



Gemeente Reimerswaal

Zienswijzenrapport

Ontwerpbestemmingsplan

'Steehof III, Yerseke'

14 mei 2019

1. Inleiding

In het kader van de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke' met ingang van donderdag 13 september 2018 tot en met woensdag 24 oktober 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode is er één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke' ingediend. De zienswijze is binnen de termijn ingekomen.

De zienswijze is hierna samengevat en voorzien van een reactie. Bij de beantwoording is aangegeven of, en zo ja op welke wijze, het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze is aangepast.

2. Zienswijze

Zienswijze-indiener 1, namens deze Den Hollander advocaten

Zienswijze aangevuld bij schrijven van 3 december 2018

Samenvatting zienswijze

1. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro dient een toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande stedelijke gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De toelichting bevat een dergelijke beschrijving niet. Voorts bestaat er op het punt van de woningmarktafspraken strijd met het dienaangaande beleid.

2. Verkeer en parkeren

In de planvorming wordt voorbij gegaan, is de vraag of de weg (Steeweg en Ferdinand Bollaan), meer specifiek de wegcapaciteit, de toename aan verkeer kan dragen. Dit geldt ook voor parkeren. De parkeersituatie in de nabije omgeving is reeds overbelast. Daarnaast dient er niet uit gegaan te worden van het karakter van het gebied van 'rest bebouwde kom' doch van 'buitengebied'. Voorts is niet duidelijk welke Nota parkeernormen wordt bedoeld.

3. Bodem

Op basis van het uitgevoerde onderzoek van SMA dient geconcludeerd te worden dat er nader onderzoek dient plaats te vinden. In de bovengrond zijn verhoogde gehalten aan lood, chloordaan en heptachloorepoxide aangetroffen. De hypothese 'verdacht' moet worden aangenomen.

4. Water

Niet duidelijk is hoe de huidige situatie zich verhoudt tot de bestaande situatie, waarin een woonwijk is opgenomen in het bestemmingsplan 'Yerseke', waarbij de naaste omgeving door de jaren heen in ogeschouw dient te worden genomen.

5. Natuur, flora en fauna

Zienswijze-indiener vindt het niet duidelijk waar de conclusie op is gebaseerd dat significant schadelijke effecten door activiteiten op beschermde habitatten of doelsoorten niet wordt verwacht. Daarnaast is de exacte effectbeoordeling voor stikstof niet gemaakt. Ook de conclusie dat op basis van de aard van de werkzaamheden en de ligging van het NNZ op voorhand uit te sluiten is dat de activiteiten negatieve effecten zullen hebben op het NNZ wordt niet onderbouwd. Voorts wordt er gesproken over te treffen voorzorgmaatregelen, maar deze maatregelen zijn niet geborgd.

6. Milieu

Zienswijze-indiener is van mening dat de aanwezigheid van de beoogde kerk van de Gereformeerde gemeente Yerseke op een dergelijke afstand van een woonwijk niet aanvaardbaar is. Hierbij wordt onder meer verwezen naar het parkeerterrein van de kerk, stemgeluid, dichtslaande deuren, klokken en dergelijke.

7. Luchtkwaliteit

In de plantoelichting wordt gesteld dat de ontwikkeling dermate klein is dat het in niet betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze conclusie wordt niet nader onderbouwd.

Reactie zienswijze

Ad 1. Gebrekkige ladderonderbouwing en strijd met gemeentelijk, regionaal en provinciaal beleid. De woonwijk Steehof wordt in verschillende fases ontwikkeld. De gronden in fase I en II zijn reeds uitgegeven. Het plangebied maakt deel uit van de laatste fase, namelijk fase III. Meer dan 10 jaar geleden is hiervoor reeds de agrarische bestemming omgezet naar een directe woonbestemming. De gronden zijn dan ook niet langer agrarisch in gebruik en de destijds aanwezige bebouwing is gesloopt. Momenteel worden de eerste 8 woningen langs de Ferdinand Bollaan gerealiseerd. Voor het plangebied is een andere stedenbouwkundige opzet gaan gelden, welke is gevoed door voortschrijdend inzicht. Het ruimtebeslag van het plangebied is echter niet gewijzigd. In die zin is er ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De treden van de ladder voor duurzame verstedelijking hoeven derhalve niet verder afgelopen te worden.

