

De heer [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
Wob verzoek Dossiernummer P8T-4105	5549		

Middelburg, 23 december 2021

Geachte heer [REDACTED],

Wij beschouwen uw mail van uw zaakwaarnemer de heer [REDACTED] van 8 december 2021 als een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). De passage die wij in het u reeds toegezonden Advies van AKD onleesbaar hebben gemaakt, betreft een passage die niet openbaar gemaakt kan worden. Wij beroepen ons op het bepaalde in artikel 10, tweede lid, onder b en subsidiair onder g Wob. Het verstrekken van informatie blijft dus achterwege omdat het belang van openbaarmaking daarvan niet opweegt tegen de financiële en economische belangen van publiekrechtelijke lichamen en subsidiair het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van de bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

Dit besluit en het Advies worden geanonimiseerd geplaatst op <https://www.zeeland.nl/loket/wob-verzoeken>.

Een afschrift van deze brief zal aan uw zaakwaarnemer de heer [REDACTED] (adres: [REDACTED]) worden verstuurd.

Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

C.A.J. Verhoeve,
Afdelingsmanager Infrastructuur en Vastgoed.

U wordt verzocht om in uw correspondentie steeds het P8T-4105 en het zaaknummer 5549 te vermelden.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen schriftelijk bezwaar maken tegen dit besluit bij:
Gedeputeerde Staten van Zeeland, t.a.v. de secretaris van de commissie voor bezwaarschriften,
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg.

In het bezwaarschrift neemt u ten minste op uw naam en adres, de dagtekening van het bezwaarschrift, tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend.
U moet het bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt. Doorgaans is dat de dag na de datum van verzending. Overschrijding van de inzendtermijn kan ertoe leiden dat met uw bezwaren geen rekening wordt gehouden.
Als u overweegt bezwaar te maken, kunt u een informatiefolder aanvragen op telefoonnummer 0118-631000. U kunt de

informatie ook downloaden via <https://www.zeeland.nl/beleid-en-regelgeving/bezwaar-maken>

Wij wijzen u erop dat het bezwaar niet de werking van het besluit schorst. U kunt een verzoek doen tot het treffen van een voorlopige voorziening. U richt het verzoek aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda, team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Voor de behandeling van het verzoek is griffierecht verschuldigd.

In afschrift aan:

- de heer [REDACTED].

MEMO

AAN De Provincie Zeeland
t.a.v. de heer [REDACTED]
per email: [REDACTED]@zeeland.nl

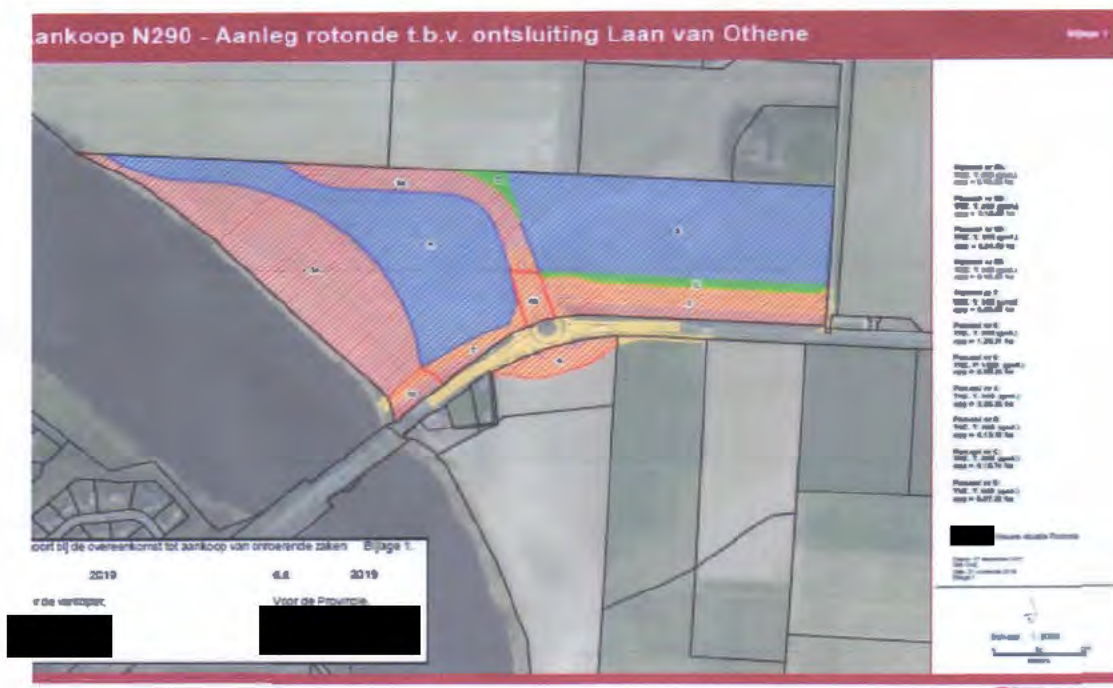
VAN [REDACTED]
TELEFOON 0 [REDACTED]
E-MAIL [REDACTED]@akd.nl

