

Nota zienswijzen en overleg

Resultaten zienswijze procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Grintweg 23, Yerseke' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.YeBPGrintweg23-on01 heeft met bijbehorende stukken van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter visie gelegen op grond van artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening.

Tijdens de termijn voor het indienen van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen.

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. indiener 1 Braam Champignon Cultures B.V.;
2. indiener 2 Bewoner Grintweg.

De zienswijzen zijn beide ontvankelijk.

Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. Bij de beantwoording is aangegeven of, en zo ja op welke wijze, het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze is aangepast.

Indiener 1 (Braam Champignons Cultures BV) (7 februari 2024)

Zienswijze

- Bewoner/ondernemer vreest voor een negatieve invloed van geluid en verkeer op het woongenot van de arbeidsmigranten die woonachtig zijn aan de Zweedijkseweg 4;
- Bewoner/ondernemer vreest voor klachten over geur en geluid ondanks dat wordt voldaan aan de in wetgeving gestelde richtafstanden;
- Vraag wordt gesteld of de juiste stikstofberekening is gehanteerd;
- Ondernemer zet vraagtekens bij participatieproces en zijn input hierin. Verzoek was om uitbreidingsmogelijkheden aan achterzijde van het bedrijf mogelijk te maken.

Gemeentelijke reactie

- Door een transformatie van het gebied van industrie naar wonen zal de locatie geen of nauwelijks meer zwaar en middelzwaar verkeer aantrekken. Juist omdat het een transformatie naar een nieuwe woonomgeving betreft zullen de negatieve invloeden van geluid en verkeer zoveel mogelijk worden beperkt.
- In het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken is de juiste stikstofberekening (1-10-2024) gehanteerd
- Ondernemer heeft niet actief deelgenomen aan het participatieproces en is niet aanwezig geweest bij de 3 informatieavonden die initiatiefnemer heeft georganiseerd. Initiatiefnemer heeft gekeken naar een uitbreiding van de bedrijfsbestemming op het perceel aan de achterzijde van de locatie Zweedijkseweg 4. Dit perceel heeft nu een agrarische bestemming. Indien dit perceel wordt bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten heeft dat geleid op de van toepassing zijnde hindercirkel een dusdanige inperking van de woningbouwmogelijkheden aan de Grintweg 23, dat dit niet wenselijk is. Het is overigens wel zo dat met de transformatie naar woningbouw, de aanwezige hindercirkel van de locatie Grintweg 23 vervalt. Ondernemer heeft hiermee op zijn locatie aan de Zweedijkseweg 4 meer mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan niet aangepast.

Indiener 2 (Bewoner Grintweg) (1 januari 2024)*Zienswijze*

Bewoner maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid van de Grintweg bij de bouw en oplevering van de woningen. Suggesties die hierbij worden gedaan:

- Realisering directe ontsluiting op de Hogeweg;
- Onmogelijk maken dat niet bewoners met gemotoriseerd verkeer Grintweg in en uitrijden.

Gemeentelijke reactie

Nader onderzoek van Goudappel d.d. 15 mei 2024 bevestigt dat er circa 400 extra autobewegingen op de Grintweg worden afgewikkeld. Het is noodzakelijk om maatregelen te treffen aan de Grintweg. Hierover zijn afspraken gemaakt met Initiatiefnemer die juridisch en financieel afgedwongen kunnen worden. De Veiligheidsregio heeft bevestigd dat ook de aangepaste opzet van het plan met een ontsluiting aan de Grintweg en een calamiteitenontsluiting aan de Molhoekseweg de (verkeers)veiligheid voldoende is aangetoond. Mits de noodzakelijke aanpassingen aan de Grintweg worden gedaan. Op 23 mei 2024 heeft initiatiefnemer een toelichting gegeven op welke wijze verkeersmaatregelen zullen worden getroffen om de Grintweg zo veilig mogelijk te maken.

Het direct ontsluiten van verkeer op de Hogeweg is fysiek onmogelijk. Gemotoriseerd verkeer fysiek weren in de Grintweg kan alleen door de Grintweg ook af te sluiten voor bewoners of door een 1 richtingsweg van de Grintweg te maken. Beide opties zijn door bewoners afgewezen.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan niet aangepast.

Ambtshalve wijzigingen en resultaten overlegprocedure***Wijziging in de bij de ontwikkeling betrokken gronden***

Nadat de termijn voor het indienen van zienswijzen is verstreken heeft één van de initiatiefnemende grondeigenaren besloten zijn gronden niet in te brengen in de ontwikkeling. Het betreft de gronden waarmee een ontsluiting op de Zweedijkseweg mogelijk werd gemaakt. De consequenties van deze keuze zijn toegelicht aan de omgeving op 23 mei 2024 (een verslag van deze avond is als bijlage bijgevoegd). Daarnaast is deze wijziging en de consequenties hiervan besproken met diverse overlegpartners. Reacties hierop zijn navolgend opgenomen in deze nota van zienswijzen.

