natuurwaarden niet toegestaan. Ook de natuurbegraafplaats is slechts te bezoeken tussen zonsopgang en zonsondergang. Vanwege de beperkte toegangsuren is het niet aannemelijk dat ten gevolge van deze ontwikkeling overlast door hangjongeren, hangouderen of bezoekers zal ontstaan.
- e. Het plan dient niet enkel een individueel belang. Het landgoed dient voor 80% openbaar toegankelijk te zijn en wordt aangelegd en onderhouden op kosten van initiatiefnemer. De realisatie van een landgoed is voldoende voorwaarde voor de realisatie van een woning. Hiervoor is de realisatie van een natuurbegraafplaats niet nodig. De natuurbegraafplaats voorziet in een behoefte. In Nederland bestaat een groeiende behoefte aan natuurbegraafplaatsen. Met de natuurbegraafplaats aan de Westsingel wordt beoogd te voorzien in de eerste natuurbegraafplaats in Zeeland. Voor het aspect Externe Veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Op onderstaande afbeelding is in lichtblauw de 10-6 contour aangegeven. Deze contour wordt gebruikt als basis voor de veilige afstand tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en andere activiteiten. Binnen deze contour wordt geen woning mogelijk gemaakt. Aan de regels omtrent externe veiligheid wordt voldaan.



Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

- f. De aanleg van verhardingen/parkeervoorzieningen binnen de agrarische bestemming is toegestaan. Mocht er al sprake zijn van een activiteit in strijd met het bestemmingsplan, dan is er nu, na ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, op basis van vaste jurisprudentie concreet zicht op legalisering, verwezen wordt naar onder andere de uitspraak ECLI:NL:RVS:2016:1267.
- g. De Wet op de lijkbezorging geeft regels omtrent de grondwaterstand op begraafplaatsen. Het hoogteverschil ter plaatse van de bestaande begraafplaats aan de Westsingel en de beoogde natuurbegraafplaats bedraagt omstreeks 0,5 m. Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt initiatiefnemer bij realisatie van de natuurbegraafplaats verplicht om te voldoen aan de bij Wet gestelde regels. Tevens wordt opgemerkt dat grond die vrij komt bij het afgraven van onder meer een waterberging, binnen het plangebied toegepast, waardoor er ter hoogte van de natuurbegraafplaats tevens sprake is van het ophogen van het maaiveld.

### *Conclusie*

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat voldaan wordt aan de regels ten aanzien van de grondwaterstand zoals opgenomen in de Wet op de lijkbezorging.

## **Reclamant zienswijze 4**

### *Zienswijze*

- a. Reclamant vreest voor een waardedaling van zijn woning aan de Van Hall-iaan. Deze is gekocht voordat de planwijziging aan de Westsingel bekend was. Een waardedaling van 25% acht reclamant mogelijk. Volgens reclamant past de ontwikkeling ook niet in de structuurvisie van de gemeente.

- b. Reclamant vreest voor (parkeer)overlast van bezoekers, hangjongeren etc. Ook deze overlast zal voor waardedaling van de woning zorgen.
- c. Het gemiddeld grondwaterpeil is te hoog om hier een begraafplaats te realiseren. De Wet op de lijkbezorging geeft hier regels voor en daar wordt op deze locatie niet aan voldaan. De Wet geeft een maximale hoogte van 150-160 beneden NAP aan. De gemiddelde grondwaterstand is 115 beneden NAP, zodat niet de wettelijke vereisten voldaan wordt.
- d. De begraafplaats wordt als alternatief opgevoerd om een woning te realiseren Een woning nabij het gaspompstation is niet toegestaan.

