

Structuurvisie

Kernen en Bedrijventerreinen Reimerswaal

Actualisatie



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding actualisatie structuurvisie ‘Kernen en Bedrijventerreinen’	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Waarom een structuurvisie en niet direct een omgevingsvisie?	4
1.3 Welke vorm van participatie bij de actualisatie van de structuurvisie?	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Behoeftte aan woningen en bedrijventerreinen	6
2.1 Woningbehoefte	6
2.2 Behoeftte aan bedrijventerreinen	7
3. Visie op de kernen en bedrijventerreinen	9
3.1 Yerseke	9
3.1.1 Kern van de kern	9
3.1.2 Terugblik	9
3.1.3 Waar hebben we mee te maken?	10
3.1.4 Wat willen we bereiken?	11
3.1.5 Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?	11
3.2 Kruiningen	14
3.2.1 Kern van de kern	14
3.2.2 Terugblik	14
3.2.3 Waar hebben we mee te maken?	14
3.2.4 Wat willen we bereiken?	14
3.2.5 Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?	15
3.3 Krabbendijke	17
3.3.1 Kern van de kern	17
3.3.2 Terugblik	17
3.3.3 Waar hebben we mee te maken?	17
3.3.4 Wat willen we bereiken?	18
3.3.5 Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?	18

3.4	Rilland	21
3.4.1	Kern van de kern	21
3.4.2	Terugblik	21
3.4.3	Waar hebben we mee te maken?	21
3.4.4	Wat willen we bereiken?	22
3.4.5	Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?	22
3.5	Hansweert	24
3.5.1	Kern van de kern	24
3.5.2	Terugblik	24
3.5.3	Waar hebben we mee te maken?	24
3.5.4	Wat willen we bereiken?	25
3.5.5	Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?	25
3.6	Waarde	27
3.6.1	Kern van de kern	27
3.6.2	Terugblik	27
3.6.3	Waar hebben we mee te maken?	27
3.6.4	Wat willen we bereiken?	27
3.6.5	Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?	27
3.7	Oostdijk	29
3.7.1	Kern van de kern	29
3.7.2	Terugblik	29
3.7.3	Waar hebben we mee te maken?	29
3.7.4	Wat willen we bereiken?	29
3.7.5	Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?	29
3.8	Stationsbuurt	31
3.8.1	Kern van de kern	31
3.8.2	Waar hebben we mee te maken?	31
3.9	Bath	33
3.9.1	Kern van de kern	33
3.9.2	Waar hebben we mee te maken?	33

3.10	Bedrijventerreinen Nishoek en De Poort	35
3.10.1	De bedrijventerreinen	35
3.10.2	Terugblik	35
3.10.3	Waar hebben we mee te maken?	35
3.10.4	Wat willen we bereiken?	35
3.10.5	Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?	36
4.	Participatie	39
4.1	Algemeen	39
4.2	Zienswijzen	39
4.3	Overlegreacties	45
5.	Uitvoering	50
5.1	Algemeen	50
5.2	Fondsvorming	50
5.2.1	Hoe werkt fondsvorming?	50
5.2.2	De koppeling tussen...	50
5.2.3	... initiatieven ...	50
5.2.4	... en projecten	51
5.2.5	De uitvoering	51
5.2.6	De Omgevingswet	51
5.3	Proces uitvoering	51

1. INLEIDING ACTUALISATIE STRUCTUURVISIE ‘KERNEN EN BEDRIJVENTERREINEN’

1.1 Aanleiding

De structuurvisie ‘Kernen en Bedrijventerreinen’ geeft al 10 jaar richting aan de ontwikkeling van de kernen en bedrijventerreinen in de gemeente Reimerswaal en is een afwegingskader voor nieuwe initiatieven. Na de vaststelling van de visie in mei 2012 heeft de tijd uiteraard niet stil gestaan. Een aantal ontwikkelingen is inmiddels gerealiseerd en er zijn nieuwe inzichten en ontwikkelingen in beeld, waarin de structuurvisie niet voorziet. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de grote woningbehoefte. Eerst werd uitgegaan van dreigende krimp, maar nu is sprake van groei en daarmee van een grotere behoefte aan woningen. Ook zijn er nieuwe regionale afspraken gemaakt over de realisatie van bedrijventerreinen. De uitbreiding van de bedrijventerreinen wordt gecombineerd met aanpassingen aan de infrastructuur ten behoeve van een goede ontsluiting. Verder speelt een aantal herstructureringsopgaven (zoals het sportcomplex in Krabbendijke, de verplaatsing van supermarkten in Yerseke en Krabbendijke en de herontwikkeling van vrijkomende locaties).

In het coalitieakkoord ‘Samen verder bouwen’ is aangegeven dat veel visies en kaders voor ontwikkelingen in de gemeente al zijn vastgesteld. De gemeente vervolgt de ingezette koers en faciliteert de uitvoering van de plannen. Ook is een aantal doelen per kern afgesproken en zijn enkele concrete projecten benoemd.

Om de structuurvisie te kunnen blijven gebruiken als afwegingskader voor nieuwe initiatieven, is actualisering van de visie inclusief de uitvoeringsstrategie noodzakelijk. De geactualiseerde structuurvisie bevat de doelen, ambities en concrete projecten die de gemeente in de komende jaren wil bereiken en verwezenlijken. De uitvoering is een essentieel onderdeel van de visie. Daarom wordt ook vooruitgekeken naar de realisatie van de beoogde ontwikkelingen en de stappen die daarvoor nodig zijn vanuit de gemeente.

1.2 Waarom een structuurvisie en niet direct een omgevingsvisie?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze vervangt een groot aantal wetten, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die uitgaat van één of meer structuurvisies per gemeente. In de Omgevingswet staat dat alle gemeenten een omgevingsvisie moeten hebben. De omgevingsvisie is een gebiedsgerichte integrale visie voor de fysieke leefomgeving voor het hele grondgebied van de gemeente. In 2023 is gewerkt aan een procesvoorstel om te komen tot een strategische visie op de gemeente, waarbij ook invulling wordt gegeven aan de (wettelijk verplichte) omgevingsvisie. In 2024 krijgt dit proces een vervolg.

Het ruimtelijk beleid van de gemeente is nu vastgelegd in een aantal structuurvisies: naast de structuurvisie ‘Kernen en Bedrijventerreinen’, ook de structuurvisie ‘Buitengebied’ en de structuurvisie ‘Aquacultuur’. In juni 2022 is tot slot de structuurvisie ‘De Groene Kamers van Rilland’ voor het energielandschap in het oostelijk deel van de gemeente vastgesteld.

Het maken van een integrale omgevingsvisie voor het hele grondgebied van de gemeente kost meer tijd dan het actualiseren van een bestaande structuurvisie. Daarom is ervoor gekozen de structuurvisie ‘Kernen en Bedrijventerreinen’ beperkt te actualiseren als tussenstap naar een omgevingsvisie. Na de vaststelling van de actualisatie zal worden gewerkt aan een nieuwe integrale (omgevings)visie voor de hele gemeente. De geactualiseerde structuurvisie is een belangrijke basis daarvoor.

Het voordeel van een beperkte actualisatie is dat de structuurvisie als ontwerp nog in 2023 ter inzage kon worden gelegd en daarmee volgens de voormalige Wro in 2024 kan worden vastgesteld. Hiermee blijft deze bruikbaar als actueel toetsingskader. Na het verwerken van de actuele inzichten en opgaven kan de

geactualiseerde structuurvisie bijvoorbeeld dienen voor het beoordelen van concrete initiatieven en als basis voor het verwerven van gronden, het vestigen van gemeentelijk voorkeursrecht en het sluiten van anterieure overeenkomsten. Het uitvoeriger proces om te komen tot een integrale omgevingsvisie zoals bedoeld in de Omgevingswet, is in 2023 opgepakt en krijgt in 2024 een vervolg.

1.3 Welke vorm van participatie bij de actualisatie van de structuurvisie?

Bij de beperkte actualisatie van deze structuurvisie past een efficiënte vorm van participatie. Deze actualisatie is vooraf met de gemeenteraad besproken. Voorafgaand aan de vaststelling van de structuurvisie is deze als ontwerp ter inzage gelegd. De structuurvisie was voor iedereen 6 weken beschikbaar om te lezen en te bekijken. In die periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om hierop te reageren door een zogenoemde zienswijze in te dienen. De zienswijzen zijn beantwoord en betrokken bij de vaststelling van de structuurvisie door de gemeenteraad. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zienswijzen en de beantwoording daarvan.

Na vaststelling van de geactualiseerde structuurvisie, volgt de (verdere) voorbereiding van concrete projecten en/of ontwikkelingen die in de structuurvisie zijn benoemd. Bij de uitvoering van de projecten en ontwikkelingen zal een (uitgebreider) participatietraject worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

De actualisatie van de structuurvisie omvat een algemeen deel over de behoefte aan woningbouw en bedrijventerreinen. Daarna volgt een geactualiseerde visie per dorpskern en voor de (solitaire) bedrijventerreinen Nishoek en De Poort. De visie bestaat uit een kaartbeeld en een toelichting. De toelichting heeft een driedeling: een terugblik, een beschrijving van de huidige situatie en een blik vooruit naar de komende 10 jaar.

Allereerst wordt teruggeblikt op de afgelopen 10 jaar en meer concreet op de ambities en beoogde ontwikkelingen uit de structuurvisie van 2012. Een deel van de ontwikkelingen is inmiddels gerealiseerd, een deel is niet meer relevant en een deel is niet gerealiseerd. Vervolgens wordt de huidige situatie beschreven aan de hand van knelpunten en kansen. Bij deze knelpunten en kansen horen (gebieds)ontwikkelingen die hierop inspelen.

Vervolgens wordt vooruitgeblikt op de ambities die in de komende jaren centraal staan per kern of bedrijventerrein en de wijze waarop de gemeente deze beoogt te realiseren. De beoogde ontwikkelingen voor de komende jaren zijn opgenomen in het kaartbeeld. Daarna wordt het participatietraject inhoudelijk behandeld. Tot slot wordt ingegaan op de uitvoering van deze actualisatie van de structuurvisie.

2. BEHOEFTE AAN WONINGEN EN BEDRIJVENTERREINEN

2.1 Woningbehoefte

Reimerswaal is een fijne gemeente om in te wonen. Voor de gemeente is het een taak om dit zo te houden en waar mogelijk te verbeteren. De dorpskernen in Reimerswaal hebben ieder een eigen woningbehoefte. In de gemeentelijke woonvisie uit 2020 is daar nadrukkelijk rekening mee gehouden en die lijn wordt voortgezet in deze (gedeeltelijke) actualisatie van de structuurvisie.

De gemeentelijke woonvisie sluit aan bij de ambities en afspraken die voor de regio De Bevelanden zijn vastgelegd. In 2019 hebben de 5 regiogemeenten de 'Woonvisie De Bevelanden 2019-2023' vastgesteld en in 2020 zijn de 'Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030' vastgesteld. Voor de periode 2020-2030 is in de regionale beleidsstukken uitgegaan van een groei van maximaal 3.300 huishoudens op De Bevelanden. Op het moment van vaststelling van deze visie was de verwachting dat het aantal huishoudens in Reimerswaal tot 2030 zou blijven groeien.

Inmiddels is er sprake van een landelijk woningtekort en ook uit de Zeeuwse bevolkings- en huishoudensprognose 2022 blijkt dat de woningbehoefte op De Bevelanden in de periode 2022-2030 en ook daarna zal toenemen. Dat geldt ook voor de gemeente Reimerswaal, waarin een toename van 832 huishoudens en de sloop van 205 woningen wordt verwacht tot en met 2030, alsook een verdere groei van zo'n 700 huishoudens in de periode 2031-2040 (exclusief verwachte sloop).

Om het landelijk woningtekort terug te dringen tot een gezond evenwicht, wordt nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Op 6 maart 2023 is de Zeeuwse Woondeal ondertekend door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Zeeland en de dertien Zeeuwse gemeenten. In de Zeeuwse Woondeal zijn afspraken gemaakt die erop gericht zijn om het woningtekort terug te dringen. De bouwsector, woningcorporaties en enkele vertegenwoordigers van marktpartijen hebben hun steun gegeven. Van de 900.000 te realiseren woningen in Nederland tot en met 2030, wordt gestreefd naar de realisatie van 16.500 woningen in de provincie Zeeland. Op basis van de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose uit 2022 en het aantal woningen dat naar verwachting zal worden gesloopt, zal de gemeente Reimerswaal zich inzetten om in de periode tot en met 2030 het aantal van 1.035 nieuwe woningen te realiseren. Vanwege de behoefte aan betaalbare woningen wordt ernaar gestreefd om van de bruto toevoegingen aan de woningvoorraad tweederde in de betaalbare prijscategorie te realiseren. De afspraken uit de Zeeuwse Woondeal worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognoses van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. De doelstelling voor de woningbouwproductie wordt bijgewerkt op basis van prognoses, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad.

Deze omslag van verwachte krimp (ten tijde van het opstellen van de structuurvisie ca. 10 jaar geleden) naar verwachte groei (berekend in het jaar 2022), betekent dat er meer woningen nodig zijn. Daarom zijn de beoogde woningbouwlocaties (voor de korte en lange termijn) in deze actualisatie van de structuurvisie op kaart gezet.

De focus hierbij ligt op kwaliteit en het denken in kansen: alleen cijfers zeggen niet alles. Uitgegaan wordt van de kracht van de Reimerswaalse dorpen: aantrekkelijke en betaalbare woningen in een rustige, veilige en groene omgeving, met voldoende recreatiemogelijkheden, voorzieningen en werkgelegenheid binnen handbereik. Het is niet mogelijk om met behoud van het aantrekkelijke karakter alle woningen binnen de bestaande kernen te bouwen. Daarom is ook een aantal potentiële uitbreidingslocaties op de kaart gezet. Ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad heeft de aandacht. Samen met de woningcorporatie en marktpartijen zal worden gekeken naar de behoefte aan typen woningen en de betaalbaarheid van de woningen.

2.2 Behoeftte aan bedrijventerreinen

Begin 2020 is door de provincie een nieuwe prognose voor de behoefte aan bedrijventerreinen vastgesteld. Op basis van deze prognose is de behoefte op De Bevelanden geraamd en is met de regiogemeenten Noord-Beveland, Goes, Borsele en Kapelle in 2022 het regionale bedrijventerreinprogramma 2021-2030 vastgesteld. Het bedrijfsleven op De Bevelanden heeft ruimte nodig om te kunnen groeien, vernieuwen en verduurzamen. Op de bestaande bedrijventerreinen in de gemeente is geen uitgeefbare grond meer beschikbaar. In het bedrijventerreinprogramma staat hoe ook in Reimerswaal nieuwe locaties ontwikkeld kunnen worden vanuit de vraag van het bedrijfsleven.

Regionaal is afgesproken dat uitbreiding van de bedrijventerreinen Nishoek en Olzendepolder onder voorwaarden mogelijk is. Voor uitbreiding van bedrijfsgronden op andere locaties (zoals onder meer bedrijventerrein De Poort) is de marktvraag leidend, waarbij sprake moet zijn van een aantoonbare behoefte en aandacht is voor wensen van de lokale ondernemers. De (potentiële) uitbreidingsrichtingen van de bedrijventerreinen binnen de gemeente op de korte en lange termijn zijn op de kaart aangegeven.

Gebleken is dat de regionale programmering zoals die door regio en provincie is overeengekomen is ingehaald door de tijd. Hoewel door alle overheidspartijen ernaar is gestreefd om de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen te plannen, is gebleken dat provinciebreed sprake is van aanzienlijke tekorten. Een situatie die provincie en regio gezamenlijk hebben opgepakt.

Allereerst is werk gemaakt van de evaluatie van het bedrijventerreinenprogramma in de regio, vooral op aandringen van de gemeente Reimerswaal. Daarnaast heeft ook de provincie een nieuw behoefteonderzoek in voorbereiding. Om die reden is gemeenten gevraagd om zelf serieus werk te maken van de inventarisatie van de concrete behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente op basis van vraaggericht ontwikkelen. Binnen de gemeente Reimerswaal is aan de hand van een enquête en een groot aantal gesprekken met ondernemers de behoefte aan bedrijventerreinen geïnventariseerd en is geïnformeerd of behoefte bestaat aan uitbreiding op één van de drie bedrijventerreinen, namelijk Olzendepolder, Nishoek en De Poort. Het gaat daarbij om plaatselijke bedrijven die al gevestigd zijn in de gemeente Reimerswaal. Er is niet actief geïnventariseerd buiten onze gemeente.

Tijdens de contactmomenten met de bedrijven is gebleken dat er serieuze behoefte is aan extra bedrijventerreinen. De behoefte varieert van zeer urgent via urgent tot behoefte op de middellange termijn (5-7 jaar). Het gaat om bedrijven die bij hun huidige bedrijfslocatie willen uitbreiden, maar dit niet kunnen omdat de fysieke ruimte ontbreekt en er dus een noodzaak ontstaat een nieuwe locatie te zoeken. Er zijn ook veel bedrijven die een groeispiong willen maken en dringend op zoek zijn naar nieuwe bedrijfsgrond in de gemeente.