Wel dient er een toetsing plaats te vinden aan het overige provinciale en gemeentelijke beleid. Zo moet een woningbouwontwikkeling indien de duurzaamheidsladder niet van toepassing is toch opgenomen zijn in de regionale woningmarktafspraken. In de regionale woningmarktafspraken is, naast de planningslijsten met daarop de harde- en financiële woningbouwcapaciteit, ook een zogenaamde 'ladderruimte' beschikbaar. Deze ladderruimte wordt – onder voorwaarden - ingezet voor woningbouwprojecten die nog geen harde capaciteit zijn. De voorziene woningen, gelegen in het plangebied 'Steehof III, Yerseke', maken aanspraak op deze ladderruimte. In de regio heeft omtrent dergelijke projecten reeds afstemming plaatsgevonden middels een overzicht van projecten die de komende periode in procedure gaan. De plannen overschrijden niet de beschikbare ladderruimte. De woningen in het plangebied 'Steehof III, Yerseke' zijn hiermee passend binnen de regionale woningmarktafspraken.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan

Ad 2. Verkeer en parkeren

In dezelfde beroepsprocedure als waar in de zienswijze over wordt geschreven, is mobiliteitstoets 'Nieuwbouw kerk Gereformeerde gemeente Yerseke, Mobiliteitstoets' van bureau Juust d.d. 11 november 2016 (hierna: mobiliteitstoets), alsmede de 'Second opinion mobiliteitstoets kerk gereformeerde gemeente' van 7 maart 2018, opgesteld door bureau Royal HaskoningDHV (hierna: second opinion mobiliteitstoets) in gebracht. Bij uitspraak van 20 maart 2019 van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:888) is geoordeeld dat beide mobiliteitstoetsen correct zijn opgesteld. In deze mobiliteitstoetsen is tevens rekening gehouden met de verdere uitbreiding van de woonwijk Steehof. Gelet op de mobiliteitstoets en de second opinion mobiliteitstoets kan gesteld worden dat niet voor onaanvaardbare verkeershinder als gevolg van de verkeersgeneratie hoeft te worden gevreesd.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke' is tevens voorzien in de verplichting dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn (vgl artikel 9 van de planregels). Verwezen wordt naar de parkeernota zoals deze is opgenomen in de bijlage bij de regels. Het betreft de Nota

parkeernormen van de gemeente Reimerswaal 2016. Aan de hand van het bestemmingsplan en de Nota parkeernormen worden omgevingsvergunningaanvragen beoordeeld. Derhalve is het aspect parkeren geborgd, waarbij zij opgemerkt dat 36 parkeerplaatsen aan de straat zijn gelegen rekening houdende met de voormelde Nota parkeernormen. Tot slot zij er op gewezen dat de onderhavige gronden zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Yerseke en getypeerd moeten worden als 'rest bebouwde kom'.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 3. Bodem

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het gehele plan gebied is onderzocht en zijn er in milieuhygiënische zin geen belemmeringen voor het realiseren van woonbebouwing op de locatie. Daarnaast is er nader bodemonderzoek geweest ter plaatse van Steeweg nr. 31. De gronden zijn daar gesaneerd volgens een geaccordeerd plan van aanpak. De bodemsanering heeft voldaan aan de geformuleerde doelstelling uit het plan van aanpak. De locatie is geschikt voor het beoogde gebruik (wonen met tuin). Daarnaast heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden aan de Ferdinand Bollaan. In het eindrapport wordt aangegeven dat er in de bovengrond (plaatselijk) licht verhoogde gehalten aan lood, chloordaan en heptachloorepoxide zijn aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen met de geanalyseerde parameters aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium aangetroffen.

Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese verdacht. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

De aangetroffen gehalten aan lood en bestrijdingsmiddelen (chloordaan en heptachloorepoxide) in de grond en de aangetroffen concentraties aan barium in het grondwater zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen hiernaar zijn dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 4. Water

Momenteel is binnen het plangebied voorzien in de realisatie van een woonwijk. Met het ontwerpbestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke, wordt beoogd het stedenbouwkundige plan te wijzigen. In de nieuwe stedenbouwkundige opzet is voorzien in een centraal gelegen waterberging die voldoende waterbergende capaciteit heeft om het te verharde oppervlak dat zal worden gerealiseerd, te bergen. Het stedenbouwkundige plan is besproken met het waterschap Scheldestromen en deze heeft de watertoets positief beoordeeld. Het wateradvies van het waterschap Scheldestromen zal in de bijlage bij de toelichting worden opgenomen. Voorts zij opgemerkt dat er buiten het plangebied, in de directe omgeving, geen wateroverlast is.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 5. Natuur, flora en fauna

Op een afstand van circa 400 meter (ten oosten) van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Oosterschelde". Op een afstand van circa 800 meter (ten westen) van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Yerseke en Kapelse Moer". Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden niet in gevaar brengen. Negatief effect door geluid, trilling of verlichting op bovengenoemde gebieden valt uit te sluiten op basis van de afstand van deze gebieden tot het plangebied en de aard van de activiteiten die hier

zullen plaatsvinden. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de door Ecoresult B.V. uitgevoerde natuurtoets d.d. 5 april 2018. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij het ontwerpbestemmingsplan.

Gelet op de wijziging die plaatsvindt in het ontwerpbestemmingsplan, te weten het stedenbouwkundige plan wordt aangepast, het aantal woningen wijzigt niet, is afgezien van het uitvoeren van een Aerius-berekening. Deze zal alsnog worden uitgevoerd en worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Het dichtstbijzijnde NNZ ligt direct ten zuiden van het plangebied. Dit betreft een grasveld en een waterberging, met een totaal oppervlak van circa 0,5 hectare. Het natuurbeheertype betreft N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland. Op een afstand van circa 150 meter ten noorden ligt het Dorpsbos Yerseke, welke eveneens het natuurbeheertype N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland heeft. Deze gebieden maken deel uit van het Natuurnetwerk Zeeland. De planontwikkeling vindt plaats buiten het NNZ. Activiteiten zullen niet plaatsvinden binnen het NNZ. De ontwikkeling van de wijk heeft geen effecten op het beheertype "Kruidenrijke graslanden". Het habitat is ongevoelig voor verstoring door geluid, licht en trillingen. Wel is het gevoelig voor verontreiniging. Potentieel binnen het NNZ voorkomende fauna kan wel gevoelig zijn voor verstoring, maar gelet op de functie van het NNZ en de ligging in een woonwijk, met regelmatig spelende kinderen, zal er sprake zijn van een gewenning aan deze verstoring.

In het ecologische onderzoek van Ecoresult d.d. 5 april 2018 staat vermeld:

'Voorzorgsmaatregelen moeten getroffen worden teneinde vestiging van rugstreeppad tijdens de werkzaamheden in het plangebied te voorkomen. Deze algemene maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol specifiek voor het plangebied concreet gemaakt te worden (paragraaf 5.3.3).'

en

'Voorzorgsmaatregelen moeten getroffen worden teneinde vestiging van oeverwaluw tijdens de werkzaamheden in het plangebied te voorkomen. Deze algemene maatregelen dienen in een ecologisch werkprotocol specifiek voor het plangebied concreet gemaakt te worden (paragraaf 5.2.3.2).'

