

Notitie beantwoording zienswijzen

Ten behoeve van het bestemmingsplan
'Adriaen Lauwereyszstraat 6'

behorende bij raadsbesluit van 15 april 2021

Inhoud

1. Inleiding.....	p. 3
2. Beantwoording zienswijzen.....	p. 4
3. Conclusie.....	p. 8

1. Inleiding

Op het adres Adriaen Lauwereysstraat 6 te Middelburg bevindt zich kerkgebouw 'De Morgenster'. Sinds enkele jaren is het gebouw niet meer als zodanig in gebruik en staat het leeg. Daarom is gekeken naar een andere invulling van het plangebied. Het voornemen bestaat om de bestaande kerk te slopen en ter plaatse een woningbouwontwikkeling met maatschappelijke dienstverlening mogelijk te maken.

De westzijde van het plangebied wordt ingericht met maximaal 8 geschakelde patiowoningen bedoeld voor senioren. De oostelijke zijde van het plangebied wordt ingericht met een appartementengebouw. In dit gebouw is ruimte om maximaal 12 appartementen te realiseren, evenals een levendige plint met maatschappelijke dienstverlening op de begane grond.

De ter plaatse geldende maatschappelijke bestemming, evenals de vormgeving van het aanwezige bouwvlak maken dat de beoogde herontwikkeling niet mogelijk is op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Breeweg - 't Zand'. Met het bestemmingsplan 'Adriaen Lauwereysstraat 6' wordt de beoogde woningbouwontwikkeling met maatschappelijke dienstverlening juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Zienswijzen

De wettelijke bestemmingsplanprocedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 (gedurende zes weken) voor een ieder ter inzage gelegen.

Van deze terinzagelegging zijn vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen gedaan. Daarbij is de mededeling gedaan dat gedurende genoemde termijn een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kan indienen bij de gemeenteraad.

Binnen bovengenoemde termijn zijn 3 zienswijzen ontvangen. Door de overlegpartners zijn geen zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling van deze nota

De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van dit zienswijzenrapport samengevat en van beantwoording voorzien. Tenslotte staat in hoofdstuk 3 de conclusie en het voorstel aan de gemeenteraad hoe met de zienswijzen rekening kan worden gehouden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

Bewoner Adriaen Obrysstraat , brief d.d. 31 januari 2021

- a. Reclamant geeft aan dat het beoogde appartementengebouw hoger zal zijn dan het gebouw in de huidige situatie. Reclamant typeert het appartementengebouw daarbij als ‘hoogbouw’ en stelt dat het vrije, privé karakter aan de voorzijde van diens woning daardoor komt te vervallen. Hierdoor wordt het woongenot ernstig geschaad. Voorgesteld wordt om het appartementengebouw te vervangen door een complex van maximaal 2 lagen, óf enkel grondgebonden woningen.

Beantwoording

Het beoogde appartementengebouw krijgt een maximum bouwhoogte van 10 meter. Deze bouwhoogte is inderdaad hoger dan het huidige gedeelte van het (kerk)gebouw in dit deel van het plangebied. Niet ingezien wordt waarom reclamant van mening is dat sprake is van een hoogbouwsituatie. Een bouwhoogte van 10 meter biedt immers de mogelijkheid om een gebouw van ten hoogste 3 bouwlagen te realiseren. Bovendien geldt dat de oostelijke zijde van het huidige bouwvlak van het plangebied reeds een maximum bouwhoogte van 10 meter kent en ook de omliggende grondgebonden woningen op grond van het geldende bestemmingsplan ‘Breeweg - het Zand’ zijn voorzien van een maximum bouwhoogte van 10 meter. De toekomstige bouwhoogte van 10 meter sluit dan ook aan bij de bouwhoogtes uit de omgeving. Dat als gevolg van de nieuwbouwsituatie het karakter van het gebied mogelijk door reclamant anders zal worden ervaren, kunnen wij niet uitsluiten. Met het beoogde plan willen we immers de leegstandssituatie ter plaatse beëindigen en is gezocht naar een passende nieuwe invulling met een meer open, aantrekkelijke en representatieve invulling van het plangebied en zijn we van mening dat dit niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- b. Reclamant is van mening dat de toekomstige ontsluiting via de Adriaen Obrysstraat uiterst onlogisch is. Het meeste bestemmingsverkeer zal aankomen via de Adriaen Lauwereysstraat, zowel vanaf de west- als de oostzijde. Dat verkeer zal dan eerst via de Mortierestraat en de Dirck Arentsstraat moeten rijden om de ontsluiting te kunnen bereiken. Onnodig extra verkeer in de omliggende straten. Een ontsluiting aan de Adriaen Lauwereysstraat is een meer voor de hand liggende keuze.