DATUM 23 september 2020
 ONS KENMERK 296639
 KOPIE AAN

ONDERWERP Advies complexwaarde Laan van Othene en Rondje Kreek

Inleiding

Van de heer [REDACTED] dienen de op bijgevoegde tekening met arcering en de grondplannummers 5A, 5B, 6A, 6B, 7, 8 en 9 aangekocht te worden.



Gelet op de complextheorie is enkel grondplannummer 6A door de provincie ingeschakelde taxateur

AKD N.V. is statutair gevestigd te Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24386820). . Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de Algemene Voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 61/2014 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op www.akd.nl

DATUM 23 september 2020
ONS KENMERK 296639
PAGINA 2 van 17

tegerekend tot het complex Othene. Dit is aldus, de taxateur, grond ten behoeve van de aanleg van de verlengde Laan van Othene en heeft een directe relatie met en dient geheel en alleen ten behoeve van de wijk Othene. Grondplannummer 5A (Rondje Kreek met groenvoorziening) maakt deel uit van het wandelpad rondom de gehele Otheense kreek en is niet gewaardeerd als zijnde onderdeel van het complex Othene. Ook de overige grondplannummers behoren naar de mening van de taxateur niet tot het complex Othene. Deze behoren in diens visie tot de provinciale weg N290 en dienen naast aansluiting voor de verlengde Laan van Othene ook voor de aansluiting van zuidelijk gelegen percelen en de splitsing van langzaam verkeer richting Terneuzen en Zaamslag. De taxateur van de heer [REDACTED] onderschrijft voormeld standpunt niet en meent dat aan alle gronden een complexwaarde toekomt.

Vraagstelling

Aan AKD is gevraagd advies uit te brengen omtrent voormelde tegengestelde standpunten. De vraag daarbij is: wat behoort wel tot het complex van de woonwijk Othene en wat niet?

Managementsamenvatting

Er zijn op basis van de in dit advies genoemde indicatoren voor een complexbenadering sterke aanwijzingen dat het verlengen van de Laan van Othene onderdeel vormt van het complex Othene. Dit geldt zeker voor nummer 6 a en, zo kan betoogd worden, ook (al dan niet deels) voor 6b. Immers ook als er geen rotonde zou komen zouden deze gronden ook (al dan niet deels) nodig zijn om de Laan van Othene aan te sluiten op de N290. Voor het rondje Kreek en de rotonde met fietspaden en parallelweg geldt dat er geen aanwijzingen zijn dat deze onderdeel vormen van het complex.

Advies

[REDACTED]

DATUM 23 september 2020
ONSKENMERK 296639
PAGINA 3 van 17

Juridisch kader

Artikel 40 de van de Onteigeningswet bepaalt dat bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak rekening gehouden wordt met

a) de ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken betreffende lasten en baten, welke uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden en voorts ook met

b) alle bestemmingen die gelden voor zaken, die deel uitmaken van het complex, in dier voege dat elke bestemming van een zaak de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Daarbij wordt onder een complex verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken. De complexwaarde-benadering vormt een billijkheidscorrectie die voorkomt dat eigenaren binnen één het hetzelfde te ontwikkelen gebied ongelijk worden behandeld als gevolg van de toevallige bestemming die aan hun perceel is toegekend. De regeling voorkomt bijvoorbeeld dat een eigenaar wiens gronden gelegen in een toekomstige woonwijk zijn bestemd voor verkeersvoorzieningen een lagere waarde ontvangt dan de eigenaar binnen die woonwijk wiens percelen zijn bestemd voor woningbouw.