Reactie Provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft aangegeven geen zienswijzen in te dienen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Grintweg 23. Aandachtspunten die meegegeven zijn door de provincie zijn:

1. Ontheffing voor Haas en Konijn zijn voldoende aannemelijk;
2. Indien bevoegd gezag archeologisch rapport goedkeuren is dat akkoord;
3. Er wordt afgeweken van de betaalbaarheidsgrens.

Reactie Evides

Is akkoord met verleggen waterleiding en onderhoudsstrook e.a. naar de noordkant van het plangebied.

Reactie Waterschap Scheldestromen

Is akkoord met het vrijwaren van de rioolleiding ten westen van het plangebied en is akkoord met de veranderde planopzet van de woningen aan de westkant van het plangebied.

Reactie Veiligheidsregio Zeeland

Veiligheidsregio Zeeland heeft geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Besproken is dat de hoofdontsluiting aan de Grintweg is gelegen en dat er een calamiteitenontsluiting aan de Molhoeksweg is gesitueerd. Eveneens is besproken dat alle woningen binnen 40 meter van een opstelplaats zijn gesitueerd.

Reactie Omgevingsdienst Zeeland (RUD)

Omgevingsdienst Zeeland heeft geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Wijzigingen

De wijzigingen in het plan die te maken hebben met de bij het plan betrokken gronden, dan wel ambtshalve zijn doorgevoerd, zijn de volgende:

Regels

- Het type rug-aan-rug woning vervalt. Artikel 1.55 vervalt en artikel 6.2.1 is hierop aangepast;
- Artikel 1.47 'middenhuur woning' is aangepast waarbij het prijspeil is aangepast op 2024, er een jaarlijkse indexatie aan de hand van de CPI is ingesteld, er een minimale exploitatieperiode (als middeldure Huurwoning) van 10 jaar is opgenomen en een minimale grootte van de woning is komen te vervallen;
- De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute' is toegevoegd aan artikel 4.1.2,

Verbeelding

- Het plangebied is verkleind, de gronden aan de noordzijde richting Hogeweg/Zweedijkseweg zijn vervallen;
- De bouwaanduiding rug-aan-rug woningen (aanduiding 'rar') vervalt en wordt vervangen door de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' (aeg);
- De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenroute' is toegevoegd ter plaatse van de beoogde calamiteitenroute;
- In de noordoostelijke hoek van de bestemming 'Woongebied' is de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' (aeg) toegevoegd;

Toelichting en bijlagen bij de toelichting

- De teksten van de toelichting en bijlagen bij de toelichting zijn waar relevant aangepast op het verkleinde plangebied danwel de bijstellingen die te maken met de wijzigingen in prijspeilen voor de woningbouwtypologieën alsmede de definitie van een 'middenhuur woning'.

Wijziging naar aanleiding van overleg met Waterschap en Evides vanwege nieuw leidingentracé

Naar aanleiding van diverse overleggen met Evides, Veiligheidsregio Zeeland en Waterschap Scheldestromen is geconcludeerd dat het voorliggende plan onvoldoende ruimte geeft aan de bestaande rioolleiding die over het kadastrale perceel W408 loopt. In het plan waren namelijk achtertuinen gepositioneerd boven de leidingstrook en het Waterschap wenst die strook zo min mogelijk te belasten en goed bereikbaar te houden voor eventueel onderhoud. Dat heeft ertoe geleid dat in korte tijd veel overleg is geweest tussen partijen, waaronder het Waterschap, Evides, Veiligheidsregio Zeeland, de gemeente en initiatiefnemer, om samen tot een planinvulling te komen waar allen mee akkoord zijn.

Kernpunten

Door de indeling van het plan te verschuiven, wordt ruimte gecreëerd om de rioolleiding aan weerskanten vrij te spelen van bebouwing, diep wortelende begroeiing en/of zware belasting. Dit wordt verwezenlijkt door enkele groenstroken in plan te verplaatsen en meer geclusterd aan de westzijde te positioneren. Dit groen vormt dat mede de leidingstrook. Daardoor schuiven enkele bouwvelden in oostelijke richting op. Het verplaatsen van de groenstroken heeft als bijkomend voordeel dat het onderhoud hiervan wordt vereenvoudigd. In het ontwerpbestemmingsplan waren deze stroken veelal gelegen tussen woonkavels in en daardoor moeilijk bereikbaar. De ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdpzets van het plan verandert nauwelijks en de balans tussen woongebied en groen blijft nagenoeg gelijk.