Beantwoording

Met dank voor de ingebrachte zienswijze en naar aanleiding hiervan wordt ervoor gekozen om de ontsluiting van dit plangebied te laten verlopen vanaf de Adriaen Lauwereysstraat, ter hoogte van de T-aansluiting met de Korczakstraat. De planontsluiting zal vormgegeven worden middels een uitritconstructie. Men verlaat het parkeerterrein in het middengebied van het plan. Daarbij dienen de geplande bomen in het groen ter hoogte van de nieuwe uitrit aan de Adriaen Lauwereysstraat zodanig gesitueerd te worden dat deze geen belemmering opleveren qua uitzicht vanaf het parkeerterrein op de Adriaen Lauwereysstraat. Dit is mogelijk omdat er aan deze zijde van het plan voldoende (groen)ruimte is.

Aanpassing bestemmingsplan

De bestemming ‘Verkeer’ wordt in zuidelijke richting uitgebreid om de ontsluiting aan de Adriaen Lauwereysstraat mogelijk te kunnen maken. De bestemming ‘Groen’ wordt aan een klein deel van de gronden aan de noordzijde van het middengebied toegekend om de ontsluiting

aan de Adriaen Obrysstraat onmogelijk te maken. Paragraaf 2.2 van de toelichting wordt als gevolg van de gewijzigde ontsluiting hierop aangepast.

- c. Reclamant verzoekt de huidige parkeerplaatsen in de Adriaen Obrysstraat te behouden, aangezien hier op dit moment net voldoende parkeergelegenheid is. Wanneer hier nog 6 parkeerplaatsen komen te vervallen, in combinatie met de geplande ontsluiting in de Adriaen Obrysstraat, zal dit leiden tot een tekort aan parkeerplaatsen en chaos in de straat.

Beantwoording

Het klopt dat door het aanleggen van een ontsluiting van dit plangebied aan de Adriaen Lauwereysstraat, er meer haaksparkerplaatsen beschikbaar blijven aan de Adriaen Obrysstraat. Aangezien wij van mening zijn dat de voorgestelde aanpassing tot het verleggen van de ontsluiting het plangebied ten goede komt, zullen de huidige parkeerplaatsen aan de Adriaen Obrysstraat in stand worden gehouden. Met het realiseren van de planontsluiting aan de Adriaen Lauwereysstraat worden er bovendien tenminste twee extra parkeerplaatsen gerealiseerd in het middengebied van het plan.

Aanpassing bestemmingsplan

Paragraaf 4.9.2.2 van de toelichting wordt als gevolg van de gewijzigde ontsluiting aangepast op het onderdeel parkeren. Er worden tenminste 2 extra parkeerplaatsen aan het middengebied toegevoegd.

Zienswijze 2

Bewoner Adriaen Obrysstraat, brief d.d. 1 februari 2021

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de toekomstige ontsluiting via de Adriaen Obrysstraat. Dit is een relatief smalle straat, met name richting de Kruisweg. Voorgesteld wordt om de ontsluiting aan de Adriaen Lauwereysstraat te realiseren.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder 1b.

Aanpassing bestemmingsplan

Zie de aanpassing onder 1b.

- b. Reclamant verzoekt de huidige parkeerplaatsen in de Adriaen Obrysstraat te behouden, aangezien hier veelvuldig gebruik van gemaakt wordt. Een ontsluiting aan de Adriaen Lauwereysstraat zorgt ervoor dat er geen parkeerplaatsen komen te vervallen.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder 1c.

Aanpassing bestemmingsplan

Zie de aanpassing onder 1c.

Zienswijze 3

Bewoner Mortierestraat, brief d.d. 2 februari 2021

- a. Reclamant noemt een zestal redenen waarom het beter is om de ontsluiting van het plangebied aan de Adriaen Lauwereysstraat te situeren dan aan de Adriaen Obrysstraat:
- de Adriaen Obrysstraat is smaller dan de Adriaen Lauwereysstraat;
 - de zichthoek voor auto's vanaf het parkeerterrein naar de Adriaen Obrysstraat is door de aanwezigheid van bomen en haaksgeparkeerde auto's slecht en dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede;

- vrijwel alle wegen in de richting van de ontsluiting van het plangebied zijn smal te noemen als gevolg van het langsparkeren. Bovendien is de extra verkeersgeneratie feitelijk gezien hoger dan in het bestemmingsplan is berekend doordat de kerk al jaren niet meer in gebruik is. Afhandeling van het extra verkeer via de Adriaen Lauwereysstraat is meer geschikt;
- bij een gebrek aan parkeerplaatsen wordt verwacht dat aan de noordzijde van de Adriaen Obrysstraat ter hoogte van het plangebied langsparkeren zal gaan plaatsvinden waardoor de ruimte voor haaksparkeerders beperkt is om gemakkelijk weg te kunnen rijden;
- een ontsluiting aan de Adriaen Lauwereysstraat leidt tot een meer verkeersveilige situatie, omdat hier veelvuldig harder dan 30 km/uur wordt gereden en een voorrangssituatie aan deze straat tot een lagere snelheid van auto's kan leiden en dus een verbetering van de verkeersveiligheid;
- bij de ontsluiting via de Adriaen Obrysstraat gaan parkeerplaatsen verloren.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder 1b.

Aanpassing bestemmingsplan

Zie de aanpassing onder 1b.

