

Nota van vooroverleg

Bestemmingsplan Molenvliet

1. Inleiding

1.1 Doel van deze nota

In het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept van het bestemmingsplan Molenvliet aan diverse instanties voor advies gelegd. In deze nota zijn de reacties opgenomen, met een beantwoording door de gemeente. Deze nota maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. De ingediende reacties worden kort en zakelijk weergegeven en voorzien van een beantwoording. De ingediende reacties worden betrokken bij de besluitvorming om het bestemmingsplan vast te stellen.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk komen de overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro aan bod. Elke overlegreactie wordt kort samengevat en beantwoord. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan

1.3 Overzicht van zienswijzen en overlegreacties

Referentienr	Datum ontvangst	Naam	Plaats
1	11 maart 2022	VeiligheidsRegio Zeeland	Segeerssingel 10, Middelburg
2	10 maart 2022	Provincie Zeeland	Postbus 6001, Middelburg
3	30 maart 2022	Natuurvereniging Tholen	Secretariaat Westpoort 17, Sint-Maartensdijk
4	21 april 2022	Waterschap Scheldestromen	Postbus 1000, Middelburg
5	28 maart 2022	BPD Ontwikkeling BV	Postbus 75, Delft

2. Samenvatting en reacties wettelijk vooroverleg

1. Reactie ingediend door briefschrijver 1		
Referentie nr	Samenvatting zienswijzen	Reactie
1.1	A. Inventarisatie risicobronnen Het plangebied ligt binnen invloedsgebied van twee inrichtingen: Sabic Innovative BV en DSV Solutions. Deze stoten gevaarlijke stoffen uit, maar zijn niet benoemd in de paragraaf Externe veiligheid. Wij adviseren om dit alsnog te doen.	In de bijlage onderzoek externe veiligheid behorende bij het bestemmingsplan worden deze risicobronnen benoemd. In de toelichting zal van de resultaten verslag gedaan worden.
1.2	B. Het GR van DSV Solutions is een belangrijk aandachtspunt. Het bestemmingsplan Molenvliet zal leiden tot een verdere toename van het groepsrisico. Wij adviseren om een QRA op te stellen om de invloed van deze ontwikkeling op het groepsrisico van DSV te onderzoeken. Naar verwachting zal hierop volgende een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico van DSV in relatie tot BP Molenvliet noodzakelijk zijn. Uit de	Zoals beschreven onder 1.1. blijkt dat er geen sprake is van een grote toename van het groepsrisico of is er de mogelijkheid om ruimtelijk relevante maatregelen te nemen. De noodzakelijke kwantitatieve risicoanalyse is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

	risico-inventarisatie blijkt dat het maatgevende scenario voor het plangebied het vrijkomen van giftige stoffen is. Hiervoor zijn in dit bestemmingsplan redelijkerwijs geen verdere ruimtelijk relevante maatregelen te nemen.	
1.3	C. Adviezen ter beperking van de risico's Ondanks dat er geen verdere ruimtelijke maatregelen zijn te nemen, zijn er wel andere maatregelen te treffen om de veiligheid te verhogen. <u>Maatregelen ter verbetering zelfredzaamheid</u> - Ventilatie: Maak de woningen luchtdicht afsluitbaar. - Risicobewustzijn: Draag zorg voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen. Om de uitvoering van deze maatregelen toch te borgen, zijn er 2 mogelijkheden: - opnemen in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. - de gemeente bespreekt met initiatiefnemer de maatregelen.	De voorgestelde maatregel ten aanzien van ventilatie zal gezien het lage risico niet overgenomen worden, of worden opgenomen in de privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelende partij van Molenvliet. De voorgestelde informatievoorziening (infographic) zal verstrekt worden aan toekomstige bewoners.
1.4	<u>Maatregelen ter verbetering beheersbaarheid</u> - Bereikbaarheid: Handhaaf de bereikbaarheid zoals in de huidige situatie én gepland in het bestemmingsplan met inachtneming van de geldende eisen voor infrastructuur, - Opstelplaatsen: Pas de richtlijnen voor een opstelplaats toe zoals aangegeven in het beoordelingskader - Primair Bluswater: Draag zorg voor voldoende primaire bluswatervoorzieningen - Secundair bluswater: Realiseer op een strategische en goed bereikbare locatie een situatie waardoor de waterloop De Bent kan dienen als secundaire bluswatervoorziening.	De voorgestelde maatregelen ten aanzien verbeteren beheersbaarheid zullen meegenomen worden bij de verdere uitwerking van de planvorming. De voorgestelde maatregelen worden niet geregeld in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan belemmert de voorgestelde maatregelen niet.

