Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Molenweel, Terheijden”

Inleiding

Met ingang van 1 september tot en met 12 oktober 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Molenweel, Terheijden” ter visie gelegen. Deze ter visie legging in het gemeenteblad en in ’t Carillon bekend gemaakt.

De ingekomen zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en zijn voor wat betreft de bewoners geanonimiseerd en om die reden genummerd.

Naam:		Datum ontvangst:
Reclamant 1		10 september 2023
Reclamant 2		10 september 2023
Reclamant 3		22 september 2023
Reclamant 4	WWZ-Drimmelen	14 september 2023
Reclamant 5	Moree Gelderblom Advocaten namens client	10 oktober 2023
Reclamant 6		2 oktober 2023 + 2 november 2023
Reclamant 7		12 oktober 2023
Reclamant 8		11 oktober 2023

De ingekomen zienswijzen zijn in deze nota samengevat weergegeven. Dat betekent dat ze niet letterlijk zijn overgenomen. Dit betekent echter niet dat de zienswijzen niet integraal beoordeeld zijn en dus zijn ook de niet met name genoemde onderdelen van de zienswijzen bij de beoordeling betrokken.

Op grond van artikel 3.8, lid 1 aanhef en onder d van de Wet ruimtelijke ordening kan door een ieder een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht. Bij beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is het relativiteitvereiste van toepassing, dit houdt in dat het beroep van een belanghebbende niet leidt tot de vernietiging van een besluit, als de norm waarop de belanghebbende zich beroept niet hem bedoelt te beschermen, maar een ander (artikel 8:69a Awb). De wetgever heeft met dit vereiste de eis willen stellen dat er een verband moet bestaan tussen een beroepsgrond en het belang waarin belanghebbende door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad.

Ingekomen zienswijzen ontwerpbestemmingsplan:

Reclamant 1:

De reclamant merkt op dat het nieuwbouwplan Molenweel twee aansluitingen op de Lageweg krijgt die thans als fietsstraat is ingericht. Het extra verkeer van de nieuwe woonwijk, zeker ook het zwaar vrachtverkeer tijdens de bouwperiode, zal de verkeersveiligheid van de fietsers / scholieren ernstig in geding brengen en tot gevaarlijke verkeerssituaties leiden.

Reactie gemeente
De bestaande en toekomstige verkeerssituatie van de Lageweg is in paragraaf 2.2.3 van de plantoelichting omschreven. Ter hoogte van het plangebied is de Lageweg als fietsstraat ingericht waar een 30 km per uur regime geldt. In de huidige situatie is er, ter plaatse van het plan Molenweel, sprake van een verkeersintensiteit op de Lageweg van 430 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal is gebaseerd op een verkeerstelling uit 2021. In de periode van 27 maart tot en met 2 april 2023 heeft de gemeente een extra verkeerstelling uitgevoerd. In de periode reden er gemiddeld 551 motorvoertuigen per dag.

In de nieuwe situatie, na het toevoegen van 61 woningen, komen er op de bestaande intensiteit nog 460 bewegingen van motorvoertuigen per etmaal bij. Het totaal aantal bewegingen per aantal komt daarmee op 1.011 motorvoertuigen. Voor de voetgangers wordt er in de nieuwe situatie, achter de bestaande bomen langs de Lageweg, een nieuw voetpad aangelegd die verbinding met de Klein Ruitersvaart maakt. Ook worden er voor de nieuwe woningen aan de Lageweg meerdere inritten aan de Lageweg aangelegd die als passeerstrook kunnen worden gebruikt.

De toekomstige verkeerintensiteit van motorvoertuigen is voor de Lageweg, een erftoegangsweg met een wegbreedte van 4,10 meter, ingericht als fietsstraat met een 30 km / uur regime waarbij de inritten als passeerstrook gebruikt gaan worden en een apart voetpad aangelegd wordt, vanuit verkeerskundig en -veiligheidsoogpunt aanvaardbaar. Dat geldt ook voor de positionering van de nieuwe ontsluitingsweg ten behoeve van het nieuwbouwplan op de Lageweg ter hoogte van huisnummer 23 in relatie tot de bestaande kruising van de Lageweg met de Ruitervaartseweg.

Het bouwverkeer zal, evenals het E-veld, vanaf de Mlolenstraat via het Molenpad en de Lageweg worden geleid om (mogelijke) overlast / gevaar op andere wegen in Terheijden te voorkomen.