#### *Overwegingen*

- a. Reclamant vreest voor waardedaling van zijn woning. Binnen de Wet ruimtelijke ordening is een vangnet opgenomen voor gevallen die het 'normale verwachtingen patroon' overstijgen. Artikel 6.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een tegemoetkoming in schade kunnen toekennen aan degene die (o.a.) ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een inkomensderving of waardederving lijdt. Ter beoordeling staat of een planologische wijziging een planologisch nadeel en dientengevolge schade tot gevolg heeft. Voor de bepaling van de planschade wordt een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische regime. Indien reclamanten menen recht te hebben op planschade kunnen zij hiertoe op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek indienen nadat het plan onherroepelijk is geworden.
- b. Bij het landgoed wordt openbaar toegankelijke natuur gerealiseerd. Vanuit de provinciale regelgeving dient 80% van het landgoed openbaar toegankelijk te zijn. Het toepassen van kunstmatige verlichting is vanwege de te realiseren natuurwaarden niet toegestaan. Ook de natuurbegraafplaats is slechts te bezoeken tussen zonsopgang en zonsondergang. Vanwege de beperkte toegangsuren is het niet aannemelijk dat ten gevolge van deze ontwikkeling overlast door hangjongeren, hangouderen en bezoekers zal ontstaan.
- c. De Wet op de lijkbezorging geeft regels omtrent de grondwaterstand op begraafplaatsen. Het hoogteverschil ter plaatse van de bestaande begraafplaats aan de Westsingel en de beoogde natuurbegraafplaats bedraagt omstreeks 0,5 m. Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt initiatiefnemer bij realisatie van de natuurbegraafplaats verplicht om te voldoen aan de bij Wet gestelde regels. Tevens wordt opgemerkt dat grond die vrij komt bij het afgraven van onder meer een waterberging, binnen het plangebied zal worden toegepast, waardoor er ter hoogte van de natuurbegraafplaats tevens sprake is van het ophogen van het maaiveld.
- d. Voor het aspect Externe Veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Deze contour wordt gebruikt als basis voor de veilige afstand tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en andere activiteiten. Binnen deze contour wordt geen woning mogelijk gemaakt. Aan de regels omtrent externe veiligheid wordt voldaan.

#### *Conclusie*

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat voldaan wordt aan de regels ten aanzien van de grondwaterstand zoals opgenomen in de Wet op de lijkbezorging.

### **Reclamant zienswijze 5**

#### *Zienswijze*

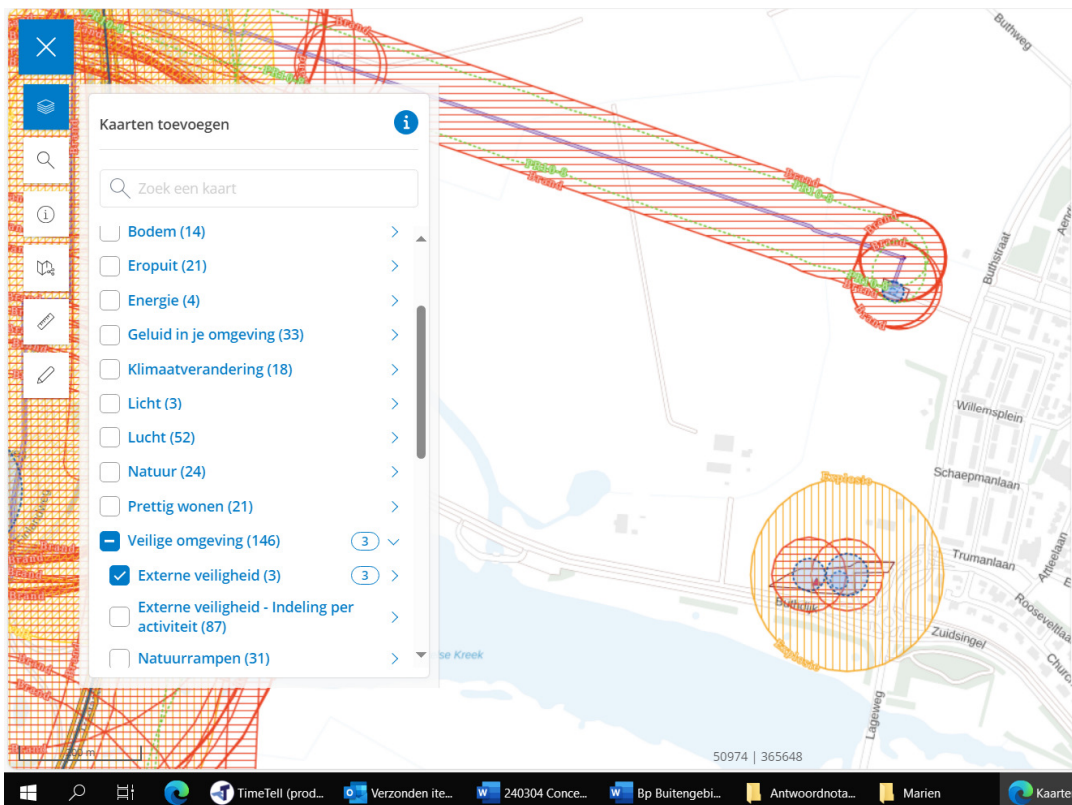
- a. Reclamant kan zich niet vinden in de realisatie van een begraafplaats omdat er al drie zijn. Een natuurbegraafplaats wordt naar mening van reclamant ook aangelegd in een bestaande situatie en niet door aanleg van een tuin- of boomgebiedje.



