



Bestemmingsplan Sir Winston Churchillaan Middelburg

Nota van beantwoording overlegreacties en zienswijzen incl. staat van wijzigingen

Vastgesteld door de gemeenteraad van Middelburg op 2 juli 2025

De griffier,

De voorzitter,

A. Rijpert

mr. Y.P. van Mastrigt

Bestemmingsplan Churchillaan Middelburg

Nota van beantwoording overlegreacties en zienswijzen incl. Staat van wijzigingen

Leeswijzer

Woongood wil op de voormalige schoollocatie aan de Churchillaan in Middelburg in drie bouwblokken 80 appartementen en een ontmoetingsruimte realiseren. Dit vergt herziening van het bestemmingsplan. De procedure hiervoor is in 2023 gestart door terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd valt het bestemmingsplan, conform het overgangsrecht in de Uitvoeringswet Omgevingswet, nog onder het 'oude recht' (de Wet ruimtelijke ordening).

In de periode van terinzagelegging konden overlegreacties en zienswijzen worden ingediend. Er zijn drie overlegreacties en tien zienswijzen ontvangen. In de voorliggende 'Nota beantwoording overlegreacties en zienswijzen' zijn deze samengevat en van een reactie voorzien. Zienswijzen die zijn ingediend door particulieren, zijn geanonimiseerd. In de nota wordt bij iedere overlegreactie en zienswijze (per onderdeel) aangegeven of en zo ja, op welke wijze dit leidt tot gewijzigde vaststelling. Dit is ook terug te zien in de bij de nota behorende 'Staat van wijzigingen', welke is toegevoegd in dit document. Hierin zijn tevens de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Beantwoording overlegreacties en zienswijzen

Overlegreacties

1. Waterschap Scheldestromen, ingekomen 11 januari 2024

a. *Reactie*

Waarom is de waterbodem van de tertiaire waterloop bemonsterd en gekwantificeerd? Het waterschap is waterbeheerder, de betreffende waterloop wordt in 2024 volgens planning gebaggerd door waterschap Scheldestromen i.s.m. de gemeente Middelburg. Ontwikkelaar hoeft dus geen baggerwerkzaamheden uit te voeren aan de waterlopen.

Antwoord

Van deze opmerking wordt kennisgenomen. De waterloop ligt buiten het projectgebied en wordt ook in het vervolg onderhouden volgens de hierover in het verleden gemaakte afspraken. De overlegreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

b. *Reactie*

In het plan lijkt het deel tertiaire waterloop die in noord/zuid richting ligt tussen het particuliere kavel en het plan niet bereikbaar voor onderhoudsmaterieel. Het waterschap stelt voor dit deel waterloop te dempen. Omdat het verhard oppervlak door de nieuwe ontwikkeling sterk afneemt kan dat zonder compensatie van waterberging. Wel zal er akkoord moeten zijn van de aanliggende (particuliere) eigenaar en eventuele aangesloten regenwaterafvoeren verlengd worden naar de bestaande waterloop langs de Nadorstweg.

Antwoord

Demping van dit noord-zuiddeel van deze tertiaire waterloop is voor de uitvoering van het plan niet noodzakelijk en het naastgelegen particuliere perceel watert hierop af. De suggestie van het waterschap om de waterloop te dempen wordt niet overgenomen. De projectlocatie wordt zodanig ontworpen dat het noord-zuiddeel van de tertiaire waterloop bereikbaar blijft voor toekomstig periodiek onderhoud. De overlegreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. Veiligheidsregio Zeeland, ingekomen 19 januari 2024

a. *Reactie*

Verbrugge Zeeland Terminals is niet benoemd als risicobron in de paragraaf externe veiligheid van de toelichting van het bestemmingsplan.