Wijzigingen naar aanleiding van vooroverlegreactie

- 1.1: Het onderzoek externe veiligheid is uitgebreid met het benoemen van de risicobronnen Sabic Innovative BV en DSV Solutions
- 1.2: Een kwantitatieve risicoberekening zal toegevoegd worden aan het bestemmingsplan.

2. Reactie ingediend door briefschrijver 2		
Referentie nr	Samenvatting zienswijzen	Reactie
2.1	Algemeen: op basis van de Wro (nu nog geldend) is 10 jaar een maximale plantermijn, daarna dient het plan geactualiseerd te worden. De opgenomen uitwerkingsplicht van de bestemming Woongebied — Uit te werken moet binnen 10	Het voorstel om enkel een deel van het plangebied te bestemmen en de nu opgenomen uitwerkingsbevoegdheid in een later (omgevings-)plan, onder de nieuwe wet, vast te leggen, geeft ons inziens onvoldoende rechtszekerheid voor zowel initiatiefnemers, toekomstige gebruikers als

	jaar dan ook benut worden. Wij adviseren om in deze fase die uitwerkingsplicht, nu de planhorizon voor deze locatie 20 jaar beslaat, te laten vervallen en pas bij afronding van de directe bestemming Woongebied over te gaan tot een volgend plan.	omwonenden van het plan. Naar aanleiding van de opmerking zal daarom de realisatie van de gehele planontwikkeling nagestreefd worden binnen 10 jaar. Dit past binnen de geactualiseerde woningbouwplanning.
2.2	Woonprogramma: het programma binnen de eerste fase is niet concreet beschreven. Wel is aangegeven dat men een mix aan woningen wil (sociaal, vrije sector huur, koop in verschillende prijsklassen) met levensloopbestendigheid als uitgangspunt en gericht op het bevorderen van doorstroming. Wij vragen ons hoe geborgd wordt dat er inderdaad woningen gebouwd worden die doorstroming bevorderen en missen de benodigde argumentatie hiervan. Er zijn immers slechts 12 appartementen voorzien	Het bestemmingsplan maakt de bouw van diverse typen en prijsklassen woningen mogelijk. Aangezien de gronden in eigendom zijn van de gemeente, kan de gemeente sturen op de woningbehoefte. Anderzijds wil de gemeente het programma daarom juist flexibel houden om beter te kunnen inspelen op de vraag gedurende de realisatietermijn. Daarom wordt het programma niet in het bestemmingsplan gefixeerd. De mogelijkheid voor appartementen zal - conform het verzoek - worden uitgebreid.
2.3	Archeologie: het archeologisch rapport is een concept, dit zou een definitieve versie moeten zijn die goedgekeurd is door de bevoegde overheid. Er is een advies van erfgoed Zeeland verwerkt. Hiervan zou het handig zijn dat aangegeven wordt dat zij dit advies schrijven in de rol van archeologisch adviseur van de bevoegde overheid. Er wordt in het stuk niet verwezen naar het geldend archeologiebeleid, zoals de Erfgoedwet en het geldend gemeentelijk archeologiebeleid. Het provinciaal beleid wordt wel genoemd, maar dan onder 3.3.1. Er zit een discrepantie tussen wat er op ruimtelijke plannen staat en in het advies van de adviseur archeologie. Er wordt voor het zuidelijk deel van het plangebied namelijk geadviseerd (met uitzondering van het stukje aan de overkant van de brug aan de zuidwest kant) dat er géén dubbelbestemming archeologie nodig is. Die staat op ruimtelijkeplannen.n1 wel ingetekend. Verder lijkt er geen aandacht uit gegaan te zijn naar het onderdeel cultuurhistorie, terwijl dit wel verplicht is. Er zijn in het onderdeel regels oude termen gebruikt die met het inwerking treden van de Erfgoedwet (2016) niet meer kloppen. Zo wordt in 1.9 gesproken over een opgravingsbevoegdheid, maar dit bestaat niet meer en is vervangen door de systematiek van de KNA certificering. Hetzelfde geldt voor de verwijzing in 1.10 naar de opgravingsvergunning. Die is er ook niet meer.	De definitieve versie van het archeologisch onderzoek zal aan het bestemmingsplan toegevoegd worden. Het advies van Erfgoed Zeeland wordt als adviseur van de bevoegde overheid aangehaald. Er zal verwezen worden naar het geldende archeologiebeleid en het provinciaal beleid zal verplaats worden. T.a.v de dubbelbestemming voor het zuidelijk plandeel is geen dubbelbestemming archeologie meer opgenomen, conform de advieskaart op pag. 46 van het archeologisch onderzoek. De verbeelding is hierop aangepast. In de planregels zal opgenomen worden voor de plandelen waar de dubbelbestemming waarde archeologie wel behouden blijft bij welke diepten welk type onderzoek nog nodig is. In de toelichting zal aandacht gegeven worden aan cultuurhistorie. De planregels zullen wat betreft terminologie geactualiseerd worden. Voor het deel waar, in plaats van de uitwerkingsbevoegdheid, nu een definitieve bestemming wordt opgenomen wordt als voorwaarde opgenomen dat er nog archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

