

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

WONINGBOUWONTWIKKELING NIEUWLANDJE, SINT-ANNALAND

Inleiding

Het is de bedoeling om in de hoek Nieuwlandseweg-Havenweg-Molendijk in Sint-Annaland een woonwijk met 88 woningen te ontwikkelen, met een groene uitstraling, genaamd "Nieuwlandje". Bij de bouw van één of meer woningen is participatie verplicht. Participatie is altijd vormvrij.

Participatievorm en betrokkenheid

Voor het omgevingsdialoog is gekozen om een algemene inloopavond en één-op-één-gesprekken te organiseren. Op 29 oktober 2024 zijn brieven verstuurd/bezorgd voor zowel de inloopavond als de één-op-één-gesprekken. De directe omgeving is benaderd, met in totaal 161 adressen verspreid over de Molendijk, Molendijkseweg, Nieuwlandseweg, de woonwijk 'Kleine Suzannapolder' en aangrenzende adressen aan de Noordstraat (grotendeels). Ongeveer 40 mensen hebben zich aangemeld voor de inloopavond.

De inloopavond werd gehouden op woensdag 6 november 2024, van 19.00 tot 21.00 uur, bij Heerlijkheid Havenzicht aan de Tonhuisstraat 1 in Sint-Annaland. Tijdens de avond waren twee informatietafels met presentatietekeningen opgesteld. Geïnteresseerden konden binnenlopen, het plan bekijken, opmerkingen of meningen delen en vragen stellen. Ongeveer 50 personen bezochten de inloopavond. Zij konden in gesprek gaan met de ontwikkelaar, dhr. L. Jobse van Nieuwlandje B.V., of adviseur M. Waterman van Juust B.V.

De eigenaren/bewoners van de meest nabijgelegen woningen/percelen zijn persoonlijk benaderd voor de één-op-één-gesprekken om de ontwikkeling verder toe te lichten.

Opbrengsten inloopavond 6 november 2024

De reacties op het plan zijn over het algemeen positief, waarbij vooral de bebouwingsdichtheid en de groene ruimte als belangrijke punten naar voren komen. Veel bewoners waarderen het feit dat er bij de ontwikkeling van de wijk aandacht wordt besteed aan het creëren van een balans tussen woningbouw en groenvoorzieningen.

Bestaande woningbouwontwikkelingen

Er is bezorgdheid over de keuze voor deze locatie, aangezien er al andere projecten, zoals Vroonstede II, in de omgeving lopen. Sommige bewoners vinden het plan plotseling en onduidelijk, en vragen zich af waarom er nog een woonwijk in dit gebied nodig is. Er wordt gevreesd dat de verandering van buitengebied naar stedelijke bebouwing de waarde van bestaande woningen zal verlagen.

Verkeer en parkeren

Bewoners maken zich zorgen over de toename van verkeer, zowel tijdens de bouwfase als na de oplevering. Er is bezorgdheid over de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van de wijk, vooral met slechts één ontsluiting via de Nieuwlandseweg. Ook de verkeersveiligheid bij de kruising Molendijk/Havendijk en de geschiktheid van de Havenweg voor de toegenomen verkeersdruk worden genoemd. Er is veel zorg over de snelheid van het verkeer, vooral op de Havendijk, en de impact hiervan op de veiligheid van bewoners en recreanten.

Wat parkeren betreft, maken bewoners zich zorgen over de voldoende hoeveelheid parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen en de druk op de parkeergelegenheid op de Havendijk en Havenplateau. Er wordt daarnaast voorgesteld om parkeerplaatsen met grastegels aan te leggen om hittestress te verminderen.

Groene ruimte

Er wordt veel belang gehecht aan het ecologische beheer en de invulling van de groene ruimte binnen het plan. Bewoners vragen aandacht voor het behoud en de vergroting van de groene zones en het beheer van de natuur. Daarnaast is waterafvoer, met name met betrekking tot zoutkwel, een belangrijk aandachtspunt. Er wordt gepleit voor een zorgvuldige afhandeling van het waterbeheer om overlast in de toekomst te voorkomen.

Verbindingen

Er is interesse in een verbeterde verbinding tussen de wijk 'Kleine Suzannapolder' en het 'Strandje'. Bewoners verwachten dat de ontsluiting veilig en goed wordt ingericht, met aanpassingen aan het wegprofiel van de Nieuwlandseweg, rekening houdend met de toegang tot recreatiepark de Krabbenkreek.

Interesse in woningen

Er is interesse in de bouw van seniorenwoningen en woningen voor starters. Bewoners willen graag meer duidelijkheid over de woningtypologie en het programma, inclusief de hoogte van het bouwplan.