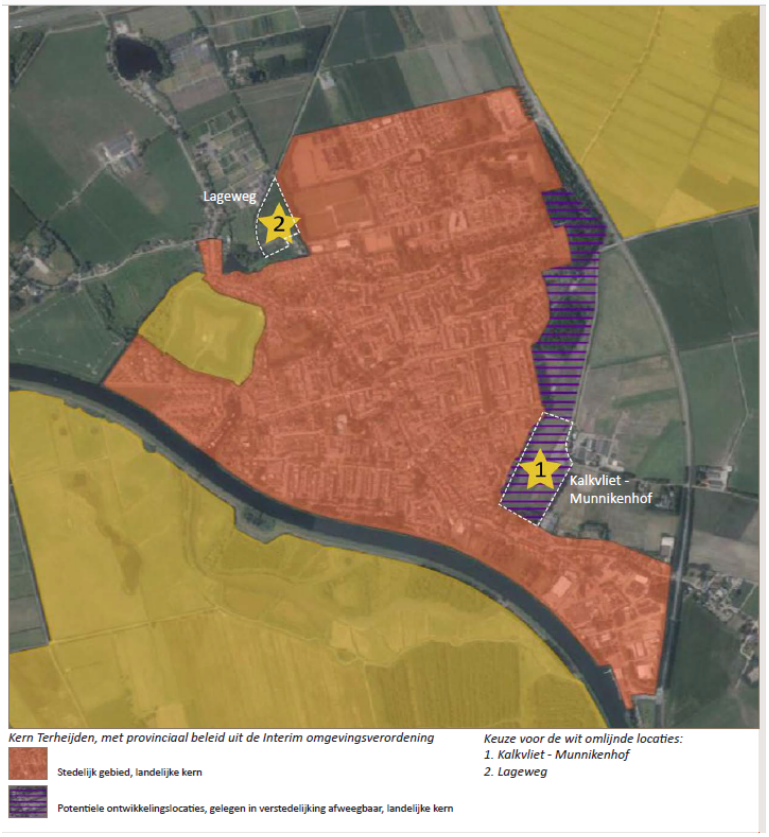
Reclamant 2:

1. De reclamant maakt zich al langere tijd grote zorgen over de verkeersoverlast op de Lageweg en ziet door de toename van het verkeer door de nieuwbouwwijk nog meer problemen en onveiligheid, met name voor de fietsers en voetgangers, ontstaan.

   Reactie gemeente
   Zie reactie op zienswijze van reclamant 1.

2. Door de nieuwbouwplannen voor woningen schuift de grens van het stedelijk gebied telkens op en gaat steeds meer landelijk gebied verloren. De reclamant zou graag zien dat de gemeente zich houdt aan haar eigen structuurvisie die aangeeft dat de Vaartkantsevliet de grens van het dorp is en het plangebied voor Molenweel niet als potentiële woningbouwlocaties wordt beschouwd.

Reactie gemeente
In de Structuurvisie 2033, die op 27 februari 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld, was alleen de locatie Made-Oost II als uitbreidingslocatie benoemd. In de Aanvulling op de Structuurvisie 2033, die op 25 juni 2020 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn vanwege de groeiende vraag naar woningen en een gebrek aan inbreidingslocaties een aantal gebieden aan de randen van de dorpen benoemd die als kansrijk worden gezien voor uitbreiding van het woningaanbod in de gemeente. Het plangebied van de Molenweel betreft, zoals uit de onderstaande afbeelding blijkt, één van deze locaties.



In de nieuwe Omgevingsvisie, die op 18 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, en daarbij de (Aanvulling op de) Structuurvisie 2033 vervangt, wordt de status van het plan Molenweel als kansrijk woningbouwlocatie Terheijden Noordwest (her)bevestigd.

3. De reclamant stelt dat er met dit plan voorbij wordt gegaan aan alle schadelijke gevolgen die nieuwbouw op de natuur en flora en fauna heeft en verwijst in dat kader naar het nabijgelegen nieuwbouwplan E-veld dat in aanbouw is. Daar worden grote hoeveelheden afval/plastic, dieselaggregaten en (ongezuiverde) lozingen gezien.

Reactie gemeente
Het planvoornemen om het plangebied als nieuwe woonwijk in te richten, is aan verschillende milieuaspecten en aanwezige (natuur)waarden getoetst. In hoofdstuk 4 (Omgevingstoets) van de plantoelichting wordt hiervan uitgebreid verslag gedaan. Daaruit blijkt dat de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geurhinder veehouderij, volksgezondheid, bedrijven en milieuzonering, archeologie en cultuurhistorie, natuurwaarden geen planologische belemmering vormen voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Specifieker wordt opgemerkt dat voor wat betreft mogelijk schadelijke effecten van een woningbouwontwikkeling op nabijgelegen natuurgebieden een stikstofdepositie-

berekening opgesteld. Uit deze berekening voor het plan Molenweel blijkt dat er qua uitstoot geen schadelijke effecten op natuurgebieden zijn. Daarnaast is er een (aanvullend) ecologisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat het plangebied geen beschermde functie voor de streng beschermde huismus, bunzing, wezel, hermelijn en steenmarter vervult. Wel heeft het plangebied een functie voor algemene broedvogels als nestlocatie en foerageergebied en voor algemeen grondgebonden zoogdieren als leefgebied en vaste rust- en verblijfplaatsen. Om deze redenen dient tijdens de bouwwerkzaamheden en in de permanente situatie rekening te worden gehouden met de zorgplicht (*artikel 1.11, lid 1 van de Wet natuurbescherming: een ieder neemt voldoende zorg in acht voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving*). Tevens wordt geadviseerd om het plangebied biodivers en natuurinclusief in te richten. In de uitwerking van de nieuwbouwplannen wordt hiermede rekening gehouden.