2.4	Flora en fauna: Er wordt aangegeven dat er nader onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de functie van het gebied voor diverse vleermuissoorten, buizerd en huismus. In tegenstelling tot de kerkuil en rugstreeppad is dit nog niet uitgevoerd. Van belang voor het aantonen van de uitvoerbaarheid dient dit voor de vaststelling te zijn afgerond. In de toelichting moet worden aangegeven waarom dit onderzoek achterwege is gebleven.	Er is een quick-scan uitgevoerd waarbij is geconstateerd dat er voor de rugstreeppad en de kerkuil nader onderzoek uitgevoerd diende te worden. Dat is gebeurd. Het plangebied is momenteel intensief agrarisch in gebruik, zonder gebouwen, want die zijn inmiddels gesloopt. Nader onderzoek is in dat kader niet zinvol, mede gezien de conclusie uit de quick-scan, het huidige gebruik en de doorlooptijd van het plan in relatie tot de houdbaarheid van de onderzoeken. In het algemeen kan gesteld worden dat een quickscan houdbaar is voor een periode van 2 tot 3 jaar. Bestaande bomenrijen blijven staan binnen het plangebied. Indien verwijdering alsnog aan de orde komt zal nader onderzoek moeten uitwijzen of dat dan mogelijk is binnen de geldende natuurwetgeving en gebruikelijke zorgvuldigheid. In de toelichting is dit verder onderbouwd.
2.5	Natuurnetwerk Zeeland (NNZ): Geadviseerd wordt om een nadere toets uit te voeren over de effecten van de ontwikkeling op het NNZ (afwegingszone van 100 meter). Grenzend aan het plangebied ligt de binnendijk Molenvlietsedijk die onderdeel uitmaakt van het NNZ. In de Omgevingsverordening Zeeland is bepaald dat de afwegingszone van 100 meter (art. 2.27) niet van toepassing is bij binnendijken. Wel relevant voor toetsing is de verkeersaansluiting die binnen de begrenzing bestaande natuur NNZ wordt beoogd.	Voor de verkeersaansluiting die wordt beoogd binnen de begrenzing van de NNZ volgt een nadere toets over de effecten van de ontwikkeling op het NNZ. Die is reeds in gang gezet.

Wijzigingen naar aanleiding van de vooroverlegreactie

- 2.3: aanpassing planregels en verbeelding conform het advies in het archeologisch onderzoek waaronder het deels laten vervallen van de dubbelbestemming archeologie en het actualiseren van de terminologie.
- 2.3: opnemen van paragraaf cultuurhistorie.
- 2.4: In de toelichting zal beschreven worden dat verder ecologisch onderzoek thans niet noodzakelijk is.
- 2.5: Een nadere toets op de effecten van de ontwikkeling van de NNZ wordt uitgevoerd als gevolg van de beoogde verkeersaansluiting.

3. Reactie ingediend door briefschrijver 3		
Referentie nr	Samenvatting reactie	Reactie
3.1	In het plan zien we veel positieve aspecten. Wel ervaart de Natuurvereniging de geschetste plannen nog wel als te weinig concreet. We zouden graag zien dat de beoogde groenstructuren op een ecologisch waardevolle wijze worden ingevuld.	Een bestemmingsplan schept een planologisch kader waarbinnen ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Enkel ruimtelijk relevante zaken mogen geborgd worden in het plan. In de toelichting is aangetoond hoe de inrichting uitgewerkt kan worden en dat deze uitvoerbaar is binnen de geldende richtlijnen en wetgeving. Het voorschrijven van exacte ecolo-

		gische soorten en waarden is niet toegestaan in een bestemmingsplan. De gemeente wil desalniettemin graag in overleg bij de concrete fysieke uitvoering van de groenstructuur.
--	--	--

