

ZIENSWIJZENRAPPORT

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN De Biezenweide

Besluit gemeenteraad: 08 november 2023



Inhoud

1. INLEIDING.....	3
1.1 Doel bestemmingsplan.....	3
1.2 Plangebied.....	3
1.3 Ontwikkelingen.....	3
1.4 Privacy.....	3
2. PROCEDURE.....	4
2.1 Vooroverleg.....	4
1. Provincie Zeeland.....	4
2. Waterschap Scheldestromen.....	4
3. VeiligheidsRegio Zeeland.....	5
3. ZIENSWIJZEN.....	6
3.1 Overzicht ingekomen zienswijzen.....	6
Zienswijze 1: [REDACTED].....	7
Zienswijze 2: [REDACTED].....	9
Zienswijze 3: [REDACTED].....	10
Zienswijze 4: Vereniging De Woongaard Walcheren (Serooskerke).....	11
Zienswijze 5: [REDACTED].....	13
Zienswijze 6: [REDACTED].....	14
Zienswijze 7: [REDACTED].....	15
Zienswijze 8: [REDACTED].....	16
Zienswijze 9: [REDACTED].....	17
Zienswijze 10: [REDACTED].....	18
Zienswijze 11: Zoraastroom.....	19
Zienswijze 12: [REDACTED].....	19
4. Bij vaststelling De Biezenweie aan te brengen wijzigingen.....	21
4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de vooroverlegreacties.....	21
4.2 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen.....	21
4.3 Ambtshalve aanpassingen.....	22

1. INLEIDING

1.1 Doel bestemmingsplan

Een planologisch kader voor de bouw van 98 (zorg-)woningen in De Biezenweide, Serooskerke

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt grofweg tussen de provinciale weg N57 en de bebouwing van Serooskerke. Aan de westzijde wordt het plangebied grotendeels begrensd door de achtertuinen behorende bij de woonpercelen aan de Bisschopsstraat. De oostelijke grens van het plangebied wordt grotendeels bepaald door de sportvelden van Sportpark Noordhout. Tussen het sportpark en het plangebied zijn bomenrijen aanwezig die een groene rand vormen waardoor er vanuit het plangebied geen vrij uitzicht is op het sportpark en vice versa. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een watergang met daarachter akkerbouwgronden en aan de noordzijde sluit het plangebied aan op de woningbouwlocatie van 'De Woongaard'.

1.3 Ontwikkelingen

Particulier wonen-cluster

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 34 grondgebonden woningen bestaande uit:

- 10 sociale rijwoningen, verdeeld over twee rijen van ieder 5 woningen;
- 7 betaalbare rijwoningen;
- 6 tweekappers;
- 3 vrijstaande woningen;
- 5 patiowoningen; en
- een woonerf met 3 vrijstaande villa's.

De woningen worden gesitueerd rondom een centrale groene ruimte, 'de dorpsweide', en worden allen voorzien van een privé tuin. Voor de tweekappers, vrijstaande woningen en de patiowoningen wordt parkeren (deels) opgelost op eigen kavel. Ten behoeve van de rijwoningen worden parkeerplaatsen aangelegd in het openbaar gebied.

Het particulier wonen-cluster zal grotendeels worden ontsloten vanaf de Poortstraat aan de westzijde van het plangebied. De drie vrijstaande villa's aan de noordzijde van het plangebied zullen worden ontsloten via de Bogerdweide. Een fiets- en voetpad verbindt deze drie woningen door het groen met de rest van het plangebied.

Zorgwonen-cluster

Ter plaatse van het zorgwonen-cluster voorziet voorliggend bestemmingsplan in de realisatie van in totaal 64 zorgwoningen voor Zorgstroom en 's Heeren Loo. De zorgwoningen worden verdeeld over drie gebouwen die als paviljoens in het groen in een ontspannen setting ten opzichte van elkaar staan. De deels door de gebouwen omsloten binnentuin krijgt een openbaar karakter. Het autoverkeer van en naar het zorgwonencluster wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen weg die aansluit op de Kadetweg. Via fiets- en voetpaden zijn de zorgwoningen vanuit Serooskerke (Bisschopstraat) bereikbaar. Ten oosten van de zorgwoningen is een parkeerplaats voorzien ten behoeve van het parkeren van de zorgwoningen. De parkeerplaats zal aansluiten op de nieuwe ontsluitingsweg richting de Kadetweg.

1.4 Privacy

De Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. In de openbare versie van dit rapport zijn de NAW-gegevens geanonimiseerd.

2. PROCEDURE

2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp in vooroverleg gestuurd aan de volgende overlegpartners:

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

Reacties zijn ontvangen van:

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

1. Provincie Zeeland

Ingediende reactie:

Tegen het ontwerp 6^e herziening bestemmingsplan Buitengebied Veere zal er vanuit de Provincie Zeeland geen zienswijze worden ingediend. Wel zijn er de volgende aanbevelingen gedaan:

- 1.1 Natuur: Zonder het aanvullende onderzoek (onderdeel soortenbescherming) kan niet voldoende aannemelijk worden gemaakt dat een eventueel benodigde ontheffing verleend kan worden. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan in relatie met de Wet natuurbescherming onvoldoende aangetoond. Dit nader onderzoek zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan moeten zijn afgerond.
- 1.2 Stikstof: de stikstofberekeningen zijn ontvangen. DE provincie kan instemmen met de onderbouwing en de invoer van de AERIUS-berekening. Door het intern salderen is er voor wat betreft stikstof voor het bestemmingsplan geen probleem.
- 1.3 Bereikbaarheid: bij het ontwerp bestemmingsplan ontbreekt een nota inspraak en vooroverleg. Hierdoor is niet helder wat er met de opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan is gedaan.

Antwoord:

- 1.1 Het vereiste onderzoek heeft inmiddels plaatsgevonden. Dit onderzoek is naar de provincie gestuurd.
- 1.2 Dit nemen wij ter kennisgeving aan.
- 1.3 Dit is een goed punt, voor een volgend bestemmingsplan zullen wij (indien een voorontwerp is opgesteld) duidelijker laten weten wat er met de ingediende reacties daarop is gebeurd.

2. Waterschap Scheldestromen

Ingediende reactie:

Het betreft een reactie op het voorontwerp. Hierop was vanuit de gemeente nog geen formele reactie gegeven.

- 2.1 Activiteiten bij een rioolwateroverstort: in het plangebied is een rioolwateroverstort aanwezig. Bij hevige neerslag kan dit leiden tot stankoverlast en nadelige gevolgen voor de volksgezondheid. Geadviseerd wordt een afstand aan te houden van 50 meter uit de rioolwateroverstort.
- 2.2 Compensatie toename verharding: Er wordt gesproken over 10 mm/m² perceeloppervlakte per waterberging. Dit moet zijn: 75 mm/m² per verhard oppervlak. Er wordt aangegeven dat een te dempen tertiaire waterloop niet

- gecompenseerd hoeft te worden, maar dat klopt niet. Alle te dempen waterlopen moeten gecompenseerd worden.
- 2.3 De afmetingen van de waterlopen moeten zodanig zijn, dat deze met regulier materieel onderhouden kunnen worden. De geschetste waterpartijen lijken daar niet aan te voldoen.

Antwoord:

- 2.1 De rioolwateroverstort bevindt zich op 25 meter van het bouwvlak van 's Heeren Loo.
- 2.2 De 10 mm/m² perceeloppervlakte per waterberging is een extra eis, bovenop de eis van 75 mm/m² per verhard oppervlak. De 1050 m³ waterberging wordt geborgd.
- 2.3 Nieuwe waterlopen leggen we aan zodat ze met regulier materieel zijn te onderhouden. Langs de sloten komt een onderhoudsstrook van 5 meter. Dit is de standaard afmeting voor onderhoud, die houden we daarom aan.

3 VeiligheidsRegio Zeeland

Ingediende reactie:

Het betreft een reactie op het voorontwerp. Hierop was vanuit de gemeente nog geen formele reactie gegeven.