Antwoord

Dit is alsnog opgenomen in de toelichting.

b. *Reactie*

In het bestemmingsplan zijn redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, uitsluiten van ontwikkelingen voor grote groepen personen of meer afstand tussen risicobron en ontvangers. Om risico's te beperken en mogelijkheden tot zelfredzaamheid te vergroten kunnen de appartementen luchtdicht afsluitbaar worden gemaakt en kunnen bewoners worden geïnformeerd over het handelingsperspectief bij ongevallen waarbij giftige stoffen vrijkomen. De Veiligheidsregio adviseert een daartoe aangeleverde *infographic* aan alle toekomstige bewoners en gebruikers te verstrekken. Ze adviseert dit op te nemen in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer of als gemeente met de initiatiefnemer de maatregelen te bespreken die de gemeente belangrijk vindt voor de veiligheid. In de tweede optie is de uitvoering is dan echter niet geborgd.

Antwoord

Vanwege de beperkte aanwezigheid van risicobronnen kiest Woongoed er op voorhand niet voor om de woningen luchtdicht uit te voeren. Over het type ventilatie(systeem) moet zij nog een keuze maken. Woongoed informeert de bewoners over te nemen maatregelen bij calamiteiten in de omgeving. Ook legt Woongoed het plan voorafgaand aan de vergunningsfase nog voor aan de Veiligheidsregio voor advies over het concrete bouwplan. De overlegreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

c. *Reactie*

Zorg voor een gegarandeerde en onbelemmerde toegang voor brandweervoertuigen via twee onafhankelijke wegen voor elk gebouw en voorzie in opstelplaatsen voor een tankautospuiter en redvoertuig (hoogwerker of ladderwagen), waarbij de infrastructuur en opstelplaatsen voldoen aan door de Veiligheidsregio aangegeven eisen. Voorzie ook in goede bereikbaarheid en in de vereiste bluswatervoorzieningen.

Antwoord

In het aangepaste inrichtingsplan is hiermee rekening gehouden. Waar nodig vindt nog nadere afstemming plaats met de Veiligheidsregio Zeeland en de gemeente Middelburg in het kader van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

d. *Reactie*

De Veiligheidsregio vindt de bereikbaarheid van de woonblokken op basis van de eerste stedenbouwkundige opzet niet ideaal, temeer omdat rond de woonblokken geen verharding lijkt te zijn voorzien. Daardoor kan adequate redding/evacuatie worden belemmerd of worden vertraagd. Ze adviseert daarom woningsprinklers aan te brengen. Verder vraagt ze aandacht voor een voldoende brandwerende constructie, tweezijdige ontvluchtingswegen, voldoende brandwerende gevelafwerking en dakbedekking, en per woonblok enkele droge blusleidingen op te nemen, liften te ontwerpen als evacuatielift, brandveilige stalling voor scoormobielen, elektrische fietsen en/of hulpmiddelen, en brandveilige ruimte voor energieopslagsystemen.

Antwoord

Op basis van het advies van de interne veiligheidsadviseur en van de Veiligheidsregio Zeeland voorziet Woongoed de gebouwen van een droge blusleiding. De lift wordt uitgevoerd als brancardlift, voor het stallen van scootmobielen realiseert ze een aparte stallingsruimte. Een energieopslagsysteem is niet voorzien. Met betrekking tot de brandbaarheid van constructiematerialen zoekt Woongoed aansluiting bij de prestatie-eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving, met specifieke aandacht voor de brandbaarheid van de gevel en isolatiematerialen. Uit kostenoverwegingen kiest Woongoed niet voor een woningsprinkler. Ze stemt het brandveiligheidsconcept af met de Veiligheidsregio Zeeland, als onderdeel van het vergunningverleningstraject. De overlegreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3. Provincie Zeeland, ingekomen 22 januari 2024

a. *Reactie*

De provincie vraagt het verkeersmodel Walcheren te betrekken bij de beoordeling van de verkeersveiligheid. De concentratie van basisscholen (inclusief een recente uitbreiding) plus voortgezet onderwijs ten noorden van de projectlocatie zorgt voor een toename aan autoverkeer. Hierdoor wordt het in de ochtendspits of op woensdagmiddag steeds drukker op de Sir Winston Churchilllaan. De combinatie met naar school fietsende kinderen is niet gelukkig. Ook vraagt de provincie aandacht voor de onderhoudsstaat en het wegprofiel van de Sir Winston Churchilllaan.