Wijzigingen naar aanleiding van vooroverlegreactie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Vooroverlegreactie		
Referentie nr	Samenvatting vooroverlegreactie	Reactie
4.1	Plan is bekend en er is overleg geweest m.n. over het watersysteem. Gebied ligt ten westen van de Molenvlietsedijk die ook een peilscheiding is. Het plangebied watert af via stuw Postweg ZP/WP - 2.10/-2.10, echter het noordelijk deel van het plangebied tegen de Nieuwe Postweg aan watert af via gemaal Eendracht ZP/WP -2.10/-2.35. Waterscheiding in de Molenvlietsedijk is een schuif op -1.86 in de duiker rond 1000. Bij het verhogen van het peil in het plangebied dmv verhogen bestaande stuw Postweg dan wel een nieuwe stuw thv de Dilt moet hier rekening mee worden gehouden ofwel aangepast.	Het streefpeil voor het plangebied wordt -1.80, dus de schuif moet 6 cm hoger kunnen komen. Aangezien het een schuifstuw betreft is dit uitvoerbaar en wordt geen knelpunt verwacht.
4.2	Het T100 peil is niet -1.43 maar -1.45. In de Toelichting staat dat het peil misschien wel met 1.00-1.50m1 kan worden verhoogd m.b.v. windmolentjes! Dat betekent peilen van -1.00/- 0.50, en dat lijkt me veel te hoog voor dit gebied. In het vooroverleg is gesproken over peilen tot max. -1.40 Klopt en dat is voor een deel van het gebied wel haalbaar.	De peilen zullen tot maximaal – 1.40 NAP komen. De toelichting zal hierop aangepast worden.
4.3	Onderhoudsstroken hoeven niet in eigendom bij gemeente/waterschap, maar kan soms zeker in bebouwd gebied wel wenselijk zijn.	De onderhoudsstroken zullen in eigendom (gemeente of waterschap) blijven. Het is onwenselijk om door privétuinen onderhoud te moeten plegen. In de planuitwerking zal hieraan voldaan worden.
4.4	In de Toelichting staat dat bij waterlopen = 8.00m1, maar dat moet >8.00m1.	De toelichting zal aangepast worden zoals voorgesteld.
4.4	Watercompensatie is nog niet helemaal duidelijk maar zal gezien de inrichting van het gebied geen probleem zijn. Zoals ook in de toelichting staat aangegeven betekent het verhogen van het waterpeil, verkleinen van de bergende schijf!	De mededeling dat het verhogen van het waterpeil, verkleinen van de bergende schijf inhoudt is bekend en daar zal bij de planuitwerking ook rekening mee worden gehouden.

Wijzigingen naar aanleiding van de vooroverlegreactie

- 4.2: De peilen zullen tot maximaal – 1.40 NAP komen. De toelichting zal hierop aangepast worden.
- 4.4: In de toelichting staat dat bij waterlopen = 8.00m1. Dit wordt aangepast naar >8.00m1.

5 Reactie ingediend door briefschrijver 5		
Referentie nr	Samenvatting reactie	Reactie

5.1	BPD reageert als participant in de Tholen Stad Grondexploitatie v.o.f. BPD geeft aan dat de gemeente weinig tot geen acht heeft geslagen op de input en opmerkingen van BPD en dat het bestemmingsplan in haar ogen onuitvoerbaar is.	Voorafgaand aan de planvorming is door partijen gezamenlijk een Nota van uitgangspunten opgesteld (april 2020). De input en opmerkingen van de v.o.f. partijen zijn hierin verwerkt. Partijen hebben deelgenomen aan meerdere projectgroepen waarin aan de planvorming is gewerkt. De planstructuur zoals opgenomen in het BP is daarvan de resultante.
5.2	Aangegeven wordt dat het programma niet in overeenstemming is zoals eerder overeen is gekomen.	Het programma is gebaseerd op de beleidsuitgangspunten wonen en het door BPD in april-mei 2020 aangedragen marktonderzoek, woningbouwprogramma en ruimtegebruik. In mei 2020 is door BPD bevestigd dat het programma dat in de uitvraag t.b.v. opstellen van het stedenbouwkundig plan (okt 2019) stond uit de grondexploitatie komt. Dit programma is gedurende de projectgroepen conform besproken.
5.3	Aangegeven wordt dat de kaders waarbinnen de planvorming moet plaatsvinden eenzijdig door de gemeente zijn opgesteld.	Zie onder 5.1. en 5.2. De kaders van de planvorming zijn door v.o.f. partijen gezamenlijk tot stand gekomen.
5.4	Overige inhoud van de brief betreffen privaatrechtelijke onderwerpen die buiten het kader van het bestemmingsplan vallen.	

Wijzigingen naar aanleiding van vooroverlegreactie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.