4. Vanwege de ernstige zorgen om de bestaande flora en fauna wordt afgevraagd welke onderzoeken de gemeente in dat kader heeft uitgevoerd. Tevens wordt afgevraagd of er een rapportage is gemaakt over de effecten van deze nieuwbouwwijk op natuur en het milieu. Ook maakt de reclamant zich zorgen over het handhaven van het bestaande groen dat nu als buffer dient tussen de wijk en het platteland.

   Reactie gemeente
   Voor wat betreft het eerste onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder zienswijze 3.

   De bestaande groenstructuren langs de Vaartkantsevliet en Lageweg worden behouden en aangevuld c.q. versterkt met het (biodiverse) groen dat in het nieuwbouwplan wordt aangeplant. Daarbij wordt opgemerkt dat aan de richtlijn uit het Integraal groenbeleidsplan 2017-2026, om minimaal 50 m2 nieuw openbaar groen per nieuwbouwwoning te realiseren, ruimschoots wordt voldaan.

5. De heiwerkwerkzaamheden veroorzaken mogelijk schade aan de bestaande woningen. Hiervoor moet de gemeente goede afspraken met de ontwikkelaar maken.

   Reactie gemeente
   Voor eventuele schade die ten gevolge van de heiwerkzaamheden onverhoopt zou ontstaan, is degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert in de meeste gevallen aansprakelijk. De gemeente heeft de ontwikkelaar op de hoogte gebracht van de zorgen die omwonenden ten aanzien van de heiwerkzaamheden hebben. De gemeente adviseert de reclamant om de ontwikkelaar te verzoeken om voorafgaand aan de bouw een zogenaamde nulmeting te laten voeren. Op deze wijze kan mogelijk gerelateerde schade worden gesignaleerd.

6. De beoogde invulling van het bestemmingsplan Molenweel veroorzaakt een flinke waardevermindering van de woning. Er zijn voornemens om een verzoek tot planschade in te dienen.

   Reactie gemeente
   Indien de reclamant van mening is dat het bestemmingsplan “Molenweel” te Terheijden zal leiden tot een waardevermindering van haar/zijn eigendom, kan hiervoor op basis van de huidige wetgeving – na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een verzoek om tegemoetkoming in schade dient binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders. Voor het in behandeling nemen van een verzoek om tegemoetkoming in de

planschade is een drempelbedrag verschuldigd. Dit bedrag wordt bij een positief besluit aan de aanvrager geretourneerd.

7. Reclamant verzoekt de gemeente om omwonenden actief te informeren over het plan Molenweel en de ontwikkeling daarvan.

   Reactie gemeente
   De ontwikkelaar en de gemeente informeren actief naar de omgeving en zullen dit blijven doen.

Reclamant 3:

Er zijn ernstige zorgen dat er in het plangebied geheid moet gaan worden en dat de trillingen die daarbij vrijkomen schade aan de bestaande woningen zal veroorzaken. De reclamant wenst vooraf in kennis te worden gesteld wat er gedaan gaat worden om schade door trillingen te voorkomen.

Reactie gemeente
Zie reactie op zienswijze 5 van reclamant 2.

Reclamant 4 (Stichting WWZ-Drimmelen):

De Stichting WWZ-Drimmelen verzoekt alsnog informatie over de gewenste (inclusieve) toegankelijkheid op te nemen in het plan.

Reactie gemeente
De plantoelichting wordt aangevuld met een paragraaf Toegankelijkheid.

Reclamant 5 (Moree Gelderblom Advocaten):

Moree Gelderblom Advocaten maakt namens cliënt kenbaar dat het ontwerpbestemmingsplan niet op goede gronden berust en niet voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De volgende gronden worden aangedragen:

1. Bestemmingsplangrens
   De bestemmingsplangrens grenzend aan de woning van cliënt is niet juist weergegeven. Er wordt namelijk geen rekening gehouden met een stuk grond, groot circa 137 m2, dat sinds 1999 in bezit en (privé en bedrijfsmatig) gebruik van client is. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk kan de ontwikkelaar, voor de beoogde aanleg van de ontsluitingsweg, niet over deze gronden worden beschikt.

   Reactie gemeente
   Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn eigendomsverhoudingen in beginsel niet van doorslaggevende betekenis. Slechts indien privaatrechtelijke verhoudingen van een dusdanige aard zijn dat gelet daarop niet aannemelijk is dat het bestemmingsplan binnen de planperiode kan worden gerealiseerd, kan hieraan betekenis toekomen. Dit is niet gesteld of gebleken.

In het Kadaster staat het eigendom van het betreffende stuk grond niet op naam van reclamant geregistreerd. De vraag of reclamant al dan niet eigenaar van deze gronden is/wordt betreft een privaatrechtelijke kwestie.

2. Natuurwaarden
In de ontwerpbestemmingsplan wordt de conclusie getrokken dat het aspect natuurwaarde geen planologische belemmeringen vormt voor het planvoornemen. Deze conclusie is onjuist omdat in het betreffende plangebied veel verschillende diersoorten en planten voorkomen die bij realisatie van de nieuwe woonwijk verloren gaan. Bovendien wordt afgevraagd of de juiste stikstofberekening (zonder bouwvrijstelling) wel is uitgevoerd.