- b. Reclamant voorziet een waardedaling van zijn woning door verlies van uitzicht.
- c. Reclamant vindt de aanwezigheid van een aardgasstation nabij de begraafplaats een potentieel gevaar.

### Overwegingen

- a. De natuurbegraafplaats voorziet in een behoefte. In Nederland bestaat een groeiende behoefte aan natuurbegraafplaatsen. Met de natuurbegraafplaats aan de Westsingel wordt beoogd te voorzien in de eerste natuurbegraafplaats in Zeeland. Wat betreft natuurbegraafplaatsen zijn er veel variaties in verschijningsvorm. Dat varieert van een natuurbegraafplaats in een bestaand natuurgebied tot een natuurbegraafplaats in een voor dit doel aangelegd natuurgebied.
- b. Reclamant vreest voor waardedaling van zijn woning. Binnen de Wet ruimtelijke ordening is een vangnet opgenomen voor gevallen die het 'normale verwachtingen patroon' overstijgen. Artikel 6.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een tegemoetkoming in schade kunnen toekennen aan degene die (o.a.) ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een inkomensderving of waardederving lijdt. Ter beoordeling staat of een planologische wijziging een planologisch nadeel en diensgevolge schade tot gevolg heeft. Voor de bepaling van de planschade wordt een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische regime. Indien reclamanten menen recht te hebben op planschade kunnen zij hiertoe op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek indienen nadat het plan onherroepelijk is geworden.
- c. Voor het aspect Externe Veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Op onderstaande afbeelding is in lichtblauw de 10-6 contour aangegeven. Deze contour wordt gebruikt als basis voor de veilige afstand tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en andere activiteiten. Binnen deze contour wordt geen woning mogelijk gemaakt. Aan de regels omtrent externe veiligheid wordt voldaan.



Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

### *Conclusie*

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

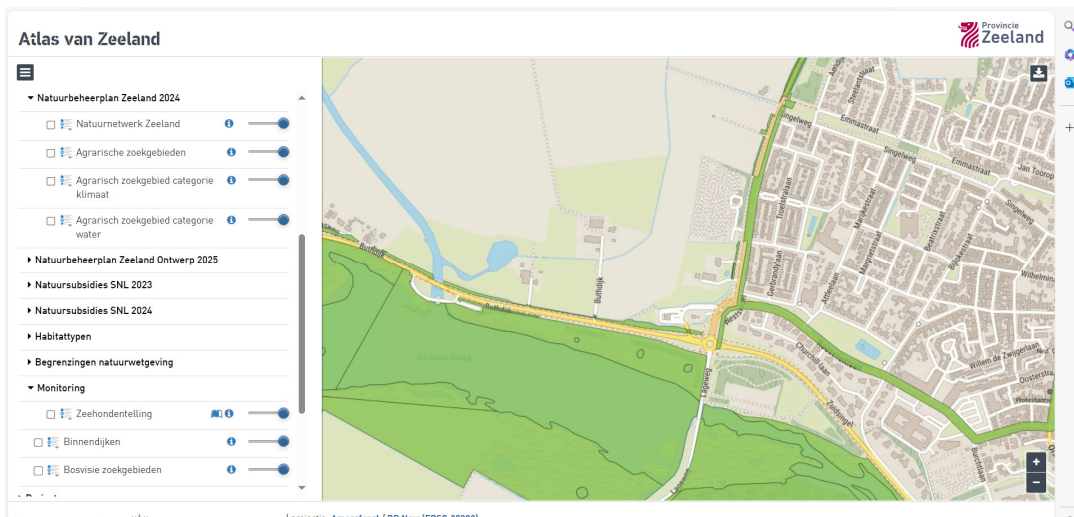
## **Reclamanten zienswijze 6**

### *Zienswijze*

- a. Volgens de structuurvisie maakt het gebied deel uit van het open polderlandschap. Natuurontwikkeling zal plaats vinden conform de ecologische hoofdstructuur. Het beoogde plan is in strijd met de gemeentelijke structuurvisie. Het kenmerkende open polderlandschap wordt aangetast. De natuur, voor zover daar sprake van is, maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur. De afwijking van de structuurvisie is onvoldoende gemotiveerd.
- b. Het plan is in strijd met artikel 2.28 van de Omgevingsverordening Zeeland. Volgens reclamant worden landschappelijke waarden aangetast. De Buthkreek maakt onderdeel uit van de te beschermen kreek en kreekrestanten.
- c. De toegestane functies bij een landgoed zijn wonen, verblijfsrecreatie en zorg. Een natuurbegraafplaats valt daar niet onder.
- d. Een natuurbegraafplaats is eigenlijk te zien als een nieuwe economische drager en een niet-agrarische activiteit in het landelijk gebied. Dit is slechts toegestaan op bestaande bouwvlakken.
- e. De agrarische bedrijfsstructuur dient versterkt te worden (provinciale doelstelling 2021). Het plan benadeelt het naastgelegen bedrijf. De gronden hoorden bij dat bedrijf, zijn door initiatiefnemer aangekocht. Het was de opzet dat de gronden door dit bedrijf gebruikt konden blijven worden.
- f. Er gelden wettelijke eisen ten aanzien van grondwaterstanden. Hieraan wordt op dit perceel niet voldaan.

### *Overwegingen*

- a. De beoogde locatie voor het landgoed en natuurbegraafplaats maakt deel uit van de kernrandzone van de kern Axel. Dat blijkt wel uit de verscheidenheid van functies die hier al aanwezig zijn, zoals een tankstation, bedrijf voor tuinaanleg, een begraafplaats en een woning. De realisatie van een landgoed en natuurbegraafplaats aansluitend op de bestaande begraafplaats past in een kernrandzone door een zachte c.q. geleidelijke overgang naar het buitengebied.
- b. De Axelsche Kreek en De Grote Kreek maken deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland. De locatie voor de beoogde ontwikkeling van het landgoed en de natuurbegraafplaats maken geen deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland, maar sluiten daar op aan. Doordat de locatie van de beoogde natuurontwikkeling aansluit op het Natuurnetwerk Zeeland lijkt sprake te zijn van een versterking van natuurontwikkeling.



Bron: <https://kaarten.zeeland.nl/map/atlasvanzeeland>

- c. De planontwikkeling bestaat uit twee onderdelen, te weten een landgoed en een natuurbegraafplaats. Binnen het landgoed is de toegestane functie 'wonen'. De natuurbegraafplaats betreft een zelfstandige ontwikkeling die geen onderdeel uitmaakt van het te realiseren landgoed. Beide planonderdelen hebben een omvang van 3 ha. Een landgoed van 3 ha voldoet qua omvang aan de provinciale voorwaarden, zie bijlage C behorende bij artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.
- d. De Nieuw Economische Dragers-regeling is een provinciale regeling voor neven-, of vervolgactiviteiten bij een agrarisch bedrijf. Er is bij voorliggende ontwikkeling geen sprake van een Nieuw Economische Drager maar van de ontwikkeling van een nieuw landgoed en natuurbegraafplaats, waarvan de wenselijkheid en de locatie als zodanig ruimtelijk zijn onderbouwd.
- e. Onduidelijk is wat reclamant hiermee bedoelt en welk belang reclamant heeft bij de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf Buthdijk 2 is. Het bestemmingplan geeft enkel de regels over de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor het beoogde landgoed en natuurbegraafplaats. Voor zover de gronden waarop de nu voorliggende ontwikkeling is beoogd door hetzelfde bedrijf Buthdijk 2 zijn verkocht aan de initiatiefnemer, hetgeen de bedrijfsvoering nu zou benadelen, had ofwel verkoop beter achterwege kunnen blijven ofwel hadden bij verkoop privaatrechtelijke afspraken over het toekomstig gebruik moeten worden vastgelegd.
- f. De Wet op de lijkbezorging geeft regels omtrent de grondwaterstand op begraafplaatsen. Het hoogteverschil ter plaatse van de bestaande begraafplaats aan de Westsingel en de beoogde natuurbegraafplaats bedraagt omstreeks 0,5 m. Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt initiatiefnemer bij realisatie van de natuurbegraafplaats verplicht om te voldoen aan de bij Wet gestelde regels. Tevens wordt opgemerkt dat grond die vrij komt bij het afgraven van onder meer een waterberging, binnen het plangebied wordt toegepast, waardoor er ter hoogte van de natuurbegraafplaats tevens sprake is van het ophogen van het maaiveld.