Opvallend is dat er bij de bedrijven sprake is van een sterke betrokkenheid bij de gemeente Reimerswaal en er ook een sterke behoefte bestaat aan samenwerking en verbinding met andere bedrijven. Zo is de visserijsector sterk vertegenwoordigd in Yerseke en werken de primaire visserijbedrijven intensief samen met handelsbedrijven, bedrijven die bewerken en produceren en ondersteunen.

Yerseke kenmerkt zich dan ook door een sterk aqua-imago. Versterking van dat aqua-imago en specialisatie en dynamiek zijn van levensbelang voor de sector. Een serieuze uitbreidingsmogelijkheid op een goede wijze ingepast in de omgeving en met een eerste klas aandacht voor duurzaamheid en kwaliteit in de meest brede zin is van levensbelang en kan leiden tot noodzakelijke maar ook acceptabele groei.

Voor bedrijventerrein Nishoek geldt hetzelfde voor de agro-sector alsmede de recycling. Dit zijn bedrijven die op hun gebied internationale bekendheid genieten en waar de gemeente Reimerswaal trots op is. Bedrijven die hun wortels hebben in Reimerswaal en Kruiningen en ter plaatse graag willen uitbreiden en specialiseren.

Bedrijventerrein De Poort in Rilland heeft de afgelopen jaren ook een aanzienlijke groei doorgemaakt. Hier ligt een ideale kans om de bedrijvigheid af te stemmen op de potentie van het nabijgelegen gebied 'De Groene Kamers van Rilland'. De (toekomstige) aanwezigheid van duurzame en alternatieve energie kan ervoor zorgen dat de te vestigen c.q. uit te breiden bedrijven worden gestimuleerd om extra duurzaamheidsmaatregelen te nemen en dat het profiel van het uit te breiden bedrijventerreinen extra kan worden verstrekt met een duurzaamheidsimago.

3. VISIE OP DE KERNEN EN BEDRIJVENTERREINEN

3.1 Yerseke

3.1.1 Kern van de kern (7.140 inwoners per 1-1-2024)

Yerseke wordt gekenmerkt door een sterke lokale gebondenheid met het dorp van ondernemers en inwoners en sterke onderlinge verbondenheid in de samenleving. De enigszins geïsoleerde geografische ligging van Yerseke aan de Oosterschelde versterkt dit. Religie is van oudsher belangrijk in Yerseke.

Het bedrijfsleven is internationaal georiënteerd. Yerseke is wereldwijd bekend door de schaal- en schelpdierensector. Deze sector heeft Yerseke veel werkgelegenheid en welvaart gebracht en is ook nu nog de economische motor van veel bedrijvigheid in het dorp. Kenmerkend voor Yerseke zijn de oesterputten, de havens en het historische dorpscentrum.

Het oude centrum van Yerseke is ontstaan rond de kerk. Het dorp heeft zich verder uitgebreid via lintbebouwing en later via woningbouwontwikkelingen in diverse poldertjes rond het centrum. Hierdoor zijn grote verschillen in woonmilieus ontstaan: de kleine (en soms verouderde) huisjes in het oude dorpscentrum versus de ruime en deels luxe woningen aan de randen. Aan het eind van de 19^e eeuw werden langs de Oosterschelde de oesterputten aangelegd. Yerseke kent een goed en compleet aanbod van maatschappelijke voorzieningen. Het Multifunctioneel Centrum (MFC) heeft ook een functie voor inwoners van andere kernen en de dorpshuisfunctie wordt de komende periode verder versterkt.

Dankzij de ondernemingszin van de inwoners heeft Yerseke relatief veel locaties met bedrijvigheid (Korringaweg, Olzendepolder, Burenpolder, Molenpolder en Grintweg). Een deel hiervan is georiënteerd op het water en de visserij. Ook de historische oesterputten worden nog bedrijfsmatig gebruikt. Een aantal bedrijfslocaties is toe aan transformatie of herstructurering.

3.1.2 Terugblik

- De transformatie van de Burenpolder naar recreatie/wonen met voorzieningen heeft nog niet plaatsgevonden.
- Rondom de haven en de Havendijk zijn diverse projecten gerealiseerd, zoals de bewegwijzering tussen het waterfront en het centrum en het versterken van de cultuurhistorische waarde van de oesterputten door het verbeteren van de beleefbaarheid van het waterfront. De samenhang tussen het centrum en de Havendijk was zwak en is verbeterd. Het uitwerken van het meervoudig ruimtegebruik van het parkeerterrein bij de Prins Willem Alexander haven is komen te vervallen als project.
- Het afronden van het woongebied Steehof is gerealiseerd.
- Vier van de vijf transformatielocaties hebben een nieuwe invulling gekregen en zijn niet langer een ruimtelijke aandachtslocatie, het gaat om de locatie Bosburg en 3 voormalige schoollocaties. De locatie Vredelust is nog niet gerealiseerd, maar in ontwikkeling.
- In het gebied Molenpolder-Noord is de beoogde parkeervoorziening gerealiseerd. De beoogde omvorming naar woon-werkzone is nog niet tot stand gekomen.
- Voor de Grintweg is de beoogde transformatie naar een woon-/werk-/voorzieningszone niet gerealiseerd. De afgelopen jaren is wel een gedeeltelijke transformatie ingezet, waarbij woningen zijn toegevoegd aan het bebouwingslint.
- Aan de voorgenomen verbetering van de bereikbaarheid van Yerseke-Noord is nog geen uitvoering gegeven.

3.1.3 Waar hebben we mee te maken?

Knelpunten

- De belangrijkste sector van werkgelegenheid in Yerseke, de aquacultuur (visserij en verwerking schaal- en schelpdiersector), is sterk verspreid over de kern waardoor de onderlinge structuur en versterking van de bedrijven niet optimaal is. Activiteiten zijn inefficiënt ten opzichte van elkaar gelegen (beroepshaven/veiling, oesterputten, mosselbedrijven). Op de meeste bestaande bedrijventerreinen is er geen ruimte meer voor groei van de bestaande bedrijven. Met name in Burenpolder speelt dit probleem.
- De aanwezigheid van het bedrijventerrein Burenpolder naast een woongebied is ruimtelijk niet optimaal. Het gebied is toe aan een revitalisering en een betere interne ontsluitingsstructuur.
- De verblijfsrecreatieve voorzieningen 'De Kijkuit' en 'Camping Zon en Zee' zijn niet toekomstbestendig.
- De voorzieningen in het centrumgebied zijn onvoldoende geconcentreerd en de ruimtelijke kwaliteit verdient een impuls. De huidige supermarkt in het centrum is te klein voor een volwaardige supermarktfunctie en uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie ontbreken.
- Yerseke ligt aan het water en is bereikbaar via twee provinciale wegen. Met name de Zanddijk die het dorp aan de zuidkant met de A58 verbindt heeft beperkingen. De veiligheid van weggebruikers is hierdoor in gevaar. Dit maakt de bereikbaarheid van Yerseke kwetsbaar.

Kansen

- De bekendheid van Yerseke als merk biedt kansen voor de verdere uitbouw van het toerisme. De aanwezigheid van een strandje, het natuurgebied Yerseke Moer, het historische centrum, maar zeker ook de oesterputten/het waterfront zijn kwaliteiten die beter benut kunnen worden voor de verdere verbetering en versterking van het toeristisch product. Een goede en aantrekkelijk verbinding van het waterfront met het historisch centrum kan hierin een toevoeging zijn. Dit geldt ook voor een onthaalfunctie voor toeristen nabij de havens.
- Het toerisme kan verder worden versterkt met aantrekkelijke en toekomstbestendige dag- en verblijfsrecreatie. Kansen kunnen ontstaan door nieuwe recreatieve initiatieven te faciliteren en door revitalisering van de bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen.
- De schaal- en schelpdiersector in Yerseke heeft een bredere logistieke beweging in gang gezet waarbij Yerseke een 'hub' is geworden voor opslag, overslag en distributie van meer dan lokale vangst van schaal- en schelpdieren. Dit biedt kansen voor de realisatie van nieuwe bedrijfslocaties, waarbij een combinatie met een nieuwe zuidelijke ontsluiting van Yerseke voor de hand ligt.
- De Molenpolder-Noord biedt kansen voor uitplaatsing van de bestaande supermarkt uit het centrum en de realisatie van een volwaardige supermarkt in Yerseke in combinatie met woningbouw.
- Doordat een deel van de bedrijfsactiviteiten aan de Grintweg is beëindigd, ontstaan er voor het gebied Grintweg mogelijkheden voor transformatie tot een woongebied.
- De locatie Vredelust is een aandachtslocatie voor herontwikkeling.
- Met de nieuwbouw van de Gereformeerde Gemeente kerk aan de Steeweg ontstaat op de vrijkomende locatie een mogelijkheid voor een nieuwe invulling met woningbouw.
- Met de Hogeweg en de Schuitweg is aan de westrand van Yerseke reeds een gedeeltelijke randweg aanwezig. Een opwaardering van deze route naar een volwaardige randweg is wenselijk om de bereikbaarheid van het westelijk deel van Yerseke te verbeteren.

3.1.4 Wat willen we bereiken?

De belangrijkste ambitie voor Yerseke is het beter benutten van de aanwezige kansen en potenties. Op deze wijze kan verdere kwaliteitsverbetering worden bereikt op vele gebieden.

- Optimaliseren van het woon- en leefklimaat en het beter afstemmen van de woningbouw op de behoeften.
- De recreatieve belevingswaarde van Yerseke wordt verder versterkt op een manier die past bij de aard en schaal van het dorp. Op het gebied van toerisme kan de naamsbekendheid van het merk 'Yerseke' beter worden benut ten behoeve van de verdere ontwikkeling van de aanwezige aquacultuur (inclusief kennisinstituten) als economische drager van Yerseke.
- Het versterken van de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bedrijventerreinen (herstructurering/kwaliteitsverbetering) en het creëren van nieuwe vestigingsmogelijkheden voor bedrijven.
- Het toekomstbestendig maken van de structuur van het winkelaanbod (dagelijkse boodschappen en speciaalzaken) en het behouden van een levendig historisch centrum, zowel ten behoeve van de eigen inwoners als ten behoeve van het toerisme.
- Het verbeteren van de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.

3.1.5 Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?

Wonen

- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen zal prioriteit worden gegeven aan inbreiding en herstructurering van gebieden binnen bestaand stedelijk gebied boven nieuwe uitleglocaties. De locaties Molenpolder-Noord en Grintweg zullen daarbij eerder ontwikkeld (kunnen) worden dan de locatie Deurloohoek.
- Het onderzoeken van de mogelijkheden voor transformatie van een aantal ruimtelijke aandachtsgebieden (locaties Vredelust, Gereformeerde Gemeentekerk en huidige supermarkt).
- Het vormgeven van nieuwe woonmilieus in de Molenpolder-Noord en aan de Grintweg. Door de beoogde ontwikkeling van een supermarkt, woningbouw en een verblijfsrecreatieve voorziening in de Molenpolder-Noord ontstaat hier een nieuw woongebied met enkele (bedrijfs)functies. Het gebied tussen de Grintweg en de Zweedijkseweg is aangewezen als locatie voor nieuwe woningbouwontwikkeling.

Toerisme

- Door de verdere ontwikkeling van het dag- en verblijfstoerisme in Yerseke kan een extra pijler voor de economie van Yerseke worden gecreëerd.
- Het initiatief voor de revitalisering van de verblijfsrecreatieve voorzieningen 'De Kijkuit' en 'Camping Zon en Zee' ligt bij de markt, waarbij de gemeente waar mogelijk faciliterend optreedt.
- Het verkennen van de mogelijkheden van kleinschalige (verblijfs)recreatie met behoud van het karakter van de oesterputten en het behouden en/of versterken van functiemenging.
- Het vergroten van de recreatieve belevingswaarden. Om dit te bereiken kan de wenselijkheid en haalbaarheid worden onderzocht van onder meer een onthaalkamer, een wandelrondje, ondergeschikte horeca, bootverhuur en een kreeften- en mosselbeleving.
- Het versterken van de fysieke verbinding tussen de Havens, Havendijk en het (historische) centrum.

Bedrijven

- De mogelijkheden om van bedrijventerrein Burenpolder en omgeving weer een vitaal en toekomstbestendig gebied te maken worden onderzocht. Tevens is daarbij nadrukkelijk aandacht voor de optimalisering van de ontsluitingsstructuur van dit gebied.

- Voor het creëren van nieuwe vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en het versterken van de positie van Yerseke als 'hub' voor opslag, overslag en distributie van schaal- en schelpdieren, wordt het initiatief genomen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Olzendepolder, waarbij een verbeterde ontsluiting een belangrijke randvoorwaarde is.
- Om tot een daadwerkelijke uitbreiding van bedrijventerrein Olzendepolder te komen is een gebied aangewezen waarbinnen de uitbreiding zich kan voltrekken. De gemeente zal een actieve rol gaan vervullen bij de ontwikkeling en realisatie van dit bedrijventerrein. Op grond van het gemeentelijke onderzoek en de gesprekken met de ondernemers is gebleken dat voor de korte en middellange termijn behoefte is aan minstens 15 hectare extra bedrijfsgrond op bedrijventerrein Olzendepolder. Om die reden is een ontwikkelingsrichting aangegeven waar de gebleken behoefte zich kan ontwikkelen. Bij de keuze voor het te ontwikkelen gebied is de ruimtelijke structuur, maar ook de behoefte van de aanwezige bedrijven zelf leidraad geweest.

Commerciële voorzieningen

- Het verplaatsen van de supermarkt vanuit het centrum naar de Molenpolder-Noord, zodat deze de ruimte heeft om voldoende kwaliteit te blijven bieden aan bewoners en bezoekers van Yerseke.
- Het verbeteren van de ruimtelijk-functionele structuur van het centrumgebied, waarbij een concentratie van detailhandel wordt beoogd en duidelijke ruimtelijke kaders aan initiatiefnemers in dit gebied worden gesteld.
- Het versterken van de fysieke verbinding tussen de Havens, Havendijk en het (historische) centrum.

Mobiliteit

- Ter verbetering van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid wordt de Zanddijk (en gedeelte Molendijk), de belangrijkste toegangsweg van Yerseke, verbeterd. Hierbij is ook een verbetering van de ontsluiting van het bedrijventerrein Olzendepolder voorzien. Het ontwerp van de weg en de planologische procedure voor de aanleg worden door de provincie in samenwerking met onder meer de gemeente voorbereid.
- Indien op de langere termijn de woningbouwontwikkeling op de locatie Deurloohoek aan de orde is, kan dit worden gecombineerd met de aanleg van een randweg die de Postweg en de Schuitweg met elkaar verbindt. Voor de eventuele verlenging van de randweg in zuidelijke richting wordt een tracéstudie verricht naar een verbinding tussen de Hogeweg en de Molendijk.