- 3.1 Inventarisatie van de risicobronnen: het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de N57. Dit is een basisnetroute voor het transport van gevaarlijke stoffen. De afstand tussen de bebouwing in het plangebied en de N57 bedraagt circa 165 meter. De bebouwing ligt daarmee binnen het invloedsgebied van ongevallen met brandbare gassen en giftige stoffen op de N57.
- 3.2 Mogelijke op te nemen maatregelen: Ruimtelijke maatregelen zijn voornamelijk relevant voor het scenario van een ongeval met brandbaar gas op de N57. Gelet op de afstand tussen de bebouwing en de N57 liggen de grondgebonden woningen en zorgwoningen buiten de zone waarin sprake is van grote schade en grote aantallen dodelijke slachtoffers in geval van een BLEVE (het explosief vrijkomen van brandbaar gas in een grote vuurbal).
- 3.2.1 Locatie: maatregelen voor de grondgebonden woningen en zorgwoningen zijn niet noodzakelijk, omdat deze op relatief grote afstand van de N57 zijn gesitueerd. De MFA maakt geen deel uit van dit bestemmingsplan. Hiervoor geldt dat de VRZ graag in een later stadium met de gemeente overlegt over een veilige situering op het perceel.
- 3.2.2 Situering (nood)uitgangen en vluchtroutes: Het is van belang dat de gebouwen en het hele plangebied ontvlucht kunnen worden in de richting van de N57 vandaan. Voor het zorgcluster is er een ontsluiting richting de Poortstraat. Dit is alleen een voet- en fietspad. Het is het overwegen waard om deze ontsluiting ook geschikt te maken voor gemotoriseerd verkeer. De ontsluiting voor voertuigen via de Kadetweg is geen geschikte vluchtroute; deze loopt namelijk in de richting van de N57. Verder wordt geadviseerd de (nood)uitgangen zoveel mogelijk aan de zijde die het verst van de N57 is gesitueerd te realiseren.
- 3.3 Overige maatregelen:
- 3.3.1 Ventilatie: maak de (zorg)woningen luchtdicht afsluitbaar.
- 3.3.2 Risicocommunicatie: draag zorg voor informatie over wat bewoners en gebruikers moeten doen als er een ongeval met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. VRZ schetst een handelingsperspectief:
- 3.3.2.1 Dreigende explosie als gevolg van een brandende tankwagen met brandbaar gas op de N57 nabij het plangebied: *Verlaat de woningen via de (nood)uitgang die het verst van de N57 is gesitueerd en vlucht weg van de N57 vandaan tot op een afstand van minimaal 400 meter van de weg (globaal gezien richting de Noordweg)*

- 3.3.2.2 Ongevallen waarbij giftige stoffen vrijkomen: *Blijf binnen of ga naar binnen, sluit ramen, deuren en ventilatieroosters, schakel de mechanische ventilatie uit en volg de berichtgeving via calamiteitenzender Omroep Zeeland.*
- 3.3.3 BHV-/ontruimingsplan: in het plan dient het handelingsperspectief zoals hierboven geschetst te zijn opgenomen; dit geldt voor de panden waarvoor een dergelijk plan volgens het Bouwbesluit vereist is. Dit zal met name gelden voor de zorgwoningen. De BHV-organisatie moet hiermee bekend zijn. Deze maatregel zal geborgd moeten worden in het vergunningentraject.
- 3.3.4 Bereikbaarheid bluswater: Verwezen wordt naar bijlage 1; onderstaand een samenvatting:
 - 3.3.4.1 Bereikbaarheid: zorg dat de infrastructuur wordt aangelegd volgens de eisen uit Bijlage 1.
 - 3.3.4.2 Opstelplaatsen: de te bouwen woningen dienen tot op 40 meter bereikbaar te zijn voor een brandweervoertuig. Deze lijken te voldoen. De te realiseren zorggebouwen moeten tot op 10 meter bereikbaar te zijn voor een brandweervoertuig. Geadviseerd wordt om de wegen op het terrein zodanig uit te voeren dat ook brandweervoertuigen hier gebruik van kunnen maken (zie ook bijlage 1).
 - 3.3.4.3 Primaire bluswatervoorzieningen: het is noodzakelijk om extra brandkranen in het plangebied te realiseren, in overleg met Stedin/Evides.
 - 3.3.4.4 Aanvullende bluswatervoorzieningen: dit is niet noodzakelijk. De aanwezigheid van de watergang aan de Parallelweg N57 West is afdoende om te kunnen voorzien in de vereiste hoeveelheid aanvullend bluswater.
- 3.4 Met klem wordt verzocht om de ontwerptekeningen met betrekking tot infrastructuur, bereikbaarheid en bluswatervoorziening ter goedkeuring aan de VRZ voor te leggen.

Antwoord:

- 3.1 Hiervan nemen wij kennis.
- 3.2 Hiervan nemen wij kennis.
- 3.2.1 Bij de uitwerking van de plannen voor de MFA vindt afstemming plaats met de VRZ.
- 3.2.2 Bij het ontwerp van de zorgwoningen zal hier zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden. Met de Veiligheidsregio is afgesproken om een paaltje te plaatsen op het fiets-/voetpad die het zorgcluster met de nieuwe woningen verbindt. Zo kan dit fiets-/voetpad in het geval van een noodsituatie ook gebruikt worden als vluchtroute. Daarnaast kan het pad dan ook gebruikt worden door hulpdienstvoertuigen .
- 3.3.1 In het ontwerp van de woningen zal volgens de daarvoor geldende eisen aan ventilatie voldaan moeten worden.
- 3.3.2 Hiervan nemen wij kennis.
- 3.3.3 Dit komt tijdens het vergunningenproces aan de orde.
- 3.3.4 Bij de uiteindelijke uitvoering van het plan zal hierbij rekening worden gehouden.
- 3.4 Deze opmerking nemen wij ter harte.

3. ZIENSWIJZEN

3.1 Overzicht ingekomen zienswijzen

Van 28 juli 2023 tot en met 08 september 2023 heeft het ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 12 zienswijzen ingediend. Gelet op de verzendtheorie, zijn gaan we ervanuit dat de brieven zijn verzonden op de datum die op de brief is vermeld. Deze zijn ingediend binnen de hiervoor genoemde termijn en dus ontvankelijk.

	Indieners	ontvangst
1.	[REDACTED]	08 september 2023
2.	[REDACTED]	20 augustus 2023
3.	[REDACTED]	08 september 2023
4.	Vereniging De Woongaard Walcheren, [REDACTED]	08 september 2023
5.	[REDACTED]	05 september 2023
6.	[REDACTED]	08 september 2023
7.	[REDACTED]	08 september 2023
8.	[REDACTED]	11 september
9.	[REDACTED]	11 september 2023
10.	[REDACTED]	11 september 2023
11.	Zorgstroom (mondeling)	06 september 2023
12.	[REDACTED]	18 september 2023

Zienswijze 1: [REDACTED]

Samenvatting

- 1.1 Men is het niet eens met de locatie; in het dorp zijn voldoende inbreidings- of uitbreidingslocaties.
- 1.2 Door het plan verdwijnt het vrije uitzicht. Er is geen zonnestudie uitgevoerd naar de schaduweffecten achter de woning. Men vreest voor een schaduweffect. Het verdwijnen van het uitzicht en de schaduwwerking van de gebouwen zorgen voor een forse vermindering van de woningwaarde.
- 1.3 De toegestane bouwhoogte is niet in proportie en staat niet in verhouding met de rest van de bebouwing in Serooskerke. Ook is sprake van aaneengesloten bebouwing. Daardoor komt een aantal massieve hoge bouwblokken achter de woning. Dit staat niet in verhouding met de parkachtige sfeer die in het beeldkwaliteitsplan wordt beschreven.
- 1.4 Het effect van verkeerslawaaï (parkeren, laden en lossen van goederen bij de zorginstelling, medewerkers) is niet in kaart gebracht voor de bestaande bebouwing.
- 1.5 De N57 veroorzaakt een hoge geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te ontwikkelen woningen. Is hiermee rekening gehouden?
- 1.6 Men vreest voor ernstige overlast van het geplande fiets-/brom-/wandelpad naast de woning. Er is geen onderzoek gedaan naar de geluids- en/of luchtkwaliteit hiervan. De woning en tuin zijn bereikbaarder geworden door dit pad. Is er een afweging over gemaakt?
- 1.7 Zowel voor stikstof als voor geluid is nu niet voldoende inzichtelijk gemaakt wat de gehele ontwikkeling (inclusief MFA) voor impact heeft of voor de geluidsbelasting op de gevels en het leefklimaat.
- 1.8 Het betreft voormalige agrarische gronden, waar veelvuldig gebruik is gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Dit is niet meegenomen in het bodemonderzoek.
- 1.9 Verzoek is om in de planregels op te nemen welke beplanting wordt toegepast, men wil hier ook graag over meepraten. In het beeldkwaliteitsplan worden knotwilgen beschreven, de vraag is of dit juridisch bindend is? Kunnen het ook andere bomen of planten worden?

- 1.10 Men wil graag meer groen toegepast zien op zodanige wijze dat het ook ecologisch nut heeft en dat de flora en fauna hiervan kan profiteren en de biodiversiteit vergroot wordt. In het beeldkwaliteitsplan staat een en ander omschreven, maar dat zou meer mogen. Vraag is in hoeverre de gemeente hieraan gehouden kan worden?
- 1.11 Het plan heeft merendeels tijdens de zomervakantie ter inzage gelegen. Wettelijk gezien mag dit, maar de vrees is dat veel wijkgenoten niet in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Verzocht wordt om de zienswijzentermijn te verlengen.