### *Conclusie*

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat voldaan wordt aan de regels ten aanzien van de grondwaterstand zoals opgenomen in de Wet op de lijkbezorging.

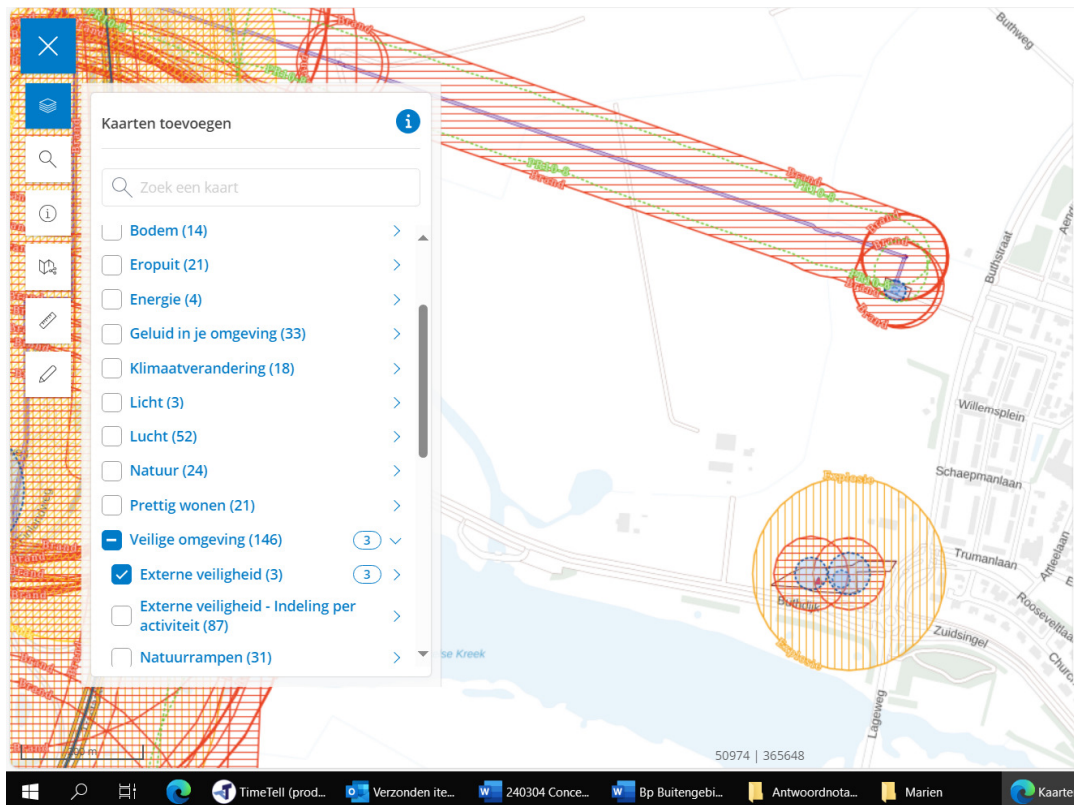
## Reclamant zienswijze 9

### Zienswijze

- a. Reclamant vreest voor een waardedaling van zijn bedrijf aan de Buthdijk 2. Volgens reclamant past de ontwikkeling niet in de structuurvisie van de gemeente. Zijn bedrijf wordt door aantasting van de openheid van de polder en de aanplant van bos en een natuurbegraafplaats onverkoopbaar.
- b. Reclamant vreest voor (parkeer)overlast van bezoekers, hangjongeren, dealers etc.
- c. Het gemiddeld grondwaterpeil is te hoog om hier een begraafplaats te realiseren. De Wet op de lijkbezorging geeft hier regels voor en daar wordt op deze locatie niet aan voldaan.
- d. Omstreeks 10 jaar geleden zijn er bewoners aan de Sassing onteigend die hier een woning wilden bouwen en dat werd toen afgewezen vanwege een gebouw van de Gasunie.

