

Reacties ontwerp wijzigingsplan 'Hansweert, Tramper II, fase 2'

Het ontwerp wijzigingsplan is in het kader van het voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan:

1. Provincie Zeeland;
2. Veiligheidsregio Zeeland;
3. Waterschap Scheldestromen.

Van deze overlegpartners zijn inhoudelijke reacties op het voorontwerpbestemmingsplan ontvangen op de vermelde data.

Overlegreactie Provincie Zeeland, 08-03-2023

Samenvatting:

Archeologie: De provincie verzoekt in het wijzigingsplan verduidelijking te geven welke dubbelbestemming waar van toepassing is.

Wonen: Recent is de Zeeuwse Woondeal ondertekend. In deze deal zijn, conform de landelijke richtlijn, afspraken opgenomen over de betaalbaarheid van woningen. De provincie verzoekt in de toelichting van het wijzigingsplan een onderbouwing op te nemen met betrekking tot betaalbaarheid en het percentage sociale woningbouw.

Natuur: De provincie verzoekt een nieuwe berekening met betrekking tot stikstofdepositie uit te voeren met gebruikmaking van de meest actuele Aeries-tool (01-2023). De nieuwe Aeries-resultaten zullen leiden tot een aanpassing en aanvulling van de onderbouwing zodat deze wel voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. De provincie verzoekt de nieuwe aeriesresultaten en de nieuwe, aangepaste onderbouwing alvorens het plan zal worden vastgesteld aan hun voor te leggen.

De uitkomst voor de realisatiefase is dat er rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn (0,01 mol/ha/j op het Natura 2000-gebied 'Yerseke en Kapelse Moer'). Hierover is het volgende aangegeven: "Ook in dit geval zijn significante gevolgen voor het Natura-2000 gebied vanwege de geringe en tijdelijke toename op voorhand uit te sluiten. Op basis van jurisprudentie, onder andere in de uitspraak van de Afdeling van 26 oktober 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3093), blijkt dat een geringe tijdelijke toename van 0,01 mol/ha/j gedurende 1 á 2 jaar geen gevolgen heeft. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden." Deze aangehaalde uitspraak is echter van voor de Porthos-uitspraak van 2 november 2022, waardoor niet langer kan worden volstaan met deze onderbouwing. Er zal een ecologische onderbouwing moeten worden opgesteld waaruit blijkt dat de beperkte, tijdelijke depositietoename in de bouwfase, niet leidt tot significante negatieve effecten.

Gemeentelijke reactie:

Archeologie : Een uitsnede van de verbeelding wordt toegevoegd aan de toelichting zodat verduidelijkt wordt welke archeologische waarden waar zijn gelegen.

Wonen: De toelichting van het wijzigingsplan wordt op de volgende wijze aangepast:

Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022)

De druk op de woningmarkt is hoog. Er is te weinig aanbod aan woningen en de betaalbaarheid van woningen staat onder druk. Voor Zeeland lijkt het tekort aan woningen in de huidige tijd nog gering. In de toekomst neemt de behoefte echter wel toe.

Binnen de provincie Zeeland is op basis van deze agenda behoefte aan 5.100 woningen t/m 2030. De bruto nieuwbouw (incl. transformatie en splitsing) is 7.100, daarentegen wordt het aantal te slopen woningen (incl. functieverandering en samenvoeging van woningen) geraamd op 2.600. De netto uitbreiding betreft daardoor 4.500 woningen. Vergeleken met de behoefte wordt het woningtekort in 2031 geraamd op 600 woningen.

Echter blijkt uit een brief vanuit het ministerie van BZK d.d. 5 oktober 2022 dat de behoefte veel groter is. Het gaat om bruto 16.500 woningen in Zeeland te realiseren van 2022 tot en met 2030. Het aantal van 16.500 woningen is een uitdagende opgave. Het betekent een ophoging van de bouwproductie van gemiddeld 1.300 naar 1.800 woningen per jaar.

De beschikbaarheid van een passende woning staat voor veel mensen onder druk; mensen zijn onvoldoende in staat om snel een woning te vinden die bij hen past. Dit hangt sterk samen met de betaalbaarheid van wonen: veel mensen hebben moeite met hun woonlasten of kunnen geen voor hen betaalbare woning vinden. Daarnaast is de kwaliteit in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte, zijn niet duurzaam of staan in een wijk waar sprake is van slecht onderhoud of waar de kwaliteit van de leefomgeving onder druk staat.

