



VOOROVERLEG- EN INSPRAAKRAPPORT

Voorontwerpbestemmingsplan
“Kern 's-Gravenpolder, gedeelte Schoolstraat, 2021”

19 november 2020

1. Inleiding

Woningcorporatie Beveland Wonen is van plan om de verouderde woningen aan de Schoolstraat 1-37 (19 woningen totaal) te slopen en te vervangen door 17 levensloopbestendige, energieneutrale woningen. Achter de woningen wordt vervolgens een nieuw, openbaar parkeerterrein aangelegd. De gronden waarop het parkeerterrein is gepland, zijn momenteel in gebruik als achtertuin en volkstuin.

In juli/augustus 2020 heeft op basis van een voorontwerpbestemmingsplan vooroverleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden met de zogenaamde overlegpartners. Daarnaast is gedurende de periode van 2 juli tot en met 29 juli 2020 een ieder in de gelegenheid gesteld om een schriftelijke vooroverlegreactie op het voorontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. In voorliggend vooroverleg- en inspraakrapport zijn de ingebrachte vooroverleg- en inspraakreacties samengevat en van een reactie voorzien. Verder wordt aangegeven of de betreffende reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Vooroverlegreacties

Vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland.

Van deze organisaties zijn vooroverlegreacties ontvangen.

- Provincie Zeeland
Brief van 14 juli 2020, ontvangen 15 juli 2020

Reactie

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat dat in het kader van de sloop onderzoek zal plaatsvinden naar verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en dat de benodigde maatregelen zullen worden getroffen als er, anders dan de verwachting, verblijfplaatsen worden aangetroffen. De provincie is van mening dat de uitvoerbaarheid van het plan niet kan worden aangetoond zonder de resultaten van het onderzoek. Zij acht het van belang dat het onderzoek voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan wordt afgerond. Verder schrijft de provincie: "Indien eventueel uit het onderzoek zou volgen dat een ontheffing noodzakelijk is, dan is het voor het bestemmingsplan wel voldoende om aannemelijk te maken dat deze ontheffing verleend kan worden. Met de huidige onderbouwing is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan onvoldoende aangetoond."

Beantwoording

Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden binnen het plangebied. Uit de uitgevoerde quickscan bleek dat er in de te slopen bebouwing mogelijk dagverblijven voor vleermuizen aanwezig zouden kunnen zijn. Ook de aanwezigheid van broedlocaties voor gierzwaluw en huismus werd niet uitgesloten. Om deze redenen heeft er vervolgens een gericht veldonderzoek naar deze soorten plaatsgevonden. Er zijn geen nestplaatsen of foerageergebieden van gierzwaluwen en huismussen vastgesteld. Wel zijn vijf verplaatsen van gewone dwergvleermuizen aangetroffen. De rapporten, waarin de bevindingen van het onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden zijn opgenomen, gaan onderdeel uitmaken van de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan. De conclusies van het onderzoek worden opgenomen in de toelichting. Het

advies uit het rapport “Onderzoek aanwezigheid beschermde soorten sloop woningen Schoolstraat 1-37 en 2-14 ’s Gravenpolder” (d.d. 16 november 2020) om onder meer vleermuiskasten op te hangen en mitigerende maatregelen te treffen, wordt opgevolgd. Het ophangen van de vleermuiskasten is reeds uitgevoerd. Ook de overige geadviseerde maatregelen worden bijtijds en op juiste wijze uitgevoerd. Er is derhalve geen reden dat de ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming niet verleend kan worden. Beveland Wonen zorgt dat de ontheffingsaanvraag ruim voor de sloop van de bebouwing bij de provincie wordt ingediend.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De uitgevoerde onderzoeken naar beschermde natuurwaarden binnen het plangebied worden toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting. In de toelichting zelf wordt melding gemaakt van de conclusies uit de onderzoeken, evenals het daarin opgenomen advies. Dit advies is/wordt opgevolgd. Er is derhalve geen reden dat de ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming door de provincie niet verleend kan worden.