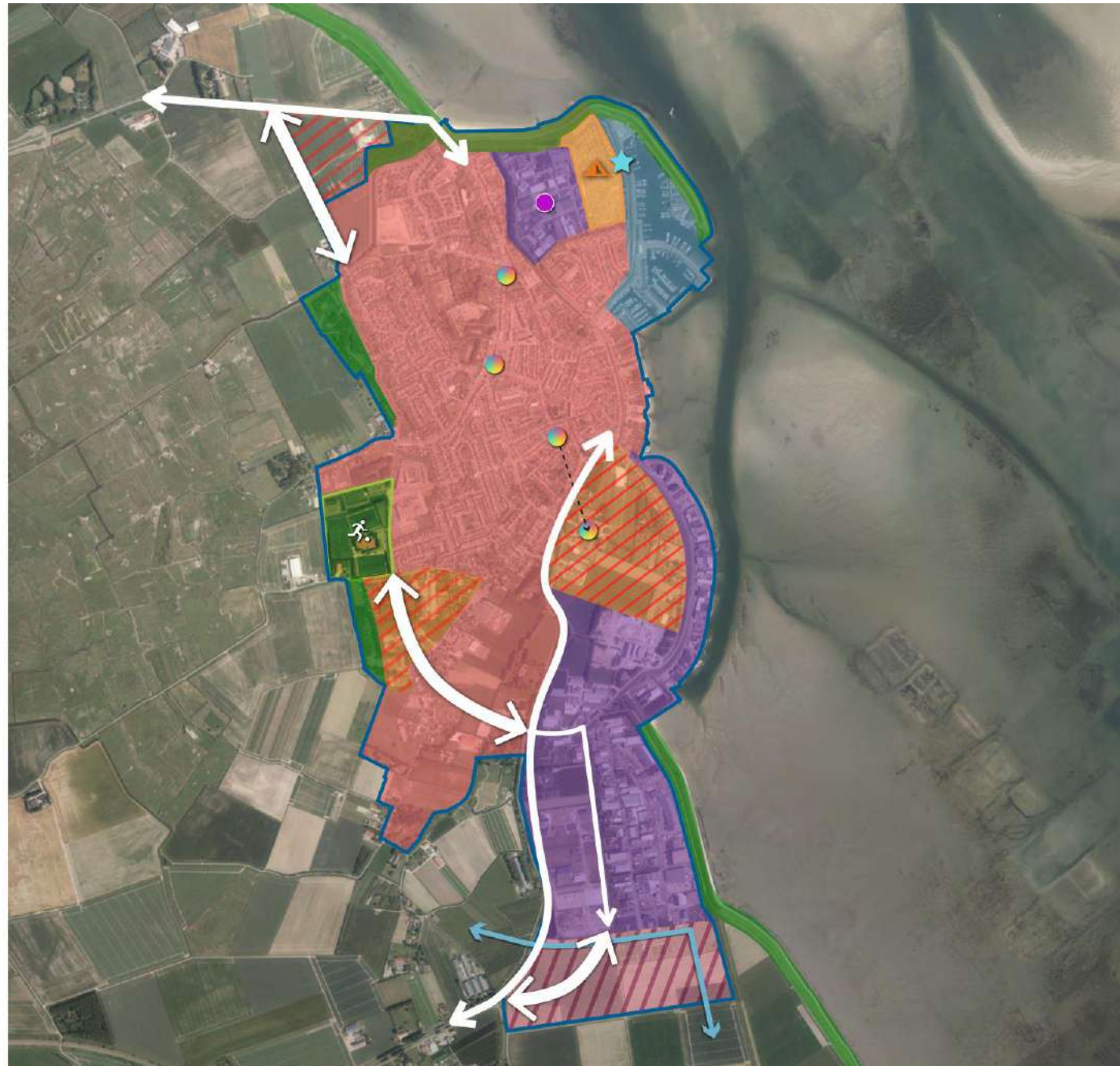
Yerseke

Legenda

-  Dorpsgebied
-  Bestaand woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Sport
-  Verblifsrecreatie
-  Havengebied
-  Groene randzone / dijk
-  Hoofdwegen
-  Buisleidingen
-  Nieuwe woningbouwontwikkeling korte termijn
-  Nieuwe woningbouwontwikkeling lange termijn
-  Uitbreiding bedrijventerrein
-  Revitalisatielocatie
-  Transformatielocatie
-  Verplaatsen supermarkt
-  Onthaalfunctie
-  Zoekgebied nieuwe infrastructuur



0 250 500 1.000 Meiers



3.2 Kruiningen

3.2.1 Kern van de kern (4.885 inwoners per 1-1-2024)

Kruiningen is het bestuurlijk centrum van de gemeente Reimerswaal. Het gemeentehuis van de gemeente is hier gevestigd. De kern heeft een centrumgebied met karakteristieke bebouwing. Het winkelaanbod heeft vooral een lokale functie. Met de vestiging van een tweede supermarkt en een grote fietswinkel is de bovenlokale functie van het winkelaanbod in Kruiningen de afgelopen 10 jaar versterkt. Er is een goedbezochte weekmarkt. Verder heeft Kruiningen veel maatschappelijke voorzieningen waaronder de enige sporthal van de gemeente (Reimerswaalhal) en het zwembad. Er zijn drie basisscholen (openbaar en christelijk). In de kern zijn verschillende kerken aanwezig. Buiten het dorp, richting Yerseke, ligt het treinstation Kruiningen-Yerseke. Kruiningen biedt gemêleerde woningtypologieën aan voor diverse doelgroepen in verschillende woonmilieus. Nabij Kruiningen ligt het bedrijventerrein Nishoek (zie paragraaf 3.10).

Bijzonder in Kruiningen is restaurant Inter Scaldes, sinds jaar en dag in de top van de Nederlandse restaurantwereld. Dit restaurant trekt ook veel gasten uit het buitenland. Het restaurant beschikt over een landingsplaats voor een helikopter.

3.2.2 Terugblik

- De transformaties op de aangegeven locaties zijn afgerond: bij de entree van Kruiningen via de Burg. Elenbaasstraat en aan Eindje de Rondte zijn woningen gebouwd. Aan de Slagveldstraat hebben zich een supermarkt en een fietswinkel gevestigd.
- De afronding van de kern aan de noordwestkant aan de Newtonlaan en de Van Leeuwenhoeklaan is gerealiseerd.
- In het gebied langs de Zandweg dat is aangeduid als woonwerkzone is het lint verdicht door het toevoegen van voornamelijk woningen. De karakteristiek van de Zandweg is hierdoor veranderd. Van een woonwerkzone is geen sprake meer.
- Aan de oostkant langs de Sluisweg is een nieuw woonwerkgebied toegevoegd, dat bestaat uit een lint van bedrijven met bedrijfswoningen.
- Ter plaatse van de voormalige veerhaven aan de zuidkant van het dorp is de woonwijk Kruseveer gerealiseerd inclusief de langzaamverkeersverbinding via het Achterwegje met de dorpskern.
- De inrichting van het centrum is de afgelopen 10 jaar verbeterd. De openbare ruimte is aangepakt en oude woningen rond het Oude Plein zijn deels vervangen door nieuwe woningen.

3.2.3 Waar hebben we mee te maken?

Knelpunten

- Aan de Montessoristraat staat een voormalige (school)opvanglocatie sinds enige tijd leeg. Herstructurering is wenselijk.

Kansen

- Het optimaal gebruiken van de ruimte binnen de bestaande grenzen van de kern.
- Het verder verbeteren van de functionele en ruimtelijke verbinding tussen de kern en de woonwijk Kruseveer.

3.2.4 Wat willen we bereiken?

Doelstelling voor het ruimtelijke beleid voor Kruiningen is het op peil houden en zo mogelijk verbeteren van de kwaliteit van het wonen en leven. Dit kan worden gerealiseerd door het ruimtelijk kwalitatief goed afronden van de kern en het op peil houden en/of verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte in het

centrumgebied. In het centrumgebied is ruimte voor transformatie van leegstaande panden naar andere functies, zolang dit passend is binnen de ambities van een sterke structuur in het centrum.

3.2.5 Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?

- Initiatieven voor verdere optimalisatie van de ruimte binnen de bestaande grenzen van de kern en op de transformatielocatie Montessoristraat worden verwelkomd.
- Tussen het Achterwegje en de Langeweg (ten westen van de volkstuinen en sportvelden) kan een nieuw woongebied ontstaan, dat bovendien de functionele en ruimtelijke verbinding tussen de kern en Kruseveer verder versterkt.

Kruiningen

Legenda

-  Dorpsgebied
-  Bestaand woongebied
-  Sport
-  Recreatie (volkstuinten)
-  Hoofdwegen
-  Buisleidingen
-  Hoogspanningsverbinding (te vervallen)
-  Nieuwe woningbouwontwikkeling korte termijn
-  Transformatielocatie
-  Functionele en ruimtelijke verbinding



3.3 Krabbendijke

3.3.1 Kern van de kern (4.513 inwoners per 1-1-2024)

Krabbendijke kan worden omschreven als een dorp met een doelmatige, hechte samenleving. Een belangrijk deel van de sociale cohesie komt voort uit een gedeelde kerkelijke achtergrond. Anders dan in bijvoorbeeld Yerseke heeft het dorp geen historisch centrum.

Krabbendijke heeft een hoog voorzieningenniveau. De commerciële voorzieningen zijn geconcentreerd rond de kruising J.W. Frisostraat, Dorpsstraat, Noordweg. De onderwijsvoorzieningen bestaan uit drie verschillende basisscholen en een reformatorische middelbare school (Calvijn College). Krabbendijke heeft goede sportvoorzieningen. Er zijn verschillende kerkgebouwen voor diverse gezindten.

In tegenstelling tot veel Zeeuwse dorpen heeft Krabbendijke geen spinnenwebstructuur. Er is eerder sprake van een kruisdorp waarbij de J.W. Frisostraat, Dorpsstraat (overgaand in de Westweg en de Oostweg) en de Noordweg de hoofdstructuur vormen. De voorzieningen concentreren zich in het dorp rond de kruising van deze wegen. Krabbendijke kent een verscheidenheid aan, veelal rustige en ruime, woonmilieus.

Bedrijven in Krabbendijke, met vaak veel werkgelegenheid, hebben wereldwijde banden. De nadruk van de bedrijven in deze kern ligt met name op de fruitteelt en de agrarische verwerking. De inwoners van Krabbendijke hechten ook veel waarde aan hun dorp, de bestaande sociale cohesie en de aanwezige voorzieningen.

De bedrijvigheid in Krabbendijke is geconcentreerd op bedrijventerreinen aan de zuid- en oostzijde van de kern (Zuidweg en Oostpolder). Daarnaast zijn tussen de locatie van de voormalige gasfabriek en de provinciale weg twee relatief grote bedrijven gevestigd.

3.3.2 Terugblik

- De realisatie van de nieuwe woonbuurt Rozeboom fase 4 aan de noordwestzijde van het dorp nadert zijn afronding. Verdere uitbreiding van het woongebied in westelijke richting is niet meer aan de orde.
- De structuur van het voorzieningencentrum is versterkt door een nieuwe inrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied.
- De parkeermogelijkheden in het centrum zijn verbeterd door het herinrichten van de parkeervoorzieningen aan de J.W. Frisostraat en het aanleggen van een nieuw parkeerterrein op een gedeelte van het terrein van de voormalige gasfabriek.
- In het woonwerkgebied aan de Zuidweg zijn op enkele percelen de oude bedrijfsgebouwen vervangen en zijn bedrijven met enkele bedrijfswoningen toegevoegd. Het karakter als woonwerkgebied is daarmee versterkt. Uitbreiding van het bedrijventerrein in westelijke richting is niet meer aan de orde.
- De herstructurering van de voormalige Aldi-locatie is nog niet uitgevoerd.

3.3.3 Waar hebben we mee te maken?

Knelpunten

- Het voormalig veilingterrein is een al enkele jaren braakliggend terrein waarop een bedrijfsbestemming ligt. Dit terrein is ingeklemd tussen de sportvelden (voetbal en tennis) aan de zuidzijde en het spoor aan de noordzijde.
- De voetbalvereniging kampt met ruimtegebrek als gevolg van de toename van het aantal leden.
- De gebouwen van de openbare en de christelijke basisscholen zijn binnen enkele jaren aan vervanging toe.

- De bestaande bedrijventerreinen (Oostpolder en Zuidweg en de bedrijfslocaties langs de provinciale weg) zijn nagenoeg vol. Grootschalige uitbreiding van deze terreinen is niet wenselijk of strijdig met provinciaal beleid.
- De milieucontouren van het bedrijventerrein Oostpolder en de risicocontouren (externe veiligheid) van de spoorlijn kunnen een beperking vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw op het voormalig veilingterrein en in het gebied tussen de oostelijke rand van het dorp en het bedrijventerrein Oostpolder.
- Aan de rand van het centrum ligt de locatie Scoudestraat. Dit is een gebied met een gemengd gebruik (verschillende garages, een agrarische bedrijfsloods en een bouwmarkt). Het gebied heeft een zwakke ruimtelijke kwaliteit. Een deel van de bedrijfsmatige activiteiten is niet meer passend. Herstructurering is wenselijk.
- De Jumbo-supermarkt in het centrum van Krabbendijke heeft geen ruimte meer om mee te groeien met de vraag van de consument en de eisen die aan een moderne supermarkt gesteld mogen worden.
- Voor de voormalige Aldi-locatie is het nog niet gelukt om tot een nieuwe invulling te komen.

Kansen

- De sportvelden liggen binnen de kern van Krabbendijke. De verplaatsing van de sportvelden naar de westelijke rand van het dorp biedt de kans om een moderne sportaccommodatie te realiseren.
- Het voormalig veilingterrein, in combinatie met de door verplaatsing van de sportvelden vrijkomende gronden, biedt kansen voor woningbouwontwikkeling. Tevens zijn er mogelijkheden voor de verplaatsing van de Jumbo-supermarkt en de bouw van een nieuwe (brede) school op deze locatie.
- Met de verplaatsing van de Jumbo-supermarkt en de basisscholen ontstaan op de vrijkomende locaties mogelijkheden voor een nieuwe invulling.
- De voormalige Aldi-locatie en de locatie Scoudestraat zijn aandachtslocaties voor herontwikkeling.
- Als gevolg van de toekomstige verwijdering van de 150 kV-mast aan de zuidkant van bedrijventerrein Zuidweg kan dit terrein beperkt worden uitgebreid.

3.3.4 Wat willen we bereiken?

Doelstelling voor het ruimtelijke beleid voor Krabbendijke is verdere kwaliteitsverbetering van de kern. Hierbij wordt ingezet op behoud van het goede woon- en leefklimaat met een hoog voorzieningenniveau.

- Kwaliteitsverbetering kan ten aanzien van het wonen door het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige woongebieden en door kwaliteitsverbetering en transformatie van een aantal aandachtsgebieden. Hierbij zal prioriteit worden gegeven aan inbreiding en herstructurering van bestaande woongebieden boven nieuwe uitleglocaties.
- Het voorzieningenniveau van Krabbendijke is hoog. De ruimtelijke structuur van het centrum is in de basis goed. Doelstelling is om het voorzieningenniveau in de kern hoog te houden en na de eventuele verplaatsing van de Jumbo-supermarkt uit het centrum de aantrekkelijkheid van het centrumgebied te behouden.
- De onderwijsvoorzieningen in Krabbendijke liggen op een hoog niveau. Door de bouw van een nieuwe (brede) school kan dit hoge niveau voor de toekomst worden gewaarborgd. De vrijkomende (school)locaties bieden mogelijkheden voor nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen.

3.3.5 Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?

In algemene zin is het streven om bestaande ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden / kansen te gebruiken om te komen tot kwaliteitsverbetering van de ruimtelijke structuur. Om deze redenen krijgen de volgende projecten prioriteit:

- Uitplaatsing van de sportvelden vindt plaats naar een locatie ten westen van de woonbuurt Rozeboom.

- Transformatie van het voormalig veilingterrein in combinatie met de huidige sportvelden. De beoogde ontwikkeling bestaat uit een woongebied, de verplaatsing van de Jumbo-supermarkt (en eventuele andere winkels) en de realisatie van een (brede) school.
- Het versterken van de detailhandelsstructuur door het verplaatsen van de Jumbo-supermarkt en eventuele andere winkels voor dagelijkse boodschappen naar een beter bereikbare locatie met voldoende parkeergelegenheid. Voor de vrijkomende locaties moet een passende invulling gevonden worden die bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de ruimtelijke structuur van het centrum.
- De voormalige Aldi-locatie, de locatie Scoudestraat en de locatie van de openbare basisschool zijn transformatielocaties voor mogelijke herontwikkeling naar woningbouw.
- Voor de langere termijn wordt gedacht aan een uitbreiding van het dorp in het gebied tussen de oostelijke rand van het dorp en het bedrijventerrein Oostpolder.
- Aan de zuidkant van bedrijventerrein Zuidweg kan na verwijdering van de 150 kV-mast een beperkte uitbreiding plaatsvinden, waarbij er aandacht is voor wensen van de lokale ondernemers.

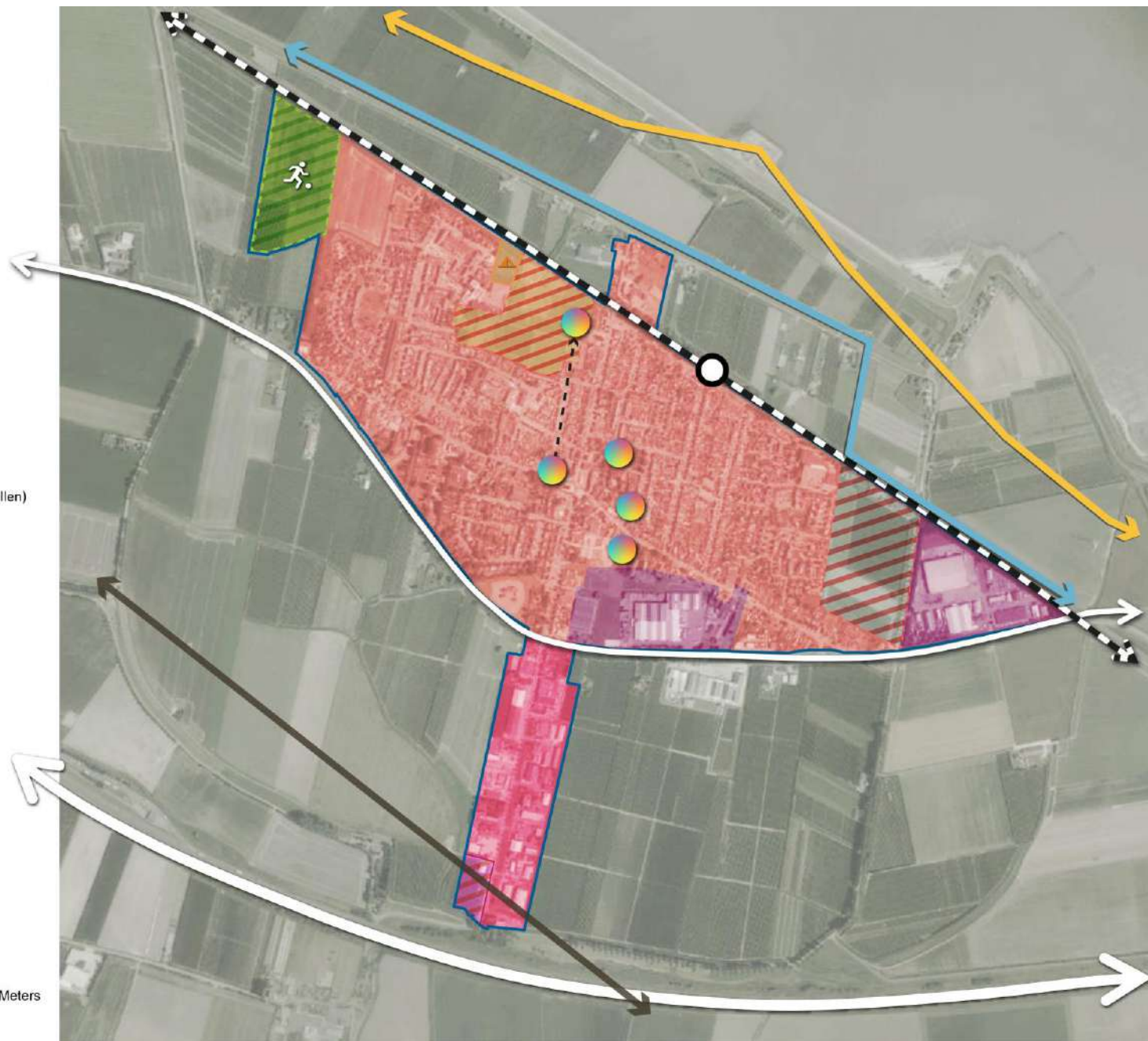
Krabbendijke

Legenda

-  Dorpsgebied
-  Bestaand woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Bestaand woon-werkgebied
-  Recreatie (volkstuinten)
-  Hoofdwegen
-  Buisleidingen
-  Hoogspanningsverbinding
-  Hoogspanningsverbinding (te vervallen)
-  Spoorlijn
-  Station
-  Nieuwe woningbouwontwikkeling korte termijn
-  Nieuwe woningbouwontwikkeling lange termijn
-  Uitbreiding woon-werkgebied
-  Nieuwe sportvelden
-  Transformatielocatie
-  Verplaatsen supermarkt



0 125 250 500 Meters



3.4 Rilland

3.4.1 Kern van de kern (2.737 inwoners per 1-1-2024)

Rilland is een aantrekkelijke woonkern door de aanwezigheid van een divers aanbod aan woningtypologieën. Ook een groene woonomgeving en een actief verenigingsleven dragen bij aan de versterking van de leefkwaliteit. Het dorps huis en de sportvereniging(en) worden druk bezocht en door vrijwilligers levend gehouden. Deze voorzieningen spelen een centrale rol voor de leefbaarheid en de aanwezige sociale samenhang in het dorp. Verder beschikt Rilland over verschillende basisscholen.