Het tracé van de te verleggen watertransportleiding (Evides) is ook aangepast door het verplaatsen van groenstroken. Deze leiding komt nu aan de rand van het plangebied aan de noordzijde in plaats van onder de hoofdontsluitingsweg van het woongebied.

De calamiteitenroute van het woongebied is verplaatst en komt uit aan het begin van de Molhoekseweg in plaats van aan het einde van de Molhoekseweg. De nieuwe noodontsluiting is daarmee gunstiger gelegen voor snel aan- en afrijden van hulpdiensten.

In de noordwest hoek van het plan (na bijstelling vanwege de wijziging in de bij de ontwikkeling betrokken gronden) waren twee vrijstaande en twee tweekapperswoningen gelegen aan een doodlopende weg. Door de verschoven indeling is de doodlopende weg komen te vervallen en zijn in de nieuwe planopzet drie vrijstaande kavels gesitueerd. Door de verschuivingen en het verleggen van de waterleiding is ruimte ontstaan voor een extra vrijstaande woning. Deze woning past binnen de overeengekomen verhouding van het kwalitatieve woonprogramma. Het plan biedt op deze wijze ruimte aan maximaal 91 woningen.

De gevolgen van de verschuivingen en bijstelling van het maximaal aantal woningen zijn in ruimtelijk en milieukundig opzicht beperkt. De wijzigingen hebben geen significant effect op de uitkomsten van de verschillende omgevingsonderzoeken. Volledigheidshalve zijn deze onderzoeken afgestemd op de gewijzigde verkaveling en het bijgestelde aantal woningen.

Wijzigingen

De wijzigingen in het plan die te maken hebben met de wijze waarop met het de vrijwaringszone van de rioolleiding en de verlegging van de waterleiding is omgegaan betreffen de volgende:

Regels

- Artikel 6.2.1 sub e. is aangepast zodat maximaal 91 woningen zijn toegestaan

Verbeelding

- Het leidingentracé van de waterleiding ('Leiding – Water') met bijbehorende vrijwaringszone (2 meter aan weerszijden van de leiding) is aangepast;

- De bestemming 'Groen' aan de westzijde van het plangebied is vergroot;
- De begrenzingen van de bestemming 'Woongebied' en bijbehorende functie-, bouw- en maatvoeringsaanduidingen zijn beperkt verschoven;
- De bestemming 'Verkeer' is aan de westzijde van het plangebied ingekort;

Toelichting en bijlagen bij de toelichting

- De teksten en afbeeldingen van de toelichting en bijlagen bij de toelichting zijn waar relevant aangepast op de bijgestelde verkaveling en gewijzigd aantal maximaal toegestane aantal woningen. Het gaat hierbij om de onderzoeken: ladder, akoestiek-wegverkeer, bedrijven en milieuzonering, watertoets, stikstof, mer-aanmeldnotitie en verkeer. Ook is de regiekaart op het voorgaande aangepast.

Bijlage:

- a. verslag informatieavond 23 mei 2024
- b. Visueel verschil tussen planopzet december 2023 en planopzet die gerealiseerd kan worden na vaststelling van het bestemmingsplan in oktober 2024

Bijlage a: Verslag Participatiebijeenkomst Grintweg

Onderwerp: Verslag bewonersbijeenkomst 23 mei 2024, Grintweg 23
Datum: 27-05-2024

Aanwezige gemeente en initiatiefnemers

- Maarten de Both (wethouder gemeente Reimerswaal)
- Willy Gommeren (projectmanager gemeente Reimerswaal)
- Niels Goud (beleidsmedewerker gemeente Reimerswaal)
- Guido Wierink (ontwikkelaar)
- Jan van Minneburgen (landschapsarchitect)
- Ton van der Schelde (vertegenwoordiging eigenaar)
- Jan Prins (initiatiefnemer en eigenaar)

Aanwezige bewoners

1. Voor deze avond zijn circa 45 adressen uitgenodigd in de directe omgeving, zie onderstaand. Op de avond waren circa 40 aanwezige.

Aanleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in 2023. Daarop zijn verschillende zienswijzes ingediend en zijn er inspraak reacties geweest in de raadsvergadering. Op basis van deze reacties is het bestemmingsplan gewijzigd. Om omwonende goed op de hoogte te brengen is er 30 januari een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Dit is juridisch niet strikt noodzakelijk, maar wel gewenst door initiatiefnemer.