Beantwoording

- 1.1 Er zijn in Serooskerke niet genoeg inbreidings- of uitbreidingslocaties. Onze gemeente heeft een behoorlijke bouwopgave. In totaal willen we tot 2030 852 woningen toevoegen, waarvan 2/3 betaalbare (sociale) huur en koopwoningen voor starters en ouderen. Om ons doel te realiseren en zo huidige én toekomstige Veenlose inwoners een goede woning te kunnen bieden hebben we alle bouwlocaties hard nodig. Als we uitgaan van een verdeling van het aantal te bouwen woningen naar inwoners, moeten we tot 2023 in Serooskerke 92 woningen bouwen. Met de andere inbreidings- of uitbreidingslocaties naast het project De Biezenweide komen wij niet tot het benodigde aantal. Dit omdat we zorgwoningen niet mogen meerekenen als 'reguliere' woningen, omdat je hier alleen kunt wonen met een zorgindicatie.
- 1.2 Het klopt dat door het plan het vrije uitzicht verdwijnt. Wij begrijpen dat dit vervelend is, omdat men gehecht is aan dit uitzicht. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Daarnaast kent het plan, in vergelijking tot andere Veenlose wijken, een aanzienlijke open en groene invulling. Het maatschappelijke deel bevindt zich achter het perceel van indiener. Gemeten vanaf de perceelsgrens van de indiener van de zienswijze tot het dichtstbijzijnde bouwvlak is een afstand van ongeveer 22 meter. De maximum bouwhoogte is gemaximeerd op 4 meter. Daartussen komt nog een rij bomen. Het uitzicht zal dan wel anders zijn, maar er is geen sprake van een groot schaduweffect van de bebouwing.
- 1.3 Het andere blok met de bestemming "Maatschappelijk" bevindt zich op ruim 50 meter. Deze kent een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. Dit gebouw zal uitgevoerd kunnen worden met een kap. Qua uitstraling maakt dit het geheel minder massief. In het beeldkwaliteitsplan is veel aandacht besteed aan de materialen die gebruikt worden en de architectonische uitwerking. Hetgeen gesteld wordt over dat de bebouwing niet in verhouding staat met de bebouwing in Serooskerke klopt niet. Voor het perceel van de indiener van de zienswijze geldt een toegestane goothoogte van 4 meter volgens het bestemmingsplan "Kom Serooskerke". Volgens de planregels geldt dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen ten hoogste 5 meter meer dan de maximaal toelaatbare goothoogte van hoofdgebouwen mag zijn. Dan kom je ook op eenzelfde aantal meters qua bouwhoogte.
- 1.4 Het effect van verkeerslawaaï is inzichtelijk gemaakt voor de Poortstraat: zie Bijlage III Geluidbelasting verkeersgeneratie plan. Het plan wordt gedeeltelijk ontsloten via de Poortstraat. Daarnaast bevindt zich richting de Bisschopstraat een voet-/fietspad. Het is aannemelijk dat de verkeersaantrekkende werking van motorvoertuigen met name betrekking heeft op de Poortstraat vanwege de directe verbinding met de Noordweg. Derhalve is het onderzoeken van de effecten van wegverkeerslawaaï als gevolg van bestemmingsplan De Biezenweide op de Bisschopstraat niet nodig.
- 1.5 Met de N57 is rekening gehouden. Daar waar nodig en mogelijk, leggen we een hogere grenswaarde geluid op. Dat is een waarde die hoger is dan de "voorkeursgrenswaarde". Het ervaren van geluid wil niet zeggen dat er dan ook een waarde wordt overschreden. Meetpunten voor geluid liggen bijvoorbeeld niet

in een tuin maar op de gevel van een woning. Als er inpandig zou worden gemeten, dan is dat met ramen en deuren dicht.

Overlast is een subjectief begrip en het akoestisch onderzoek doet geen uitspraken m.b.t overlast; hierin worden de meetresultaten weergegeven en getoetst aan de regelgeving die hierover gaat.

- 1.6 Er is geen onderzoek gedaan naar het fiets- en voetpad, omdat dit akoestisch gezien niet onderzocht hoeft te worden. We begrijpen dat het voor indiener een verschil maakt of er een groenstrook grenst aan het perceel of een fiets- en voetpad. Het gebruik verandert hiermee. Dat wil niet zeggen dat dit gebruik onredelijk bezwarend is voor indiener. Fietsers en wandelaars zijn in principe geluidloos en relatief kortstondig aanwezig. Er is wel een afweging over gemaakt, omdat hiermee een ontsluiting gemaakt wordt voor onder andere de zorgwoningen. Door een verdeling in ontsluitingen te maken, wordt de bereikbaarheid van De Biezenweie verbeterd.
- 1.7 Voor beide ontwikkelingen, dus zowel stikstof als voor geluid wordt inzichtelijk gemaakt welke gevolgen er zijn qua stikstof en geluid. Er hoeft geen gezamenlijk onderzoek te worden uitgevoerd, nu beide ontwikkelingen separaat planologisch worden vastgelegd.
- 1.8 Op basis van de NEN 5740 voor verkennend bodemonderzoek hoeft de bodem die is gebruikt voor de landbouw niet onderzocht te worden op bestrijdingsmiddelen. Uit wetenschappelijk onderzoek is gebleken dat met name persistente bestrijdingsmiddelen slecht afbreekbaar zijn en een risico vormen in het milieu. Dit type bestrijdingsmiddelen is vooral op grote schaal gebruikt in de fruitteelt en in tuinkassen. In de landbouw is meer sprake van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen welke veel minder persistent zijn. Ook is de frequentie voor het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen lager dan in de fruitteelt. Uit grootschalig onderzoek in 2013 is nogmaals gebleken dat de gehalten aan bestrijdingsmiddelen in de Nederlandse landbouwgronden in veel gevallen lager ligt dan de Achtergrondwaarde. Dit is de laagste normering. Nergens werd de zogenaamde interventiewaarde (risicogrens) overschreden.
- 1.9 Het beeldkwaliteitsplan is middels een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het bestemmingsplan. In de planregels van het bestemmingsplan is niet opgenomen welke beplanting is toegestaan en welke niet. Een en ander zou ook te ver doorvoeren. Verwezen wordt naar het beeldkwaliteitsplan. Qua beplanting is het inderdaad de bedoeling om het beeldkwaliteitsplan aan te houden. Als het zover is, zullen we in overleg gaan met omwonenden en gebruikers voor verdere invulling.
- 1.10 Dit nemen wij ter harte, wij zijn ons bewust van het belang van groen in de wijk. Daar streven we ook naar qua realisatie.
- 1.11 Wij zijn niet bereid de termijn te verlengen. Het stedenbouwkundige plan heeft in augustus en september 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzagelegging is er een informatieavond georganiseerd op 22 augustus 2022. Het voorontwerp van bestemmingsplan De Biezenweie heeft van 22 juni 2023 t/m 13 juli 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze ter inzagelegging is er een presentatie gehouden tijdens de jaarvergadering van de dorpsraad Serooskerke op 28 juni 2023 en is er aanvullend een inloopavond op 4 juli 2023 georganiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan De Biezenweie heeft van 28 juli 2023 t/m 8 september 2023 ter inzage gelegen. Wij zijn van mening dat wij eenieder in de gelegenheid hebben gesteld de plannen in te zien en hierop te reageren.

Conclusie

Geen aanpassingen in het plan.

Zienswijze 2: Samenvatting



- 2.1 De nokhoogte van de nieuwbouw wordt veel te hoog ten opzichte van de nokhoogtes van de woningen aan de Bisschopstraat. Hierdoor ontstaat niet alleen waardevermindering van de woning, maar neemt ook het woongenot af. Indiener schrijft dat zijn eigen woning een goothoogte van 5,4 heeft en een nokhoogte van 8,4 meter.

Beantwoording

- 2.1 Voor de woning van de indiener van de zienswijze geldt volgens het bestemmingsplan "Kom Serooskerke" een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van maximaal 11 meter. Het kan zijn dat de woning van de indiener lagere hoogtes heeft, maar volgens het bestemmingsplan zou de woning hoger mogen zijn. De goot- en bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen sluit daarmee aan bij het geldende planologische regime.

Conclusie

Geen aanpassingen in het plan.

Zienswijze 3:

Samenvatting

- 3.1 Er is sprake van inbreuk op de privacy: de voorgestelde woningen zijn op een korte afstand van de woning gepland. Men verwacht overlast.
- 3.2 Vermindering woongenot: door de aantasting van de privacy verwacht men minder woongenot. Men vreest de tuin, terras en eigen huis niet meer vrijelijk te kunnen gebruiken vanwege de toekomstige burens.
- 3.3 Waardevermindering: de bouw kan resulteren in een vermindering van de waarde van het eigendom, dit vanwege verlies van gevoel van vrij uitzicht en gebrek aan privacy.
- 3.4 Geluid: men verwacht voor de nieuwe bewoners overlast van het geluid van de N57. Er worden in het plan hiervoor geen concrete maatregelen opgenomen. Ook is het perceel met de drie vrijstaande woningen niet meegenomen in het onderzoek.
- 3.5 Beschermdediersoorten: men heeft in de eigen vijver de rugstreeppad waargenomen. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden.
- 3.6 Realisatie voedselbos: er bestaat de intentie tot realiseren van een voedselbos, maar dit kan nu niet meer doorgaan op het terrein ten zuiden van de Woongaard.