Opbrengsten één-op-een gesprekken

Brasserie 'De Deubraek' op vakantiepark De Krabbenkreek

- Er is positieve feedback over het plan, met de nadruk op het behoud van het groene uitzicht. Bewoners verzoeken om de parkeerplaats aan te leggen met veel groen, in plaats van een verharde vlakte, zodat het groene karakter van het gebied behouden blijft.
- Er zijn zorgen over de ontsluiting via de Nieuwlandseweg, vooral in combinatie met de toegang tot de brasserie/vakantiepark en de nieuwe woonwijk. De huidige weg is niet breed genoeg en wordt vaak als te smal ervaren, met snel rijdend verkeer. Er is een duidelijke wens voor aanpassing van de weg om de verkeersveiligheid te verbeteren.
- De verkeerssituatie in Sint-Annaland wordt als problematisch ervaren, zowel met als zonder de nieuwe woonwijk. Bewoners benadrukken de noodzaak van een goed verkeersplan om de doorstroming en veiligheid te waarborgen.
- Er wordt opgemerkt dat de routing naar de parkeerplaatsen duidelijker aangegeven moet worden. In de zomer werd er nog in de wegberm geparkeerd omdat het niet duidelijk was dat er een parkeerplaats beschikbaar was.
- Er is een wens voor de aanleg van een wandelpad, gescheiden van de weg. Dit zou de veiligheid van wandelaars verhogen, vooral om te voorkomen dat mensen van het vakantiepark onveilig op de weg lopen.
- Er is herhaaldelijk aandacht gevraagd voor de openbare verlichting langs de Nieuwlandseweg. Hoewel er eerder toezeggingen zijn gedaan door de gemeente, is er nog geen actie ondernomen om dit te verbeteren.

Bewoner Molendijk:

- Er wordt positief gereageerd op het plan, vooral vanwege de groene uitstraling en het feit dat er een diversiteit aan woningtypen wordt gerealiseerd, en niet enkel dure woningen.
- Er wordt echter bezorgdheid geuit over de toenemende nabijheid van woningbouw rond het bedrijf. De groei van de woonwijk betekent dat het bedrijf steeds meer wordt ingesloten door de nieuwe woningen, wat als een vervelende ontwikkeling wordt ervaren.

Bewoners Molendijk

- Er is geen verzet tegen woningbouw, maar de vele lopende plannen roepen de vraag op wat de noodzaak is voor nog meer woningen in dit gebied.
- De Molendijk is een waterkering, dus nieuwe ontwikkelingen moeten voldoende afstand houden om de veiligheid van de dijk te waarborgen.
- De nieuwe woonwijk kan de verhuurbaarheid van de vakantiewoning en de waarde van de boerderij verminderen, doordat het gebied van landelijke polder verandert in een woonwijk. Recreanten komen ook om te wandelen en fietsen in de polder, dat wordt minder aantrekkelijk.
- De toename van verkeer over de Molendijk en Oudelandseweg is niet gewenst.
- Er is bezorgdheid over schade door bouwverkeer. Bewoners vragen om een bouwkundige opname van de woningen, vergelijkbaar met de procedure bij de dijkversterking, ook tussentijds tijdens de bouw.

Natuouder werkgroep (reactie via mail)

Met deze brief wordt gereageerd op de eerste schets van de nieuwbouwwijk "Nieuwelandje" aan de Nieuwlandseweg, gepresenteerd tijdens de inloopavond op woensdag 6 november. Er is zorg over het ontbreken van een duidelijke visie voor de invulling van de groene ruimte. Er wordt onder andere gevraagd naar de kaders die gehanteerd worden in de aanbesteding en vergunningen met betrekking tot waterpartijen, waterberging en de inrichting van het groen. Hierbij wordt verwezen naar de omgevingsvisie en het groenplan van de gemeente Tholen.

Conclusie en vervolg

Het omgevingsdialoog heeft duidelijk gemaakt dat er zowel positieve reacties als bezorgdheden bestaan over de geplande ontwikkeling van de woonwijk "Nieuwlandje". De zorgen over de impact op de infrastructuur, de bereikbaarheid van het gebied, en de noodzaak voor voldoende parkeerplaatsen moeten serieus worden genomen en verwerkt in het vervolgtraject. Hieronder volgende de belangrijkste conclusies.

- **Algemene reacties:** Positieve feedback, vooral over de balans tussen woningbouw en groene ruimte.
- **Bestaande woningbouw:** Bezorgen over de noodzaak van de nieuwe wijk, gezien andere lopende projecten (zoals Vroonstede II). Vrezen waardevermindering van bestaande woningen.
- **Verkeer:** Zorgen over verkeersveiligheid en bereikbaarheid, met name de ontsluiting via de Nieuwlandseweg en verkeersdrukte op de Molendijk en Oudelandseweg.
- **Parkeren:** Zorgen over voldoende parkeerplaatsen en druk op omliggende gebieden.
- **Groene ruimte en waterbeheer:** Aandacht voor ecologisch beheer en waterbeheer, met focus op zoutkwel en waterberging.
- **Verbeterde verbindingen:** Interesse in betere verbinding tussen 'Kleine Suzannapolder' en 'Strandje', met veilige en goed ingerichte ontsluitingen.
- **Woningtypen:** Vraag naar seniorenwoningen en woningen voor starters, en behoefte aan meer duidelijkheid over woningtypologie en bouwhoogte.
- **Specifieke bezorgdheden:**
 - Toenemende nabijheid van woningbouw bij bedrijven als negatieve ontwikkeling.
 - Bezorgen over de verhuurbaarheid van vakantiewoningen en waarde van boerderijen.
 - Vraag om bouwkundige opname van woningen door bouwverkeer.
- **Groene ruimte visie:** Bezorgen over gebrek aan duidelijke visie voor invulling van groene ruimte, met verzoek om kaders voor waterberging en groenbeheer.