Reactie gemeente
Op 2 november 2022 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan waarbij de vrijstelling van de bouwfase is komen te vervallen. In de stikstofberekening, die voor dit plan op 7 juni 2023 is uitgevoerd, is de bouwfase al berekend. Wel is deze stikstofberekening op basis van de actuele update van de Aerius calculator (5 oktober 2023) geactualiseerd.

Voor de overige beantwoording wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3 van reclamant 2.

3. Belangenafweging
Het plan neemt een onevenredig nadeel voor cliënt met zich mee:
- het uitzicht (onder andere op de molen en waterplas), de groene leefomgeving en de vrijheid die het plangebied nu biedt, gaat volledig verloren;
- de lichtinval in de woning wordt aangetast evenals de zonlichttoetreding op de zonnepanelen;
- de natuur om de woning wordt ernstig aangetast.

Deze belangen zijn onvoldoende onderzocht en meegewogen. Bovendien is niet onderzocht of er geen andere alternatieve locaties voor woningbouw in Terheijden beschikbaar zijn.

Reactie gemeente
Op basis van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” is aan de gronden van het plangebied voor de Molenweel in hoofdzaak een agrarisch gebruik toegekend. Het beoogde nieuwe regime maakt een woonwijk mogelijk. In vergelijking met een (voorheen) agrarisch gebruik van die gronden leidt dit tot een aanzienlijk andere én intensievere gebruiksdruk en daarmee tot wezenlijk andere gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Ook wijzigt de karakteristiek van de gronden, van een relatief rustig, onbebouwd en open agrarisch gebied naar een woonwijk. Gelet op de oriëntatie, afstand en situering van de woning van reclamant ten opzichte van het plangebied en in aanmerking genomen de geboden bebouwingsmogelijkheden (oriëntatie, afstand en situering van hoofdgebouwen, goot- en bouwhoogte), wordt verwacht dat er sprake zal zijn van een verminderd uitzicht, verminderde privacy en enigszins verminderde bezonning c.q. schaduwhinder.

Deze wijzigingen zijn vooraf onderkend en meegewogen, maar zijn zoals uit de Omgevingstoets (hoofdstuk 4 van de plantoelichting) blijkt, niet zodanig van aard dat er voor de reclamant een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.

Indien de reclamant van mening is dat het bestemmingsplan “Molenweel” te Terheijden zal leiden tot een waardevermindering van haar/zijn eigendom, kan hiervoor op basis van de huidige wetgeving – na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Een verzoek om tegemoetkoming in schade dient binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders. Voor het in behandeling nemen van een verzoek om tegemoetkoming in de planschade is een drempelbedrag verschuldigd. Dit bedrag wordt bij een positief besluit aan de aanvrager geretourneerd.

Voor wat betreft het onderzoek naar alternatieve locaties voor woningbouw in Terheijden wordt opgemerkt dat dit heeft plaatsgevonden in het kader van de Aanvulling op de Structuurvisie 2033 en later (her)bevestigd in de Omgevingsvisie. Daarin zijn door de gemeenteraad alleen de locatie Molenweel en Kalkvliet-Munnikenhof voor Terheijden als kansrijke woningbouwlocatie aangewezen.

4. Hoogte van de bebouwing

De toegestane bouwhoogten in het ontwerpbestemmingsplan zijn in relatie tot de woning van cliënt onevenredig hoog en in strijd met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

De maximale goot- en bouwhoogten voor de nieuwbouwwoningen in de directe omgeving van het huisperceel van reclamant variëren van 3,7 tot 5,2 meter en van 8,9 tot 10,7 meter. Op basis van deze hoogten kunnen grondgebonden woningen met maximaal 2 bouwlagen met of zonder een kap worden gebouwd. Dit zijn reguliere voorkomende woningen in nieuwbouwplannen waarvan de bouwhoogten in algemene zin niet als uitzonderlijk worden beschouwd.

Bovendien wordt er door de reclamant niet onderbouwd waarom deze hoogten onevenredig en in strijd met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat op basis van het bestemmingsplan “Kern Terheijden” voor het huisperceel van reclamant een maximale goot- en bouwhoogte van 7 en 11 meter geldt.

5. Ontsluiting en verkeer

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een nieuwe ontsluitingsweg die direct naast de woning van client is gelegen. Hierdoor ontstaan er gevaarlijke situaties omdat:

- de oprit van cliënt en de nieuwe weg naast elkaar komen te liggen;
- de kruising van de Lageweg met de Ruitersvaartseweg (erg) dichtbij is gelegen;
- het huidige verkeer op de Lageweg, bestaande uit grote landbouwvoertuigen, sluipverkeer en (schoolgaande) fietsers, de nodige voorzichtigheid vraagt;
- meer verkeer als gevolg van de nieuwe woonwijk geeft meer mogelijkheden op ongelukken;

Bovendien is er onvoldoende rekening gehouden met de overlast die de nieuwe ontsluitingsweg voor cliënt gaat veroorzaken.

Reactie gemeente

Zie reactie op zienswijze van reclamant 1. Aanvullend wordt opgemerkt dat tussen de bestaande inrit van reclamant op de Lageweg en de geprojecteerde ontsluitingsweg ten

behoeve van de nieuwbouwwijk voldoende ruimte (minimaal 3 meter) resteert. Verder is niet onderbouwd welke overlast de nieuwe ontsluitingsweg veroorzaakt.