Gelet op de meest actuele cijfers van de provincie Zeeland kan er voorzien worden in de behoefte voor de aantallen nieuw te bouwen woningen. De kwaliteit en betaalbaarheid van deze toe te voegen woningen blijft echter een aandachtspunt. Landelijk moet 2/3 van het aantal toe te voegen woningen namelijk betaalbaar zijn. Onder de definitie van betaalbaar vallen betaalbare koop (€355.000), maar ook midden huur en sociale huur. Naast de inzet op twee derde betaalbare nieuwbouw, moet iedere gemeente zijn eerlijke aandeel nemen in sociale huisvesting. Het streven is om landelijk ten minste 30 procent van de woningvoorraad te laten bestaan uit sociale huurwoningen.

Met de gewenste ontwikkeling wordt de druk op woningvoorraad in de gemeente Reimerswaal verlaagd. Het project Tramper II, fase 2, is in het gemeentelijk beleidsdocument 'Sneller woonwensen vervullen' (zie paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid) aangewezen als een 'quick win' project. Om snel resultaat te kunnen boeken is het beter te beginnen op een terrein dat al in eigendom is van de gemeente, dan op een projectlocatie waarvoor de gronden nog moeten worden verworven. Daarnaast voorziet de gewenste ontwikkeling in verschillende woningtypen om diverse doelgroepen te kunnen bedienen.

De omvang van de sociale woningvoorraad in Hansweert was in 2021 28% van de bestaande woningvoorraad. Het streven vanuit het Rijk is om toe te werken naar 30% sociale huur. Dat wil overigens niet zeggen dat in alle gemeenten/regio's ook daadwerkelijk behoefte is aan 30% sociale huur. Mede op basis van het strategisch voorraadbeleid van de woningcorporatie is op dit moment de verwachting dat het bestaand aantal sociale huurwoningen in Hansweert voldoende zal zijn om te kunnen voldoen aan de behoefte aan sociale huurwoningen (nu en in de toekomst).

Het wijzigingsplan maakt de bouw van 30 woningen mogelijk. De wijzigingsbevoegdheid die aan deze gewenste ontwikkeling ten grondslag ligt, biedt ruimte voor de realisatie van maximaal 15 rijwoningen. Hoewel de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid ruimte biedt voor de realisatie van 40 woningen, is er een wijzigingsplan opgesteld voor de realisatie van 30 woningen waarbij met het oog op betaalbaarheid bewust gekozen voor de realisatie van het maximaal aantal rijwoningen (15 stuks).

Verder blijkt uit informatie van Sabewa Zeeland (peildatum 1 januari 2022) dat er een totaal van 803 woningen zijn in Hansweert waarvan 719 woningen tot het betaalbare segment behoren (bepaald op basis van het 'heffingsgrondslag'). Met de voorziene ontwikkeling wordt deels voorzien in het betaalbare segment, maar deels ook in het duurdere segment vanwege de twee-onder-een kapwoningen en de vrijstaande woningen. Het aanbod aan betaalbare woningen in Hansweert is en blijft dus ruim aanwezig.

De gewenste ontwikkeling past op basis van het bovenstaande binnen het rijksbeleid.

Natuur: Voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan is een nieuwe berekening gemaakt voor zowel de realisatie- als de gebruiksfase, gebruik makend van de nieuwste Aerius-tool van 26-1-23. De uitkomst is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura-2000 gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig, er geldt ook geen aanhaakplicht in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Wij hebben deze berekening voorafgaand aan het vaststellen van het wijzigingsplan aan de provincie voorgelegd.

Conclusie:

Archeologie: De opmerking van de Provincie Zeeland leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'Hansweert, Tramper III'.

Wonen: De opmerking van de Provincie Zeeland leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'Hansweert, Tramper III'.

Natuur: Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'Hansweert, Tramper III'.

Advies Veiligheidsregio Zeeland, 10-03-2023

Samenvatting:

De Veiligheidsregio Zeeland (hierna VRZ) geeft zowel een reactie op de aspecten externe veiligheid als op de beheersbaarheid bij een brand in het plangebied.

Externe veiligheid

De Veiligheidsregio Zeeland geeft in de reactie aan dat er (bij het vaststellen van het wijzigingsplan) twee risicobronnen (het Kanaal door Zuid-Beveland en de Westerschelde) betrokken zijn. Dit zijn basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van ongevallen met giftige stoffen en brandbare gassen op de Westerschelde en ongevallen met giftige stoffen op het Kanaal door Zuid-Beveland. Tegen ongevallen met giftige stoffen of brandbare gassen op de Westerschelde en het Kanaal door Zuid-Beveland zijn redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, uitsluiten van ontwikkelingen voor grote groepen personen of meer afstand tussen risicobron en ontvangers. Wel zijn er maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid en ter verbetering van de beheersbaarheid te treffen om de veiligheid te verhogen.