Rilland heeft een rechthoekige structuur waarbij de wegen voornamelijk loodrecht op elkaar zijn gericht. De Hoofdweg vormt ruimtelijk gezien de ruggengraat van het dorp. Het beperkte aantal commerciële voorzieningen dat in het dorp aanwezig is concentreert zich aan deze weg, in de omgeving van het dorps huis. Andere voorzieningen liggen verspreid in de kern.

Rilland is goed bereikbaar vanaf de A58 en heeft een eigen treinstation in de nabijheid van de kern. Ten noorden van Rilland ligt bedrijventerrein De Poort (zie paragraaf 3.10).

3.4.2 Terugblik

- De transformatie van de kerklocatie aan de Bathseweg is planologisch mogelijk gemaakt en de herstructurering van de Vliedberg is gerealiseerd. Met de herstructurering van de Vliedberg is goede huisvesting voor senioren, gecombineerd met mogelijkheden voor zorg, gerealiseerd, zodat senioren de kern niet hoeven te verlaten.
- De eerste fase van de woningbouwlocatie De Werfkampen is afgerond.
- De huisvesting van arbeidsmigranten in het voormalige klooster is gerealiseerd. Deze accommodatie heeft daarmee zijn maximale omvang in aantal te huisvesten arbeidsmigranten bereikt.

3.4.3 Waar hebben we mee te maken?

Knelpunten

- Door de geografische ligging van het dorp zijn de inwoners qua voorzieningen meer gericht op West-Brabant dan de inwoners van de andere kernen in Reimerswaal.
- De bereikbaarheid in Rilland staat onder druk door de beperkte verkeerscapaciteit van de straten in het centrum, niet alleen door autoverkeer, maar ook door doorgaand landbouwverkeer en vrachtverkeer.
- In Rilland is geen uitgebreid voorzieningenniveau aanwezig. De essentiële maatschappelijke voorzieningen zijn wel aanwezig, maar voor commerciële voorzieningen zijn Rillanders al snel aangewezen op andere dorpen en steden.

Kansen

- Door te investeren in de leefbaarheid en woonkwaliteiten van Rilland kan het dorp aantrekkelijker worden voor nieuwe bewoners uit West-Brabant en omgeving.
- Uitbreiding met woningen in de nieuwe fasen van het woongebied De Werfkampen biedt huidige inwoners kansen voor doorstroming, waardoor deze inwoners in Rilland kunnen blijven wonen.

- Mogelijk kunnen er verbindingen worden gelegd tussen het dorp en de ontwikkelingen die zijn voorzien in de structuurvisie 'De Groene Kamers van Rilland: Gedreven door Transitie'.

3.4.4 Wat willen we bereiken?







De belangrijkste ambities voor Rilland zijn het versterken van de aanwezige woon- en leefkwaliteiten van de kern en het vergroten van de mogelijkheden voor het maken van een volledige wooncarrière in een betaalbare woning voor alle doelgroepen.

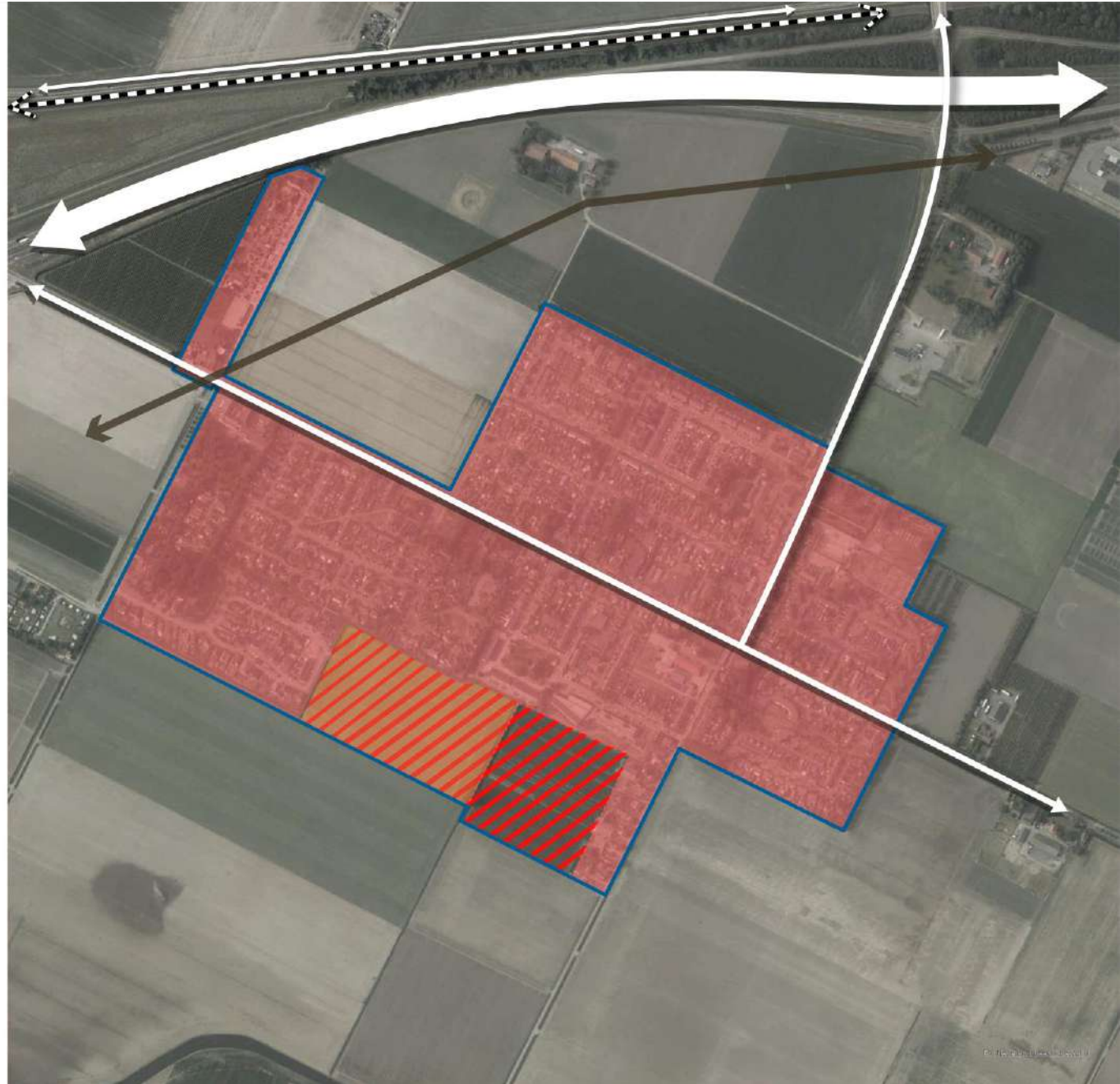
3.4.5 Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?

- Het verder ontwikkelen van het woongebied De Werfkampen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in meerdere ontwikkelingsfasen.
- Het behoud van commerciële voorzieningen is een blijvend aandachtspunt, maar sturing door de gemeente hierin is lastig. Er wordt ruimte geboden voor initiatieven ten behoeve van het behouden/versterken van het aanbod aan commerciële voorzieningen.
- Er zal onderzoek worden gedaan naar maatregelen om de bereikbaarheid van Rilland te verbeteren en de verkeerscapaciteit te vergroten.

Rilland

Legenda

-  Dorpsgebied
-  Bestaand woongebied
-  Nieuwe woningbouwontwikkeling korte termijn
-  Nieuwe woningbouwontwikkeling lange termijn
-  Hoofdwegen
-  Spoorlijn
-  Hoogspanningsverbinding (te vervallen)



3.5 Hansweert

3.5.1 Kern van de kern (1.739 inwoners per 1-1-2024)

Hansweert heeft door de ontstaansgeschiedenis een, binnen Reimerswaal, bijzondere ruimtelijke en sociale structuur. De bloeiende economische geschiedenis die vanaf halverwege de 19^e eeuw tot in de jaren '70 van de 20^e eeuw heeft geduurd en de minder bruisende periode die daarop volgde, hebben als resultaat gehad dat Hansweert een gevarieerd samengestelde bevolking heeft met een grote sociale samenhang. Het aanwezige verenigingsleven en het dorps huis worden druk bezocht.

Het dorp heeft nog een groot deel van haar oude charme behouden. Het oude centrum met unieke woningen is nog grotendeels behouden. Daarnaast is er een basisoniveau aan maatschappelijke voorzieningen in Hansweert aanwezig.

De ligging aan het Kanaal door Zuid-Beveland en de Westerschelde biedt bijzondere kwaliteiten voor het wonen. Rondom het dorp, op de voormalige kanaalarm en langs de Westerscheldedijk ligt een flink uitloopgebied dat interessant is voor recreatief gebruik. Het aanbod van commerciële voorzieningen in Hansweert is beperkt. Met het dorps huis en de supermarkt zijn de belangrijkste voorzieningen ten noorden van het oude centrum geconcentreerd. Ten noorden van het dorp langs het Kanaal door Zuid-Beveland ligt de loswal, die deels ook op grondgebied van de gemeente Kapelle ligt.

De geografische ligging van Hansweert is wat geïsoleerd door het ontbreken van een doorgaande wegverbinding naar de andere dorpskernen. De hoofdroute naar Hansweert loopt via de Boemdijk die uitkomt op de Westerscheldedijk. Langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) maakt gebruik van het sluizencomplex om het kanaal over te steken. In de zomermaanden vaart een fiets-voetveer naar Perkpolder.

3.5.2 Terugblik

- De herontwikkeling van Maria-Oord is gerealiseerd.
- Het woongebied rondom de Sloestraat is deels gerealiseerd
- De herstructurering van de Scheldestraat en omgeving is uitgevoerd.
- Het woongebied bij de voormalige kanaalarm is afgerond, waarbij de ontwikkeling van woontorens niet is doorgezet.
- Het strandje aan de Westerschelde is gerealiseerd. De ambitie voor een horecagelegenheid is vooralsnog niet ingevuld.
- Realisatie van een nat bedrijventerrein is niet meer aan de orde.

3.5.3 Waar hebben we mee te maken?

Knelpunten

- Een aanzienlijk deel van de bestaande woningvoorraad is van matige kwaliteit. Dit geeft problemen bij de verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de bestaande voorraad. Het aanbod aan typen woningen is ook vrij eenzijdig.
- Het draagvlak voor met name commerciële voorzieningen is beperkt door de geringe omvang van het dorp en de geïsoleerde geografische ligging.
- Op bestaande bedrijfslocaties is geen ruimte meer beschikbaar voor (lokale) ondernemers.

Kansen

- Met de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties kan worden voorzien in de behoefte aan woningen in de kern voor verschillende doelgroepen.

- De recreatiemogelijkheden en de beleefbaarheid van het water kunnen verder worden versterkt met een horecagelegenheid nabij het voormalig sluizencomplex. De voormalige kanaalarm biedt mogelijkheden voor recreatief gebruik.

3.5.4 Wat willen we bereiken?

De belangrijkste ambitie voor Hansweert is het behouden van het aantrekkelijke woon- en leefklimaat en het bieden van de juiste woningtypen op de juiste plek.

3.5.5 Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?

- Door afronding van de nieuwbouw op de locatie Tramper en het mogelijk maken van extra woningbouw op de locatie Kanaalarm kan invulling worden gegeven aan de woningbehoefte.
- Inzetten op herstructurering/inbreiding op plekken in de oude kern en onderzoeken van de mogelijkheden voor het creëren van bijzondere woonmilieus.
- De beleefbaarheid van het water verbeteren door het realiseren van een horecagelegenheid nabij het voormalig sluizencomplex en onderzoek te doen naar de mogelijkheden van recreatief gebruik van de voormalige kanaalarm.
- Onderzoek doen naar uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein op een locatie ten westen van het sluizencomplex, waarbij er aandacht is voor wensen van de lokale ondernemers.

Hansweert

Legenda

-  Dorpsgebied
-  Bestaand woongebied
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Sport
-  Groenzone
-  Dijk
-  Strandrecreatie
-  Hoofdwegen
-  Buisleidingen
-  Nieuwe woningbouwontwikkeling korte termijn
-  Zoekrichting uitbreiding bedrijventerrein
-  Nieuw recreatiegebied
-  Horecagelegenheid



3.6 Waarde

3.6.1 Kern van de kern (1.445 inwoners per 1-1-2024)

Het dorp Waarde is, mede door de solitaire ligging in het landschap, direct aan de Westerschelde, een hechte gemeenschap. Het dorp staat vooral voor goed wonen in rust en ruimte. Een ruime woning met de kwaliteiten van het landelijke gebied om de hoek is in het dorp bereikbaar en betaalbaar. Waarde kent relatief veel vrijstaande woningen. Het dorp kent veel bebouwing met een historische achtergrond. De Kerkweg is de hoofdweg door Waarde en verbindt het dorp met de oprit naar de A58. Het dorp heeft een spinvormige opbouw met een ruime, bebouwde ring rond de kerk.

In het dorp zijn er geen commerciële voorzieningen. Het dorp is daarom voor commerciële voorzieningen georiënteerd op Krabbendijke. De verbinding naar Waarde met het openbaar vervoer is zeer beperkt. Voor de mobiliteit is men afhankelijk van eigen vervoer.

Waarde kent voor een dergelijk kleine kern een relatief hoog niveau aan maatschappelijke voorzieningen. Binnen de hechte gemeenschap wordt hier ook veel waarde aan gehecht. In en net buiten het dorp staat een aantal kerken. Waarde heeft een basisschool, een eigen dorps huis, een voetbalveld en een tennisbaan.

3.6.2 Terugblik

- De woningbouwlocatie Dorpszicht is gedeeltelijk gerealiseerd.
- De transformatielocatie aan de Havenstraat heeft een invulling gekregen door in het voormalig kerkgebouw een woning te realiseren.
- De ambitie voor het realiseren van een multifunctioneel complex is ingevuld door het bouwen en in gebruik nemen van dorps huis MeerWaarde.
- Door de vestiging van een kleinschalige horecagelegenheid tussen het dorp en de Westerschelde is de relatie tussen de kern en het water versterkt.

3.6.3 Waar hebben we mee te maken?

Knelpunten

- Het gebouw van de basisschool is binnen enkele jaren aan vervanging toe.

Kansen

- Met de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties kan worden voorzien in de behoefte aan woningen in de kern voor verschillende doelgroepen.
- De vervangingsopgave van de basisschool biedt mogelijkheden voor een integrale aanpak in combinatie met de nieuwbouwopgave voor woningen.

3.6.4 Wat willen we bereiken?

Voor Waarde is het van belang dat de kernkwaliteit van Waarde: 'goed wonen in rust en ruimte' optimaal wordt gewaarborgd.