Wat wel en niet tot een complex behoort, is in hoge mate een feitelijke beoordeling. De maatstaf die daarbij gehanteerd wordt, is of er een functionele en noodzakelijke samenhang bestaat tussen de op de diverse percelen geprojecteerde bestemmingen. Of die samenhang wel of niet bestaat, kan worden afgeleid uit een veelheid aan factoren. Te noemen zijn¹:

- a. De ruimtelijke samenhang (de ene bestemming kan – vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening – niet ontwikkeld worden zonder de andere bestemming; denk aan wonen, groen en water).
- b. De functionele en noodzakelijke samenhang (de ene bestemming kan functioneel niet ontwikkeld worden zonder de andere bestemming; denk aan wonen, wegen en parkeren).
- c. De financiële verwevenheid van de financiering tussen de bestemmingen (financiert de ene bestemming de andere bestemming?)
- d. De (dis)continuïteit in tijd tussen de diverse bestemmingen (is de bestemming al of niet al ontwikkeld los van de andere bestemming?)
- e. Het met de bestemming beoogde doel (is het hoofddoel gelegen buiten de andere functioneel en ruimtelijk samenhangende bestemmingen of is het hoofddoel om de andere ruimtelijk en functioneel samenhangende bestemmingen te dienen?).

Feiten/Situatie in Othene

De woonwijk Othene ligt in het oostelijk deel van de kern van Temeuzen, tussen de Otheense kreek, de Reuzenhoekse dijk, de Molenweg en de Drieweg.

¹ Zie de jurisprudentie in het hoofdstuk 'Complexe zaken' (p. 51-59) van de hand van Mr. J.J. Hoeksma, zoals opgenomen in de onder redactie van E.W.J. de Groot tot stand gekomen H.J.M. van Mierlo afscheidsbundel 'Bijzonder geschikt voor het werk,'



DATUM 23 september 2020
 ONS KENMERK 296639
 PAGINA 5 van 17



De ruimtelijke hoofdstructuur is in het plan als volgt weergegeven:

DATUM 23 september 2020
 OMS KENMERK 296639
 PAGINA 6 van 17



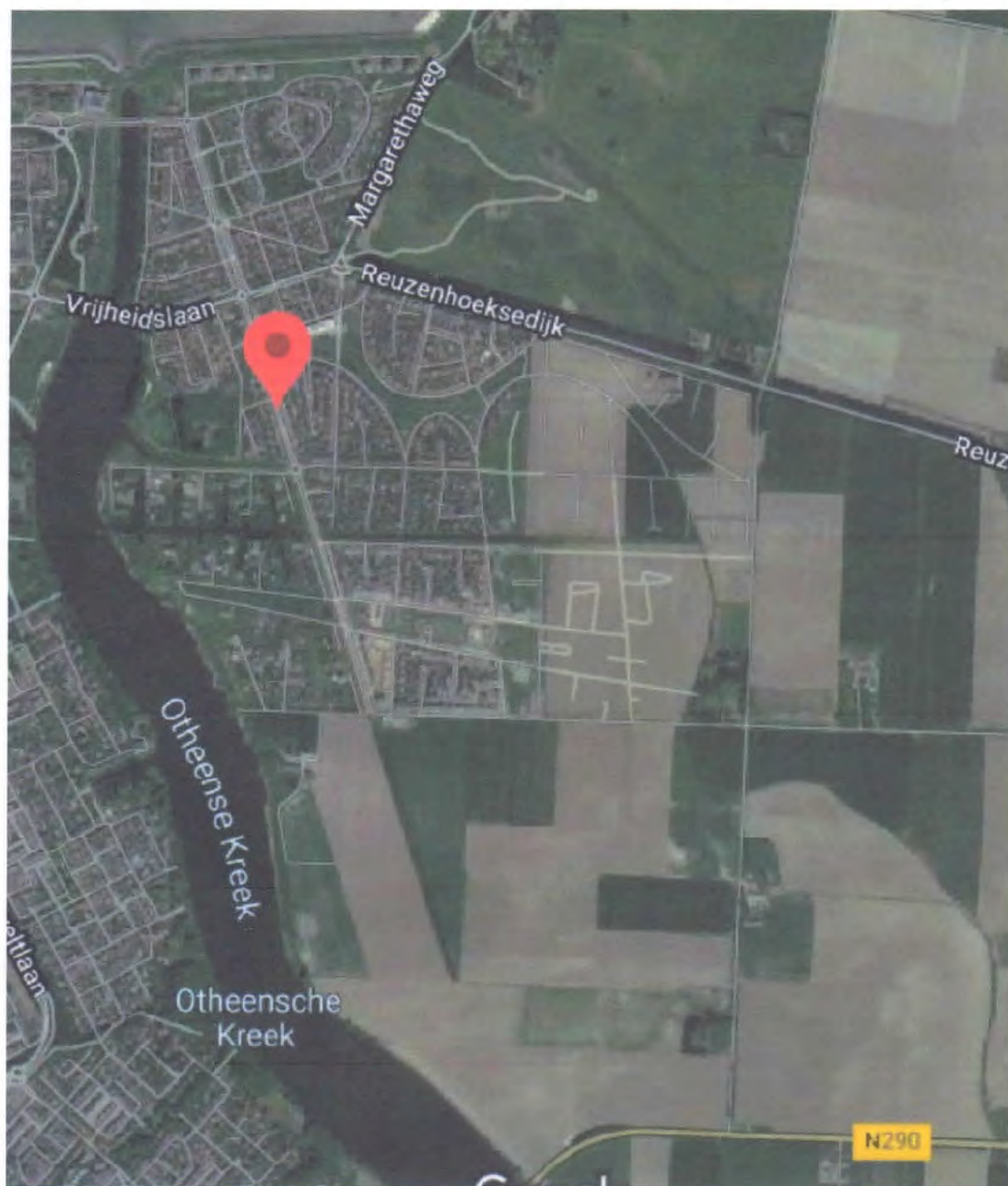
Over de Laan van Othene wordt overwogen: Voor het gemotoriseerd verkeer geldt de Laan van Othene als hoofdontsluiting, aantakkend op de Vrijheidslaan en de Churchilllaan (via de nog te realiseren brug over het afwateringskanaal) en zo op de rest van Temeuzen. Later volgt ook een aansluiting op de N61 (): bedoeld is of thans genaamd N 290).