6. Conclusie
   Op basis van de bovengenoemde gronden wordt verzocht om van de vaststelling van het bestemmingsplan af te zien danwel met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen te wijzigen.

   Reactie gemeente
   Op basis van de ingebrachte zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop, wordt geen aanleiding gezien om de gemeenteraad voor te stellen om af te zien het ontwerpbestemmingsplan 'Molenweel' vast te stellen. Wel wordt voorgesteld enkele (ambtshalve) wijzigingen bij de vaststelling door te voeren.

Reclamant 6:

1. De reclamant vraagt zich of het plan op deze locatie noodzakelijk, aanvaardbaar en geschikt is en de grenzen van het effect op de omgeving, mede in relatie tot andere gerealiseerde, in aanbouw zijnde en toekomstige plannen in dit gebied, niet al zijn bereikt.

   De onderbouwing van de afzonderlijke plannen richten zich hoofdzakelijk op het plan zelf waarbij de gevolgen van het enkele plan voor de omgeving worden betrokken maar door het cumulerend effect van alle plannen tezamen wordt het te belastend en onevenredig. Dit tast de waarden van Omgevingsvisie, waaronder het landelijk en dorpse karakter van het noordelijk deel van Terheijden, drastisch aan en wordt verder afbreuk gedaan aan cultuurhistorische waarden als de 'Kleine Schans", molen de Arend, de Vaartkantsevliet, het historische dijklint en het schootsveld. Deze plannen veroorzaken een enorme belasting voor het noordelijke gebied van Terheijden wat een halt toe moet worden geroepen.

   Reactie gemeente
   Vanwege de groeiende vraag naar woningen en een gebrek aan voldoende inbreidingslocaties zag de gemeente zich genoodzaakt om twee gebieden aan de rand van Terheijden te benoemen die als kansrijk worden gezien voor uitbreiding van het woningaanbod. Bij de vaststelling van de Aanvulling op de Structuurvisie 2033 en later bij de Omgevingsvisie is de Molenweel als een kansrijke, en daarmede aanvaardbare en geschikte, woningbouwlocatie aangemerkt. Daarbij is de situering van deze locatie in samenhang met andere plannen tot de omgeving in ogenschouw genomen.

   Voor de invulling van de Molenweel zijn, evenals bij andere woningbouwontwikkelingen zoals bijvoorbeeld E-veld, ruimtelijke kaders gesteld die, met inachtneming van de waarden uit de Omgevingsvisie die een goede (landschappelijke) uitwerking en inpassing (in het groter geheel) waarborgen waarbij zorg is voor de waarden uit de Omgevingsvisie.

   In paragraaf 4.9.2. van de plantoelichting wordt gemotiveerd dat het planvoornemen om woningbouw op deze locatie te realiseren, geen cultuurhistorische waarden aantast. Zo wordt in het (verkavelings)plan rekening met de molenbiotoop en de turfvaart gehouden terwijl het toevoegen van woningen op deze locatie geen onevenredige aantasting van het schootsveld met zich zal meebrengen, aangezien er in de huidige situatie ook geen directe zichtrelatie met het fort (Kleine Schans) bestaat.

2. De reclamant vraagt zich af of de gemeenteraad de mogelijkheden heeft bekeken / onderzocht of de gronden ten oosten van plan Munnikenhof, een leegstand bedrijfspand en bedrijfsgronden aan de Bredaseweg, gronden aan de Mark (achter de Hoofdstraat) en als (inbreidings)locaties meer geschikt zijn.

   Reactie gemeente
   In navolging op de reactie op zienswijze 1 wordt opgemerkt dat de gronden die ten oosten van de locatie Kalkvliet - Munnikenhof zijn gelegen, niet als een kansrijke woningbouwlocatie zijn aangemerkt. De overige locaties betreffen locaties die (als inbreidingslocatie) niet beschikbaar zijn of geschikt zijn.

3. De reclamant vraagt zich af of er onderzoek is gedaan wat de natte ondergrond van het plangebied betekent voor de te realiseren fundering van het plan en of het niet wenselijk is om de gevolgen hiervan vooraf in beeld te hebben.

   Reactie gemeente
   Een geotechnisch grondonderzoek geeft een beeld van de sterkte-eigenschappen, samenstelling en opbouw van de ondergrond. Dit zijn belangrijke aspecten om verantwoord te kunnen starten met advies en ontwerp voor de uitvoering van (bouw)werkzaamheden. Dit onderzoek is voor de Molenweel nog niet verricht wat in dit stadium nog niet noodzakelijk is.

4. De reclamant acht het wenselijk dat het groen langs de Vaartkantsevliet en de Lageweg niet ‘zoveel als mogelijk behouden’ blijft maar dat deze zones verplicht groen gehouden moeten worden.

   Reactie gemeente
   De bestaande groenstructuren langs de Vaartkantsevliet en Lageweg blijven als geheel behouden en worden aangevuld c.q. versterkt met het (biodiverse) groen dat nieuw in het nieuwbouwplan wordt aangeplant. Wel zullen er ten behoeve van de aansluiting van de wegen en de inritten op de Lageweg enkele bomen moeten wijken die overigens in het plan worden gecompenseerd.