Verslag

Guido geeft een presentatie aan de omwonende om inzage te geven in een stand van zaken, het aangepaste plan en de aangepaste verkeerskundige situatie. Specifiek wordt ingegaan op waarom een deel van de ontwikkeling is komen te vervallen en hoe de verkeersveiligheid in de toekomstige situatie wordt verbeterd. Gedurende de presentatie worden er geen vragen gesteld. Aan het einde van de presentatie komt er een vraag en antwoord gesprek tot stand. Onderstaand staat puntsgewijs een overzicht van de gestelde vragen en reactie.

- *Waarom is er gekozen om het noordelijke deel niet te gaan bebouwen? Dit is op basis van gesprekken geweest met stakeholders, zienswijzes die zijn ingediend en feedback op de plannen. Dit heeft ertoe geleid dat dit deel niet meer wordt aangewend.*
- *Er is lichte verontwaardiging over het feit dat nu al het verkeer via de Grintweg moet worden ontsloten. Dit was vorige keer ook aandachtspunt, hier is volgens omwonende niets mee gedaan. Het klopt dat al het verkeer nu wordt afgewikkeld op de Grintweg. Deze weg heeft, mits herstructurering plaatsvindt, voldoende capaciteit om het verkeer uit het plangebied af te wikkelen*
- *Er wordt aangegeven dat de noodontsluiting bij de Molhoekseweg geen klappaaltje moet zijn maar een hekwerk om zo te voorkomen dat mensen daar wandelen of fietsen. Dit behoort zeker tot de mogelijkheden en is ook getoond in de presentatie. Bij definitieve uitwerking zullen we hierop terugkomen, maar voor nu is dit zeker een optie*
- *Bij diverse bewoners bestaan (nog steeds) zorgen over de wijze waarop de ontsluiting van het plangebied is ingericht. Is het toch niet mogelijk dat men makkelijk vanaf het plangebied naar zuidelijk deel Grintweg gaat en van zuid deel Grintweg naar het plangebied. Deze zorg is begrijpelijk. Afbeelding is conceptueel van aard. Definitieve uitwerking (technisch) zal aantonen dat deze draai niet te maken is zonder te 'steken', waardoor deze niet zonder veel moeite te maken is.*
- *Bewoners zien graag aan weerszijde borden met bestemmingsverkeer, al dan niet al bij de zanddijk om extra verkeer te voorkomen. Dit is een goed advies. Hier wordt zeker naar gekeken en is een relatief simpele maatregel om te treffen.*
- *Aantal bewoners maakt zich (nog steeds) zorgen om verkeersveiligheid van fietsers vooral bij de planontsluiting. Voorstel wordt gedaan door bewoner om fietsverkeer langs de oostzijde van de nieuwe Grintweg te laten lopen, zodat deze te allen tijde zichtbaar zijn voor verkeer uit het plangebied. Een andere gedachte die geopperd is, is een aparte fietsstrook te maken vanuit plangebied naar Grintweg. We begrijpen de zorg en gaan samen met de verkeerskundige kijken naar de meest optimale en veilige situatie. Hier hoort zeker besproken advies bij.*
- *Een bewoner geeft aan dat er te snel wordt gereden op de Grintweg, ook hij maakt zich hier schuldig aan als bewoner en pleit voor meer snelheidsbeperkende maatregelen. Terecht punt. Om de Grintweg veiliger te maken en minder aantrekkelijk is dit zeker een maatregel om te nemen.*
- *Bewoners geven aan dat in de navigatieapplicaties (googlemaps/ways) de Grintweg niet als standaardroute moet worden aangegeven, omdat bij bestemmingsverkeer dit verboden is. Dit is een goed punt en staat ook beschreven in het verkeerskundig advies. Hier wordt actief op gestuurd, maar zal ook automatisch gaan door 'machine learning' bij deze applicaties. Als mensen minder over deze route rijden zal hij ook minder snel worden voorgesteld*
- *Aantal bewoners geven aan een fietspad naar de Zweedijkseweg te willen. Dit is begrijpelijk, maar planologisch lastig. Ook zijn deze gronden niet onderdeel van de ontwikkeling.*

Bijlage b: visueel overzicht plan december 2023 en plan oktober 2024

December 2023



Oktober 2024



1. Plangebied is verkleind (en aantal woningen van 100 naar 91)
2. Calamiteitenontsluiting is verplaatst naar voorzijde Molhoekseweg
3. Verlegging drinkwaterleiding van midden over het perceel naar noordelijk
4. Onderhoudsafstanden t.o.v. waterleiding en riolering worden in acht genomen
5. Woningbouwopzet Zuid West zijde is aangepast op basis van input omwonende