Antwoord

Op basis van het verkeersmodel 'Walcheren 2022' zien we dat de verkeersintensiteit (basisjaar 2019) op de Churchilllaan ter hoogte van de planlocatie 3.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) bedraagt. Voor 2030 is de verkeersintensiteit geprognoseerd op 3.700 mvt/etm. Het bestemmingplan Churchilllaan genereert een toename van ca. 200 mvt/etm zodat de totale intensiteit op ongeveer 3.900 mvt/etm uitkomt. Deze intensiteiten zijn goed en veilig te verwerken op het huidige wegprofiel van de Churchilllaan, zeker als we daarbij in ogenschouw nemen dat we voornemens zijn om de bestaande fietsstroken bij de eerstvolgende wegonderhoudsronde te verbreden van 1,50 naar 2,00 meter. Dit neemt niet weg dat we het aandachtspunt van de verkeersveiligheid bij de scholen onderschrijven. Het verkeersgedrag van automobilisten tijdens de breng- en haalmomenten van de leerlingen laat vaak te wensen over. In dit kader werkte de gemeente recent mee aan een project van de scholen en de kinderen, om het ongewenste verkeersgedrag en het effect op de verkeers(on)veiligheid op de schoolomgeving onder de aandacht te brengen. Het doel

hiervan is het autogebruik voor het halen en brengen van de kinderen te beperken en het fietsen en lopen naar school te stimuleren. Deze overlegreactie leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Een aantal indieners woont vlak bij de locatie van de huidige gymzalen. Sommige zienswijzen komen voor een groot deel overeen en gaan in op dezelfde onderwerpen. Omwille van het overzicht beantwoordt de gemeenteraad deze zienswijzen hieronder eerst per onderwerp. Daarna gaat de raad in op (de overige onderwerpen in) de afzonderlijk ingediende zienswijzen.

ALGEMEEN

a. Eerder ingediende brief

Meerdere indieners verwijzen in hun zienswijze naar een brief d.d. 28 maart 2022 waarin bewoners van de G. van der Veenstraat hun bezwaren uitten tegen onder andere de bouwhoogte van de toen beoogde bouw op de locatie van de huidige gymzalen.

Antwoord

Deze brief is bekend. Indieners spreken hierin hun zorgen uit over privacy en over de invloed van de nieuwe bebouwing op licht en bezonning van hun woningen. In de brief pleiten zij ervoor hiermee rekening te houden door de bouwhoogte te beperken of voldoende afstand tussen hun woningen en de nieuwe bebouwing. Daarnaast uiten ze hun zorgen over een mogelijke uitweg op de Gerrit van der Veenstraat, vanwege mogelijk inschijnen van koplampen van auto's en de veiligheid van fietsende schoolkinderen. Tot slot hebben zij kritiek op het moment van betrekken van omwonenden bij de opstelling van het plan. In hun zienswijze herhalen de indieners deze zorgen. Hierop gaat de raad in de beantwoording van de zienswijze inhoudelijk in.

b. Begrip zorgverlening

Het (ontwerp)bestemmingsplan maakt wijziging van de bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen' mogelijk, al dan niet in combinatie met zorgverlening. Het begrip 'Zorgverlening' is in (ontwerp)bestemmingsplan niet omschreven. Indieners willen weten wat hiermee wordt bedoeld. Ze zijn niet geïnformeerd over deze wijziging ten opzichte van het concept-bestemmingsplan dat eerder tijdens informatieavonden is getoond. De gemeente had de omwonenden moeten laten participeren in het voortraject. Na een goede start en opvolging heeft de gemeente een steek laten vallen. Wijziging van wetgeving per 1 januari 2024 mag niet leiden tot onbehoorlijk bestuur.

