Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Resultaten inspraakprocedure
Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Molendijk 18 en 24, Yerseke’ met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.YeBPMolendijk1824-vo01 heeft met bijbehorende stukken van 23 juni 2022 tot en met 20 juli 2022 ter visie gelegen op grond van de Inspraakverordening Reimerswaal.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan hebben ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling inspraakreacties naar voren te brengen. Er is 1 inspraakreactie ingediend op de vermelde datum. Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting van de inspraakreactie en de gemeentelijke reactie daarop. Bij de beantwoording is aangegeven of, en zo ja op welke wijze, het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreactie is aangepast.

LRE Holding B.V. en Van der Endt-Louwerse C.V. (19 juli 2022)

Inspraakreactie
De inspreker geeft in de inspraakreactie het volgende aan:

- Een deel van de gronden ten zuiden van het perceel Molendijk 24 in Yerseke is in eigendom van het bedrijf LRE Holding B.V. De bedrijfsactiviteiten op deze percelen aan de Molenpolderweg 48 in Yerseke worden geëxploiteerd door Van der Endt-Louwerse C.V. (hierna Van der Endt-Louwerse). Eerder is door de eigenaar van de gronden aan de Molendijk 24 contact gelegd met vertegenwoordigers van het bedrijf van inspreker om zijn initiatief voor de bouw van een woning op het perceel Molendijk 24 toe te lichten. Door inspreker is destijds al aangegeven dat men de voorgestane ontwikkeling aangrenzend aan de percelen van inspreker niet wenselijk vindt. Door inspreker wordt aangegeven dat men alleen nog de bedrijfsactiviteiten kan uitbreiden op de percelen aan de Molenpolderweg 48. Volgens inspreker is de voorgestane ontwikkeling voor de bouw van een woning aangrenzend aan de percelen van inspreker een beperking voor de eventuele toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van inspreker. Volgens inspreker is de woning te dicht bij de perceelgrens geprojecteerd en is de woning objectief gezien ruimtelijk niet inpasbaar. De afstand die volgens inspreker moet worden aangehouden is 200 meter tussen de geprojecteerde woning en de perceelsgrens van inspreker.
- Door het voorbereidingsbesluit ‘Woningsplitsing Kommen Reimerswaal 2022’ wordt de toevoeging van woningen tegengegaan. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling van een nieuwe woning niet realiseerbaar.
- Inspreker verzoekt om een gesprek met de verantwoordelijk portefeuillehouder.

Gemeentelijke reactie

- In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.5 ‘Milieuhinder’ aannemelijk gemaakt dat de geprojecteerde woning aan de Molendijk 24 gerealiseerd kan worden rekening houdend met zowel de geurbelasting van het bedrijf aan de Molendijk 18 als met de geluidscontour van het bedrijf van inspreker aan de Molenpolderweg 48. Op basis van het uitgevoerde geluidsonderzoek dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, is geconcludeerd dat er sprake is van een situatie waarbij de ontwikkeling van de nieuwe woning, rekening houdend met het bedrijf Van der Endt-Louwerse, mogelijk is. Dit kan op basis van de huidige situatie zonder maatwerk en aanvullende geluidswerende maatregelen. Echter, rekening houdend met mogelijke toekomstige uitbreidingen van het bedrijf Van der Endt-Louwerse en rekening houdend met de maximale invulling van de bedrijfspercelen, moeten in dat geval geluidswerende voorzieningen worden gerealiseerd ter afscherming van de nieuwe woning. Dit is evenwel pas noodzakelijk bij een eventuele nieuwe aanvraag of melding van het bedrijf Van der Endt-Louwerse. De realisatie van geluidswerende voorzieningen,

wanneer dit vanwege de geluidssituatie noodzakelijk is, is als een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan. De voorwaardelijke verplichting is daarmee onlosmakelijk verbonden aan het perceel Molendijk 24.

- Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad het voorbereidingsbesluit 'Woningsplitsing Kommen Reimerswaal 2022' genomen. Inmiddels wordt een procedure doorlopen ter vaststelling van het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen kernen Reimerswaal'. Het voorbereidingsbesluit en het bestemmingsplan zijn bedoeld om de huidige bestemmingsregeling voor de dorpskernen aan te vullen met regels om bij de splitsing van gebouwen en bouwpercelen een minimale (woon)kwaliteit te behouden. De gemeente schept hiermee voorwaarden voor het (be)bouwen en/of verbouwen van bouwpercelen en gebouwen voor de realisatie van meerdere zelfstandige wooneenheden. Deze regeling houdt geen verband met de separate bestemmingsplanprocedure die wordt gevoerd voor de bouw van de woning op het perceel Molendijk 24 in Yerseke. Hierbij dient door de initiatiefnemer aangetoond te worden dat de bouw van deze woning planologisch inpasbaar is en de woon- en leef kwaliteit afdoende is.
- Op 19 september 2022 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers van Van der Endt-Louwerse en hun adviseur, de initiatiefnemer en zijn adviseur en de ambtelijk vertegenwoordiger van de gemeente. In dit overleg is door zowel de initiatiefnemer als de gemeente een mondelinge toelichting gegeven op het initiatief voor de bouw van de woning op het perceel Molendijk 24 in Yerseke. Ook is hier door de gemeente benadrukt dat in de toelichting van het bestemmingsplan uitvoerig is onderbouwd dat de bouw van de woning juridisch-planologisch uitvoerbaar is. Met name voor het maatgevende aspect geluid is doormiddel van akoestisch onderzoek aangetoond dat de bouw van de woning mogelijk is naast de percelen van Van der Endt - Louwerse. Bij eventuele toekomstige uitbreidingen van Van der Endt-Louwerse kan het evenwel zijn dat er geluidswerende voorzieningen ter afscherming van de woning noodzakelijk zijn. Als blijkt dat hiermee de geluidsniveaus hoger worden dan de beschikbare geluidsruimte conform het Activiteitenbesluit, dan is het aan de eigenaar van de woning op het perceel Molendijk 24 hiervoor passende geluidswerende voorzieningen te treffen. Dit is geborgd als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Door de vertegenwoordigers van Van der Endt-Louwerse kon in het gesprek niet worden aangegeven waarin de toelichting van het bestemmingsplan en/of de bestemmingsregeling tekort zou schieten. Er is door de gemeente tijdens het gesprek aan Van der Endt-Louwerse gelegenheid geboden de inspraakreactie op dit punt nog aan te vullen en deze aanvulling uiterlijk begin oktober 2022 naar de gemeente te sturen. Op 21 oktober 2022 is een aanvulling op de inspraakreactie van Van der Endt-Louwerse ontvangen. In de aanvulling worden geen nieuwe standpunten naar voren gebracht. Daarmee volstaat voorgaande beantwoording.