Over de Kreek wordt overwogen: 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.

Op 4 juni 2015 is voor het gebied een beheersverordening vastgesteld. Doel was niet de bestemming te wijzigen maar om te voorkomen dat geen leges meer geheven zouden kunnen worden.

DATUM 23 september 2020
 ONS KENMERK 296639
 PAGINA 7 van 17

De feitelijke situatie is thans als volgt:



DATUM 23 september 2020
 ONS KENMERK 296639
 PAGINA 8 van 17

Op 3 juli 2018 is het bestemmingsplan Othene Oost vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet op het continueren van een geldend juridisch-planologisch toetsingskader ten behoeve van de ontwikkeling van de laatste drie fasen van de uitbreiding Othene Zuid.



Op dezelfde datum, 3 juli 2018, is (ook) het bestemmingsplan Buitengebied, Laan van Othene e.o. vastgesteld. De taxeren gronden vallen binnen dit plangebied.

DATUM 23 september 2020
ONS KENMERK 296639
PAGINA 9 van 17



Met het plan voornoemd - waarin de taxeren gronden zijn gelegen - wil de gemeente drie projecten in het gebied *ten zuiden van de wijk Othene* realiseren. Het gaat om twee infrastructurele projecten voor het verbeteren van de ontsluiting van de wijk Othene in het oosten van Temeuzen op de zuidelijker gelegen N290 (verlengen Laan van Othene en aanleg rotonde met bijkomende werken). Naast deze ontwikkelingen beoogt de gemeente de aanleg van een pad rond de Otheense Kreek, om zo het "Rondje Kreek" af te maken als recreatieroute voor de bewoners.

Omtrent de infrastructuur wordt overwogen: *De gemeenteraad van de gemeente Temeuzen heeft in 2014 besloten om de wijk Othene te voorzien van een tweede ontsluiting. De wijk, gelegen aan de oostzijde van Temeuzen, is de laatste jaren flink gegroeid. En blijft komende jaren verder groeien. Al in de huidige situatie geldt de Laan van Othene als hoofdontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer uit de wijk Othene.*