Antwoord

In het ontwerpbestemmingsplan is 'Wonen' gedefinieerd als: "*de huisvesting van personen die zelfstandig, of nagenoeg zelfstandig dan wel onder geringe en vrijblijvende begeleiding plaatsvindt.*" (begripsbepaling 1.32). De term zorg is niet zelfstandig gedefinieerd. Uit de redactie van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5 van de regels is af te leiden dat 'zorg' is te zien als huisvesting van personen die – in tegenstelling tot zoals gedefinieerd in 'Wonen' – niet (nagenoeg) zelfstandig wonen of waarbij meer dan geringe of vrijblijvende begeleiding plaatsvindt. Dit is ook gangbaar dagelijks spraakgebruik. De omschrijving "*al dan niet in combinatie met zorg*" in de wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om regulier wonen te combineren met wonen waarbij zorg aan de orde is, maar waarbij wonen de hoofdfunctie blijft. In die zin wijzigt de mogelijk toekomstige functie dan ook niet ten opzichte van de functie zoals die in het getoonde concept-bestemmingsplan was opgenomen. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

c. Bouwvlak, bouwhoogte en afstanden

De woning van indieners ligt ten noordoosten van het plangebied. De bestaande gymzalen hebben een hoogte van 7 meter en hebben een afstand van circa 20 meter tot aan de voorgevels aan de Gerrit van der Veenstraat. Indieners hebben grote bezwaren tegen de bouwhoogte van 16 meter die het (ontwerp)bestemmingsplan mogelijk maakt. Bij deze bouwhoogte moet de bebouwing circa 46 meter van de gevels worden gebouwd om lichtinval en de zonneschijn te handhaven, om het woongenot niet aan te tasten als gevolg van minder zon en (middag)licht in de winter, verlies van privacy, vermindering

van de opbrengst van zonnepanelen en waardevermindering van de woning. Het bouwvlak van de voorziene bouw ligt echter praktisch op de locatie van de huidige gymzalen en moet bij die bouwhoogte dus worden aangepast. Een gebouw op die plaats moet volgens indieners uit maximaal 3 bouwlagen (10 meter) bestaan – dit past ook het best bij het karakter van de omliggende bebouwing in de Koos Vorrinkstraat – en een afstand hebben van 30 meter (haaks gemeten) tot de voorgevels aan de Gerrit van der Veenstraat.

Antwoord

Het bouwvlak zoals dat nu op de verbeelding staat en waarop de indieners doelen, geldt voor de situatie met de bestaande gymzalen. Dit is dus niet per se het bouwvlak voor een nieuwe situatie met een woongebouw, hiervoor moet het college het bouwvlak opnieuw vaststellen. Als het college haar wijzigingsbevoegdheid gebruikt dan moet zij alle aan de orde zijnde belangen integraal afwegen, ook de relatie tussen de grens van het bouwvlak en de bouwhoogte. De vraag of een toekomstig woongebouw op de plek van de gymzalen inderdaad leidt tot verminderde lichtinval en verminderde opbrengst van zonnepanelen kan dan ook pas kan worden beantwoord als er een concreet bouwplan wordt voorbereid c.q. wordt ingediend. Dan kan ook worden beoordeeld of sprake is van eventuele planschade (onder de Omgevingswet nadeelcompensatie genoemd), waarvoor een claim kan worden ingediend bij de gemeente Middelburg. Of en hoe nog te ontwerpen nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing aan de Koos Vorrinkstraat, dient op dat moment op de eigen merites te worden beoordeeld. Zoals hiervoor al gesteld moet het college bij gebruikmaking van haar wijzigingsbevoegdheid alle op dat moment relevante belangen tegen elkaar af te wegen, dus ook de afstand tot de voorgevels van bestaande woningen. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het nu voorliggende bestemmingsplan.

d. Bouwvolume

Voor de locatie van de gymzalen is geen toekomstig bouwvlak gedefinieerd, anders dan het huidige bouwvlak. Onduidelijk is wat het grondoppervlak van het toekomstige gebouw wordt; met 50 eenheden kan dit ook veel groter worden. Indieners willen aanpassing van het bouwvlak naar de beoogde precieze gebouwlocatie en -oppervlakte (*footprint*).