Beantwoording

- 3.1 In het vigerend bestemmingsplan "Kom Serooskerke" dat voor het perceel geldt dat het dichtst bij de woning van de indienen van de zienswijze ligt, geldt al een bestemming 'Wonen'. In die zin wijzigt het nieuwe bestemmingsplan het gebruik dus niet. Wel is een bouwvlak toegevoegd, dat zich op ongeveer 15 meter afstand van de woning bevindt. Deze is naar aanleiding van een inspraakreactie op het voorontwerp al verder verschoven, zodat er meer afstand ontstaat tussen De Woongaard en deze nieuw te bouwen woning. Volgens het beeldkwaliteitsplan is een groene erfafscheiding voorzien. Er is naar onze mening geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy. Er is rekening gehouden met afstanden, zo is in het beeldkwaliteitsplan bepaald dat de vrijstaande woningen aan beide zijden van het perceel tenminste 3 meter vrij van bebouwing houden. Wij begrijpen dat de bebouwing zorgt voor een andere beleving, aangezien er geen vrij uitzicht meer is. Maar dat wil niet automatisch zeggen dat er sprake is van overlast.
- 3.2 Een en ander is een aanneme die niet uit hoeft te komen.
- 3.3 Het klopt dat door het plan het vrije uitzicht verdwijnt. Wij begrijpen dat dit vervelend is, omdat men zeer aan dit uitzicht is gehecht. Er bestaat echter geen recht op vrij uitzicht. Ook is rekening gehouden met een stedenbouwkundige invulling die een groene invulling geeft. Over de privacy verwijzen wij naar de beantwoording in 3.1. Verder kan het ook zo zijn dat er sprake is van een

- waardevermeerdering, bijvoorbeeld door de bouw van de villa's in de nabijheid, speeltuin en woonzorgvoorziening.
- 3.4 Uit het akoestisch rapport bleek inderdaad dat het perceel met de vrijstaande woningen niet was onderzocht. Dit onderzoek vond alsnog plaats. Hieruit kwam Daar waar nodig en mogelijk, leggen we een hogere grenswaarde geluid op. Dat is een waarde die hoger is dan de "voorkeursgrenswaarde". Het ervaren van geluid wil niet zeggen dat er dan ook een waarde wordt overschreden. Meetpunten voor geluid liggen bijvoorbeeld niet in een tuin maar op de gevel van een woning. Als er inpandig zou worden gemeten, dan is dat met ramen en deuren dicht. Overlast is een subjectief begrip en het akoestisch onderzoek doet geen uitspraken m.b.t overlast; hierin worden de meetresultaten weergegeven en getoetst aan de regelgeving die hierover gaat.
- 3.5 In het nader ecologisch onderzoek is aangegeven dat de rugstreep door het behoud van het groen-blaue casco niet verstoord wordt. Voor de periode tijdens de bouw zijn aanbevelingen gedaan om te voorkomen dat de pad zich in de tijdelijke situatie zal vestigen. Door behoud en uitbreiding van het groen-blaue casco ontstaat in de eindsituatie de mogelijkheid voor diverse soorten om zich te vestigen, ook voor de rugstreep. De wadi zorgt straks voor een aantrekkelijke oever en beschikbaar water, knotwilgen geven mogelijkheden voor insecten uilen en vleermuizen en het grasland zal met extensief beheer stimulerend zijn voor kruiden en insecten.
- 3.6 Voor het voedselbos is een alternatieve locatie: de huidige locatie van het trainingsveld. Deze locatie is gezien de geluidscontour van de N57 niet geschikt voor woningbouw. We moeten daarnaast ook rekening houden met de kosten. De raad heeft het college de opdracht gegeven de nieuwe woonwijk budgetneutraal te ontwikkelen. De mix aan woningtypologieën in De Biezenweide is noodzakelijk om dit te bewerkstelligen. De opbrengsten van een verkoop als voedselbos zijn vele malen lager dan de opbrengsten van een kavel geschikt voor woningbouw.

Conclusie

Het perceel met de vrijstaande woningen ten zuiden van De Woongaard wordt alsnog akoestisch onderzocht. Dit aangepaste akoestisch onderzoek wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Dit leverde geen wijzigingen op.

Zienswijze 4: Vereniging De Woongaard Walcheren (Serooskerke)

Samenvatting

- 4.1 Indiener beschrijft de context en verwijst naar een eerder ingediende reactie op het voorontwerp bestemmingsplan.
- 4.2 Men is voorstander van nieuwbouw voor het dorp. De vereniging is echter niet geconsulteerd. De behoefte aan enkele duurdere percelen met vrijstaande woningen is beperkt onderbouwd en niet representatief onderzocht. Opgemerkt wordt dat de woningbouwopgave vooral betrekking heeft op betaalbare woningen.
- 4.3 De Vereniging beschrijft dat hun concept goed aanslaat. Men heeft een lijst met belangstellenden en er komen verzoeken om te mogen wonen. Niet onderbouwd is waarom meer woningen zoals De Woongaard niet gewenst zijn.
- 4.4 In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een toelichting op de verwerking van de inspraakreacties. Ook de andere reacties zijn niet terug te vinden. Verzocht wordt om dit toe te voegen aan het bestemmingsplan.
- 4.5 Voor wat betreft flora en fauna zijn meerdere waarnemingen gedaan. Ook zou een kapvergunning noodzakelijk zijn voor enkele bomen. In een overleg met de wethouder is aangegeven dat het resterende deel van het perceel kan dienen als opvang / uitwijk terrein van beschermde dieren.
- 4.6 Ook op eigen terrein zijn waarnemingen gedaan, zo is de rugstreep gevestigd in de vijver. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden in het nader onderzoek voor de wet Natuurbescherming.

- 4.7 Op basis van de inspraakreactie is het bouwvlak van de meest noordelijke vrijstaande woning verder weg geplaatst van De Woongaard. Men vindt de onderlinge afstand beperkt. Er zijn verder geen voorzieningen opgenomen om verstoring door lichten van auto's tegen te gaan. Men geeft aan mogelijk aanspraak te willen maken op planschade als de bebouwing op deze (aangepaste) locatie daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden. Verder moet ervoor gezorgd worden dat de afstand tussen het eerste bouwvlak en de bestaande elzenhaag afdoende moet zijn om de toegezegde Zeeuwse haag te kunnen plaatsen.
- 4.8 In het ontwerp bestemmingsplan staat niets over het voedselbos. Er is een alternatief besproken, namelijk of het meest noordelijke bouwperceel samengevoegd kan worden met de rest van het kavel ten zuiden van De Woongaard en het trapveld zodat dit als geheel een voedselbos kon vormen. Er is namelijk voldoende oppervlakte nodig voor een voedselbos met een beschermde natuurfunctie.
- 4.9 In het bestemmingsplan De Woongaard is opgenomen dat het gebruik van het trainingsveld beëindigd zou worden voordat de woningen bewoond worden (zie 4.6.1). Dit is nog niet gebeurd. Gemeente geeft aan dat er aan gewerkt wordt. Er is wel sprake van hinder, vooral tijdens de wekelijkse trainingen. In het bestemmingsplan staat dat het complex bestaat uit vier voetbalvelden die allen zijn voorzien van verlichting. Dit geldt echter slechts voor één voetbalveld en het hierboven genoemde trapveldje. Men hecht aan een goede relatie en dat is wederzijds. Zo wordt vanuit de voetbal gemeld wanneer er activiteiten in de open lucht plaatsvinden en kon men gebruik maken van de parkeerplaats bij de voetbal toen er werkzaamheden plaatsvonden aan de eigen parkeerplaats.
- 4.10 Er is momenteel geen voetpad naar het dorp. Er is geen veilige wandelroute langs de Vrouwenpolderseweg. Er is gesproken over een wandelpad tussen de Biezenweie en De Woongaard. Hiervan is geen uitwerking opgenomen. Ook wil men graag zien dat het eerder voorziene fietspad in het bestemmingsplan De Woongaard, wordt ingetrokken.
- 4.11 Men ervaart zelf overlast van het geluid van de N57. Men verwacht dat dit ook bij de nieuwbouwlocaties het geval zal zijn. Er zijn geen concrete maatregelen genomen.