DATUM 23 september 2020
 OMS KENMERK 296639
 PAGINA 10 van 17

Aan de noordzijde takt de Laan aan op de Vrijheidslaan en de Churchilllaan. De zuidzijde dient te worden aangesloten op de provinciale weg N290. Het doortrekken van de Laan van Othene is noodzakelijk om een goede en veilige invulling te geven aan de ontsluiting van de wijk. (...) De N290 zal worden afgewaardeerd van een 'gebiedsverbindende functie' naar een 'gebiedsontsluitende functie' en valt onder de strategie behouden en de verlenging van de Laan van Othene valt onder de strategie transformeren. De verbinding van Othene met de N290 is vastgelegd in het vigerende [REDACTED] bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 25 juni 2013). In de overeenkomst met de projectontwikkelaar van Othene Zuid is hierover bepaald dat "de daadwerkelijke realisatie van deze verbinding zal plaatsvinden op het moment dat dit noodzakelijk is voor de verkeersafwikkeling." (...) In de huidige situatie geldt de Laan van Othene als hoofdontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer. De huidige Laan van Othene is ingericht als een gebiedsontsluitingsweg. Vanwege de bereikbaarheid en veiligheid dient de wijk Othene voorzien te worden van een tweede ontsluiting. (...) Er wordt gebruik gemaakt van de aansluiting op de provinciale weg N290 die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Deze aansluiting wordt verkeersveilig vorm gegeven door middel van een rotonde. (...) De verlengde Laan van Othene is buiten de bebouwde kom gelegen en dient primair als ontsluiting van de wijk Othene en niet als toegangsweg van het centrum van Terneuzen. Hierdoor is de afweging gemaakt om de weg als 60 kilometerweg in te richten. De weg wordt voorzien van een twee richtingen fietspad. Er wordt gebruik gemaakt van de aansluiting op de provinciale weg N290 die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Deze aansluiting wordt verkeersveilig vorm gegeven door middel van een rotonde.

Omtrent het rondje Kreek wordt overwogen: De derde ontwikkeling is de aanleg van een deel van het Rondje Kreek. Het "Rondje Kreek" is de naam voor een recreatieve wandel- en fietsroute, bedoeld om een "rondje" rond de Otheense Kreek te maken. De Otheense Kreek is een landschappelijk element aan de oostzijde van de kern Terneuzen. Met een lengte van ruim twee kilometer en een breedte van soms meer dan 200 meter vormt de kreek een ruimtelijke buffer tussen Terneuzen en de nieuwe wijk Othene. Door Bosch Slabbers Tuin- en Landschapsarchitecten is in 2007 een inrichtingsplan voor de oevers van de kreek vervaardigd; het "Rondje Kreek". In dit plan wordt zowel aan de oost- als de westzijde van de kreek een openbaar park voorgestaan met een gesloten wandel- en fietsroute. Op deze route takken op verschillende plaatsen fiets- en voetpaden vanuit de omtiggende wijken aan. De oevers van de kreek zullen zeer divers worden aangelegd en ingericht met een verwijzing naar de periode dat de kreek nog in verbinding stond met de zee. Het pad van de route dient goed begaanbaar te zijn en geschikt te zijn voor zowel voetgangers, fietsers als skaters. Brommers en ander gemotoriseerd verkeer worden zoveel mogelijk geweerd. Op of in samenhang met het pad zal een trimparcours worden gerealiseerd en langs het rondje zullen verschillende verblijfsplaatsen worden ingericht. Inmiddels is het inrichtingsplan voor het "Rondje Kreek" voor een groot deel gerealiseerd. Het nog te realiseren gedeelte van het "Rondje Kreek" aan de oostzijde van de Otheense Kreek wordt in dit bestemmingsplan geregeld. Dit gedeelte betreft de oostelijke oever vanaf de Waterhyacint, in zuidelijke richting, tot aan de Provinciale weg N290.

Omtrent de financiering van de diverse projecten wordt overwogen: Het uitgangspunt voor de aanleg van Rondje Kreek is dat dit gerealiseerd wordt uit de exploitatiebijdragen Othene. De aanleg van de Laan van Othene is gereamd in het exploitatieplan Othene. Ook de bijdrage voor de rotonde wordt hieruit gefinancierd.

DATUM 23 september 2020
ONS KENMERK 296639
PAGINA 11 van 17

Juridisch kader toegepast op de feiten

Onderstaand zijn indicaties (+ voor wel – voor niet) opgenomen om te duiden of de te realiseren voorzieningen al dan niet een onderdeel vormen van het complex.