- Veiligheidsregio Zeeland
E-mail van 6 juli 2020

Reactie

Het plan is beoordeeld aan de hand van de selectiestappen uit het Advieskader Omgevingsveiligheid. Uit de beoordeling blijkt dat de beschouwde ontwikkeling van dien aard is dat het groepsrisico van het gebied ten opzichte van de aanwezige risicobron(nen) niet zal toenemen en er geen noemenswaardige externe veiligheidsrisico's spelen (stap 1 uit het Advieskader Omgevingsveiligheid). Het plangebied is wel gelegen binnen de effectafstand voor het scenario brandbaar gas (gaswolkbrand of -explosie) van de Westerschelde (2.887 meter vanaf de vaargeul), maar buiten de effectafstand (2.333 meter) voor het scenario ammoniak (gifwolk). Het aantal personen in het plangebied neemt echter af ten opzichte van de huidige planologische situatie. Bovendien zijn er voor het scenario brandbaar gas redelijkerwijs geen ruimtelijke of bouwkundige maatregelen te nemen om het risico te beperken. De VRZ acht het om die reden niet noodzakelijk de gemeente ten aanzien van externe veiligheid nader op deze ontwikkeling te adviseren.

Beantwoording

Hiervan is kennisgenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

- Waterschap Scheldestromen
Brief van 17 augustus 2020, ontvangen 18 augustus 2020

Reactie

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De brief is tevens het wateradvies.

Beantwoording

Hiervan is kennis genomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Inspraakreacties

De inspraakperiode liep van 2 juli tot en met 29 juli 2020. Gedurende deze periode zijn 2 schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

- Insprekers A
Brief van 22 juli 2020, ontvangen per e-mail op dezelfde datum

Reactie

1. Gevraagd wordt voor wie de 33 parkeerplekken zijn. Gevreesd wordt dat bij 'vrije parkeerplaatsen' het drukker wordt met lawaai tot gevolg.
2. Gevraagd wordt naar de normen van geluidsoverlast en eventuele middelen om geluidsoverlast te verminderen. In paragraaf 4.1 wordt dit aan de orde gesteld voor de Schoolstraat. Insprekers vragen hoe dit zit voor de 's-Gravenstraat.
3. Gevraagd wordt hoe de auto's het parkeerterrein gaan verlaten.
4. Hoe is de afwatering van het parkeerterrein straks geregeld?
5. Is de mogelijkheid bekeken om op de locatie 's-Gravenstraat 32 (voormalig garagebedrijf) een extra parkeerterrein te realiseren?
6. Gevraagd wordt of voor de nieuwbouw gehed gaat worden of dat er sprake is van boren.
7. Insprekers verzoeken om een mondelinge toelichting op het plan.

Beantwoording

- ad 1. Het wordt een openbaar parkeerterrein. In Borsele kennen we geen vergunningshoudersparkeren. De verwachting is dat met name de direct omwonenden aan de Schoolstraat en 's-Gravenstraat van het nieuwe parkeerterrein gebruik gaan maken. Mensen willen in de regel hun auto zo kort mogelijk bij hun woning parkeren. De bewoners van de huurwoningen zullen derhalve in eerste instantie een parkeerplek aan de zuidzijde van het parkeerterrein zoeken. De parkeerplekken aan de noordzijde van het terrein staan daarmee met name ten dienste van de bewoners van de 's-Gravenstraat/noordelijk deel Schoolstraat. Het is voor enkele percelen mogelijk een directe toegang tussen de achtertuinen en het parkeerterrein te realiseren. Terzijde: Het parkeerterrein is bedoeld om de parkeerdruk in de omgeving 's-Gravenstraat/Schoolstraat af te laten nemen. Met de vervangende nieuwbouw van de huurwoningen neemt het woningbouwaantal in het gebied af. Met de aanleg van het parkeerterrein verbetert de verkeerssituatie derhalve sterk: er komt een aanzienlijk aantal extra parkeerplaatsen beschikbaar voor minder woningen. De parkeer- en verkeersoverlast (auto's die zoeken naar een parkeerplaats) neemt met deze ontwikkeling af.
- ad 2. De ontwikkeling leidt, door een afname van het aantal woningen, in beperkte mate tot minder verkeer. Hoogstwaarschijnlijk neemt het aantal verkeersbewegingen in de omgeving daarnaast verder af, omdat minder gezocht hoeft te worden naar een onbezette parkeerplek. Het nieuwe parkeerterrein zal overwegend gebruikt gaan worden door omwonenden. Vergeleken met bijvoorbeeld een parkeerterrein van een supermarkt is het aantal verkeersbewegingen op een dergelijk terrein beperkt. Geluidsoverlast wordt derhalve niet verwacht. Overigens is het idee dat de parkeervakken niet direct gaan grenzen aan de percelen van de 's-Gravenstraat, maar dat eerst een groenvak wordt aangelegd.