Antwoord

Op dit moment staan de gymzalen er nog. Deze worden positief bestemd, dat wil zeggen dat de huidige situatie juridisch wordt vastgelegd. Het is nog niet bekend wanneer de gymzalen hun functie verliezen en worden gesloopt. Ook is nog niet bekend wanneer een aanvraag tot wijziging van de bestemming wordt aangevraagd. Dit zal pas het geval zijn als er een bouwplan is. Nu dit nog niet bekend is kan er ook geen toekomstig bouwvlak worden bepaald. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

e. Groenbestemming zijde Gerrit van der Veenstraat

Indieners waarderen het groene karakter en de groene omzoming van het plangebied. Dit wordt echter niet als zodanig vastgelegd in het bestemmingsplan. Indieners willen dat de ruimte tussen de toekomstige bebouwing en de Gerrit van der Veenstraat over een breedte van 10 meter wordt vastgelegd als 'Groen'.

Antwoord

Op dit moment staan de gymzalen er nog. Deze worden positief bestemd, dat wil zeggen dat de huidige situatie juridisch wordt vastgelegd. Het is nog niet bekend wanneer de gymzalen hun functie verliezen en worden gesloopt. Ook is nog niet bekend wanneer een aanvraag tot wijziging van de bestemming wordt aangevraagd. Dit zal pas het geval zijn als er een bouwplan is. Nu dit nog niet bekend is kan er ook geen toekomstig bouwvlak worden bepaald, evenmin als (de ligging van) een toekomstige bestemming 'Groen'. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

f. Wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders. Indieners willen dat hun belangen goed worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Antwoord

Het is nog niet bekend wanneer een wijziging van de bestemming wordt aangevraagd. Zodra dit het geval is, start daarvoor de op dat moment geëigende planologische procedure. Hierin hebben omwonenden, net als bij de nu aan de orde zijnde wijziging van het bestemmingsplan, de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en/of het instellen van beroep. De afweging van belangen in die nieuwe situatie komt op dat moment aan de orde, hierover kunnen nu nog geen uitspraken worden gedaan. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

INDIVIDUELE ZIENSWIJZEN

1. N.N. 1, ingekomen 12 januari 2024 en 26 januari 2024 (doc.nrs. 603361 en 604739)
Indiener heeft de (voormalige conciërge)woning dertien jaar geleden gekocht vanwege de rustige ligging en privacy in woning en achterliggende tuin. Buiten de schooltijden was rust en privacy gegarandeerd. De wijziging van de bestemming in 'Wonen' heeft aanzienlijke gevolgen voor rust, privacy en leefbaarheid. De nieuw toegestane bouwhoogte tast ook de privacy ernstig aan en leidt tot ongewenste schaduwwerking in de achtertuin. Daarnaast maakt indiener bezwaar tegen de geplande uitrit aan de Gerrit van der Veenstraat voor het parkeerterrein. Dit leidt tot extra verkeersdruk en mogelijke overlast in zijn woonomgeving. Hij benadrukt hierbij eerder contact te hebben gehad met Woongoed om zijn bezwaren en zorgen te uiten en verzoekt om bescherming van zijn belangen en van andere omwonenden. Indiener lichtte zijn zienswijze toe in een gesprek met de verantwoordelijk wethouder in maart 2025. Het schoolgebouw was op gezette tijden niet in gebruik, zoals de avonden, de weekends en de vakantieperiodes, dit in tegenstelling tot de nieuwe woningen. Indiener deed ook de suggestie het aantal woonlagen te verkleinen zodat er ook minder appartementen worden gerealiseerd, ten gunste van zijn rust en privacy (inkijk).

