

Onderwerp:	Omgevingstafel 14 oktober 2024
Plaats:	Raadzaal gemeente Kapelle
Datum:	14 oktober 2024
Aanvang:	09:00 uur
Aanwezigen:	Gemeente Borsele Provincie Zeeland GGD
Afwezigen:	Veiligheidsregio Zeeland (afgemeld) Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland Waterschap Scheldestromen Stedin Rijkswaterstaat (afgemeld; heeft inhoudelijke reactie via de mail gegeven)

Toelichting casemanager Tolhoek II te Oudelande

Het initiatief betreft het realiseren van een uitbreidingswijk bij het dorp Oudelande. Dit betreft de tweede fase van het uitbreidingsplan Tolhoek. De aanleiding van het plan zijn de realisatie van flexwoningen. We hebben als regiogemeenten een afspraak met de woningcorporatie om in 2023 en 2024 200 flexwoningen te realiseren in De Bevelanden. Deze zijn bedoeld voor statushouders, jongeren en spoedzoekers. Een deel het plan Tolhoek II is al met een omgevingsvergunning geregeld: de flexwoningen en de infrastructuur en het groen. Er worden speelplekken ingericht in het groen en het schoolplein van de school wordt groen ingericht. Er is rekening gehouden met de spuitzone van boomgaarden door een groene strook van 50 meter tussen de boomgaarden en de beoogde woningbouwkwavels te realiseren. Momenteel zijn we de markt aan het verkennen om te kijken aan welk type woningen behoefte is. Ook zijn er woningmarktonderzoeken geweest waarop we ons kunnen baseren. Verder heeft er een flora en fauna onderzoek plaatsgevonden en zijn er archeologische onderzoeken uitgevoerd. Voor de aanleg van de waterberging, en het dempen van een sloot, heeft het waterschap reeds vergunning verleend.

Opmerkingen GGD

De GGD geeft aan dat een wadi realiseren veiliger is dan een grote waterpartij. Dit vanwege de aantrekking van muggen en het feit dat stilstaand water hitte aantrekkelijk is.

De GGD vraagt voor welke doelgroepen de woningen worden. Ze geven aan dat als het seniorenwoningen worden dat dan de behoeftes en wensen deze doelgroep goed meegenomen moet worden in het plan. Denk hierbij aan toegang tot het groen, dus rolstoelvriendelijk. Ook moeten seniorenwoningen levensloopbestendig zijn en moeten ouderen de mogelijkheid hebben om elkaar te ontmoeten door bankjes in het groen neer te zetten.

De GGD geeft aan dat zij liever zien dat het trapveldje verder van de boomgaard wordt gerealiseerd. Dit vanwege het feit dat je tijdens het sporten dieper ademt waardoor je de bestrijdingsmiddelen dieper inademt. Ook een heg beschermt niet tegen deze bestrijdingsmiddelen. Verder geeft de GGD aan dat het een mooi plan kan worden. Er is genoeg groen om hitte te dempen. Zorg voor biodiversiteit en de aanplant

van inheemse soorten. Ook kan er gekeken worden naar de oriëntatie van woningen. Deze zien zij het liefst op het zuiden. Ook pleiten ze voor houtkachelvrije woningen.

Opmerkingen provincie

De provincie vindt het lastig om te beoordelen of het plan voldoet wat betreft flora en fauna, omdat het onderzoek niet bij de stukken zat. Verder is de 50 meter ten opzichte van de boomgaarden aangehouden. De provincie vraagt zich wel af hoe het zit met de Woondeal en het bouwen van betaalbare woningen.

Opmerkingen Rijkswaterstaat

Het initiatief raakt geen belangen van Rijkswaterstaat, omdat de projectlocatie geen eigendom is van de staat. Bovendien ligt de projectlocatie ver weg van het beperkingsgebied waterkering sluizencomplex Hansweert, het beperkingsgebied oppervlaktewater geen kanaal tevens vaarweg (Westerschelde), het beperkingsgebied kanaal door Zuid-Beveland en het beperkingsgebied rijksweg A58.

Reactie gemeente

De gemeente geeft aan dat we de markt aan het onderzoeken zijn, maar dat er naar waarschijnlijkheid een menging komt van vrije kavels, goedkope koop en seniorenwoningen. Ook komt er een ommetje rond het dorp. Er komt een trapveldje binnen de spuitzone van de boomgaard, maar dit is niet voor langdurig verblijf. De gemeente geeft aan dat de groencollega's om de tafel hebben gezeten met onder meer de speeltuinvereniging en met het schoolbestuur over de inrichting van de buitenruimte. Biodiversiteit en inheemse beplanting worden in dit plan meegenomen. De gemeente geeft verder aan dat de flexwoningen sowieso sociale huur zijn.