Beantwoording

- 4.1 Dit nemen wij voor kennisgeving aan.
- 4.2 Zoals tijdens de raadsvergadering op 29 september 2022 reeds door [REDACTED] is aangegeven is er geen behoefte aan uitbreiding van het concept De Woongaard. In De Biezenweie wordt een evenwichtige mix aan woningtypologieën gerealiseerd. De precieze woningbouwprogrammering is opgesteld op basis van het programma Wonen en behoefte onderzoek op Serooskerke. Dit behoefte onderzoek bestond uit een enquête en gesprekken met woningzoekenden. De enquête is breed uitgezet en heeft ook in de digitale nieuwsbrief gestaan. Een deel van de geplande woningen wordt betaalbaar. Echter zijn er ook mensen die graag vrijstaand willen wonen of in een twee onder een kap en ook aan die wensen willen we tegemoet komen.
- 4.3 Het is fijn om te horen dat veel mensen het concept van De Woongaard omarmen. We willen juist ook een diverse mix aan woningen kunnen aanbieden en niet teveel van hetzelfde. De realisatie van De Biezenweie sluit precies aan op de huidige behoefte van woningzoekenden in Serooskerke. Dit blijkt uit het behoeftenonderzoek dan bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is doorlopen.
- 4.4 Dit is juist, het zienswijzenrapport zal bij vaststelling aan het bestemmingsplan bij de stukken worden gevoegd.
- 4.5 In het nader ecologisch onderzoek is aangegeven dat de rugstreeppad door het behoud van het groen-blauwe casco niet verstoord wordt. Voor de periode tijdens de bouw zijn aanbevelingen gedaan om te voorkomen dat de pad zich in de tijdelijke situatie zal vestigen. Door behoud en uitbreiding van het groen-blauwe

casco ontstaat in de eindsituatie de mogelijkheid voor diverse soorten om zich te vestigen, ook voor de rugstreeppad. De wadi zorgt straks voor een aantrekkelijke oever en beschikbaar water, knotwilgen geven mogelijkheden voor insecten uilen en vleermuizen en het grasland zal met extensief beheer stimulerend zijn voor kruiden en insecten.

- 4.6 Zie hiervoor.
- 4.7 Er is een afstand van ongeveer 15 meter tussen de genoemde bouwwerken. Hiertussen komt een groenafschieding. Het kan even duren voordat deze afschieding volgroeid is.
- 4.8 We hebben een grote woningbouwopgave. Beleidsmatig gaat het realiseren van woningen boven het realiseren van een voedselbos. Ook speelt mee dat er voor het voedselbos een alternatieve locatie is. Namelijk de huidige locatie van het trainingsveld. Deze locatie is gezien de geluidscontour van de N57 niet geschikt voor woningbouw. Deze locatie voldoet aan de minimale omvang van een voedselbos. Daarnaast heeft de raad het college de opdracht gegeven de nieuwe woonwijk budgetneutraal te ontwikkelen. De mix aan woningtypologieën in De Biezenweie is noodzakelijk om dit te bewerkstelligen. De opbrengsten van een verkoop van het noordelijke kavel als voedselbos zijn vele malen lager dan de opbrengsten van een kavel geschikt voor woningbouw. Op basis van een inspraakreactie op het voorontwerp is het bouwvlak van het meest noordelijk gelegen vrije kavel wordt verschoven zodat er meer afstand ontstaat tussen De Woongaard en de nieuw te bouwen woning.
- 4.9 Deze zienswijze ziet op het bestemmingsplan "De Woongaard" en niet zozeer op het bestemmingsplan "De Biezenweie". Er wordt, in overleg met de voetbal en De Woongaard, gewerkt aan een oplossing. Wij zijn in ieder geval blij te horen dat beide gebruikers met elkaar communiceren en samenwerken.
- 4.10 Op bladzijde 14, 16 en 22 van het Beeldkwaliteitsplan is het voetpad opgenomen. Ook is meerdere keren toegezegd dat dit voetpad er op gemeentelijk terrein komt. Het voetpad zal op het terrein van De Woongaard zelf moeten worden aangelegd. Het staat niet als 'weg' in het bestemmingsplan opgenomen, dit komt omdat het in een bestemming 'Groen' wordt gerealiseerd. Volgens de begripsomschrijving kan dit, omdat de voor 'Groen' aangewezen grond bestemd zijn voor onder andere voet- en fietspaden. Bestemmingsplan De Biezenweie heeft niks te maken met een fietspad in bestemmingsplan De Woongaard. De Woongaard is volledig particulier eigendom. Het wel of niet realiseren van een fietspad op deze gronden is zodoende aan de particuliere eigenaren.
- 4.11 Daar waar nodig en mogelijk, leggen we een hogere grenswaarde geluid op. Dat is een waarde die hoger is dan de "voorkeursgrenswaarde". Het ervaren van geluid wil niet zeggen dat er dan ook een waarde wordt overschreden. Meetpunten voor geluid liggen bijvoorbeeld niet in een tuin maar op de gevel van een woning. Als er inpandig zou worden gemeten, dan is dat met ramen en deuren dicht.

Overlast is een subjectief begrip en het akoestisch onderzoek doet geen uitspraken m.b.t overlast; hierin worden de meetresultaten weergegeven en getoetst aan de regelgeving die hierover gaat.

Conclusie

Geen aanpassingen in het plan.

Zienswijze 5:

Samenvatting

- 5.1 De bouwhoogte van het hoofdgebouw van Zorgstroom is 9 meter en past qua hoogte niet bij de bebouwing van de overige gebouwen. Hier is namelijk een maximum hoogte van 6 meter.

- 5.2 Er zou een waterloop met natuurvriendelijke oevers komen tussen de huizen en de nieuwe bebouwing. Men komt tot een sloot van 3 meter, waarin de natuurvriendelijke oevers geen plek kunnen hebben.

Beantwoording

- 5.1 Het appartementengebouw is centraal gelegen in het plangebied en krijgt daar de ruimte voor een wat groter volume dat ook hoogte mag hebben. Het gebouw wordt omgeven door grote groene ruimtes, waardoor de massa goed in verhouding komt te staan in relatie tot de omgeving. Het gebouw maakt visueel verbinding met de woningen van plan Biezenweie, waar een aantal woningen een nok van 11m hebben.
De beperkte hoogte van de gebouwen van 's Heerenloo komt voort uit dat programma, waar alleen begane grond functies gevraagd worden. In de architectonische uitwerking van het appartementengebouw wordt de ontwerper gevraagd om rekening te houden met dit hoogteverschil.
- 5.2 In het beginstadium van de planvorming is een informatieavond geweest, waarop een tekening te zien was met natuurvriendelijke oevers. In de verdere uitwerking van het plan is dit er niet gekomen. Ook is nooit toegezegd dat deze oevers er zouden komen. Het nu alsnog toevoegen is niet mogelijk, omdat hiervoor een flauwere taludhelling langs de oevers nodig is. Hiervoor is geen ruimte.
In het plan houden we rekening met een watergang van 5,80 meter breed. We leggen geen wandelpad langs deze sloot, enkel een schouwstrook ten behoeve van het onderhoud van de sloot. Daarnaast komt er een bomenrij op deze strook. De keuzes ten aanzien van boom- en plantsoorten worden gemaakt in het beeldkwaliteitsplan (incl. landschappelijk inpassingsplan).

Conclusie

Geen aanpassingen in het plan.

Zienswijze 6:

Samenvatting

- 6.1 Indiener is van mening dat het stuk grond dat grenst aan De Woongaard goed gebruikt kan worden voor een gezamenlijk gebruik, bijvoorbeeld als gemeenschappelijk voedselbos.
- 6.2 Indiener vreest inbreuk op de privacy: de voorgestelde bouwkavels zijn gepland op korte afstand van de woning.
- 6.3 Indiener vreest dat de aantasting van de privacy zorgt voor minder woongenot. De vrees is dat de tuin, het terras en het eigen huis niet meer vrijelijk gebruikt kan worden zonder de constante aanwezigheid van de nieuwe burens.
- 6.4 Waardevermindering: de bouw van de villa's kan resulteren in waardevermindering. Potentiële kopers zouden zich wellicht laten afschrikken door het gebrek aan privacy en de nabijheid van de nieuwe bebouwing.
- 6.5 Behoud van groene ruimte: het stukje natuur dient als een waardevolle groene long in de buurt. Het biedt niet alleen esthetische waarde, maar ook recreatieve mogelijkheden om te wandelen, te ontspannen en in contact met de natuur te komen. Het behoud van groene ruimte zorgt voor het welzijn van de dorpsgemeenschap en is een natuurlijke buffer naar het voetbalveld.
- 6.6 Biodiversiteit: in het natuurgebied zijn verschillende planten en dieren aanwezig. De bouw van de villa's zou leiden tot habitatvernietiging en het verlies van deze soorten.

Beantwoording

- 6.1 We hebben een grote woningbouwopgave. Beleidsmatig gaat het realiseren van woningen boven het realiseren van een voedselbos. Ook speelt mee dat er voor het voedselbos een alternatieve locatie is. Namelijk de huidige locatie van het

trainingsveld. Deze locatie is gezien de geluidscontour van de N57 niet geschikt voor woningbouw. Daarnaast heeft de raad het college de opdracht gegeven de nieuwe woonwijk budgetneutraal te ontwikkelen. De mix aan woningtypologieën in De Biezenweide is noodzakelijk om dit te bewerkstelligen. De opbrengsten van een verkoop als voedselbos zijn vele malen lager dan de opbrengsten van een kavel geschikt voor woningbouw. Op basis van een inspraakreactie op het voorontwerp is het bouwvlak van het meest noordelijk gelegen vrije kavel wordt verschoven zodat er meer afstand ontstaat tussen De Woongaard en de nieuw te bouwen woning.