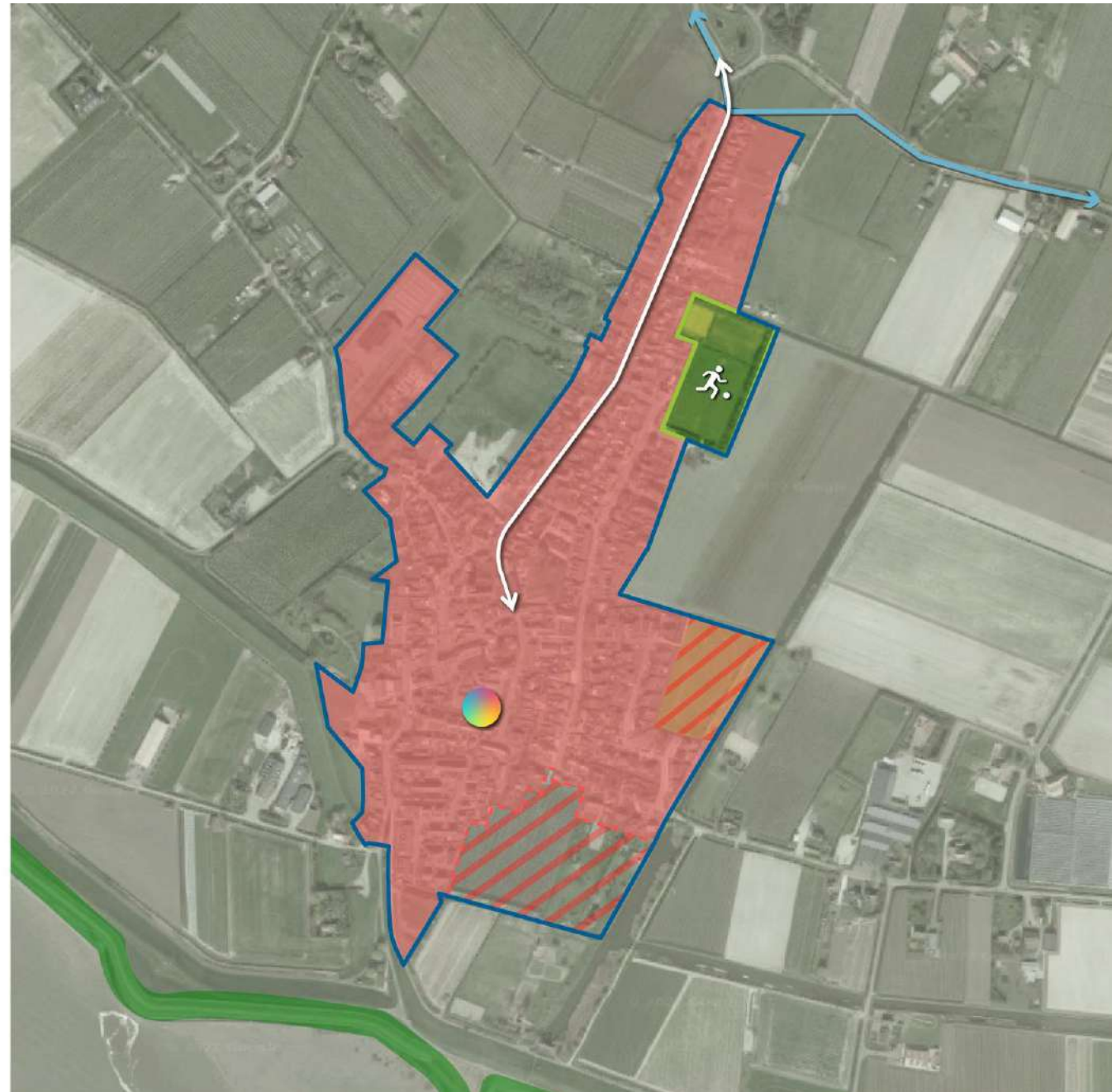
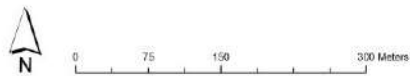
3.6.5 Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?

- De woonbuurt Dorpszicht wordt afgerond en nieuwe mogelijkheden voor woningbouw op de locatie Weelweg worden onderzocht.
- Woningbouwontwikkelingen worden in combinatie met de vervangingsopgave van de basisschool ter hand genomen.
- Indien verplaatsing van de basisschool kan worden gerealiseerd, kan de vrijkomende locatie een nieuwe invulling krijgen met woningen.

Waarde

Legenda

-  Dorpsgebied
-  Bestaand woongebied
-  Sport
-  Dijk
-  Hoofdwegen
-  Buisleidingen
-  Nieuwe woningbouwontwikkeling
Korte termijn
-  Nieuwe woningbouwontwikkeling
lange termijn
-  Transformatielocatie



3.7 Oostdijk

3.7.1 Kern van de kern (612 inwoners per 1-1-2024)

De inwoners van Oostdijk vormen een hechte gemeenschap. Oostdijk is het voorbeeld van de stelling dat de leefkwaliteit niet alleen afhankelijk is van de aanwezigheid van voorzieningen. Het woon- en leefgenot dat de kleine kern en gemeenschap bieden, in combinatie met de bereikbaarheid van goede voorzieningen in de andere kernen, maakt dat Oostdijkers zich met de kern verbonden voelen.

Oostdijk is ook een bedrijvige kern. Rondom het dorp is volop werkgelegenheid. De bedrijvigheid is weliswaar uit de kern verdwenen, maar direct grenzend aan de kern is een aantal grote internationaal opererende uienverwerkende bedrijven gevestigd.

Commerciële voorzieningen zijn niet aanwezig. Met een basisschool en een dorps huis zijn er enkele maatschappelijke voorzieningen aanwezig.

De Lavendeldijk is de toegangsweg tot Oostdijk. Deze vormt tevens de infrastructuurle as door het dorp. Aan het oostelijke eind van de Lavendeldijk liggen de Nieuwlandse Binnendijk en het Bolwerk. Hier is sprake van een bijzondere infrastructuurle situatie. Op dit kruispunt komen wel 8 wegen samen! Met de auto is de kern vrij goed bereikbaar. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is beperkt.

3.7.2 Terugblik

- Het project 'Oostdijk-West/Moerdamme', bestaande uit diverse typen grondgebonden woningen en de nieuwbouw van een school, is gerealiseerd.
- De voormalige locatie van Machinefabriek Van Burg aan het Bolwerk is ingevuld met een aantal vrijstaande woningen op ruime kavels.
- De herstructureringslocatie in de dorpskern aan de 2^e Vlietweg is nog niet tot ontwikkeling genomen.

3.7.3 Waar hebben we mee te maken?

Knelpunten

- De herstructureringslocatie in de dorpskern aan de 2^e Vlietweg vraagt om een nieuwe invulling.

Kansen

- Met de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties kan worden voorzien in de behoefte aan woningen in de kern voor verschillende doelgroepen.
- Met de herstructurering van de locatie aan de 2^e Vlietweg kan op een centrale locatie in het dorp een bijzonder woonmilieu worden gecreëerd.

3.7.4 Wat willen we bereiken?

Het belangrijkste voor Oostdijk is het behouden en waar mogelijk versterken van het woon- en leefklimaat in de kern.

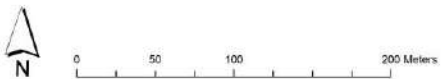
3.7.5 Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?

- Met de herstructurering van de locatie aan de 2^e Vlietweg wordt op een centrale locatie in het dorp een bijzonder woonmilieu gecreëerd.
- Met de ontwikkeling van de nieuwe woningbouwlocatie aan de noordrand van het dorp wordt voorzien in de behoefte aan woningen voor verschillende doelgroepen, waarbij aandacht is voor het behoud van een centrale speelvoorziening.

Oostdijk

Legenda

-  Dorpsgebied
-  Bestaand woongebied
-  Nieuwe woningbouwontwikkeling korte termijn
-  Transformatielocatie
-  Hoofdwegen



3.8 Stationsbuurt

3.8.1 Kern van de kern (153 inwoners per 1-1-2024)

De kern Stationsbuurt is ontstaan rondom het station Rilland-Bath. De Haltestraat is de oudste straat van de kern. De meeste woningen en panden hebben een oriëntatie op deze weg. Later is de Oude Rijksweg gerealiseerd (nu de provinciale weg N289), die een nieuwe oriëntatie introduceerde in Stationsbuurt. Stationsbuurt is door het treinstation en door de ligging direct aan de provinciale weg N289 zeer goed bereikbaar.

In Stationsbuurt zijn enkele grotere bedrijven gevestigd. Noemenswaardige voorzieningen zijn niet aanwezig.

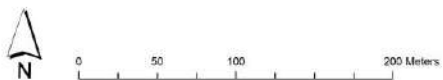
3.8.2 Waar hebben we mee te maken?

Stationsbuurt was niet opgenomen in de structuurvisie uit 2012 omdat het destijds werd beschouwd als onderdeel van het buitengebied. Gezien de ruimtelijke karakteristiek is nu bepaald dat Stationsbuurt voldoende kenmerken van een kleine dorpskern heeft om in de actualisatie van deze structuurvisie te worden opgenomen. Dit is bestuurlijk bekrachtigd door Stationsbuurt als onderdeel van het bestaand bebouwd gebied aan te merken. Als zich initiatieven voordoen voor inbreiding of verdichting dan liggen er nu kansen voor Stationsbuurt.

Stationsbuurt

Legenda

-  Dorpsgebied
-  Bestaand woongebied
-  Bestaand woon-werkgebied
-  Hoofdwegen
-  Buisleidingen
-  Hoogspanningsverbinding
-  Spoorlijn
-  Station



© 2014 Provincie Groningen

3.9 Bath

3.9.1 Kern van de kern (96 inwoners per 1-1-2024)

Bath heeft een voorgeschiedenis als heerlijkheid en fort en ligt vlakbij de Westerschelde. De beleefbaarheid van Bath als voormalig fort is beperkt. In Bath zijn vrijwel geen andere functies aanwezig dan woningen en het kerkje van de Vrije Evangelische gemeente. Door de oorsprong als fort is de ruimtelijke structuur compact. De kern ligt direct achter de dijk langs de Westerschelde en wordt omringd door natuur, zowel binnendijks als buitendijks.

3.9.2 Waar hebben we mee te maken?

Bath was niet opgenomen in de structuurvisie uit 2012 omdat het destijds werd beschouwd als onderdeel van het buitengebied. Gezien de ruimtelijke karakteristiek is nu bepaald dat Bath voldoende kenmerken van een kleine dorpskern heeft om in de actualisatie van deze structuurvisie te worden opgenomen. Dit is bestuurlijk bekrachtigd door Bath als onderdeel van het bestaand bebouwd gebied aan te merken. Als zich initiatieven voordoen voor inbreiding of verdichting dan liggen er nu kansen voor Bath.

Bath

Legenda

-  Dorpsgebied
-  Bestaand woongebied
-  Hoofdwegen



3.10 Bedrijventerreinen Nishoek en De Poort

3.10.1 De bedrijventerreinen

Reimerswaal heeft een groot areaal bedrijventerreinen. Beleidsmatig is de afgelopen jaren ingezet op het concentreren van de ontwikkelingen op drie grootschalige bedrijventerreinen: Olzendepolder, De Poort en Nishoek. De bedrijventerreinen Nishoek en De Poort liggen solitair in het landschap direct aan de A58 en in de nabijheid van de kernen Kruiningen (Nishoek) en Rilland (De Poort). Bedrijventerrein Olzendepolder grenst direct aan de kern Yerseke en is behandeld in paragraaf 3.1.

3.10.2 Terugblik

- De horecagelegenheid bij het Shell-tankstation nabij bedrijventerrein De Poort is vooralsnog niet gerealiseerd.
- Het zoekgebied voor uitbreiding van het bedrijventerrein De Poort is nog niet aangesproken.
- Ten behoeve van de uitbreidingswens van een bedrijf op bedrijventerrein Nishoek is een planologische mogelijkheid gecreëerd om de agrarische bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming.

3.10.3 Waar hebben we mee te maken?

Bedrijventerrein Nishoek

Het bedrijventerrein Nishoek is een gemengd terrein. Een aanzienlijk deel van dit terrein is in gebruik bij bedrijven die zich richten op het verwerken van agrarische producten. Daarnaast is er een aantal bedrijven gevestigd dat in andere sectoren actief is, zoals handel, bouw en techniek. Uitgeefbare bedrijfsgronden op dit terrein zijn niet meer beschikbaar.

Bedrijventerrein De Poort

Het bedrijventerrein De Poort is een gemengd terrein met een sterk logistiek profiel. Uitgeefbare bedrijfsgronden op dit terrein zijn niet meer beschikbaar.

3.10.4 Wat willen we bereiken?

Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven, is sprake van een aanzienlijke behoefte aan nieuwe bedrijfsgrond op de bedrijventerreinen Nishoek en De Poort. Aangegeven is dat zowel op provinciaal als op regionaal niveau is onderkend dat een nieuw en actueel inzicht in de behoefte aan bedrijventerreinen noodzakelijk is. Het blijkt dat er op provinciaal en regionaal niveau nauwelijks bedrijfsgrond beschikbaar is. Ook binnen de gemeente Reimerswaal is dat het geval en om die reden is op plaatselijk niveau aan de hand van concrete gesprekken met ondernemers een behoefteonderzoek uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat er bij de plaatselijke bedrijven sprake is van een uitbreidingsbehoefte op bedrijventerrein Nishoek van ca. 26 hectare en op bedrijventerrein De Poort van ca. 17 hectare. Om te voorzien in deze behoefte, is het nodig om als gemeente regie te gaan voeren en te zorgen voor nieuw bedrijventerrein. Hiermee kan de ontwikkelingsbehoefte van bedrijven, uiteraard binnen ruimtelijk verantwoorde randvoorwaarden, gestalte krijgen. Daarbij is het de intentie om in te spelen op de behoefte onder de plaatselijke bedrijven en ondersteuning te geven aan de wens om juist de betrokkenheid met de gemeente en de verbinding met de andere bedrijven te zoeken. Door bedrijven de mogelijkheid te geven zich te vestigen of te laten groeien in een gebied waar ze zich thuis voelen en ook elkaar kunnen versterken, zorgen we voor een verdere bloei van het bedrijfsleven en een vergroting van de economische dynamiek van onze gemeenten.

Het aansluiten bij de sterke kanten van de huidige bedrijventerreinen, maar ook het zorgdragen voor een eigentijdse vertaling hiervan met een belangrijk accent op kwaliteit en duurzaamheid, kan zorgen voor hoge potenties voor het bedrijfsleven en de plaatselijke economie en het bedrijfsleven. Om die reden is een ontwikkelingsrichting aangegeven waar de gebleken behoefte zich kan ontwikkelen. Bij de keuze voor het te ontwikkelen gebied is de ruimtelijke structuur, maar ook de behoefte van de aanwezige bedrijven zelf leidraad geweest. Voor bedrijventerrein De Poort geldt dat de aanwezigheid van de nabijheid van het gebied 'de Groene Kamers van Rilland' een kans biedt voor bedrijven met een hoge duurzaamheidsambitie.

3.10.5 Hoe pakken we het aan: strategie/projecten?

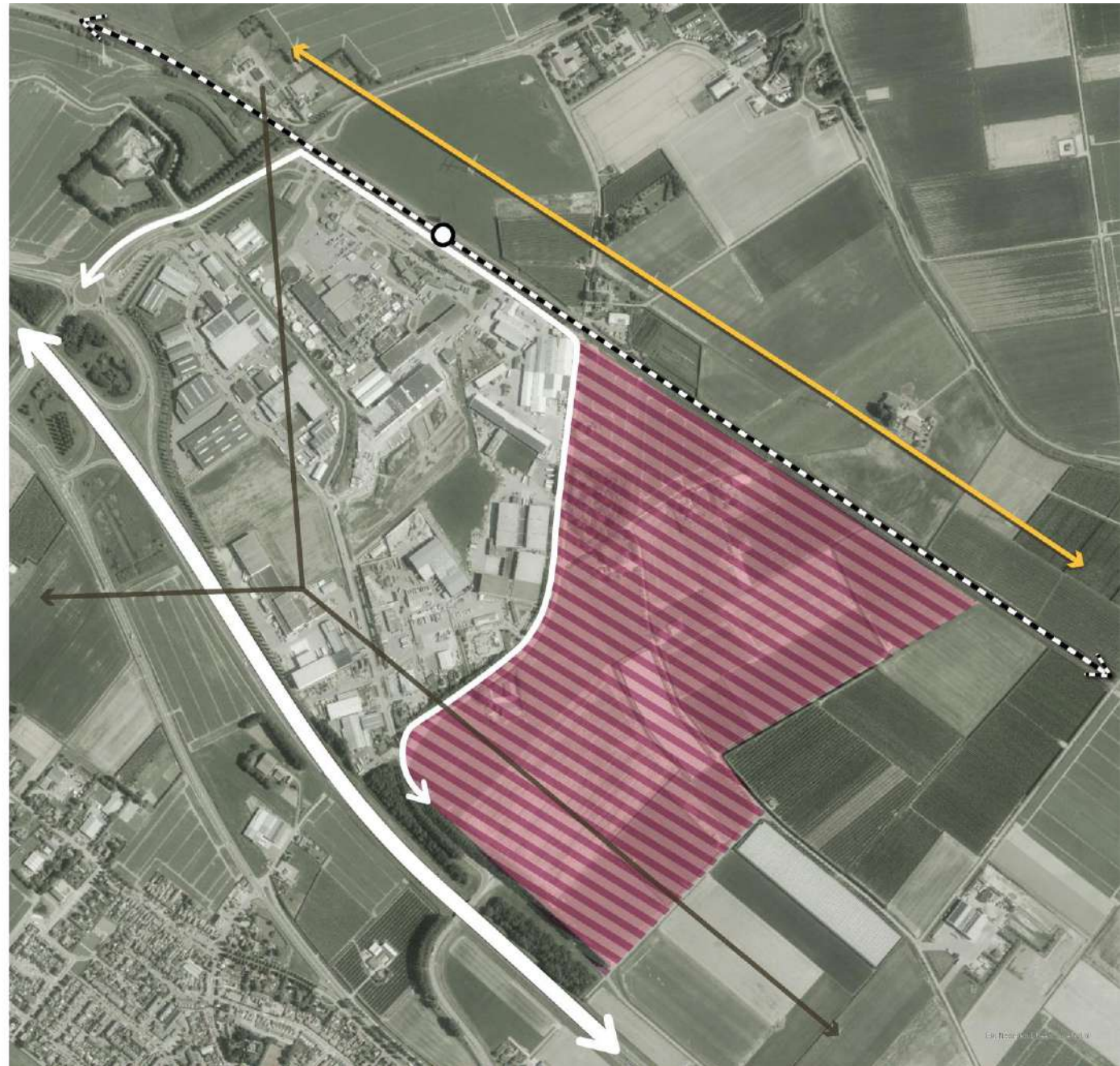
Over een uitbreiding van de bedrijventerreinen Nishoek en De Poort zijn afspraken gemaakt in het regionale bedrijventerreinenprogramma. Uitbreiding is onder voorwaarden, met een goede ontsluiting en met oog voor de inpassing in het landschap mogelijk. Voor het bedrijventerrein Nishoek is een eventuele uitbreiding in oostelijke richting voorzien en voor bedrijventerrein De Poort wordt een uitbreiding in zuidelijke en oostelijke richting beoogd.