5. De reclamant mist in de onderbouwing dat de Lageweg, ingericht als fietsstraat en alleen bestemd voor bestemmingsverkeer, gebruikt kan worden als ontsluiting voor de nieuwbouwwijk. De reclamant stelt dat er technische maatregelen moeten worden genomen om de (te smalle) Lageweg geschikt te maken als ontsluitingsweg.

   Reactie gemeente
   Zie reactie op zienswijze van reclamant 1.

6. De reclamant vindt het onduidelijk wat er precies met het opwekken van zon- en windenergie binnen het plangebied wordt bedoeld.

Reactie gemeente
Binnen en of buiten het plangebied wordt duurzame energie opgewerkt door middel van zon- en windenergie. De exacte uitvoering hiervan is afhankelijk van de keuze voor het installatieconcept voor de woningen. Wanneer wordt aangesloten op het warmtenet van het lokale energiecollectief TEC is het niet noodzakelijk om bij de woningen energie op te wekken middels pv-panelen. Een van de energiebronnen van TEC is namelijk een windmolen (windenergie) en pv-panelen buiten het plangebied. Indien wordt gekozen voor een andere installatie (bijvoorbeeld een warmtepomp) zijn pv-panelen op de woningen hoogstwaarschijnlijk wel nodig.

7. Er wordt niet onderbouwd waarom de nieuwe situatie (toename verharding) zal leiden tot een grotere biodiversiteit ten opzichte van de huidige situatie (groen en landschappelijk).

   Reactie gemeente
   In de huidige situatie is er in het plangebied sprake van een agrarische gebruik (kwekerij van sierstruiken). Door het (biodiverse) groen dat in het nieuwbouwplan wordt aangeplant en de natuurinclusieve maatregelen die onder andere in de nieuwbouwwoningen worden getroffen, zal de soortenrijkdom, in samenhang met de bestaande groenstructuren langs de Lageweg en de Vaartkantsevliet, toenemen.

8. Het plan ligt in optiek van reclamant niet op redelijke (loop) afstand van het centrum en voorzieningen.

   Reactie gemeente
   Het plan Molenweel ligt op circa 500 – 600 meter van de voorzieningen (supermarkt, bakkerij, kerk, cultureel centrum, bushalte, horeca). Deze afstand wordt als een acceptabele loopafstand (bron : Inzicht in acceptabele loopafstanden, CROW d.d. 29-6-2021) aangemerkt.

9. De reclamant vraagt zich of waarom het bedrag dat voortvloeit uit de Structuurvisie Landschappelijke kwaliteit buitengebied niet wordt geïnvesteerd binnen de grenzen van het plan dan wel in de buurt van het plan als tegenprestatie.

   Reactie gemeente
   Bij stedelijke ontwikkelingen, zoals het nieuwbouwplan Molenweel, is de basisinspanning de landschappelijke tegenprestatie bepaald per m2 op 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Deze bijdrage kan worden gestort in een landschapsfonds, of door de ontwikkelaar worden geïnvesteerd in een landschapsplan. De investering moet echter verplicht buiten het (toekomstig) stedelijk gebied landen waarbij de kanttekening wordt gemaakt dat het groen in de nieuwe stedelijke ontwikkeling intrinsiek onderdeel van uitmaakt van een stedenbouwkundige ontwikkeling, en niet kan worden ingezet voor kwaliteitsverbetering landschap.

   De mogelijkheid bestaat dat de bijdrage voor het nieuwbouwplan Molenweel door de gemeente in de directe omgeving wordt geïnvesteerd, alleen zijn hiervoor op dit moment geen concrete plannen.

10. Bij de omgevingstoets wordt voornamelijk ingegaan op de omgevingsaspecten die van invloed zijn op het plan terwijl het cumuleerde effect van de reeds gerealiseerde plannen, het voorliggende plan en toekomstige plannen op de omgeving niet minder belangrijk is.

Reactie gemeente
Zie reactie op zienswijze 2.

11. De reclamant neemt aan dat er ook onderzoek naar de lichtinstallatie van de sportvereniging SV Terheijden en, indien van toepassing, de aanwezigheid van de tennisvereniging, moet worden uitgevoerd.

    Reactie gemeente
    Voor de tennisvelden geldt, evenals voor de velden van sportvereniging SV Terheijden, een richtafstand van maximaal 50 meter. Omdat de tennisvelden op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied zijn gelegen, wordt aan de gestelde richtafstand voldaan.

    Met betrekking tot de lichtinstallaties op de velden van sportvereniging SV Terheijden wordt opgemerkt dat de lichthinder hiervan voor het nieuwbouwplan beperkt is omdat de lichtmasten, gezien de ligging van de sportvelden, niet frontaal op de woningen in het plangebied zijn gericht. Verder zorgt de (hoge) groenbeplanting ter weerszijden van de Lageweg voor afscherming. Bovendien zal op korte termijn de bestaande sportverlichting door ledverlichting worden vervangen. Hierdoor neemt de (algehele) lichthinder aanzienlijk af.

12. Het is onzorgvuldig dat in de quickscan Wet natuurbescherming enkel is gekeken naar de situatie binnen de plangrenzen en niet de gevolgen van het plan voor met name de fauna in de omgeving zijn onderzocht. Talrijke vogels hebben hun leef- en nestgebied in de buurt van het plan.