Antwoord

Het voormalige schoolgebouw stond vanaf 2020 leeg. In 2019 startte de gemeente al een haalbaarheidsonderzoek naar herontwikkeling met woningbouw en intramurale zorg. Hierbij speelde – en speelt – de gemeentelijke woningbouwopgave, met name wat betreft sociale woningbouw, een grote rol. Het is dus al langere tijd bekend dat de locatie wordt herontwikkeld met woningbouw. Dat de component intramurale zorg in 2023 vanwege gewijzigd Rijksbeleid niet langer mogelijk bleek, doet daaraan niet af. Bij de indeling van de locatie is zoveel als mogelijk rekening gehouden met alle relevante belangen, waaronder die van indiener. Hierbij moet een afweging plaatsvinden tussen individuele belangen en maatschappelijk belang, in dit geval een substantiële toevoeging van (sociale huur)appartementen aan de woningvoorraad. Indiener spreekt van (extra) schaduwwerking in de achtertuin. De initiatiefnemer heeft bezonningsstudie uitgevoerd waarbij de projectlocatie met daarop het voormalige schoolgebouw wordt vergeleken met de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat de nieuwbouw geen dusdanig schaduwwerkend effect heeft dat de gestelde eisen voor bezonning worden overschreden. De bezonningsstudie is als bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Op basis hiervan meent de raad dat van extra schaduwwerking in de nieuwe situatie amper sprake zal zijn. De stelling van indiener dat door de nieuwe bestemming zijn rust en privacy ernstig wordt aangetast, deelt de raad niet, althans niet dat dit in een mate zou zijn dat dit onevenredig is. Ook weegt de raad hierbij af dat er sprake is van een fors woningtekort en dat het bouwplan in belangrijke mate bijdraagt aan de behoefte aan betaalbare woningen in Middelburg. Verlaging van het aantal bouwlagen en daarmee van het aantal wooneenheden leidt tot een niet exploitabel plan. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. N.N. 2, ingekomen 23 januari 2024 (doc.nr. 600928)
Deze zienswijze is samengevat en beantwoord onder het kopje Algemeen.
3. N.N. 3, ingekomen 29 januari 2024
Deze zienswijze is samengevat en beantwoord onder het kopje Algemeen.
4. N.N. 4, ingekomen 30 januari 2024

Deze zienswijze is samengevat en beantwoord onder het kopje Algemeen.

5. N.N. 5, ingekomen 30 januari 2024

a. *Algemeen*

Indieners staan neutraal tegenover de ontwikkeling; het is goed dat er vernieuwing plaatsvindt en dat er genoeg woningen zijn voor woningzoekenden. Wel vinden ze het aantal woningen aan de hoge kant, in plaats van voor drie woontorens hadden ze zelf geopteerd voor een bouwstijl zoals in de Koos Vorrinkstraat.

Antwoord

Bij een herontwikkelproject is altijd sprake van een afweging van situaties en belangen. De gemeente Middelburg kent een sterke woningbehoefte en ze maakte ook regionale woningbouwafspraken. Dit project past binnen deze afspraken. Een nieuwbouwproject vergt een bepaald woningaantal om tot een acceptabele exploitatie te kunnen komen. Wat betreft de ruimtelijke uitstraling, tot voor kort stond op de locatie een groot en massief schoolgebouw in een gesloten structuur. De nieuwe situatie heeft een open en groen karakter met zichtlijnen tussen de bebouwing en een beleefbare openbare ruimte, dit open karakter kan alleen worden gerealiseerd door hogere bouwblokken. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