Vanwege het recente gemeentelijke onderzoek naar de behoefte aan bedrijfsgrond op de bedrijventerreinen, wil de gemeente haar verantwoordelijkheid nemen door actief regie te gaan voeren op deze uitbreidingen. Daarbij gaat het niet alleen om de reguliere planologisch-juridische instrumenten en het grondinstrumentarium, maar ook om het stellen van randvoorwaarden op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid.

Nishoek

Legenda

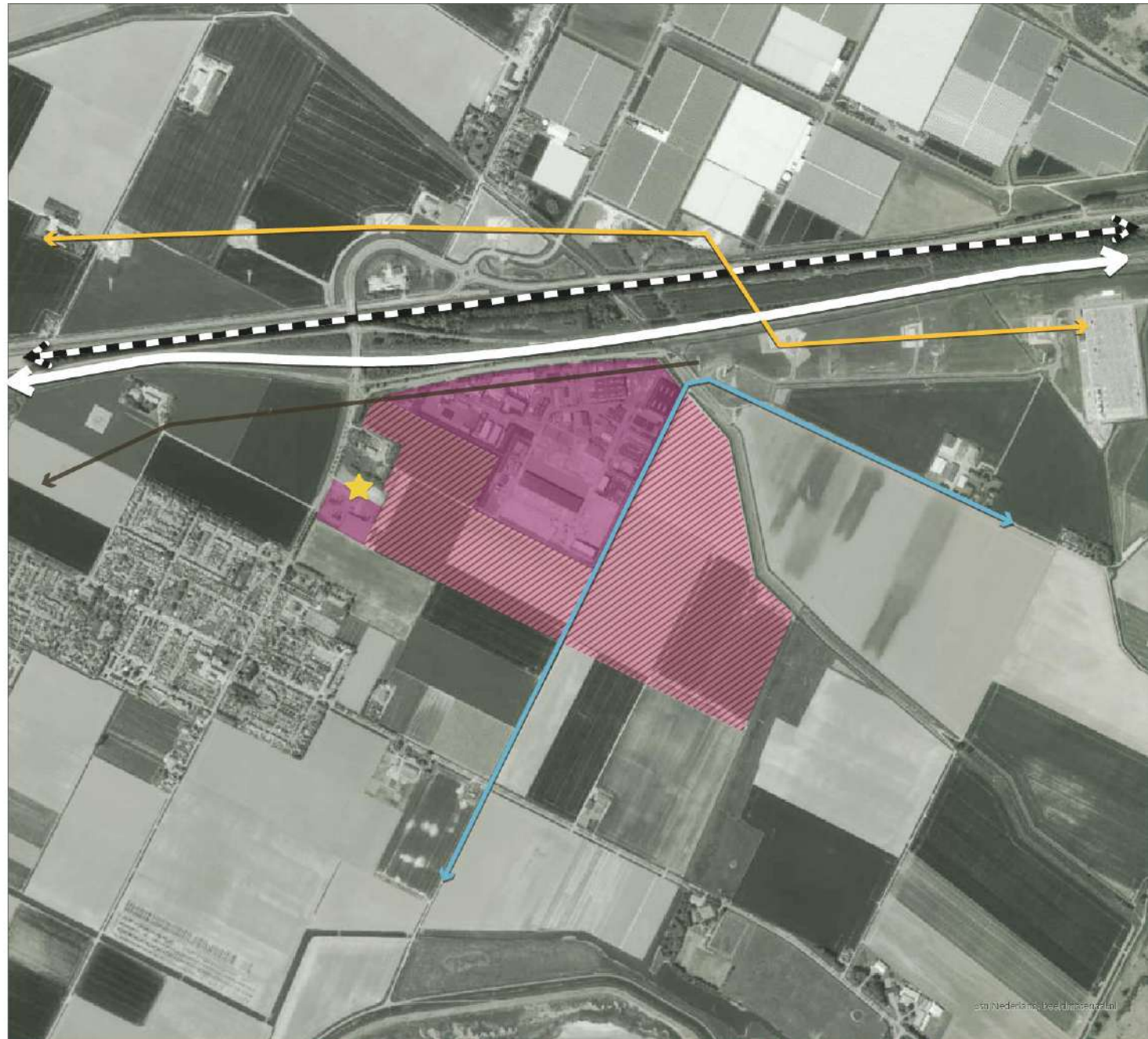
-  Bestaand bedrijventerrein
-  Uitbreiding bedrijventerrein
-  Hoofdwegen
-  Hoogspanningsverbinding
-  Hoogspanningsverbinding (te vervallen)
-  Spoorlijn
-  Station



De Poort

Legenda

-  Bestaand bedrijventerrein
-  Uitbreiding bedrijventerrein
-  Spoorlijn
-  Hoofdwegen
-  Buisleidingen
-  Hoogspanningsverbinding
-  Hoogspanningsverbinding (te vervallen)
-  Horecagelegenheid



4. PARTICIPATIE

4.1 Algemeen

Het ontwerp van de actualisatie van de 'Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen Reimerswaal' met planidentificatienummer NL.IMRO.0703.SVGKernenbedrijfH-on01 heeft vanaf 29 juni 2023 tot en met 9 augustus 2023 ter visie gelegen.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van de ontwerpstructuurvisie hebben ingezetenen van Reimerswaal en belanghebbenden de gelegenheid gehad schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn 6 zienswijzen ingediend. Hieronder volgt een puntsgewijze samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. Bij de beantwoording is aangegeven of, en zo ja op welke wijze, de structuurvisie naar aanleiding van de zienswijze is aangepast. Daarnaast zijn er overlegreacties ontvangen en aan de hand hiervan zijn enkele (tekstuele) wijzigingen in het stuk aangebracht.

Bij de vaststelling van de structuurvisie wordt het document elektronisch beschikbaar gesteld. Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen openbaar te maken. De persoonlijke reclamanten (indieners van zienswijzen) zijn daarom niet bij name genoemd.

4.2 Zienswijzen

TenneT TSO B.V. (7 juli 2023)

Zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft in de reactie het volgende aan:

1. TenneT TSO B.V. (hierna TenneT) is beheerder van het landelijke hoogspanningsnet van 110 kV en hoger. Het landelijke hoogspanningsnet is door het ministerie van EZK als vitale infrastructuur aangeduid. TenneT is hiermee verantwoordelijk voor een ongestoorde werking van het landelijk hoogspanningsnet. Binnen de gemeente Reimerswaal bevinden zich diverse hoogspanningsverbindingen en hoogspanningsstations die onderdeel uitmaken van het landelijk hoogspanningsnet en die in beheer en eigendom zijn van TenneT. De aanwezigheid van deze hoogspanningsverbindingen kan beperkingen opleveren voor het gebruik van de gronden. Om de gevaren zoveel mogelijk te beperken voor de medemens en om er mede op toe te kunnen zien dat er geen aantasting plaats kan vinden van het doelmatig en veilig functioneren van ondergrondse-/bovengrondse hoogspanningsverbindingen, streeft TenneT ernaar om een juiste planologische borging te krijgen en behouden. TenneT verzoekt om op een passende wijze rekening te (blijven) houden met de aanwezigheid van deze bestaande vitale infrastructuur en eventuele doorwerking naar een Omgevingsplan.
2. De ruimtelijke functie van de hoogspanningsstructuren is niet doorvertaald op de verbeelding van de structuurvisie. TenneT verzoekt toevoeging van deze functie op de verbeelding te overwegen, zodat een zorgvuldige belangenafweging kan worden gemaakt.
3. Als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen kan brand- en explosiegevaar aan de orde zijn. Voor TenneT geldt dat vooral BRZO (Besluit Risico Zware Ongevallen)-bedrijven met explosiegevoelige stoffen en/of brandbare materialen in de directe omgeving van invloed kunnen zijn op de leveringszekerheid. TenneT verzoekt om een uitsluiting van BRZO-bedrijven met explosiegevaarlijke stoffen en/of brandbare materialen op te nemen in de staat van bedrijfsactiviteiten. Dit om te voorkomen dat bij doorverkoop van een bedrijf er zich een bedrijf gaat vestigen wat wel een gevaar voor de veiligheid van de hoogspanningsverbinding (en daarvoor voor de omgeving) kan zorgen.

4. In de nabijheid van een hoogspanningsverbinding kunnen elektromagnetische compatibiliteit (EMC)-verschijnselen en/of interferentie optreden in of nabij te bouwen installatie(s) en/of bouwwerken. Om een veilige werking van apparatuur en veiligheid met betrekking tot objecten te garanderen kan het noodzakelijk zijn mitigerende maatregelen te treffen. TenneT adviseert om een beïnvloedingsstudie ten aanzien van wederzijdse beïnvloeding volgens de geldende NEN-normeringen te laten uitvoeren.
5. Met het oog op de energietransitie en de klimaatadaptatie kunnen er de komende jaren diverse netuitbreidingen/wijzigingen gaan plaatsvinden. Hiervoor is ruimte nodig. In het Investeringsplan (IP) 2022-2031 van TenneT staan de toekomstige ontwikkelingen opgenomen voor Nederland. Het is gewenst om dit ruimtebeslag op te nemen danwel te vermelden in de structuurvisie.
6. Bij toekomstige plannen of beleidsdocumenten die keuzes omvatten die relevant zijn voor het landelijke hoogspanningsnet, zou TenneT het prettig vinden om deel te nemen aan het vooroverleg. Hierdoor kan tijdig worden beoordeeld of de veiligheid en leveringszekerheid van de hoogspanningsverbinding in het geding is en of plannen (technisch) uitvoerbaar zijn.
7. TenneT heeft, in samenwerking met Netbeheer Nederland, de Staalkaart 'Elektriciteit en gas in het Omgevingsplan' opgesteld. Dit biedt een handreiking om gemeentelijke ambities in samenhang met ambities op het gebied van energievoorzieningen bij elkaar te brengen in het Omgevingsplan. TenneT nodigt de gemeente uit om samen met TenneT mee te denken in het op een duurzame wijze opnemen van het hoogspanningsnet in Omgevingsplannen.
8. TenneT verzoekt om ontwikkelingen die mogelijk de betrouwbaarheid en veiligheid van het functioneren van het hoogspanningsnet kunnen schaden, vooraf af te stemmen met TenneT en pas toe te staan na een positief verkregen schriftelijk advies van TenneT. Tevens verzoekt TenneT om de toe te passen werkwijze op te nemen in een handboek.

Gemeentelijke reactie

1. De gemeente is TenneT erkentelijk dat zij de gemeente oproept om op een passende wijze rekening te (blijven) houden met de aanwezigheid van deze bestaande vitale infrastructuur en eventuele doorwerking naar een Omgevingsplan. De geactualiseerde structuurvisie bevat de doelen, ambities en concrete projecten die de gemeente in de komende jaren wil bereiken en verwezenlijken. Na vaststelling van de geactualiseerde structuurvisie, volgt de (verdere) voorbereiding van concrete projecten en/of ontwikkelingen die in de structuurvisie zijn benoemd. Bij de uitvoering van de projecten en ontwikkelingen zal rekening worden gehouden met de door TenneT aangedragen punten. In de huidige bestemmingsplannen is rekening gehouden met de aanwezigheid van bestaande vitale infrastructuur en dat zal onder de nieuwe Omgevingswet blijven gebeuren.
2. De gemeente is – mede naar aanleiding van de reactie van TenneT – van mening dat de ruimtelijke impact van een hoogspanningsverbinding aandacht verdient. Om die reden zijn op de verbeeldingen van de structuurvisie bijvoorbeeld de snelweg A58, de spoorlijn en andere infrastructuur opgenomen. In dat licht is het logisch dat de (bestaande en toekomstige) hoogspanningsverbindingen worden opgenomen op de verbeelding.
3. Het verzoek van TenneT om een uitsluiting van BRZO-bedrijven met explosiegevaarlijke stoffen en/of brandbare materialen op te nemen in een staat van bedrijfsactiviteiten is in het kader van de structuurvisie niet opportuun. Het is niet gebruikelijk aan een structuurvisie een staat van bedrijfsactiviteiten toe te voegen. We nemen dit aandachtspunt mee in de uitwerking van bijvoorbeeld nieuwe omgevingsplannen.
4. Het advies van TenneT om een beïnvloedingsstudie ten aanzien van wederzijdse beïnvloeding volgens de geldende NEN-normeringen te laten uitvoeren is begrijpelijk, maar vooralsnog niet aan de orde in het kader van deze structuurvisie. We nemen dit advies mee in de uitwerking van de ambities in bijvoorbeeld nieuwe omgevingsplannen.
5. Zie antwoord onder 2.
6. De gemeente heeft de intentie om TenneT als vooroverlegpartner te (blijven) betrekken bij initiatieven die van invloed (kunnen) zijn op het landelijke hoogspanningsnet. In onze huidige bestemmingsplannen is dit reeds geborgd en dat zal ook onder de nieuwe Omgevingswet (van rechtswege) geborgd zijn en blijven.
7. De gemeente is bereid om samen met TenneT mee te denken in het op een duurzame wijze opnemen van het hoogspanningsnet in Omgevingsplannen.
8. Zie antwoord onder 6.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is de structuurvisie aangepast. Op de verbeeldingen van de structuurvisie is de ligging van de (bestaande en toekomstige) hoogspanningsverbindingen opgenomen.

Schrijver Vastgoedontwikkeling b.v. en Indiener 1 (19 juli 2023)

Zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft in de reactie het volgende aan:

1. Huidige bestemming en gebruik: De indiener is eigenaar van het perceel kadastraal bekend Gemeente Kruiningen, sectie O, nummer 2146. De huidige bestemming is 'Agrarisch' en wordt als zodanig ook gebruikt voor het houden van kleinvee. De indiener is van mening dat de bestemming niet kan worden omgevormd naar de bestemming 'Wonen' om de volgende redenen:
 - a. Door het gebied lopen diverse (ondergrondse) leidingen;
 - b. Er dient voldoende afstand aangehouden te worden tussen het perceel van indiener en de nieuw te bouwen woningen;
 - c. Vanwege voornoemde belemmeringen kan er geen functionele en ruimtelijke verbinding ontstaan tussen de kern van Kruiningen en het bestaande woongebied Kruseveer.
2. Eigenaren: Op de voornoemde gronden is de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gelegd. De gronden in dit gebied zijn van 8 verschillende grondeigenaren. Als de gemeente er slechts in slaagt 1 perceel te verwerven is volgens indiener woningbouwontwikkeling niet mogelijk. De indiener geeft aan dat woningbouw in dit gebied dan ook een moeilijke tot onmogelijke opgave is.
3. Ontsluiting: Het Achterwegje is een doodlopende straat en is niet bedoeld voor doorgaand autoverkeer. Ook de Sandeweg en Langeweg zijn niet geschikt voor meer autoverkeer. Dit geldt eveneens voor de toegang vanuit het dorp via Eindje de Rondte vanaf de Voorhoute en Schotwal. Grote hoeveelheden woningbouw zijn volgens indiener daarmee niet mogelijk.
4. Kernrandzone: De huidige gebiedsaanduiding van het perceel van indiener is 'kernrandzone'. Dit betekent een zone als rand van het dorp en vormt hiermee een overgang en buffer tussen bebouwde kern en buitengebied. Voor het wijzigen van een agrarische bestemming naar woningbouw binnen een kernrandzone is een goede ruimtelijke onderbouwing denkbaar om dit mogelijk te maken. Buiten de kernrandzone en daarmee het buitengebied is de Ruimte-voor-Ruimte regeling geldig, zoals ook voor particuliere aanvragen geldt. In de structuurvisie uit 2012 staat 'transformatie van locaties binnen de kernen behoeft de voorkeur, boven ontwikkeling van nieuwe woonlocaties aan de dorpsranden'.
5. Alternatieve locaties: Indiener geeft de gemeente de volgende 2 alternatieve locaties in overweging, namelijk een gebied ten zuiden van de Eendenpoelweg (gelegen binnen de kernrandzone en 1 eigenaar) en een gebied tussen de Eendenpoelweg en de Zandweg (1 eigenaar).