Juridisch

- a. **De ruimtelijke samenhang (de ene bestemming kan – vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening – niet ontwikkeld worden zonder de andere bestemming; denk aan wonen, groen en water).**

Doortrekken Laan van Othene en aanleg rotonde met parallelweg en fietspaden

Feiten Verlengen Laan van Othene

In bestemmingsplan Othene Zuid uit 2005 is niet voorzien in een aansluiting op de N209. Alstoen werd dit blijkbaar niet noodzakelijk geacht vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Uit de stukken is af te leiden dat in 2005 werd voorzien dat de Laan van Othene zou aansluiten op de N61 (N 290). Verder blijkt uit de stukken dat met de ontwikkelaar is afgesproken, dat aansluiting op de N 209 zou geschieden indien “de daadwerkelijke realisatie” van deze verbinding zal plaatsvinden op het moment dat dit noodzakelijk is voor de verkeersafwikkeling. Dit vormt een contra-indicatie. Die wordt bevestigd door nadere informatie inhoudende dat met de ontwikkelaar is afgesproken dat de weg wordt aangelegd als dit nodig is en het verzoek tot aanleg afkomstig is van de ontwikkelaar.

Indicatie (+/-) aanwijzingen voor onderdeel complex

Feiten aanleg rotonde met parallelweg en fietspaden

In bestemmingsplan Othene Zuid uit 2005 is niet voorzien in de aanleg van een rotonde met parallelweg en fietspaden

Indicatie (-) geen onderdeel complex

Rondje Kreek

Feiten

In het bestemmingsplan Othene Zuid uit 2005 is niet voorzien in een “rondje Kreek”. Deze ontwikkeling is van latere datum.

Indicatie(-) Geen onderdeel complex.

DATUM 23 september 2020
ONS KENMERK 296639
PAGINA 12 van 17

Functionele samenhang

- b. De functionele samenhang (de ene bestemming kan functioneel niet ontwikkeld worden zonder de andere bestemming; denk aan wonen, wegen en parkeren).

Doortrekken Laan van Othene en aanleg rotonde met parallelweg en fietspaden

Feiten Verlengen Laan van Othene

Uit de feiten volgt dat het doortrekken van de Laan van Othene louter beoogt de woonwijk Othene te voorzien van een tweede ontsluiting. Deze tweede ontsluiting is nodig de bereikbaarheid en veiligheid en hangt samen met het 'groeien van de wijk'.

Er lijkt sprake te zijn van een functionele samenhang. Daarmee is echter niet gezegd dat er sprake is van een functionele samenhang met het complex; lees het als een geheel in exploitatie gebracht gebied. Daarvoor is meer nodig. In casu is in 2005 met de ontwikkelaar afgesproken dat de wijk in een later stadium wordt aangesloten op de N 290. De doortrekking vindt ook plaats op verzoek van de Ontwikkelaar. Dit is een – voor het doortrekken van de weg – positieve indicatie (wel onderdeel van het complex).

Indicatie(+) Onderdeel complex

Feiten aanleg rotonde met parallelweg en fietspaden

Omtrent de rotonde en de parallelweg is min aanvullend aan de weergegeven feiten het volgende medegedeeld:

De N290 is volgens de Mobiliteitsvisie Zeeland 2018 onderdeel van het hoofdwegennet in Zeeland. De N290 maakt daarnaast deel uit van de Kwaliteitsnetten Goederenvervoer en Landbouwverkeer. De wegen in het hoofdwegennet dienen volgens de Mobiliteitsvisie ingericht te worden volgens de hoogste eisen voor wegontwerp. De N290 tussen de aansluiting Spuiweg bij Terneuzen en de rotonde aan de westkant van Zaamslag voldoet hier nu niet aan. Percelen, bedrijven en woningen sluiten nu rechtstreeks aan op de hoofdweg en dat is niet acceptabel. Daarom is een reconstructieplan gemaakt voor het wegvak, waarbij de N290 wordt omgebouwd tot een volwaardige gebiedsontsluitingsweg met vrijliggende parallelwegen en fietspaden, zie bijgevoegde tekeningen. De parallelweg tussen de Drieweg en de rotonde en de rotonde zelf passen in dat reconstructieplan. Bij Zaamslag sluiten de parallelwegen op de N290 via de bestaande rotonde aan de westzijde van het dorp. Voor een acceptabele ontsluiting van de percelen, bedrijven en woningen aan beide zijden van de N290 in het traject tussen de aansluiting Spuiweg en de rotonde aan de westzijde van Zaamslag, lengte 3,17 km, dient er tussen beide aansluitingen nog een aansluiting d.m.v. een rotonde te worden aangelegd. Een logische plaats is dan het snijpunt van de 2 rechtstanden aan weerszijden van de bocht in de N290 juist ten oosten van de Otheense Kreek. Deze plaats is dan ook een logisch

DATUM 23 september 2020
 ONSKENMERK 296639
 PAGINA 13 van 17

aansluitpunt van de Laan van Othene op de N290, zoals het nu vormgegeven is, maar ook als de Laan van Othene er niet zou zijn, zou de rotonde op die plaats een logische keuze zijn die past in het totaalplan.