### Overwegingen

- a. Reclamant vreest voor waardedaling van zijn bedrijf. Binnen de Wet ruimtelijke ordening is een vangnet opgenomen voor gevallen die het 'normale verwachtingen patroon' overstijgen. Artikel 6.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders een tegemoetkoming in schade kunnen toekennen aan degene die (o.a.) ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan een inkomensderving of waardederving lijdt. Ter beoordeling staat of een planologische wijziging een planologisch nadeel en dientengevolge schade tot gevolg heeft. Voor de bepaling van de planschade wordt een vergelijking gemaakt tussen het oude en het nieuwe planologische regime. Indien reclamanten menen recht te hebben op planschade kunnen zij hiertoe op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek indienen nadat het plan onherroepelijk is geworden.
- b. Bij het landgoed wordt openbaar toegankelijke natuur gerealiseerd. Vanuit de provinciale regelgeving dient 80% van het landgoed openbaar toegankelijk te zijn. Het toepassen van kunstmatige verlichting is vanwege de te realiseren natuurwaarden niet toegestaan. Ook de natuurbegraafplaats is slechts te bezoeken tussen zonsopgang en zonsondergang. Vanwege de beperkte toegangsuren is het niet aannemelijk dat ten gevolge van deze ontwikkeling overlast door hangjongeren, hangouderen, dealers en bezoekers zal ontstaan.
- c. De Wet op de lijkbezorging geeft regels omtrent de grondwaterstand op begraafplaatsen. Het hoogteverschil ter plaatse van de bestaande begraafplaats aan de Westsingel en de beoogde natuurbegraafplaats bedraagt omstreeks 0,5 m. Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt initiatiefnemer bij realisatie van de natuurbegraafplaats verplicht om te voldoen aan de bij Wet gestelde regels. Tevens wordt opgemerkt dat grond die vrij komt bij het afgraven van onder meer een waterberging, binnen het plangebied wordt toegepast, waardoor er ter hoogte van de natuurbegraafplaats tevens sprake is van het ophogen van het maaiveld.
- d. Voor het aspect Externe Veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Op onderstaande afbeelding is in lichtblauw de 10-6 contour aangegeven. Deze contour wordt gebruikt als basis voor de veilige afstand tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en andere activiteiten. Binnen deze contour wordt geen woning mogelijk gemaakt. Aan de regels omtrent externe veiligheid wordt voldaan.



Bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>

### *Conclusie*

De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat voldaan wordt aan de regels ten aanzien van de grondwaterstand zoals opgenomen in de Wet op de lijkbezorging.

#### 4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn de volgende/geen ambtshalve wijzigingen aangebracht.

##### Toelichting

- Blz.2: Onder korte omschrijving: Bestemmingsplan voor de realisatie van één landgoed ... etc.
- Blz. 8: De ontwikkeling bestaat uit één landgoed en een natuurbegraafplaats.
- Blz. 8: Het landschap en de recreatieve paden van het landgoed sluiten op elkaar aan.
- Blz. 13: De beoogde ontwikkeling bestaat uit twee onderdelen, namelijk de ontwikkeling van een landgoed en de ontwikkeling/aanleg van een natuurbegraafplaats.
- Blz. 14: Er is sprake van één landgoed.
- Blz. 15: Het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen-Sas van Gent is al lang niet meer geldend. De tekst wordt aangepast aan het bestemmingsplan Buitengebied Terneuzen waarbij als voorwaarde geldt dat een landgoed een minimale omvang van 3 ha moet hebben.
- Blz. 16: De totale ontwikkeling krijgt een omvang van ca. 6 hectare en bestaat uit twee functies.
- Blz. 17: Onder 4.1.2. Er is in het zuidelijk deel sprake van de aanleg van een natuurbegraafplaats ipv een landgoed.

##### Regels

- ...

##### Verbeelding

- ....