Gemeentelijke reactie

1. Huidige bestemming en gebruik: Het is de gemeente bekend dat binnen het gebied de nodige aandachtspunten aanwezig zijn, zoals de ligging van ondergrondse leidingen en afstandseisen ten opzichte van bestaande functies. Het vergt nader onderzoek naar de vraag of de genoemde beperkingen ook inpasbaar zijn in een nieuw woningbouwplan ter plaatse. Daarbij kan het zo zijn dat de ligging van leidingen juist aanleiding is om hier een openbare functie of groenzone toe te kennen. De beperkingen zijn niet van zodanige aard dat op voorhand reeds moet worden gesteld dat de plannen voor woningbouw ter plaatse niet realistisch zijn. Ruimtelijk gezien is de ontwikkeling van woningbouw in het desbetreffende gebied aantrekkelijk aangezien het de functionele en ruimtelijke verbinding tussen de kern Kruiningen en het woongebied Kruseveer verder versterkt.
2. Eigenaren: Het is de taak van de gemeente om gronden te verwerven ten behoeve van de togedachte bestemming. Dat betekent dat in het kader van de voorgenomen gebiedsontwikkeling met meerdere eigenaren zal moeten worden gesproken. Een overleg met 8 eigenaren is geen onevenredig groot aantal. Het

is om die reden dat een voorkeursrecht is gevestigd op de gronden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten om zo voor de gemeente een voorkeurspositie te verkrijgen op de grondmarkt.

3. **Ontsluiting:** De capaciteit van de genoemde wegen dient te voldoen aan de normen die daarvoor in de richtlijnen van het CROW zijn opgenomen. Er zal zorgvuldig dienen te worden gekeken naar de meest gewenste verkeersontsluiting zowel qua capaciteit als qua verkeersveiligheid bij een nieuwe woningbouwontwikkeling. Wij zijn voldoende mogelijkheden om een nieuwe woonbuurt op deze locatie op een goede wijze te ontsluiten.
4. **Kernrandzone:** Er is inderdaad sprake van een gewijzigd inzicht ten opzichte van de aanduiding in de vigerende structuurvisie uit 2012. Dat is ook logisch, aangezien er objectief behoefte is aan veel meer woningen dan in 2012. De gemeente heeft met het ondertekenen van de Zeeuwse Woondeal in regionaal en provinciaal verband afspraken gemaakt over het realiseren van ruim 1.000 woningen tot en met 2030 met accent op de betaalbaarheid. Op gemeentelijk niveau is met de op 28 juni 2022 vastgestelde beleidsregel 'Nieuwbouw in het landelijk gebied van de gemeente Reimerswaal' onder meer het gebied tussen het Achterwegje en de Langeweg aangewezen als bestaand bebouwd gebied, waarbinnen ruimte is voor verstedelijking. In de structuurvisie is dit gebied aangeduid met de contour 'dorpsgebied'.
5. **Alternatieve locaties:** De gemeente heeft de voorkeur voor de locatie Achterwegje voor woningbouw. Ruimtelijk gezien is de ontwikkeling van woningbouw in het desbetreffende gebied aantrekkelijk aangezien het de functionele en ruimtelijke verbinding tussen de kern Kruiningen en het woongebied Kruseveer verder versterkt. Ook past dit in het uitgangspunt van compacte verstedelijking, waarbij nieuwbouw zoveel mogelijk aansluit bij bestaand bebouwd gebied. Het ligt ruimtelijk meer voor de hand een al deels bebouwd gebied te verdichten (Achterwegje), dan om een (vrijwel) onbebouwd gebied te ontwikkelen (Eendenpoelweg en Zandweg).

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is de structuurvisie niet aangepast.

Kaan-TSF B.V. namens Dow Benelux, PZEM en Zeeland Refinery/TOPN (21 juli 2023)

Zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft in de reactie het volgende aan:

Ter hoogte van de ontwikkellocaties 'uitbreiding bedrijventerrein' nabij het bestaande bedrijventerrein Olzendepolder in Yerseke en nabij het bestaande bedrijventerrein De Poort in Rilland is ondergrondse infrastructuur aanwezig. Tevens is ter hoogte van de ontwikkellocatie 'nieuwe woningbouwontwikkeling' ten zuiden van de kern Kruiningen ondergrondse infrastructuur aanwezig. Vanwege de aanwezigheid van deze ondergrondse infrastructuur en gelet op de vigerende structuurvisie buisleidingen en het ontwerp Programma Energie Hoofdinfrastructuur (PEH) verzoekt de indiener de kaarten in de structuurvisie aan te vullen met de voor buisleidingenstroken gereserveerde ruimte. Ontwikkelingen in nabijheid van ondergrondse infrastructuur is mogelijk, maar allereerst zal zorgvuldig vastgesteld moeten worden wat de mogelijke impact betreft en of de voorgenomen ontwikkelingen de integriteit van de ondergrondse infrastructuur niet ongewenst aantast.

Gemeentelijke reactie

De gemeente is Kaan erkentelijk dat de gemeente wordt opgeroepen om op een passende wijze rekening te (blijven) houden met de aanwezigheid van bestaande ondergrondse infrastructuur. De geactualiseerde structuurvisie bevat de doelen, ambities en concrete projecten die de gemeente in de komende jaren wil bereiken en verwezenlijken. Na vaststelling van de geactualiseerde structuurvisie, volgt de (verdere) voorbereiding van concrete projecten en/of ontwikkelingen die in de structuurvisie zijn benoemd. Bij de uitvoering van de projecten en ontwikkelingen zal rekening worden gehouden met de door Kaan aangedragen punten. In de huidige bestemmingsplannen is rekening gehouden met de aanwezigheid van bestaande ondergrondse infrastructuur. De gemeente is – mede naar aanleiding van de reactie van Kaan – van mening dat de ruimtelijke impact van ondergrondse infrastructuur gelet op de vigerende structuurvisie buisleidingen en het ontwerp Programma Energie Hoofdinfrastructuur (PEH) aandacht verdient. Om die reden zijn op de verbeeldingen van de structuurvisie bijvoorbeeld de snelweg A58, de

spoorlijn en andere infrastructuur opgenomen. In dat licht is het logisch dat de bestaande ondergrondse (grootschalige) infrastructuur wordt opgenomen op de verbeelding.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is de structuurvisie aangepast. Op de verbeeldingen van de structuurvisie is de ligging van de bestaande ondergrondse buisleidingen opgenomen.

Eldi B.V. (7 augustus 2023)

Zienswijze

De indiener van de zienswijze geeft in de reactie het volgende aan:

Het bedrijf van indiener is gevestigd aan de Grintweg 32 in Yerseke. Dit gebied is in de structuurvisie uit 2012 aangewezen als herontwikkelingsgebied. Eerder zijn hiervoor in overleg met de gemeente ook plannen gemaakt, maar deze hebben de eindstreep niet gehaald. In de ontwerpstructuurvisie wordt in het gebied ten westen van de bedrijfslocatie van indiener aan de Grintweg op korte termijn een nieuwe woningbouwlocatie voorzien. Onder meer vanwege het grote aantal transportbewegingen met lange vrachtwagens en de andere bedrijfsactiviteiten, verwacht indiener dat dit in de nabije toekomst tot conflicten kan leiden. Om die reden overweegt de indiener om de bedrijfsactiviteiten aan de Grintweg op termijn volledig te verplaatsen naar de (bedrijfs)locatie van indiener in de Molenpolder. De huidige locatie aan de Grintweg kan dan getransformeerd worden tot een woningbouwlocatie en bijdragen in de kosten voor verhuizing en sloop van de panden van indiener aan de Grintweg. Indiener verzoekt om in de structuurvisie de percelen van indiener aan te merken als 'toekomstig nieuwe woningbouwlocatie' en in overleg hierover te gaan met indiener.

Gemeentelijke reactie

Het klopt dat het gebied Grintweg in de structuurvisie uit 2012 is aangewezen als herontwikkelingsgebied naar een woon-werk-voorzieningszone. De visie van destijds was dat het gebied van de Grintweg en omgeving ruimte biedt om zich verder te ontwikkelen tot een gebied waar wonen en werken zich in samenhang verder kunnen ontwikkelen tot een woon-werk-voorzieningszone. Hierbij is ruimte voor bedrijven met een lage milieubelasting, die goed samengaan met de woonfunctie. Inmiddels zijn we ruim 10 jaar verder en is voor de Grintweg de beoogde transformatie naar een woon-werk-voorzieningszone niet gerealiseerd. De afgelopen jaren is wel een gedeeltelijke transformatie ingezet, waarbij woningen zijn toegevoegd aan het bebouwingslint. In de structuurvisie die nu voorligt hebben we als gemeente met name ingespeeld op een bedrijfsbeëindiging aan de Grintweg 23 en een concreet plan van een initiatiefnemer op deze locatie, waarbij op korte termijn een herstructurering naar woningbouw kan worden ingezet. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bedrijven aan zowel de Tweedijkseweg als aan de oostkant van de Grintweg, waaronder ook het bedrijf van indiener. Op voorhand hebben we als gemeente voor het gebied ten oosten van de Grintweg (voorlopig) geen ambitie tot woningbouw, aangezien we met de plannen voor woningbouw genoemd in de structuurvisie aan de Grintweg, Molenpolder en Deurloohoek voorlopig voldoende woningbouwlocaties beschikbaar hebben. In de structuurvisie is ervoor gekozen om uitsluitend locaties met een concrete opgave specifiek te benoemen. De door indiener gesuggereerde plannen zijn nog niet concreet, de structuurvisie biedt in beginsel ook ruimte voor nieuwe ideeën en ontwikkelingen binnen het in de structuurvisie als 'bestaand woongebied' aangeduide gebied. De gemeente staat zeker open voor een overleg met indiener om de mogelijkheden te verkennen voor eventuele verplaatsing van zijn bedrijf en een andere functie van zijn gronden aan de Grintweg.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is de structuurvisie niet aangepast.

Indiener 2 en 3 (8 augustus 2023)

Zienswijze

De indieners van de zienswijze geven in de reactie het volgende aan:

Indieners zijn beiden woonachtig aan de Molendijk in het gebied waarin in de structuurvisie wordt aangegeven dat een tracéstudie wordt verricht naar een eventuele verlenging van de randweg in zuidelijke richting tussen de Hogeweg en de Molendijk. De indieners geven aan dat in de omgeving voldoende weilanden, akkers en boomgaarden aanwezig zijn waar de verbinding eveneens over zou kunnen lopen. De indieners maken dan ook bezwaar tegen het leggen van de verbinding (gedeeltelijk) over hun percelen.

Gemeentelijke beantwoording

De eventuele verbinding Hogeweg – Molendijk is nog in onderzoek, vandaar dat in de structuurvisie hiervoor ook de term ‘zoekgebied’ is opgenomen. Er is zeker nog geen tracé bekend, laat staan vastgelegd. De uitwerking van een mogelijk tracé volgt, waarbij grondeigenaren worden betrokken. De overweging van indieners om ook gronden in de omgeving van hun percelen te onderzoeken, worden in het onderzoek naar een eventuele verbinding betrokken.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is de structuurvisie niet aangepast.

Indiener 4 en 5 (8 augustus 2023)

Zienswijze

De indieners van de zienswijze geven in de reactie het volgende aan:

1. Indieners zijn eigenaar van een deel van de percelen nabij bedrijventerrein De Poort in Rilland waarop de actualisatie van de structuurvisie betrekking heeft. In de structuurvisie is ruim 50 ha. ingetekend als toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein bij Rilland, veel meer dan uit het door de gemeente uitgevoerde behoefteonderzoek blijkt (17 ha.). Een dergelijke uitbreiding geeft beperkingen in de exploitatie en de toekomstplannen van het bedrijf van indieners en het naastgelegen tankstation.
2. Indieners zien graag dat de uitbreiding en de uitwerking van de plannen in lijn zijn met de structuurvisie uit 2012 waarbinnen de benodigde 17 ha. ruimschoots kunnen worden ingevuld.
3. Indieners zien graag het woordje ‘vooralsnog’ toegevoegd in paragraaf 3.10.2 ‘de horecagelegenheid bij het Shell-tankstation nabij bedrijventerrein De Poort is vooralsnog niet gerealiseerd’.
4. Indieners zijn bereid om met de gemeente over de uitbreiding van het bedrijventerrein De Poort in gesprek te gaan.

Gemeentelijke beantwoording

1. In de structuurvisie is een ontwikkelingsrichting aangegeven waar de gebleken behoefte aan 17 ha. voor bedrijventerrein De Poort zich kan ontwikkelen. Bij de keuze voor het te ontwikkelen gebied is de ruimtelijke structuur, maar ook de behoefte van de aanwezige bedrijven zelf leidraad geweest. Het gebied is om deze reden vooralsnog ruimer genomen om hierin flexibiliteit te houden.
2. Het aangewezen gebied in de structuurvisie uit 2012 is circa 9 ha. en daarmee niet afdoende voor de gewenste uitbreidingsbehoefte van 17 ha.
3. De mogelijkheid om een horecagelegenheid te realiseren bij het Shell-tankstation zoals opgenomen in de structuurvisie uit 2012 blijft gehandhaafd. In paragraaf

3.10.2 is de formulering aangepast conform het verzoek van indieners.

4. De gemeente heeft op 11 december 2023 een eerste overleg gevoerd met indieners om de mogelijkheden voor uitbreiding van bedrijventerrein De Poort te verkennen. Hieraan zal in 2024 een vervolg worden gegeven.

Conclusie

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is de structuurvisie tekstueel en in het kaartbeeld aangepast.

4.3 Overlegreacties

De ontwerpstructuurvisie is in het kader van de overlegprocedure toegezonden aan:

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

Van deze overlegpartners zijn (inhoudelijke) reacties op de ontwerpstructuurvisie ontvangen op de vermelde data.

Provincie Zeeland (24 juli 2023)

Overlegreactie

De provincie geeft aan dat de structuurvisie verhelderend en prettig leesbaar is. Wel heeft de provincie een aantal opmerkingen. De opmerkingen zijn hieronder naar onderwerp samengevat weergegeven:

Recreatie

De provincie stelt het op prijs dat wordt ingezet op kleinschalige verblijfsrecreatie. Dit is in lijn met het coalitieakkoord waarin staat dat er nu genoeg grote parken zijn.

Wonen

In de visie wordt een goede relatie gelegd met de Zeeuwse Woondeal en de ambities die daarin uitgesproken zijn, ook specifiek voor de gemeente Reimerswaal. De provincie vindt het wel jammer dat geen inzicht wordt gegeven in welk aandeel al vastligt in vastgestelde of voorgenomen plannen en voor welk aandeel nog ruimte gezocht moet worden. Het is hiermee onduidelijk of de in de structuurvisie aangemerkte locaties passend zijn bij de groei die in de Woondeal benoemd is of te ruim. Bij een concrete ontwikkeling zal hoe dan ook altijd de behoefte op dat moment aangetoond moeten worden (laddertoets), evenals het ontbreken van andere belemmeringen. De aangegeven locaties in deze structuurvisie beschouwt de provincie dan ook alleen als zoeklocaties voor de gemeente zelf. Er kunnen hiermee geen rechten aan ontleend worden voor de daadwerkelijke woningbouw zelf.

Vluchtelingenopvang en flexwonen

In het algemeen mist de provincie mogelijkheden voor tijdelijke opvang van vluchtelingen, terwijl daar in de tekst her en der wel kansen zijn door leegstand en lege terreinen, die op langere termijn bestemd zijn voor woningbouw (zie Kruiningen en Krabbendijke).

Bedrijventerreinen

De provincie geeft aan dat de planningssystematiek zoals die door regio en provincie is gebruikt niet is achterhaald, maar dat de uitgifte sneller is verlopen dan in de prognose aangegeven was. De provincie verzoekt dit in de tekst aan te passen. Verder merkt de provincie op dat voor de behoefte aan bedrijventerreinen de provinciale prognose leidend is en niet een enquête van de gemeente. Een verwijzing naar de regionale programmering is volgens de provincie nuttig. Tot slot vraagt de provincie aandacht voor de inpassing van de bedrijventerreinen in het landschap.

Burenpolder

De provincie geeft aan dat de transformatie van de Burenpolder naar recreatie/wonen met voorzieningen nog niet heeft plaatsgevonden. Verderop in het stuk wordt nog gesproken van het revitaliseren van Burenpolder. De provincie vraagt zich af wat de stand van zaken is, ook ten aanzien van de revitalisering van de verblijfsrecreatieve voorzieningen 'De Kijkuit' en 'Camping Zon en Zee'.