- 6.2 De afstand van de woning van de indiener van de zienswijze tot aan het geplande bouwvlak, is 20 meter. Er is naar onze mening geen sprake van onevenredige hinder. Er staat een groene afscheiding gepland tussen de beide woningen. Een en ander is een aanname die niet hoeft uit te komen.
- 6.3 Ook hier is sprake van een aanname die niet hoeft uit te komen.
- 6.4 Dit is een mogelijkheid, maar het kan ook zijn dat door de aanwezigheid van de villa's, de zorgwoningen en de speeltuin ervoor kan zorgen dat de waarde stijgt.
- 6.5 Het stuk grond heeft geen Natuurbescherming, maar een bestemming Wonen. Er is in de indeling van het plan ruimte gehouden voor een parkachtige uitstraling. Er blijft ruimte voor groen.
- 6.6 Een en ander is met het ecologisch onderzoek onderzocht en was akkoord. Bij het verlenen van de omgevingsvergunningen voor de bouw zal aandacht worden besteed aan hetgeen in het ecologisch onderzoek als aandachtspunten en voorwaarden is opgenomen.

Conclusie

Geen aanpassingen in het plan.

Zienswijze 7:

Samenvatting

- 7.1 Indiener schrijft specifiek te hebben gekozen voor een woning in De Woongaard, mede vanwege het groene karakter. Door de nieuwe ontwikkeling vreest men een inbreuk op de privacy. De voorgestelde kavels zijn gepland op een locatie op zeer korte afstand van de woning. Ook door de direct aangrenzende tuin en straat zal ten opzichte van de huidige situatie de overlast toenemen.
- 7.2 Vermindering woongenot: door de verminderde privacy is sprake van een vermindering van het woongenot. Men schrijft dat men niet meer vrijelijk van het eigen huis gebruik kan maken. Men ging uit van een vrij uitzicht bij het ontwerp van het huis. Men geniet erg van het vrije uitzicht, ook dat verdwijnt.
- 7.3 Waardevermindering van het eigendom: de bouw van de woningen kan resulteren in een waardevermindering van de woning. Ook kan het potentiële kopers afschrikken.
- 7.4 Flora en fauna: het perceel ten zuiden bevat nu diverse flora en fauna. Men heeft wel eens damherten gezien. Naar eigen zeggen heeft de rugstreeppad zich gevestigd in de vijver. Hiermee dient rekening te worden gehouden.
- 7.5 Geluid: men ervaart als bewoner regelmatig geluidsoverlast van de N57. Men vreest geluidsoverlast voor de nieuwe woningen.
- 7.6: Voedselbos: men schrijft dat vanaf het begin van de plannen over De Woongaard is gesproken over een voedselbos. Locatie zou ten zuiden van de Woongaard besproken zijn. Gesteld wordt dat hier toezeggingen over zijn gedaan. Men is verbaasd over het plan, omdat dit tot de zomervakantie 2022 niet bekend was. Men voelt zich aan het lijntje gehouden. Men is wel met de gemeente in gesprek over vervolgmogelijkheden voor het voedselbos.

Beantwoording

- 7.1 De afstand van het nieuwe bouwvlak tot de woning van de indiener is ruim 25 meter. Er is naar onze mening geen sprake van onevenredige hinder. Er staat een

- groene afscheiding gepland tussen de beide woningen. Een en ander is een aanname die niet hoeft uit te komen.
- 7.2 Ook hier is sprake van een aanname die niet uit hoeft te komen.
- 7.3 Dit is een mogelijkheid, maar het kan ook zijn dat door de aanwezigheid van de villa's, de zorgwoningen en de speeltuin ervoor kan zorgen dat de waarde stijgt.
- 7.4 In het nader ecologisch onderzoek is aangegeven dat de rugstreeppad door het behoud van het groen-blauwe casco niet verstoord wordt. Voor de periode tijdens de bouw zijn aanbevelingen gedaan om te voorkomen dat de pad zich in de tijdelijke situatie zal vestigen. Door behoud en uitbreiding van het groen-blauwe casco ontstaat in de eindsituatie de mogelijkheid voor diverse soorten om zich te vestigen, ook voor de rugstreeppad. De wadi zorgt straks voor een aantrekkelijke oever en beschikbaar water, knotwilgen geven mogelijkheden voor insecten uilen en vleermuizen en het grasland zal met extensief beheer stimulerend zijn voor kruiden en insecten.
- 7.5 Daar waar nodig en mogelijk, leggen we een hogere grenswaarde geluid op. Dat is een waarde die hoger is dan de "voorkeursgrenswaarde". Het ervaren van geluid wil niet zeggen dat er dan ook een waarde wordt overschreden. Meetpunten voor geluid liggen bijvoorbeeld niet in een tuin maar op de gevel van een woning. Als er inpandig zou worden gemeten, dan is dat met ramen en deuren dicht. Overlast is een subjectief begrip en het akoestisch onderzoek doet geen uitspraken m.b.t overlast; hierin worden de meetresultaten weergegeven en getoetst aan de regelgeving die hierover gaat.
- 7.6 Wij betreuren dat indiener verbaasd is en zich aan het lijntje gehouden voelt. Vanaf augustus 2022 is men op de hoogte gehouden en is ook het stedenbouwkundig plan gedeeld. Er zijn geen toezeggingen gedaan over het realiseren van een voedselbos op de gronden ten zuiden van De Woongaard. Het college heeft overwogen of er een van de drie kavels kon komen te vervallen en in plaats daarvan verkocht kon worden als voedselbos. We hebben echter een grote woningbouwopgave. Beleidsmatig gaat het realiseren van woningen boven het realiseren van een voedselbos. Ook speelt mee dat er voor het voedselbos een alternatieve locatie is. Namelijk de huidige locatie van het trainingsveld. Deze locatie is gezien de geluidscontour van de N57 niet geschikt voor woningbouw. Daarnaast heeft de raad het college de opdracht gegeven de nieuwe woonwijk budgetneutraal te ontwikkelen. De mix aan woningtypologieën in De Biezenweie is noodzakelijk om dit te bewerkstelligen. De opbrengsten van een verkoop als voedselbos zijn vele malen lager dan de opbrengsten van een kavel geschikt voor woningbouw. Op basis van een inspraakreactie op het voorontwerp is het bouwvlak van het meest noordelijk gelegen vrije kavel wordt verschoven zodat er meer afstand ontstaat tussen De Woongaard en de nieuw te bouwen woning.

Conclusie

Geen aanpassingen van het plan.

Zienswijze 8:

Zienswijze

- 8.1 In het voorontwerp bestemmingsplan stond de nieuwbouw op beperkte afstand van de bebouwing van De Woongaard. Naar aanleiding van een reactie is het bouwvlak verder weg gelegd. De onderlinge afstand blijft echter beperkt. Er zijn daarnaast geen voorzieningen opgenomen om verstoring door lichten van auto's tegen te gaan.
- 8.2 Geluid: men ervaart als bewoner regelmatig geluidsoverlast van de N57. Men vreest geluidsoverlast voor de nieuwe woningen.
- 8.3 Men schrijft dat de rugstreeppad zich gevestigd heeft in de vijver. Hiermee dient rekening te worden gehouden.

- 8.4 Er is contact geweest over het realiseren van een voedselbos op een perceel ten zuiden van De Woongaard, ten zuiden van het perceel. Er zouden toezeggingen over zijn gedaan. In het ontwerp bestemmingsplan is hier niets over te vinden.