    Reactie gemeente:
    De quickscan Wet natuurbescherming is uitgevoerd middels het verrichten van een veldbezoek en een bureauonderzoek. Op deze wijze is inzicht verkregen in de aanwezigheid van geschikt habitat en de daarbij te verwachten beschermde soorten, gesitueerd op of nabij de onderzoekslocatie (= het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan). Het veldbezoek is afgelegd op donderdag 25 augustus 2022. Tijdens dit veldbezoek is de gehele onderzoekslocatie, alsmede de directe omgeving beoordeeld.

13. De reclamant vraagt zich af of voor welk gebied de maaiselverzamelplaats gaan functioneren en of deze groot genoeg is. In dat verband verwijst de reclamant naar plannen van het Waterschap om de Weel uit te diepen/baggeren.

    Reactie gemeente
    De locatie voor de maaiselverzamelplaats en inlaatplaats voor de maaiboot is in overleg met het Waterschap bepaald en is bedoeld voor het regulier onderhoud van de Vaartkantsevliet.

14. De reclamant vraagt om het bestemmingsplan en de herbegrenzing te heroverwegen.

    Reactie gemeente
    Op basis van de ingebrachte zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop, wordt geen aanleiding gezien om de gemeenteraad voor te stellen om het bestemmingsplan en de herbegrenzing te heroverwegen. Wel wordt voorgesteld enkele (ambtshalve) wijzigingen bij de vaststelling door te voeren.

Reclamant 7:

1. De reclamant merkt op dat de karakteristieke knotwilgen langs het water gelukkig blijven behouden maar vraagt zich af:
   - of de bomen tot woningen, gemeente en/of waterschap gaan behoren;
   - of alle bomen blijven behouden;
   - hoe het onderhoud van deze bomen en nieuwe heggen wordt voorzien;
   - hoe in het plan geborgd wordt dat deze bomen en heggen niet verwijderd worden door bewoners.

   Voorgesteld wordt om deze bomen en heggen langs het talud op te nemen in de waardevolle bomenkaart van de gemeente Drimmelen.

   Reactie gemeente
   Hoewel deze zienswijze niet direct betrekking op het ontwerpbestemmingsplan Molenweel heeft, wordt opgemerkt dat de knotwilgenstructuur langs de Vaartkantsevliet blijft behouden. Deze bomen komen, voor zover deze in het toekomstig openbaar gebied staan, in eigendom en beheer / onderhoud van de gemeente. De knotwilgen die in private achtertuinen komen te staan, worden eigendom van de particuliere kopers. In de koopovereenkomst die de ontwikkelaar met de kopers sluit, wordt geborgd dat de knotwilgen in stand dienen te worden gehouden.

   Bij de actualisatie van de waardevolle bomenkaart zal het voorstel van reclamant, om de knotwilgen mee te nemen, worden betrokken. Struikgewas (heggen) maakt geen onderdeel uit de waardevolle bomenkaart.

2. In het plan wordt nergens gesproken over de Oostenrijkse watersnoodwoningen aan de Lageweg. Hoewel deze woningen nog niet erkend worden met een beschermde status zijn deze van grote cultuurhistorische waarde. De watersnoodwoningen worden onvoldoende meegenomen in de planvorming voor de nieuwbouwwijk. Zo wordt er onvoldoende onderscheid wordt gemaakt tussen de bestaande watersnoodwoningen en de nieuwe woningen aan de Lageweg en het is niet duidelijk hoe het karakter van de watersnoodwoningen behouden blijft. Verder is onduidelijk hoe er rekening wordt gehouden met de kwetsbaarheid van deze vier woningen (bv. funderingstechnieken en bouwverkeer).

   Reactie gemeente
   De watersnoodwoningen zijn in het plantoelichting inderdaad onvermeld gebleven, maar bij de stedenbouwkundige opzet van het plan Molenweel is met (de opzet van) deze woningen weldegelijk rekening gehouden. Enerzijds wordt de bestaande verkavelingsstructuur van de watersnoodwoningen langs de Lageweg voortgezet door aldaar, in dezelfde gevelrooilijn als watersnoodwoningen, vrijstaande woningen c.q. woonblokken te projecteren die ook een eigen / mandelige inrit op de Lageweg krijgen. Op deze wijze wordt enerzijds een stedenbouwkundige samenhang gecreëerd. Anderzijds verkrijgen de nieuwe woningen door de uitvoering in metselwerk, een hogere goothoogte en (deels) afwijkende dwarskap hun eigen architectuur- en tijdsbeeld welke zich zal onderscheiden van de watersnoodwoningen. Zodoende blijft het eigen karakter van deze (houten) woningen behouden.

   Zie wat betreft de kwetsbaarheid van de watersnoodwoningen wordt verwezen naar reactie op zienswijze 5 van reclamant 2.