b. *Verkeersafwikkeling*

Een deel van het parkeerverkeer wordt omgeleid via de Gerrit van der Veenstraat naar de Sir Winston Churchilllaan. Indieners vinden dit een onnodige extra vervoersbeweging, te meer omdat basisschoolleerlingen de Gerrit van der Veenstraat veelal gebruiken als fietsstraat naar de basisscholen ten noordwesten van het plangebied. In de eerste opzet van het plan, die op 24 februari 2022 is gedeeld met de gemeenteraad, was dit volgens indieners ook niet aan de orde. Indieners willen weten welk zwaarwegend argument leidde tot parkeerverkeersontsluiting via de Gerrit van der Veenstraat en de afwikkeling hiervan via de Koos Vorrinkstraat en de Nadorstweg, ten opzichte van een meer directe afwikkeling via de Sir Winston Churchilllaan. Volgens hen is dit zonder kostenverhoging ook in het voorliggende plan mogelijk.

Antwoord

Indieners refereren aan een stedenbouwkundige schets in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wees inderdaad op ontsluiting via de Gerrit van der Veenstraat en de afwikkeling hiervan via de Koos Vorrinkstraat en de Nadorstweg, en op ontsluiting via de Churchilllaan. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het stedenbouwkundig schetsontwerp en daarmee de ontsluitingsstructuur, op dit onderdeel aangepast; de locatie wordt niet ontsloten op de Gerrit van der Veenstraat en ook niet op de Churchilllaan. Zie hiertoe de figuren 2.6 en 2.7 in de toelichting van het bestemmingsplan.

c. *Toelichting op planvormingsproces is onduidelijk*

In het oorspronkelijke plan betekende fase 2 het uitfasen van de gymlokalen. Mogelijk is de ontwikkeling door Zorgstroom hier nu ook nog gepland. Onduidelijk is echter wat de kaders hiervan zijn en of daarvoor opnieuw een planvormingstraject met de buurt voor wordt doorlopen.

Antwoord

Het plan waarin Zorgstroom een bouwblok zou realiseren, is vervallen. Gezien de ontwikkelingen sinds 2023 op het gebied van ouderenhuisvesting is op dit moment geen uitspraak te doen over mogelijke bouw voor huisvesting van mensen met een intensieve(re) zorgvraag. Voor de locatie waar nu de gymzalen staan is het uitgangspunt op dit moment dat er een vierde bouwblok van Woongoed komt, maar de termijn waarop is nu nog onduidelijk. Ook is nog niet concreet aan te geven om hoeveel eenheden het dan gaat. Aansluiting wordt daarom gezocht bij de eenheden waarvan in voorliggend bestemmingsplan per bouwblok sprake is, met een maximum van 30. De zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van de regels van het bestemmingsplan.

d. *Communicatie met de bewoners*

Het betrekken van de buurt bij de planvorming en de organisatie van inspraakavonden wordt gewaardeerd. Indieners begrijpen echter niet dat de buurt niet per brief is geïnformeerd over de terinzagelegging van de stukken. Ze hopen dat de buurt wel wordt betrokken bij en wordt geïnformeerd over de besluitvorming (bijv. in de gemeenteraad) en de realisatie van het plan.

Antwoord

Voor de te doorlopen procedure bepaalt de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht de juridische kaders, waaronder de publicatievereisten. Hieraan is voldaan. Het is niet verplicht en ook niet gebruikelijk om de omgeving per brief of op een andere wijze direct te informeren over terinzagelegging van stukken. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

6. N.N. 6, ingekomen 29 januari 2024

a. *Verkeer*

Veel scholieren gebruiken de Gerrit van de Veenstraat als route naar school. Het is een rustige straat met weinig autoverkeer. Aansluiting van één van de parkeerplaatsen op deze straat betekent toename van een aanzienlijke hoeveelheid autoverkeer. Indiener pleit ervoor de parkeerplaatsen aan te sluiten op één van de andere parkeerplaatsen binnen het plangebied.

Antwoord

Zie hiervoor onder zienswijze 5 bij b.