- b. Reclamant geeft aan zich niet te kunnen vinden in de beoogde parkeersituatie. In het uitgevoerde onderzoek wordt volgens reclamant ten onrechte een vergelijking gemaakt met de situatie waarbij de kerk in gebruik is, omdat hier al jaren geen sprake meer van is. Ook vindt reclamant dat er, mede op basis van eigen waarnemingen, geen representatief beeld van de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen is gepresenteerd en kan zich niet vinden in de genoemde acceptabele loopafstand voor parkeerplaatsen van 100 tot 200 meter. Het aantal beoogde parkeerplaatsen zou onvoldoende zijn om in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Verwacht wordt dat er hierdoor aan de noordzijde van de Adriaen Obrysstraat langsparkeren gaat plaatsvinden waardoor er te weinig ruimte in de straat ontstaat voor de haaksparkeerders om makkelijk weg te rijden.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder 1c.

Aanpassing bestemmingsplan

Zie de aanpassing onder 1c.

- c. Geconstateerd wordt dat in het bestemmingsplan aan de oost- en zuidzijde van het appartementengebouw een groenstrook is voorzien. Aan de noordzijde is dat niet het geval, terwijl de impressies van het plan wel suggereren dat ook aan deze zijde een groenstrook is voorzien. Reclamant vindt het ruimtelijk niet acceptabel dat direct vanaf het trottoir een gebouw wordt gesitueerd.

Beantwoording

De noordzijde van het appartementengebouw zal niet direct grenzen aan het trottoir, maar gedeeltelijk worden voorzien van een groenstrook. Het klopt dat de bestemming 'Groen' hier niet geborgd is in het bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Op de verbeelding wordt de bestemming 'Groen' aan het deel van de gronden aan de noordzijde van het appartementengebouw toegekend, in lijn met het stedenbouwkundig plan. Het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' wordt hierop aangepast.

- d. Tot slot wordt gesteld dat de grondgebonden woningen aan de noordzijde direct aan de Adriaen Obrysstraat gesitueerd worden. Dit sluit niet aan op het bebouwingsbeeld in de omgeving, omdat daar overal voortuinen aanwezig zijn. De impressies van het plan laten wel voortuinen zien, maar dit is juridisch niet met een tuinbestemming tot uiting gekomen.

Beantwoording

De grondgebonden patiowoningen in het plangebied zullen niet direct grenzen aan het trottoir, maar aan de voorzijde worden voorzien van gronden met de bestemming 'Tuin'. Het klopt dat dit niet is geborgd in het bestemmingsplan. Dit zal alsnog worden opgenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Onder hoofdstuk 2, artikel 4 van de regels wordt de bestemming 'Tuin' toegevoegd. Dit betekent een vernummering van de resterende artikelen. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen ter plaatse van de voortuinen van de grondgebonden patiowoningen, zowel aan de noord- als zuidzijde en in lijn met het stedenbouwkundig plan. Het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' wordt hierop aangepast. In de toelichting onder paragraaf 5.2.1 wordt de bestemming 'Tuin' opgenomen.

3. Conclusie

Wijzigingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast op de volgende punten:

Regels:

- de bestemming 'Tuin' wordt toegevoegd onder hoofdstuk 2, artikel 4. Dit betekent een vernummering van de resterende artikelen.

Verbeelding:

- de bestemming 'Verkeer' wordt in zuidelijke richting uitgebreid om de ontsluiting aan de Adriaen Lauwereysstraat mogelijk te kunnen maken;
- de bestemming 'Groen' wordt aan een klein deel van de gronden aan de noordzijde van het middengebied toegekend om de ontsluiting aan de Adriaen Obrysstraat onmogelijk te maken.
- de bestemming 'Groen' wordt aan het deel van de gronden aan de noordzijde van het appartementengebouw toegekend, in lijn met het stedenbouwkundig plan;
- de bestemming 'Tuin' wordt opgenomen ter plaatse van de voortuinen van de grondgebonden patiowoningen, zowel aan de noord- als de zuidzijde en in lijn met het stedenbouwkundig plan;
- het bouwvlak met de bestemming 'Wonen' wordt hierop aangepast.

Toelichting:

- paragraaf 2.2: de afbeeldingen en tekst worden aangepast als gevolg van de gewijzigde ontsluiting;
- paragraaf 4.9.2.2: de situatie met betrekking tot parkeren wordt aangepast als gevolg van de gewijzigde ontsluiting. Er worden tenminste 2 extra parkeerplaatsen aan het middengebied toegevoegd;
- paragraaf 5.2.1: de bestemming 'Tuin' wordt opgenomen in deze paragraaf.

De overige ingediende zienswijzen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wordt het bestemmingsplan aangepast op de volgende punten:

Regels:

- de begrippen 'archeologische waarden', 'archeologisch onderzoek' en 'archeologisch deskundige' worden toegevoegd.

Toelichting:

- paragraaf 4.2.1.1: algemeen beleidskader archeologie wordt geactualiseerd en aangescherpt;
- paragraaf 4.10.3: de waterparagraaf wordt aangepast en aangevuld door inzicht te geven in de watercompensatie binnen het plangebied.