Kernen

- Kruiningen: de provincie geeft aan dat de aanwezige bedrijventerreinen niet zijn benoemd en is benieuwd naar de gewenste invulling van de voormalige (school)opvanglocatie aan de Montessoristraat, bijvoorbeeld voor flexwonen of opvang asielzoekers.
- Krabbendijke: de provincie wijst de gemeente op de nog onbebouwde gronden grenzend aan het door de provincie als bedrijventerrein 'Oude Rijksweg' aangemerkte gebied. De provincie vraagt zich af of met de verplaatsing van de Jumbo-supermarkt en de basisscholen op de vrijkomende locaties mogelijkheden ontstaan voor flexwonen of opvang asielzoekers.
- Hansweert: de provincie geeft aan dat de aangegeven uitbreidingsrichting van het bestaande bedrijventerreinen naar het oosten al lijkt te zijn gerealiseerd. Verder ontbreekt het bedrijventerrein Loswal Schore.
- Oostdijk: de provincie geeft aan het vreemd te vinden dat hier niets wordt gezegd over het direct aan de kern aangrenzende bedrijventerrein.
- Bath/Stationsbuurt: de provincie geeft aan dat het woon-werkgebied groter is dan 1 ha, en daarmee opgenomen moet worden op de provinciale bedrijventerreinenkaart.

Gemeentelijke reactie

Recreatie

Wij nemen kennis van deze instemmende opmerking van de provincie.

Wonen

Wij zijn het met de provincie eens dat in de structuurvisie een goede relatie gelegd wordt met de Zeeuwse Woondeal en de ambities die daarin uitgesproken zijn. De sleutelprojecten uit de Woondeal (Grintweg en Molenpolder/centrum Yerseke en masterplan Krabbendijke) zijn opgenomen in de structuurvisie. Deze plannen zijn echter niet toereikend om de ambitie aan ruim 1.000 woningen tot 2030 in de gemeente te realiseren. Om die reden zijn er meer woningbouwontwikkellocaties opgenomen in de structuurvisie, om als gemeente mee te werken aan de ambities zoals genoemd in de Woondeal. De concrete uitwerking van de plannen met aantallen en typen woningen (waaronder betaalbaarheid) is niet iets wat thuishoort in een structuurvisie, in een visie worden de ruimtelijke kaders bepaald waarbinnen de gemeente een woningbouwontwikkeling beoogd. Hierbij is onderscheid gemaakt naar concrete ontwikkelingslocaties (geen zoeklocaties) voor de korte (binnen 5 jaar) en langere termijn (5 jaar en verder). De gemeente voert hierbij de regie, voert overleg met initiatiefnemer(s), woningbouwcorporatie en belanghebbenden en zal hierbij de ambities uit de Zeeuwse Woondeal ter harte nemen in de (verdere) planontwikkeling.

Vluchtelingenopvang en flexwonen

De structuurvisie voorziet in plannen voor de korte termijn en ambities voor de langere termijn en richt zich op het realiseren van permanente functies. Voor leegstaande locaties en terreinen wordt gewerkt aan plannen om deze tot ontwikkeling te brengen met permanente functies. Deze zijn dus niet beschikbaar voor een tijdelijke invulling. Het vraagstuk voor de opvang van vluchtelingen of het realiseren van flexwoningen is daarom niet op zijn plaats in de structuurvisie en zal – waar mogelijk – separaat worden opgepakt.

Bedrijventerreinen

De passage over de planningssystematiek zoals die door regio en provincie is gebruikt zullen we aanpassen en aangeven dat de regionale programmering is ingehaald door de tijd, aangezien de behoefte aan bedrijfsgrond voor de gemeente Reimerswaal groter is gebleken dan voorzien. Wij zijn daarmee van mening dat achteraf kan worden vastgesteld dat de mogelijkheden om bedrijventerreinen te kunnen ontwikkelen, te beperkt zijn geweest. Er is veel vraag geweest die niet kon worden ingevuld. Dat heeft nu tot effect dat er te weinig bedrijfsgronden voorhanden zijn en er een stuwmeer is ontstaan bij de vraag naar uitgeefbare gronden. Wij willen de komende planperiode die achterstand inhalen door extra mogelijkheden voor uitbreiding te benutten. Wij realiseren ons zeer dat voor de onderbouwing van de behoefte een ladderonderzoek en aansluiting bij het provinciale onderzoek een vereiste is. Wij pleiten er hierbij wel voor om ruimte te bieden voor regionaal en lokaal maatwerk, waarbij – in nauw overleg met de provincie – een afweging kan worden gemaakt.

Zoals in paragraaf 3.10.5 van de structuurvisie aangegeven zal bij de uitbreiding van de bedrijventerreinen aandacht zijn voor de inpassing in het landschap.

Burenpolder

Wij zijn het met de provincie eens dat de transformatie van de Burenpolder actief dient te worden opgepakt. Graag pakken wij dit beleidsvoornemen projectmatig op en verwachten daarbij ondersteuning van de provincie om deze gecompliceerde opgave te kunnen realiseren. Vanuit dit project zullen overigens ook verplaatsingsmogelijkheden van bestaande bedrijven moeten worden geboden bijvoorbeeld op de nieuw te ontwikkelen bedrijfsterreinen.

Het initiatief voor de revitalisering van de verblijfsrecreatieve voorzieningen 'De Kijkuit' en 'Camping Zon en Zee' ligt bij de markt, waarbij de gemeente waar mogelijk faciliterend optreedt. In het recente verleden is door de gemeente actief gewerkt aan toekomstplannen voor de locaties van de recreatieve voorzieningen in de Burenpolder, maar deze zijn (helaas) niet haalbaar gebleken. Voor wat betreft de ontwikkelingen op de 'Camping Zon en Zee' kunnen we melden dat we onlangs nieuwe plannen van een nieuwe eigenaar hebben beoordeeld.

Kernen

- Kruiningen: het bedrijventerrein Nishoek bij Kruiningen wordt separaat behandeld in de structuurvisie. De bedrijfslocaties binnen de kern zijn te kleinschalig op apart te benoemen en maken deel uit van het 'dorpsgebied'. In de structuurvisie is de locatie Montessoristraat opgenomen als 'transformatielocatie' aangezien hier herstructurering wenselijk is. De precieze invulling hiervan is op dit moment niet concreet, maar zal de gemeente in samenwerking met de eigenaar/ontwikkelaar partij te zijner tijd oppakken.
- Krabbendijk: de nog onbebouwde gronden grenzend aan het door de provincie als bedrijventerrein 'Oude Rijksweg' aangemerkt gebied zijn eigendom van een hier gevestigde ondernemer en dienen als uitbreidingsruimte hiervoor. Onlangs is hier het bestemmingsplan 'Kelders, Krabbendijk' voor vastgesteld.
- Hansweert: het gebied dat in beeld is voor eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke richting wordt tijdelijk gebruikt voor de opslag van grind en zand voor het dijkversterkingsproject. Het bedrijventerrein Loswal staat inderdaad niet op de verbeelding van de structuurvisie, aangezien dit plangebied is gelegen in het buitengebied.

- Oostdijk: De uienbedrijven ten westen van de dorpskern staan niet op de verbeelding van de structuurvisie, aangezien dit plangebied is gelegen in het buitengebied.
- Bath/Stationsbuurt: we nemen kennis van de opmerking van de provincie.

Conclusie

Wij zijn de provincie erkentelijk voor het grondig doornemen van de structuurvisie en de aangedragen aandachtspunten. We concluderen dat de provincie instemt met hetgeen is vermeld in de structuurvisie, maar dat aandacht wordt gevraagd voor een goede onderbouwing van de behoefte aan bedrijventerreinen en een afstemming op het onderzoek op provinciaal niveau en een afstemming binnen de regio. Hiervoor hebben we reeds aangegeven dat te zullen doen en ons te realiseren dat een goede ladderonderbouwing aan de hand van objectief onderzoek noodzakelijk is. Wij pleiten er hierbij wel voor om ruimte te bieden voor regionaal en lokaal maatwerk, waarbij – in nauw overleg met de provincie – een afweging kan worden gemaakt.

Veiligheidsregio Zeeland (21 juli 2023)

Overlegreactie

Kernwaarden fysieke veiligheid

Veiligheidsregio Zeeland (VRZ) benadrukt dat bij het realiseren van nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met fysieke veiligheid. VRZ geeft aan dat dit kan door het toepassen van de kernwaarden voor een veilige fysieke leefomgeving die zijn opgesteld door Brandweer Nederland.

Externe veiligheid

Op een aantal plaatsen binnen de gemeente zijn ontwikkelingen voorzien binnen het invloedsgebied van een risicobron (leiding gevaarlijke stoffen, spoor, snelweg, kanaal). Het gaat om de volgende gebieden:

- Uitbreiding bedrijventerrein Olzendepolder;
- Woningbouwlocatie Achterwegje – Langeweg;
- Woningbouwlocatie Krabbendijke;
- Woningbouwlocatie Kanaalarm;
- Woningbouwlocatie Oostdijk;
- Bedrijventerreinen Nishoek en De Poort.

VRZ geeft de gemeente enkele adviezen mee, waarmee door het slim inrichten van de fysieke leefomgeving doormiddel van enkele ontwerpprincipes de (eventuele) risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen effectief beheerst worden.

Bereikbaarheid en infrastructuur

VRZ adviseert om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de bereikbaarheid en aanrijroutes van de hulpdiensten.

Gemeentelijke reactie

Wij nemen met instemming kennis van de reactie en zullen de aanbevelingen van de VRZ bij een verdere uitwerking van de plannen zeker ter harte nemen.

Conclusie

Wij zullen de aanbevelingen van de VRZ bij een verdere uitwerking van de plannen ter harte nemen.

Waterschap Scheldestromen (19 juli 2023)

Overlegreactie

In Yerseke en Waarde zijn de lange termijn uitbreidingslocaties gelegen in gebieden die kwetsbaar zijn voor wateroverlast. De aangewezen locaties kenmerken zich door een lager maaiveld. Ontwikkeling van deze locaties vragen extra aandacht. Het Waterschap adviseert de gemeente uit te kijken naar andere ontwikkellocaties die vanuit water en bodem geschikter zijn voor ontwikkeling.

Gemeentelijke reactie

Wij nemen kennis van de reactie van het Waterschap. De gemeente heeft in de structuurvisie haar ambitie uitgesproken waar zij in de toekomst onder meer woningbouw voorziet. Hierbij is duidelijk aandacht voor zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties, waarbij de ruimtelijk-functionele structuur van een kern leidend is. Als er al alternatieven voor woningbouw zijn, hadden we die als gemeente opgenomen in de structuurvisie. Het is de gemeente bekend dat de ontwikkeling van de locaties in Yerseke (Deurloohoek) en Waarde (Weelweg) extra aandacht vragen vanuit water en bodem. Wij zien voldoende mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingslocaties met extra aandacht voor de aspecten water en bodem tot ontwikkeling te brengen. Deze locaties bieden de ruimte om oplossingen te vinden ter voorkoming van eventuele wateroverlast. Wij vernemen graag of het Waterschap bereid is in de ontwikkeling van deze locaties samen met de gemeente op te trekken om invulling te geven aan voornoemde aandachtspunten.

Conclusie

Er zijn geen alternatieve locaties voor woningbouw dan de locaties genoemd in de structuurvisie. Wij zijn bereid om samen met het Waterschap aan de ontwikkeling van deze locaties invulling te geven met inachtneming van de door het Waterschap genoemde aandachtspunten.

5. UITVOERING

5.1 Algemeen

Deze actualisatie van de structuurvisie bevat doelen en ambities voor de kernen en bedrijventerreinen. Het gaat enerzijds om het behouden en versterken van het aantrekkelijke leefklimaat in de kernen en van de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden op de bedrijventerreinen. Dit betreft vooral het beheer van de bestaande situatie. Anderzijds worden in de structuurvisie ook nieuwe ontwikkelingen voorzien, waarmee de gemeente wil stimuleren dat deze gerealiseerd worden en die bijdragen aan de doelen en ambities. Daarmee bevat dit beleidsdocument aanknopingspunten voor het al of niet toestaan van bepaalde functies op daarvoor aangewezen plekken.

5.2 Fondsvorming

Om het aantrekkelijke leefklimaat in de kernen en de kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden op de bedrijventerreinen te behouden en te versterken, worden twee fondsen ingesteld. De basis voor deze fondsen wordt in deze structuurvisie gecreëerd, conform artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. In deze structuurvisie worden de hoofdlijnen van deze fondsen geschetst. Na vaststelling van deze structuurvisie wordt een separate nota opgesteld met een uitgebreidere beschrijving van de fondsen.

5.2.1 Hoe werkt fondsvorming?

In essentie houdt fondsvorming in dat vanuit bijdragen van initiatiefnemers van een ontwikkeling met nieuwe woningen of bedrijven (bijvoorbeeld particulieren, ontwikkelaars of de gemeente), geld in een 'spaarpot' wordt gereserveerd voor besteding aan een gedefinieerd doel. Voor de bestedingen van het geld uit het fonds dienen vooraf gestelde en bekende criteria bepaald te zijn, zodat degene die de bijdrage 'aan de voorkant' doet, op de hoogte is van hetgeen waarvoor zijn/haar bijdrage (mede) bedoeld is en welke doelen (lees: projecten) (mede)gefinancierd worden vanuit het fonds.

5.2.2 De koppeling tussen...

De actualisatie van de structuurvisie, en daarmee ook de fondsen, heeft/hebben tot doel de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kernen en bedrijventerreinen een impuls te geven.

5.2.3 ... initiatieven ...

Die impuls wordt onder andere gegeven door, in lijn met deze structuurvisie, ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in de kernen of ruimte ervaren om te groeien op de bedrijventerreinen. Dit houdt de kernen en bedrijventerreinen vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan een passend woningaanbod, aan de leefbaarheid, de ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, de recreatie-ontwikkeling en het saneren van ongewenste situaties. Die initiatieven leveren een aanvullende bijdrage via een storting in een fonds.

Op basis van deze actualisatie van de structuurvisie en de nota fondsen worden afspraken over de te betalen financiële bijdrage vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Woningbouwontwikkelingen dragen bij aan een herstructureringsfonds, dat bedoeld is voor de verbetering van de leefbaarheid en de woon- en leefomgeving. De ontwikkelingen met bedrijven dragen bij aan een fonds bedrijventerreinen, dat bedoeld is voor revitalisering en transformatie van bedrijven(terreinen).

5.2.4 ... en projecten

Vanuit de fondsen worden projecten mede gefinancierd. Die projecten dienen aan meerdere voorwaarden te voldoen:

- het is een ruimtelijk project in een kern of op een bedrijventerrein,
- dat bijdraagt aan de doelen en ambities uit deze structuurvisie en de op te stellen nota fondsen,
- dat een tekort heeft in de businesscase en
- waarbij geen bijdrage plaatsvindt voor gebruik of beheer (instandhoudings-, onderhoud- en exploitatiekosten).

De projecten worden opgenomen op de projectenlijst, die een bijlage is bij de nota fondsen en jaarlijks geactualiseerd wordt.

5.2.5 De uitvoering

Vanuit de fondsen worden op basis van opdrachten vanuit initiatieven investeringen in de leefkwaliteit van de kernen (mede)gefinancierd en wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit en vitaliteit van de bedrijventerreinen. In de nota fondsen wordt de uitvoering uitgebreider omschreven.

5.2.6 De Omgevingswet

Op deze actualisatie van de structuurvisie is en blijft het oude recht van toepassing. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en dat is relevant voor de nog op te stellen nota fondsen.

In deze nota fondsen is het mogelijk om een herstructureringsfonds en een fonds bedrijventerreinen uit te werken, uitgaande van een systeem met vrijwillige financiële bijdragen ten behoeve van deze fondsen (conform artikel 13.22 van de Omgevingswet). In artikel 13.22 van de Omgevingswet staat dat hiervoor een basis gelegd moet zijn in een omgevingsvisie of een programma, maar op basis van het overgangsrecht uit artikel 4.9 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet kan dit ook met deze actualisatie van de structuurvisie, zolang de gemeentelijke omgevingsvisie nog niet is vastgesteld.

Daarnaast voegt de Omgevingswet een afdwingbare financiële bijdrage toe, die in de regels van het Omgevingsplan wordt geborgd (conform artikel 13.23 van de Omgevingswet). Om deze afdwingbare financiële bijdrage toe te kunnen passen, dient de nota fondsen de status van het instrument programma te krijgen. Voorafgaand aan het opstellen van de nota fondsen wordt per fonds gekozen tussen het systeem van de vrijwillige en afdwingbare financiële bijdragen op basis van de wettelijke mogelijkheden en de voor- en nadelen van beide systemen.

5.3 Proces uitvoering

Het is niet mogelijk om alle plannen in één keer te ontwikkelen. De ontwikkelingen zullen daarom gefaseerd verlopen. Omdat ontwikkelingen een verschillende bijdrage leveren aan het verwezenlijken van de visie, zullen op basis van de toetsing van ontwikkelingen prioriteiten worden gesteld en een fasering worden aangebracht.