Beantwoording

- 8.1 De afstand van het nieuwe bouwvlak tot de woning van de indiener is ruim 30 meter. Er is naar onze mening geen sprake van onevenredige hinder. Er staat een groene afscheiding gepland tussen de beide woningen. Een en ander is een aannahme die niet hoeft uit te komen.
- 8.2 Daar waar nodig en mogelijk, leggen we een hogere grenswaarde geluid op. Dat is een waarde die hoger is dan de "voorkeursgrenswaarde". Het ervaren van geluid wil niet zeggen dat er dan ook een waarde wordt overschreden. Meetpunten voor geluid liggen bijvoorbeeld niet in een tuin maar op de gevel van een woning. Als er inpandig zou worden gemeten, dan is dat met ramen en deuren dicht. Overlast is een subjectief begrip en het akoestisch onderzoek doet geen uitspraken m.b.t overlast; hierin worden de meetresultaten weergegeven en getoetst aan de regelgeving die hierover gaat.
- 8.3 In het nader ecologisch onderzoek is aangegeven dat de rugstreeppad door het behoud van het groen-blaue casco niet verstoord wordt. Voor de periode tijdens de bouw zijn aanbevelingen gedaan om te voorkomen dat de pad zich in de tijdelijke situatie zal vestigen. Door behoud en uitbreiding van het groen-blaue casco ontstaat in de eindsituatie de mogelijkheid voor diverse soorten om zich te vestigen, ook voor de rugstreeppad. De wadi zorgt straks voor een aantrekkelijke oever en beschikbaar water, knotwilgen geven mogelijkheden voor insecten uilen en vleermuizen en het grasland zal met extensief beheer stimulerend zijn voor kruiden en insecten.
- 8.4 Er zijn geen toezeggingen gedaan over het voedselbos op de gronden ten zuiden van De Woongaard. Het college heeft overwogen of er een van de drie kavels kon komen te vervallen en in plaats daarvan verkocht kon worden als voedselbos. We hebben echter een grote woningbouwopgave. Beleidsmatig gaat het realiseren van woningen boven het realiseren van een voedselbos. Ook speelt mee dat er voor het voedselbos een alternatieve locatie is. Namelijk de huidige locatie van het trainingsveld. Deze locatie is gezien de geluidscontour van de N57 niet geschikt voor woningbouw. Daarnaast heeft de raad het college de opdracht gegeven de nieuwe woonwijk budgetneutraal te ontwikkelen. De mix aan woningtypologieën in De Biezenweie is noodzakelijk om dit te bewerkstelligen. De opbrengsten van een verkoop als voedselbos zijn vele malen lager dan de opbrengsten van een kavel geschikt voor woningbouw. Op basis van een inspraakreactie op het voorontwerp is het bouwvlak van het meest noordelijk gelegen vrije kavel wordt verschoven zodat er meer afstand ontstaat tussen De Woongaard en de nieuw te bouwen woning.

Conclusie

Geen aanpassingen van het plan.

Zienswijze 9:

Samenvatting

- 9.1 Geluid: men ervaart als bewoner regelmatig geluidsoverlast van de N57. Men vreest geluidsoverlast voor de nieuwe woningen.
- 9.2 Men schrijft dat de rugstreeppad zich heeft gevestigd in de vijver. Hiermee dient ook rekening te worden gehouden.
- 9.3 Er is contact geweest over het realiseren van een voedselbos op een perceel ten zuiden van De Woongaard. Er zouden toezeggingen over zijn gedaan. In het ontwerp bestemmingsplan is hier niets over te vinden.

Beantwoording

- 9.1 Daar waar nodig en mogelijk, leggen we een hogere grenswaarde geluid op. Dat is een waarde die hoger is dan de "voorkeursgrenswaarde". Het ervaren van geluid wil niet zeggen dat er dan ook een waarde wordt overschreden. Meetpunten voor geluid liggen bijvoorbeeld niet in een tuin maar op de gevel van een woning. Als er inpandig zou worden gemeten, dan is dat met ramen en deuren dicht. Overlast is een subjectief begrip en het akoestisch onderzoek doet geen uitspraken m.b.t overlast; hierin worden de meetresultaten weergegeven en getoetst aan de regelgeving die hierover gaat.
- 9.2 In het nader ecologisch onderzoek is aangegeven dat de rugstreeppad door het behoud van het groen-blauwe casco niet verstoord wordt. Voor de periode tijdens de bouw zijn aanbevelingen gedaan om te voorkomen dat de pad zich in de tijdelijke situatie zal vestigen. Door behoud en uitbreiding van het groen-blauwe casco ontstaat in de eindsituatie de mogelijkheid voor diverse soorten om zich te vestigen, ook voor de rugstreeppad. De wadi zorgt straks voor een aantrekkelijke oever en beschikbaar water, knotwilgen geven mogelijkheden voor insecten uilen en vleermuizen en het grasland zal met extensief beheer stimulerend zijn voor kruiden en insecten.
- 9.3 Er zijn geen toezeggingen gedaan over het voedselbos op de gronden ten zuiden van De Woongaard. Het college heeft overwogen of er een van de drie kavels kon komen te vervallen en in plaats daarvan verkocht kon worden als voedselbos. We hebben echter een grote woningbouwopgave. Beleidsmatig gaat het realiseren van woningen boven het realiseren van een voedselbos. Ook speelt mee dat er voor het voedselbos een alternatieve locatie is. Namelijk de huidige locatie van het trainingsveld. Deze locatie is gezien de geluidscontour van de N57 niet geschikt voor woningbouw. Daarnaast heeft de raad het college de opdracht gegeven de nieuwe woonwijk budgetneutraal te ontwikkelen. De mix aan woningtypologieën in De Biezenweie is noodzakelijk om dit te bewerkstelligen. De opbrengsten van een verkoop als voedselbos zijn vele malen lager dan de opbrengsten van een kavel geschikt voor woningbouw. Op basis van een inspraakreactie op het voorontwerp is het bouwvlak van het meest noordelijk gelegen vrije kavel wordt verschoven zodat er meer afstand ontstaat tussen De Woongaard en de nieuw te bouwen woning.

Conclusie

Geen aanpassingen van het plan.

Zienswijze 10:

Samenvatting

- 10.1 Geluid: men ervaart als bewoner regelmatig geluidsoverlast van de N57. Men vreest geluidsoverlast voor de nieuwe woningen.
- 10.2 Men schrijft dat de rugstreeppad zich heeft gevestigd in de vijver. Hiermee dient ook rekening te worden gehouden.
- 10.3 Er is contact geweest over het realiseren van een voedselbos op een perceel ten zuiden van De Woongaard. Er zouden toezeggingen over zijn gedaan. In het ontwerp bestemmingsplan is hier niets over te vinden.

Beantwoording

- 10.1 Daar waar nodig en mogelijk, leggen we een hogere grenswaarde geluid op. Dat is een waarde die hoger is dan de "voorkeursgrenswaarde". Het ervaren van geluid wil niet zeggen dat er dan ook een waarde wordt overschreden. Meetpunten voor geluid liggen bijvoorbeeld niet in een tuin maar op de gevel van een woning. Als er inpandig zou worden gemeten, dan is dat met ramen en deuren dicht. Overlast is een subjectief begrip en het akoestisch onderzoek doet geen uitspraken m.b.t overlast; hierin worden de meetresultaten weergegeven en getoetst aan de regelgeving die hierover gaat.

- 10.2 In het nader ecologisch onderzoek is aangegeven dat de rugstreeppad door het behoud van het groen-blauwe casco niet verstoord wordt. Voor de periode tijdens de bouw zijn aanbevelingen gedaan om te voorkomen dat de pad zich in de tijdelijke situatie zal vestigen. Door behoud en uitbreiding van het groen-blauwe casco ontstaat in de eindsituatie de mogelijkheid voor diverse soorten om zich te vestigen, ook voor de rugstreeppad. De wadi zorgt straks voor een aantrekkelijke oever en beschikbaar water, knotwilgen geven mogelijkheden voor insecten uilen en vleermuizen en het grasland zal met extensief beheer stimulerend zijn voor kruiden en insecten.
- 10.3 Er zijn geen toezeggingen gedaan over het voedselbos op de gronden ten zuiden van De Woongaard. Het college heeft overwogen of er een van de drie kavels kon komen te vervallen en in plaats daarvan verkocht kon worden als voedselbos. We hebben echter een grote woningbouwopgave. Beleidsmatig gaat het realiseren van woningen boven het realiseren van een voedselbos. Ook speelt mee dat er voor het voedselbos een alternatieve locatie is. Namelijk de huidige locatie van het trainingsveld. Deze locatie is gezien de geluidscontour van de N57 niet geschikt voor woningbouw. Daarnaast heeft de raad het college de opdracht gegeven de nieuwe woonwijk budgetneutraal te ontwikkelen. De mix aan woningtypologieën in De Biezenweie is noodzakelijk om dit te bewerkstelligen. De opbrengsten van een verkoop als voedselbos zijn vele malen lager dan de opbrengsten van een kavel geschikt voor woningbouw. Op basis van een inspraakreactie op het voorontwerp is het bouwvlak van het meest noordelijk gelegen vrije kavel wordt verschoven zodat er meer afstand ontstaat tussen De Woongaard en de nieuw te bouwen woning.

Conclusie

Geen aanpassingen van het plan.

Zienswijze 11: Zorgstroom

Samenvatting

11.1 In de toelichting van het bestemmingsplan spreekt men over 'zorgcomplex voor Zorgstroom'. Aangegeven wordt dat dit feitelijk incorrect is. Het gebouw wordt namelijk door een andere partij gerealiseerd. Enkel de zorg zal door Zorgstroom worden geleverd. Het is daarom correcter om te spreken over een zorgcomplex, zonder hierbij de zorgaanbieder Zorgstroom te vermelden.