3. De effecten van geluids- en trillinghinder van de voorgestelde ontsluiting beperken de leefbaarheid en woongenot in de omliggende (oudere) woningen. Door het (groter) aantal nieuwe woningen worden de routes voor kwetsbare verkeersdeelnemers belast en gevaarlijk in de straten Molenstraat – Lageweg – Schapenbogert. De verkeersstromen rond de Molenstraat – Molenpad – Hoge Vaartkant – Lageweg – Ruitersvaartseweg – Schapenbogert zijn onvoldoende als geheel beschouwd. Een verlichtende oplossing zou zijn om de ontheffing voor parkeren van touringcars op de Ruitersvaartseweg op te heffen.

   Reactie gemeente
   Uit het akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan de geluidsnormen. Omdat de rijsnelheid laag is, wordt het extra optreden van trillingen onwaarschijnlijk geacht.

   Voor wat betreft het aspect verkeersveiligheid wordt verwezen naar de reactie op zienswijze van reclamant 1.

   Tot slot wordt opgemerkt dat het opheffen van een parkeerontheffing voor touringcars op de Ruitersvaartseweg buiten de werkingssfeer van het voorliggende bestemmingsplan staat.

Reclamant 8:

1. De nieuwbouwplannen verstoren een uniek stuk natuur (de Weel) waarbij voor veel dieren een groot deel van hun leefomgeving wordt vernietigd. Daarnaast verdwijnt hierdoor ook flora.

   Reactie gemeente
   Onderkend wordt dat de nieuwe woonwijk een verandering in de plaatselijke habitat teweegbrengt, maar dat er hierdoor sprake zou zijn van vernietiging van (een groot deel van) de leefomgeving van dieren wordt niet beaamd. Het (aanvullend) ecologisch onderzoek toont aan dat het plangebied geen beschermde functie voor de streng beschermde dieren (zoals huismus, bunzing, wezel, hermelijn en steenmarter) vervult. Wel vervult het plangebied een functie voor algemene broedvogels als nestlocatie en foerageergebied en een functie voor algemeen grondgebonden zoogdieren als leefgebied en vaste rust- en verblijfplaatsen.

   De adviezen en aanbevelingen in het aanvullend ecologisch rapport met betrekking tot de zorgplicht (zie ook reactie op zienswijze 3 van reclamant 2) en vergroting van de biodiversiteit worden onderschreven. Bij de inrichting van de nieuwe situatie, waarbij de bestaande groenstructuren langs de Lageweg en de Vaartkantsevliet worden behouden, worden dan ook natuurinclusieve maatregelen (ook in de nieuwbouwwoningen) getroffen, en nieuwe verbindende groenstructuren (met inheemse beplanting en wadi) aangelegd die de biodiversiteit moeten vergroten.

2. Omdat het verkeer veel drukker zal worden, nemen ook de risico’s op ongelukken toe, onder andere ter plaatse van bestaande woningen aan de Lageweg en de kruising met de Ruitersvaartseweg.

Reactie gemeente
Zie reactie op zienswijze van reclamant 1.

3. De nieuwbouwplannen verslechteren, door het verdwijnen van groen, de luchtkwaliteit en het natuurlijke licht zal door de hogere bouw worden geblokkeerd.

   Reactie gemeente
   Zie reactie op zienswijze 3 van reclamant 5.

4. De veel te dominante (stenen) woningen in het nieuwbouwplan zijn niet afgestemd op de bestaande omgeving, o.a. de houten noodwoningen uit de watersnoodramp aan de Lageweg. Er zijn genoeg andere alternatieven in de buurt waar wel een nieuwe woonwijk zou kunnen komen.

   Reactie gemeente
   Zie reacties op zienswijze 2 van reclamant 7 en zienswijze 2 van reclamant 2.

5. De reclamant roept op om niet in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan ‘Molenweel’.

   Reactie gemeente
   Op basis van de ingebrachte zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop, wordt geen aanleiding gezien om de gemeenteraad voor te stellen om het ontwerpbestemmingsplan ‘Molenweel’ niet vast te stellen. Wel wordt voorgesteld enkele (ambtshalve) wijzigingen bij de vaststelling door te voeren.

Conclusie

1. de ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk;
2. de zienswijze reclamant 4 is gegrond;

Het bovenstaande leidt, tezamen met de ambtelijke aanpassingen in de plantoelichting, tot de volgende wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Planwijzigingen

TOELICHTING:
Hoewel de plantoelichting formeel geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, wordt volledigheidshalve toch aangegeven dat in de toelichting de volgende onderwerpen zullen worden aangepast / aangevuld:

1. Paragraaf Verkeer en parkeren (paragraaf 2.2.3.);
2. Duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 2.2.4.)
3. Paragraaf toegankelijkheid;
4. Actualisatie stikstofberekening (bijlage) aan de hand van Aerius calculator d.d. 5 oktober 2023;

PLANREGELS:
De planregels worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt gewijzigd:
1. In artikel 10.1.2. wordt de term “belt” vervangen door de term “stelling”;
2. Artikel 10.1.3. komt te vervallen;

3. Artikel 11.1. sub c, komt te luiden:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal de bouwhoogte die door de formule in artikel 10.1.2 onder sub a wordt bepaald;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal de bouwhoogte die door de formule in artikel 10.1.2 onder sub a wordt bepaald;
    3. ten behoeve van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal de bouwhoogte die door de formule in artikel 10.1.2 onder sub a wordt bepaald;
4. Artikel 11.1 sub d. komt te vervallen;