Zelfredzaamheid

Het advies voor de zelfredzaamheid gaat in op het beperken van de risico's door de woningen luchtdicht afsluitbaar maken en risicobewustzijn te creëren door middel van informatievoorziening.

Beheersbaarheid

Het advies voor de beheersbaarheid gaat in op de aspecten bereikbaarheid, opstelpunten voor tankautospuiten en primair en secundair bluswater. De VRZ constateert dat de bereikbaarheid van de wijk voldoende geborgd is en aan de eisen met betrekking tot de opstelplaatsen wordt voldaan. Ook zijn er voldoende brandkranen aanwezig en zijn de afstanden voor primaire bluswatervoorziening voldoende waardoor de aanwezigheid van secundair bluswater op de genoemde afstand afdoende is gezien de grootte van de aan te leggen wijk.

Gemeentelijke reactie

Externe veiligheid

De gemeente is de VRZ erkentelijk voor het advies. De VRZ geeft aan dat er vanwege de ligging van het plangebied binnen de invloedsgebieden van het Kanaal door Zuid-Beveland en de Westerschelde in de toelichting bij het besluit moet worden ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De gemeente is zelf initiatiefnemer van het plan en zal het advies meenemen bij het bouw- en woonrijpmaken van de wijk. Ook zal de gemeente een beperkte verantwoording, waarbij wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, opnemen in de toelichting.

Conclusie

De gemeente zal een beperkte verantwoording, waarbij wordt ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid, opnemen in de toelichting van het wijzigingsplan. Tevens zal het advies voor de beheersbaarheid meegenomen worden bij de aanleg van de wijk.

Deze opmerking leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'Hansweert, Tramper III'.

Overlegreactie Waterschap Scheldestromen, 23-03-2023

Samenvatting

Op basis van het plan kan het Waterschap niet inschatten of de getekende waterpartijen voldoende waterbergend vermogen hebben. Het Waterschap wil graag betrokken worden bij de technische uitwerking van het plan.

Met betrekking tot de technische uitwerking van het plan heeft het Waterschap een aantal opmerkingen met betrekking tot de bestaande waterloop en verzoekt de bestaande duiker te vervangen door een betonnen duiker. De waterloop gelegen tussen de Krammer en de Zandkreekstraat blijft grotendeels gehandhaafd en er wordt een onderhoudsstrook aangehouden van 5.00m1 br. aan de noordoost zijde. Een deel (30m) van de waterloop moet worden gedempt voor de Maartensbroersweg voor het maken van de aansluiting met de Zandkreekstraat en een 15 tal parkeerplaatsen. Deze waterloop watert af via een wat vreemde ingewikkelde pvc buisleiding rond 250 naar de waterpartij langs de Sloestraat. Dit is niet conform het beleid van het waterschap dus deze duiker dient te worden vervangen voor een betonnen duiker rond 600 met een binnenkant-onderkant van de duiker op NAP-1.20m

Ten aanzien van wegbeheer verzoekt het Waterschap om gemotoriseerd verkeer af te wikkelen via de Westelijke Kanaalweg in plaats van via de Maartenbroersweg.

Gemeentelijke reactie

In de watertoets behorend bij het wijzigingsplan 'Hansweert, Tramper III' wordt het waterbergende vermogen nader onderbouwd. Het openbare groen in het plangebied biedt voldoende ruimte voor de benodigde wateropgave, deze gronden zijn en blijven in gemeentelijk eigendom. Bij de verdere technische uitwerking wordt het Waterschap betrokken.

Wij verkennen momenteel de mogelijkheden naar het ontsluiten van de wijk via de noordzijde van het plan, via de Tramperweg naar de Westelijke Kanaalweg. Dit is echter nog in de verkennende fase. Gezien het nijpend tekort aan woningen willen we daar het juridisch-planologisch mogelijk maken van het uitbreiden van de woonwijk niet op laten wachten, mede omdat de woonwijk via de Sloestraat en de Boemdijk op de Westelijke Kanaalstraat ontsloten wordt. Het is aannemelijk dat het grootste deel van het gemotoriseerd verkeer via de Sloestraat op de Westelijke Kanaalweg zal ontsluiten. De Maartenbroersweg leidt automobilisten immers de polder in, of met een omweg naar de Westelijke Kanaalweg. Het is wel mogelijk maar niet voor de hand liggend voor automobilisten om gebruik te maken van de Maartenbroersweg. Over de nadere uitvoering van de verbinding tussen de uitbreidingswijk Tramper III en de Maartenbroersweg vindt nader overleg met het Waterschap plaats. Dit heeft geen verdere invloed op het wijzigingsplan 'Hansweert, Tramper III'.

Conclusie

Deze opmerkingen leiden niet tot aanpassing van het wijzigingsplan 'Tramper III, Hansweert'.