De 's-Gravenstraat valt buiten de reikwijdte van de planontwikkeling en is derhalve niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Zoals hiervoor beschreven, neemt met de ontwikkeling de parkeerdruk en verkeersintensiteit in de omgeving af. Ons inziens is er sprake van een verbetering van de situatie.

- ad 3. De in-/uitrit van het parkeerterrein komt ten zuiden van de woning Schoolstraat 39.
- ad 4. Om het verhard oppervlak te beperken voeren wij de parkeervakken uit in grasbetonblokken. Het water kan via deze open verharding infiltreren in de bodem. Het overtollige water wat niet in de bodem infiltreert voeren wij af via een regenwaterriool naar het oppervlaktewater. Wij brengen het straatwerk lager aan dan de aangrenzende particuliere percelen. Daarnaast zorgen wij ervoor dat het water bij extreme weersomstandigheden via de Schoolstraat af kan vloeien naar de Haagdijk. Gezien de hoogtes van de aangrenzende particuliere percelen is het onoverkomelijk dat er bij deze extreme buien een laagje water op het parkeerterrein staat. Maar we voorkomen hiermee wel dat het water vanaf het parkeerterrein de tuinen in kan lopen.
- ad 5. Ja, de gemeente heeft hiernaar gekeken, maar de betreffende locatie is enige tijd terug verkocht aan een particulier die daar gaat wonen en zijn bedrijf gaat uitoefenen (of inmiddels daar gevestigd is). Herontwikkeling van deze locatie is daarmee niet meer aan de orde. Overigens bood die locatie ook minder ruimte voor het realiseren van parkeergelegenheid dan het thans voorliggende plan.
- ad 6. Voor het aanbrengen van de fundering van de nieuwbouw wordt er geboord.
- ad 7. Op 31 augustus 2020 heeft een gesprek plaatsgevonden waarbij door de gemeente het plan aan de insprekers en enkele van hun burens is toegelicht. Op dat moment was er een meer gedetailleerd inrichtingsplan van het parkeerterrein aanwezig dat de basis heeft gevormd voor het overleg. Tijdens het overleg heeft de gemeente de vragen van de insprekers beantwoord.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan. Wel wordt in de toelichting van het bestemmingsplan het meer gedetailleerde inrichtingsplan voor het parkeerterrein ter illustratie opgenomen.

- Inspreker B
E-mail van 29 juli 2020

Reactie

In aanvulling op de voorgaande brief vraagt één van de insprekers of het mogelijk is grond te kopen voor het realiseren van een privéparkeerplaats die dan duidelijk gescheiden wordt van de overige parkeerplaatsen. Inspreker stelt dat dit bijdraagt aan de parkeerproblemen in de 's-Gravenstraat en tevens rust biedt voor de aanliggende bewoners in verband met de toenemende drukte die achter hun huizen zal ontstaan.

Beantwoording

De kosten voor de aanleg van het nieuwe parkeerterrein worden gezamenlijk gedragen door de gemeente en de woningcorporatie Beveland Wonen. Verkoop van een gedeelte van het terrein voor particulier gebruik wordt, omdat de corporatie mede investeert, niet voorgestaan. De extra parkeergelegenheid moet ook ten goede kunnen komen aan hun huurders. Zoals in de beantwoording van voorgaande brief beschreven, staat het parkeerterrein ook ten dienste van de aanwonenden aan de 's-Gravenstraat en wordt de parkeer-/verkeerssituatie voor hen beter. De meerwaarde van het gedeeltelijk realiseren van

een particuliere parkeerplaats ten opzichte van het voorliggende plan, waarbij alle extra parkeerplaatsen openbaar zijn, ontbreekt ons inziens.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.