Conclusie

De inspraakreactie is ontvankelijk, maar ongegrond. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan niet aangepast.

Resultaten overlegprocedure artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan 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. Waterschap Scheldestromen.

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

Provincie Zeeland (25 maart 2019)

Overlegreactie
De provincie geeft in de overlegreactie aan dat voor het onderdeel soortenbescherming een aanvullend onderzoek uitgevoerd moet worden zodat de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de Wet natuurbescherming kan worden aangetoond. De provincie verzoekt het aanvullende onderzoek soortenbescherming uit te (laten) voeren.

Gemeentelijke reactie
Vanwege de waargenomen uilensporen is nader onderzoek nodig naar de exacte functie voor deze soort binnen het plangebied. De resultaten van dit onderzoek worden in Q2 van 2023 verwacht nu het hier gaat om een jaarrond onderzoek. De uilensporen zijn aangetroffen in de schuur waarop het dak nog aanwezig is. Deze schuur zal niet eerder afgebroken worden voordat het voormelde onderzoek is uitgevoerd en indien noodzakelijk voordat ontheffing is verleend op basis van de Wet natuurbescherming onderdeel soortbescherming. Naast het onderzoek naar uilen is tevens nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluw, huismus en kleine marterachtigen noodzakelijk. De resultaten van dit onderzoek worden tevens in Q2 van 2023 verwacht nu het hier gaat om een jaarrond onderzoek. De mogelijkheden tot verblijfsplaatsen van vleermuizen worden gezien in de voormalige bedrijfswoning en de schuur waarop het dak nog aanwezig is. Afhankelijk van de uitkomsten van dit nader onderzoek zijn de noodzakelijke vervolgstappen te bepalen. De voormalige bedrijfswoning, alsmede de schuur zullen niet gesloopt worden voordat het voormelde onderzoek is uitgevoerd en indien noodzakelijk voordat ontheffing is verleend op basis van de Wet natuurbescherming onderdeel soortbescherming.

Conclusie
Naar aanleiding van de overlegreactie is in paragraaf 4.4 ‘Ecologie/flora en fauna’ de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.

Waterschap Scheldestromen (26 juli 2022)

Overlegreactie
Het waterschap geeft in de overlegreactie aan dat door het verwijderen van de bestaande bebouwing aan de Molendijk 24 er een afname is van het verharde oppervlak en er daarmee geen watercompensatie plaats hoeft te vinden. Door het perceel is recent (2019) een nieuwe waterloop gegraven. Hiervoor heeft het waterschap enkele aandachtspunten:

- De initiatiefnemer wil de waterloop wat natuurvriendelijk inrichten door het aanbrengen van flauwere oevers. Wanneer de bovenbreedte van de waterloop groter dan 8.00 meter wordt, zal er echter tweezijdig onderhoud moeten plaatsvinden, waarvoor aan beide zijden van de waterloop een onderhoudsstrook van 5.00 meter is vereist. Verbreden van de waterloop aan één zijde, waarbij het oorspronkelijke profiel intact blijft, is een optie. Daarbij is enkelzijdig onderhoud voldoende.
- De initiatiefnemer wil de toegang tot het perceel realiseren door het aanbrengen van een brug over de waterloop. Volgens het vergunningenbeleid van het waterschap is dat in dit soort situaties net mogelijk. Een brugduiker of alleen een duiker is een betere oplossing. De te amoveren woning bevindt zich in een regionale waterkering beschermingszone B.
- Het natuurvriendelijk inrichten van de waterloop, het aanbrengen van een duiker en het verrichten van werkzaamheden in de beschermingszone is watervergunningplichtig.
- Langs de zuidzijde van het perceel ligt een primaire waterloop waarlangs een obstakel vrije strook van 5.00m breed dient te worden aangehouden ten behoeve van het onderhoud.

Tevens zijn nog enkele aandachtspunten benoemd in verband met het beheer van regionale waterkeringen. Tot slot wordt geattendeerd op de watervergunning die voor dit initiatief nodig is.

Gemeentelijke reactie
De gemeente zal de aangedragen aandachtspunten vanuit het waterschap meegegeven aan de initiatiefnemer.

Conclusie
Naar aanleiding van de overlegreactie is het bestemmingsplan niet aangepast.