

ANTWOORDNOTA ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'Herstructurering Nachtegaallaan'

Beantwoording van de ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Herstructurering Nachtegaallaan', dat van 29 december 2023 tot en met 8 februari 2024 zes weken ter inzage heeft gelegen.

Zienswijzen

Over het ontwerpbestemmingsplan 'Herstructurering Nachtegaallaan' is de volgende zienswijze binnengekomen. Deze is afkomstig van:

1. Particulier, ingediend op 9 februari 2024. Weliswaar een dag na de terinzagetermijn maar we nemen de reactie toch mee in deze procedure.

Beantwoording zienswijzen

1. Particulier

Samenvatting

Onze voornaamste zorg betreft het aanzienlijke verlies van het groene uitzicht in het meest recente plan, als gevolg van de grootschalig aangekondigde kap van bomen zonder duidelijke rechtvaardiging. Het groene karakter van onze omgeving draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk. Daarbij vormen de bomen het leefgebied van zowel de groene als bonte specht. Deze worden beide niet genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. We hebben de ontwikkelaar gevraagd te overwegen meer bomen te behouden. De bereidheid van de ontwikkelaar om drie extra bomen te behouden is in de optiek van de bewoners niet voldoende.

Ook maken wij bezwaar tegen de voorgestelde diagonale plaatsing van de nieuwbouw. Deze positionering zou ertoe kunnen leiden dat bewoners in elkaars woningen kunnen kijken, wat een inbreuk zou kunnen vormen op onze privacy.

Het meest substantiële bezwaar dat wij willen benadrukken betreft de hoogte van de voorgestelde nieuwbouw. Een hoogte van 12,5 meter, zoals vermeld in het recente plan, achten wij te excessief. Deze hoogte belemmert het vrije zicht en heeft negatieve gevolgen voor de hoeveelheid zonlicht die onze woningen bereikt.

Beantwoording

Door de vervanging van vijf bouwstroken door vier nieuwe bouwstroken zal er per definitie meer groene ruimte in het gebied beschikbaar komen waardoor de bestaande en de nieuwe bomen meer ruimte krijgen om zich te ontwikkelen. Het gebied maakt zoals in de toelichting is beschreven geen onderdeel uit van de zogenoemde hoofdgroenstructuur, waar de gemeentelijke visie op het openbaar groen in is opgenomen. Er zijn geen kaders opgenomen dat de groenopzet zoals in de bestaande situatie gewaarborgd moet worden.

Bij de herontwikkeling van de locatie Nachtegaallaan heeft de gemeente voorafgaand aan de planontwikkeling een bomeninventarisatie uitgevoerd en de bomen gewaardeerd op kwaliteit, levensvatbaarheid en toekomstwaarde. Beschermde bomen die desondanks toch moeten wijken voor het plan worden gecompenseerd. De overige waardevolle bomen zullen tijdens de bouw worden beschermd zodat deze na voltooiing van het plan blijven bijdragen aan het groene beeld van de Nachtegaallaan.

Uit onderzoek is gebleken dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor aanwezige diersoorten. De door indiener genoemde soorten zijn door het gespecialiseerde ecologische bureau niet aangetroffen in het plangebied.

De nieuw te plaatsen bouwblokken staan verder weg van de bebouwing van de indiener van de zienswijze dan de huidige bebouwing. Van mogelijke inkijk is in de huidige situatie ook sprake, maar de onderlinge afstand tussen de bebouwing is dermate groot dat deze binnen stedelijk gebied tot een redelijke afstand mag worden gerekend. Ook zijn de verblijfsruimtes van de woningen in verband met de bezonning aan de andere zijde gesitueerd waardoor de inbreuk van de privacy niet waarschijnlijk is.

De bebouwing is zorgvuldig ingepast en staat over het algemeen (net als de huidige bebouwing) haaks op de zichtlijnen vanuit de bebouwing van de indiener van de zienswijze zodat er voldoende vrij uitzicht overblijft. In een stedelijke context is een vrij uitzicht nooit gegarandeerd en de voorgestelde bebouwing voegt zich ook voor wat betreft de hoogte (mede gelet op de ruimte rondom) goed in de omgeving.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwe bebouwing hooguit een uur voor zonsondergang effect heeft op de bezonning van de bebouwing van de indiener van de zienswijze. Dit is echter niet substantieel anders dan het effect van de huidige bebouwing aangezien deze zich ten westen van de bebouwing van de indiener van de zienswijze bevindt. Daarnaast zijn er ook bomen die schaduw werpen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Vooroverlegreacties

Het bestemmingsplan is tevens verzonden naar de vooroverlegpartners:

1. Provincie Zeeland
2. Waterschap Scheldestromen
3. Veiligheidsregio Zeeland
4. Gasunie
5. Stedin
6. Evides
7. Beveland Wonen

Van de provincie Zeeland hebben we een vooroverlegreactie ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. De beantwoording van deze reactie volgt hieronder.

Beantwoording vooroverlegreactie

1. Provincie Zeeland

Samenvatting

In dit plan is aangegeven dat er aanvullend onderzoek zal moeten plaatsvinden naar de functie van het plangebied voor vleermuissoorten en huismus. Dit aanvullend onderzoek zal voor de vaststelling van het plan moeten zijn afgerond en aan het plan worden toegevoegd. Dit i.v.m. de uitvoerbaarheid van het plan. Daarbij ontbreekt het begeleidend schrijven van de OAS en goedkeuring op de archeologisch rapportage.

Beantwoording

De omgevingsvergunning in het kader van de activiteit Flora en Fauna is aangevraagd bij de provincie Zeeland. Naar verwachting wordt deze omgevingsvergunning medio Juli door de provincie Zeeland verleend. Alle relevante onderzoeken zijn dan ook uitgevoerd en zullen in de definitieve versie van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Ook het begeleidend schrijven van de OAS in het kader van Archeologie en de goedkeuring wordt in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

De opmerkingen van de provincie Zeeland leiden tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Zo wordt het aanvullend onderzoek met betrekking tot het leefgebied voor de vleermuissoorten en huismus in de toelichting opgenomen. Ook zal de paragraaf over archeologie worden aangevuld.

Ambtelijke wijzigingen

De inrichtingsschets heeft zijn definitieve status bereikt. De wijziging ten opzichte van de schets die in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, is dat de parkeermogelijkheden op het noordelijke deel van het plangebied zijn verruimd. Hierdoor kan de parkeerbehoefte die het plan genereert, binnen het plangebied worden opgevangen. De nieuwe inrichtingsschets is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Ook is deze wijziging op de plankaart doorgevoerd. De Verkeersbestemming is op het noordelijk deel van het plangebied verruimd.