De bovenstaande alinea's doen vermoeden dat voorzorgsmaatregelen getroffen moeten worden en dus ook geborgd dienen te worden. Evenwel zijn de alinea's in de voormelde rapportage opgenomen indien tijdens de uitvoeringsfase voorkomen dient te worden dat vestiging plaatsvindt. Een verplichting tot het nemen van voorzorgsmaatregelen is geenszins aan de orde. Dat is nooit de bedoeling geweest van de opstellers van de rapportage. Immers tijdens de uitvoeringsfase kan er gekozen worden geen voorzorgsmaatregelen te nemen met het risico dat beschermde soorten zich vestigen en de uitvoeringsfase vertraging gaat op lopen. Om nu juist dat te voorkomen is in het ecologisch onderzoek het treffen van voorzorgsmaatregelen beschreven.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad. 6 Milieu

De woonwijk Steehof is momenteel planologisch gereguleerd in het bestemmingsplan 'Yerseke'. Het onderhavige bestemmingsplan beoogt de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan 'Yerseke' op deze gronden te wijzigen, echter zonder dat de gevoelige bestemming 'Wonen' qua afstand tot het bestemmingsplan 'Nieuwbouw kerk Gereformeerde gemeente Yerseke', kleiner wordt. In hoofdstuk 4, onder meer in paragraaf 4.6, van het voormelde bestemmingsplan, wordt ingegaan op de ligging van de kerk ten opzichte van de omgeving, waaronder begrepen de gronden van het ontwerpbestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke'. Deze afstand bedraagt circa 50 meter, zowel ten opzichte van de gevoelige bestemmingen in het bestemmingsplan 'Yerseke', als in het ontwerpbestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke'. De afstand tussen de kerk en het parkeerterrein en

het plangebied van Steehof III, Yerseke, wordt akkoord beoordeeld nu het bestemmingsplan 'Nieuwbouw kerk Gereformeerde gemeente Yerseke' onherroepelijk is. '

Gelet op het bovenstaande zal de toelichting van het bestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke' worden aangevuld.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan.

Ad. 7 Luchtkwaliteit

In paragraaf 4.7 van het ontwerpbestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke', is ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Daar is gesteld dat de huidige beoogde ontwikkeling, de realisatie van 38 woningen in een reeds bestaande planologische regeling, niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit conform de AMvB NIBM. . Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dit is vastgelegd in de ministeriële regeling NIBM. Er hoeft geen afzonderlijke toets plaats te vinden indien het project of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het project is 'in betekenende mate' (IBM) als de toename voor één of beide stoffen hoger is. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

Bijlagen 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit):

- * 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- * 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling, de realisatie van 38 woningen, kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve, naar analogie, onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM.

Volledigheidshalve zij opgemerkt dat in het kader van het bestemmingsplan 'Nieuwbouw kerk Gereformeerde gemeente Yerseke', een mobiliteitstoets is uitgevoerd naar de in dat bestemmingsplan beoogde ontwikkeling, de realisatie van onder meer een nieuw kerkgebouw. Het betreft de mobiliteitstoets 'Nieuwbouw kerk Gereformeerde gemeente Yerseke, Mobiliteitstoets' door bureau Juust d.d. 11 november 2016 (hierna: mobiliteitstoets). Voorts is er een 'Second opinion mobiliteitstoets kerk gereformeerde gemeente' van 7 maart 2018, opgesteld door bureau Royal HaskoningDHV (hierna: second opinion mobiliteitstoets). In de mobiliteitstoets en de second opinion mobiliteitstoets is tevens rekening gehouden met de verdere ontwikkeling van de woonwijk Steehof. Verwezen wordt in dezen naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 20 maart 2019

(ECLI:NL:RVS:2019:888). Uitgaande van de correctheid en op basis van de mobiliteitstoets en de second opinion mobiliteitstoets is tevens in hetzelfde bestemmingsplan 'Nieuwbouw kerk Gereformeerde gemeente Yerseke' een beoordeling gemaakt omtrent het aspect luchtkwaliteit, inclusief de verdere ontwikkeling van de woonwijk Steehof. Uit die beoordeling blijkt dat het plan niet leidt tot het overschrijden van de in bijlage 2 bij de Wet milieubeheer genoemde grenswaarden.

Gelet op het bovenstaande zal de toelichting van het bestemmingsplan 'Steehof III, Yerseke' worden aangevuld.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting in het ontwerpbestemmingsplan.