De situatie is onderstaand weergegeven.



Indicatie rotonde en de parallelweg (-) Geen onderdeel complex

Rondje Kreek

Feiten

Er is geen functionele samenhang tussen het rondje en de realisatie van het plan Othene Zuid uit 2005. Daarin is niet voorzien in een "rondje Kreek". Deze ontwikkeling is van latere datum.

Indicatie (-) Geen onderdeel complex

DATUM 23 september 2020
 ONS KENMERK 296639
 PAGINA 14 van 17

Financiële samenhang

- c. De financiële verwevenheid van de financiering tussen de bestemmingen (financiert de ene bestemming de andere bestemming?).

Doortrekken Laan van Othene en aanleg rotonde met parallelweg en fietspaden

Feiten Laan van Othene

Uit de feiten volgt dat het doortrekken van de Laan van Othene wordt gefinancierd uit de exploitatiebijdragen die de gemeente heeft ontvangen of ontvangt. Er wordt gerefereerd aan een exploitatieplan, maar voor zover mij bekend is een dergelijk plan niet vastgesteld.

Indien het doortrekken van de Laan van Othene wordt gefinancierd uit exploitatiebijdragen/koopsommen afkomstig van de ontwikkelaar van Othene vormt dat een lichte indicatie dat sprake is van een complex. Doorslaggevend is het echter niet. Dat wordt het pas indien de bijdrage niet alleen uit de ontvangen middelen wordt voldaan, maar ook de kosten van het doortrekken van stonde af aan in de grondexploitatieberekeningen zijn opgenomen. Dat laatste is in casu het geval zo is medegedeeld.

Indicatie(+) Onderdeel complex

Feiten de rotonde, fietspaden en parallelweg.

Voor de rotonde, fietspaden en parallelweg geldt dat de provincie de realisatie daarvan financiert.

Indicatie (-) geen onderdeel complex

Rondje Kreek

Feiten

Uit de feiten lijkt te volgen dat het "rondje Kreek" wordt gefinancierd uit de exploitatiebijdragen die de gemeente heeft ontvangen of ontvangt. Er wordt gerefereerd aan een exploitatieplan, maar voor zover mij bekend is een dergelijke plan niet vastgesteld.

Indien het "rondje Kreek" wordt gefinancierd uit exploitatiebijdragen/koopsommen afkomstig van de ontwikkelaar van Othene vormt dat een lichte indicatie dat sprake is van een complex. Doorslaggevend is het echter niet. Dat wordt het pas indien de bijdrage niet alleen uit de ontvangen middelen wordt voldaan, maar ook de kosten van het doortrekken van stonde af aan in de grondexploitatieberekeningen zijn opgenomen. Dat is mij niet gebleken. Aan mij is medegedeeld dat de kosten worden voldaan uit de bestemmingsreserve stadsuitleg. Ervan uitgaande dat dit fonds niet louter bestaat uit middelen afkomstig uit Othene, kan gesteld worden dat dit een negatieve indicatie vormt.

DATUM 23 september 2020
 ONSKENMERK 296639
 PAGINA 15 van 17

Indicatie (-) Geen onderdeel complex

Tijdsverloop

- d. De (dis) continuïteit in tijd tussen de diverse bestemmingen (is de bestemming al of niet al ontwikkeld los van de andere bestemming).

Doortrekken Laan van Othene en aanleg rotonde met parallelweg en fietspaden

Feiten Laan van Othene

Tussen het plan Othene Zuid en Buitengebied Laan van Othene e.o. zit in tijd genomen een zeer ruime periode (2005 versus 2018). Er is ook pas in 2014 besloten de laan te verlengen.

Het tijdsverloop vormt een negatieve indicatie. Dat wordt echter – zo kan betoogd worden – tenietgedaan door het feit dat met de ontwikkelaar in 2005 al is afgesproken dat het werk wordt uitgevoerd als dat nodig blijkt en het werk thans ook wordt uitgevoerd op verzoek van de ontwikkelaar. Dit vormt een positieve indicatie.