Beantwoording

Er bestaat geen bezwaar om de bewoordingen aan te passen. In het bestemmingsplan zal dit worden aangepast en zal de naam van Zorgstroom verwijderd worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Daar waar staat 'zorgcomplex voor Zorgstroom' wijzigen we dit in 'zorgcomplex'. Ook op andere plekken verwijderen we de naam 'Zorgstroom'.

Zienswijze 12:

Samenvatting

12.1 Er wordt verzocht een minimale afstand van 50 meter (spuitzone) aan te houden tussen de in eigendom zijnde agrarische percelen, die aan de zuidkant van het plangebied grenzen. Momenteel is dit slechts 20 meter. Dit belemmert de huidige gebruiker in de onkruidbestrijding in de toekomst en eventueel toekomstig agrarisch gebruik wordt hierdoor belemmerd.

Beantwoording

De toelating van gewasbeschermingsmiddelen in Nederland is Europees geregeld en is aan strenge regelgeving onderworpen. In Nederland is het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Ctgb) verantwoordelijk voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen. Er gelden echter in Nederland geen wettelijke bepalingen over de minimaal aan te houden gronden waarop gewassen in de openlucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen met tuinen.

Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Elke situatie is namelijk anders. Bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is sprake van drift welke tot gezondheidsrisico's kan leiden bij omwonenden. Drift afkomstig uit bijvoorbeeld een productieboomgaard is door de aard van de bespuitingen, met name op- en zijwaarts gericht machinaal (onder hoge druk) spuiten en hoge spuitfrequentie op appels en peren veel intensiever dan bijvoorbeeld bij bespuitingen in de lage bometeelt of bijvoorbeeld de rode bessenteelt (klein fruit).

Vanuit de jurisprudentie blijkt een afstand van 50 meter redelijkerwijs voldoende bescherming te bieden tussen de productieboomgaard en de gevoelige bestemming of functie. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel en géén wetgeving. Deze afstand is gericht om bescherming te bieden uitgaande van de meest schadelijke vorm van gewasbestrijding (bij fruitbomen) en geldt niet alleen voor de woning maar ook voor de bijbehorende tuinen en speelplekken. Uit de jurisprudentie blijkt eveneens dat bij de aanwezigheid van een houtwal of een windscherm van de afstand kan worden afgeweken.

In het recente verleden werd gebruik gemaakt van het rapport "driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuiting" van Wageningen UR d.d. mei 2015 (hierna: PRI 2015). In diverse uitspraken is de Afdeling bestuursrechtspraak echter tot het oordeel gekomen dat het rapport PRI 2015 geen deugdelijke grondslag vormt voor het locatie specifieke onderzoek (zie uitspraak 201806136/1/R1 en 201806358/1/R1 d.d. 16 december 2020). Hierdoor is er op dit moment geen wetenschappelijke motivering om af te wijken van de richtafstand van 50 m. Afwijken van de voorgenoemde afstand is alleen mogelijk na onderzoek van de specifieke locatie waarbij een deugdelijke motivering noodzakelijk is. Hiermee moet worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Om de nieuwe gevoelige functies voldoende bescherming te bieden is er voor gekozen om op de aangrenzende agrarische percelen een strook van 50 meter te voorzien van een functie aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - milieuzone chemische gewasbeschermingsmiddelen". Binnen deze zone is het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen verboden. Wanneer aangetoond kan worden dat door toepassing van bepaalde technieken drift voorkomen kan worden, dan wel door aanleg van een houtwal of windscherm de omwonenden alsnog beschermd worden, kan men in afwijking op het verbod gewasbeschermingsmiddelen gebruiken.

Het plangebied dient hiervoor te worden vergroot, omdat de percelen eerder niet in het plangebied vielen. Gezien de omvang van het toegevoegde deel aan het plangebied is er geen sprake van een wezenlijk ander plan. Er wordt ook geen andere bestemming voor het deel vastgesteld, de bestemming blijft "Agrarisch".

De indiener van de zienswijze schrijft dat het perceel momenteel wordt gebruikt voor het (hobbymatig) houden van paarden. Bij de gebruiker is nagevraagd of er onkruidbestrijding / gewasbestrijdingsmiddelen worden gebruikt en dat is het geval. Ook bij het vernieuwen / scheuren van de grasmat worden bestrijdingsmiddelen gebruikt.

Hieruit volgt dat op het perceel momenteel geen grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig is. Er wordt dus geen bedrijf in de bedrijfsvoering geschaad door voor het betreffende deel een functiaanduiding toe te kennen die het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen verbiedt. Wij vinden dat aan de voorziene bouw van de zorgwoningen een groter gewicht toegekend mag worden. Uit de Laddertoets blijkt namelijk dat daar behoefte aan is. Daarbij komt dat het gebruik zoals dat momenteel plaatsvindt, ook plaats kan vinden terwijl er een functiaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – milieuzone chemische gewasbeschermingsmiddelen' op ligt. En dat de functiaanduiding op een gedeelte van de percelen komt te liggen, en niet op het gehele perceel.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het plangebied wordt vergroot en omvat nu ook een deel van de percelen van de indiener van de zienswijze. Er wordt een functiaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – milieuzone chemische gewasbeschermingsmiddelen' toegevoegd voor een deel van de percelen van de indiener van de zienswijze, zodat de 50 meter afstand die benodigd is voor de spuitzone vastgelegd wordt. De functiaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – milieuzone chemische gewasbeschermingsmiddelen' regelt het volgende: Het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de gronden gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – milieuzone chemische gewasbeschermingsmiddelen' is verboden.

4. Bij vaststelling De Biezenweie aan te brengen wijzigingen

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de vooroverlegreacties

4.1.1 Toelichting bestemmingsplan

1. In de toelichting van de waterparagraaf wordt een verduidelijking aangebracht ten aanzien van de waterberging op particulier terrein en de waterberging in openbaar gebied.

4.2 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

4.2.1 Verbeelding

1. Op de verbeelding komt bij het perceel Veere G nummer 3353 en 3354 en het deel van het perceel Veere G nummer 2483 dat grenst aan het plangebied, naast de bestemming "Gemengd" een functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – milieuzone chemische gewasbeschermingsmiddelen'. Hierin staat: het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de gronden gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – milieuzone chemische gewasbeschermingsmiddelen' is verboden.
2. Het plangebied wordt vergroot en omvat nu ook een deel van de percelen kadastraal bekend als Veere G 3353 en Veere G 3354.

4.2.2 Toelichting bestemmingsplan

1. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. Daar waar staat 'zorgcomplex voor Zorgstroom' wijzigen we dit in 'zorgcomplex'. De naam van Zorgstroom wordt ook op andere plekken verwijderd.

4.2.3 Bijlage bij de toelichting

1. Het aangepaste akoestisch onderzoek wordt bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. De drie woningen voldoen aan de

voorkeursgrenswaarden van 48 dB. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse aangetoond.

4.2.4 Regels

1. Er wordt een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – milieuzone chemische gewasbeschermingsmiddelen' toegevoegd. Hierin staat: Het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de gronden gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – milieuzone chemische gewasbeschermingsmiddelen' is verboden.

4.3 Ambtshalve aanpassingen

4.3.1 Verbeelding

1. Op de verbeelding zijn de drie percelen met de vrijstaande woningen aangepast. Met deze aanpassing worden de bouwvlakken in westelijke richting ruimer. De bouwvlakken komen niet dichterbij de bouwvlakken van De Woongaard te liggen.
2. De sloten langs de Bisschopstraat worden 0,80 meter breder aan de kant van De Biezenweide. Zo wordt de bergingscapaciteit van de sloot groter.
3. De toegangsweg naar de drie vrije kavels ten zuiden van De Woongaard wordt enkele meters in zuidelijke richting verschoven. Dit in verband met het groenblauwe casco dat naar aanleiding van het nader onderzoek flora en fauna is aangewezen. De huidige toegangsweg ligt in een rode zone. Deze zone is van essentieel belang voor vliegroutes en fourageergebied van de vleermuis.

4.3.2 Bijlage bij de toelichting

1. In het beeldkwaliteitsplan wordt een wegprofiel voor de weg die de zorgcomplexen verbindt met de Kadetweg toegevoegd. Deze ontbrak.
2. In het beeldkwaliteitsplan worden de verplicht te realiseren groene erfafscheiding in het achtererfgebied duidelijker geformuleerd. Zo voorkomen we onnodige verwarring.
3. Het nader onderzoek flora en fauna is afgerond. Het nader onderzoek toont aan dat enkele groene zones in het plangebied onderdeel uitmaken van essentiële vliegroutes en foerageergebied van de vleermuis. Door in de uitvoering van de planning rekening te houden met een zogenaamd 'groen casco' kunnen negatieve effecten voor deze beschermde soort worden uitgesloten.

4.3.3. Regels

1. Nu het nader onderzoek flora en fauna is afgerond en wordt bijgevoegd kan de voorwaardelijke verplichting Wet natuurbescherming die onder artikel 13.3 in de regels is opgenomen komen te vervallen.