Indicatie (/+/-) aanwijzingen voor onderdeel complex

Feiten aanleg rotonde met parallelweg en fietspaden

Tussen het plan Othene Zuid en Buitengebied Laan van Othene e.o. zit in tijd genomen een zeer ruime periode (2005 versus 2018).

Indicatie (-) Geen onderdeel complex

Rondje Kreek

Feiten

Tussen het plan Othene Zuid en Buitengebied Laan van Othene e.o. zit in tijd genomen een zeer ruime periode (2005 versus 2018),

Indicatie (-)

Geen onderdeel complex.

Doel

- e. Het met de bestemming beoogde doel (is het hoofddoel gelegen buiten de andere functioneel en ruimtelijk samenhangende bestemmingen of is het hoofddoel om de andere ruimtelijk en functioneel samenhangende bestemmingen te dienen?)

Doortrekken Laan van Othene en aanleg rotonde met parallelweg en fietspaden

DATUM 23 september 2020
 ONSKENMERK 296639
 PAGINA 16 van 17

Feiten Laan van Othene

Het enige doel van het doortrekken van de Laan van Othene is het ontsluiten van de wijk Othene.

Indicatie(+) onderdeel van complex

Feiten aanleg rotonde met parallelweg en fietspaden

De aanleg van de rotonde met parallelweg en fietspaden vindt plaats omdat De N290 volgens de Mobiliteitsvisie Zeeland 2018 onderdeel uitmaakt van het hoofdwegennet in Zeeland. De N290 maakt daarnaast deel uit van de Kwaliteitsnetten Goederenvervoer en Landbouwverkeer. De wegen in het hoofdwegennet dienen volgens de Mobiliteitsvisie ingericht te worden volgens de hoogste eisen voor wegontwerp. De N290 tussen de aansluiting Spuiweg bij Temeuzen en de rotonde aan de westkant van Zaamslag voldoet hier nu niet aan. Percelen, bedrijven en woningen sluiten nu rechtstreeks aan op de hoofdweg en dat is niet acceptabel. Daarom vindt de aanpassing plaats.

Indicatie (-) geen onderdeel complex

Rondje Kreek

Feiten

Doel van het "rondje Kreek" is dat zowel aan de oost- als de westzijde van de kreek een openbaar park ontstaat met een gesloten wandel- en fietsroute. Op deze route takken op verschillende plaatsen fiets- en voetpaden vanuit de omliggende wijken aan. Othene profiteert van de ontwikkeling maar veroorzaakt deze aldus bezien niet.

Indicatie (-)

Geen onderdeel van het complex.

Conclusie/advies

- Verlengen Laan van Othene

Indicatoren	score:
a. De ruimtelijke samenhang	+/-
b. De functionele en noodzakelijke samenhang	+
c. De financiële verwevenheid van de financiering tussen de bestemmingen	+
d. De (dis)continuïteit in tijd tussen de diverse bestemmingen	+/-
e. Het met de bestemming beoogde doel	+

DATUM 23 september 2020
ONSKENMERK 296639
PAGINA 17 van 17

Er zijn sterke aanwijzingen voor de conclusie dat het Verlengen van de Laan van Othene onderdeel vormt van het complex Othene.

- **Aanleg rotonde met parallelweg en fietspaden zijn geen onderdeel complex Othene**

Indicatoren en score:

Indicatoren	score:
f. De ruimtelijke samenhang	-
g. De functionele en noodzakelijke samenhang	-
h. De financiële verwevenheid van de financiering tussen de bestemmingen	-
i. De (dis)continuïteit in tijd tussen de diverse bestemmingen	-
j. Het met de bestemming beoogde doel	-

De aanleg rotonde met parallelweg en fietspaden vormt geen onderdeel complex Othene

- **Rondje Kreek is geen onderdeel complex Othene**

Indicatoren en score:

Indicatoren	score:
a. De ruimtelijke samenhang	-
b. De functionele en noodzakelijke samenhang	-
c. De financiële verwevenheid van de financiering tussen de bestemmingen	-
d. De (dis)continuïteit in tijd tussen de diverse bestemmingen	-
e. Het met de bestemming beoogde doel	-

Het rondje Kreek vormt geen onderdeel van het complex Othene.

AKD