De overige in deze zienswijze aangedragen onderwerpen zijn samengevat en beantwoord onder het kopje Algemeen.

7. N.N. 7, ingekomen 31 januari 2024

Deze zienswijze is samengevat en beantwoord onder het kopje Algemeen.

8. N.N. 8, ingekomen 30 januari 2024

Deze zienswijze is samengevat en beantwoord onder het kopje Algemeen.

9. Stichting Tuin van Zeeland, ingekomen 31 januari 2024

a. *Behoud van de bestaande bomen*

Het plangebied is omzoomd door bomen die dicht tegen de bestemmingsgrens staan en deels binnen de perceelsgrens. Ze vormen hiermee een belangrijk ruimtelijk aspect. De bomen zijn ingetekend in de stedenbouwkundige opzet voor de nieuwe invulling en gemeente-eigendom wordt verondersteld, maar de bestemming Wonen kent geen status voor de bestaande bomen, de toelichting besteedt er geen aandacht aan en een aparte groenbestemming ontbreekt. Behoud en goed beheer is hiermee niet gewaarborgd. De stichting pleit voor een eigen groenbestemming voor de bomen, ook omdat de regels overschrijding van de bestemmingsgrenzen mogelijk maakt, wat ten koste van de bomen of hun groeiomstandigheden kan gaan, bijvoorbeeld als voor parkeren meer grond nodig blijkt te zijn.

Antwoord

De bomen zijn gemeentelijk eigendom. Uitgangspunt is dat alle bomen behouden blijven. Indien, bijvoorbeeld tijdens de onderhoudscyclus, blijkt dat een of meerdere bomen toch moeten/beter kunnen worden vervangen, dan worden er bomen van dezelfde categorie terug geplant. De ruimte die in de nieuwe situatie ontstaat tussen de te realiseren bouwblokken wordt openbare ruimte en wordt daarmee ook gemeentelijk eigendom en dus gemeentelijk beheer. De parkeerplaatsen zijn voorzien waar nu geen bomen staan. Een eigen bestemming voor de bomen is daarmee onnodig. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

b. *Groenbestemming rond gehele plangebied*

Het bouwblok tegen de Koos Vorrinkstraat komt dicht tegen de perceelsgrens. Een kleine verschuiving of de plaatsing van steigers kan grote gevolgen hebben. De stichting verzoekt aan de randen van het plangebied een groenbestemming van minimaal vijf meter breed op te nemen.

Antwoord

Het bouwvlak van de noordwestelijk geprojecteerde bebouwing ligt op plusminus 11 meter afstand van de plangrens. Het bouwvlak voor de gymzalen ligt inderdaad dichterbij de perceelsgrens, maar dat is een bestaande situatie. Het bouwvlak wordt opnieuw bepaald wanneer er een concreet bouwplan wordt ingediend voor die plek. Bij de bepaling van dat (nieuwe) bouwvlak dient het college op dat moment alle relevante belangen af te wegen binnen het kader van haar wijzigingsbevoegdheid. Hierover kan nu nog geen uitspraak worden gedaan. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

10. N.N. 10, ingekomen 31 januari 2024

a. *Parkeerontsluiting*

In figuur 2.6 'Stedenbouwkundige opzet fase 1' in de toelichting is een parkeerterrein geprojecteerd tegenover de huisnummers 13 en 15 in de Sir Winston Churchilllaan. Het is nu al gevaarlijk om auto's op de oprit te parkeren, het beoogde nieuwe parkeerterrein maakt dat nog gevaarlijker, ook omdat het Johannes Postkwartier vrijwel tegenover de geprojecteerde uitrit ligt. Indiener pleit ervoor het parkeren te projecteren aan de zijde van de Koos Vorrinkstraat. Los van het gevaar vreest indiener ook voor hinder door in de woonkamer inschijnende koplampen en door extra geluidsoverlast.

Antwoord

Zie hiervoor onder zienswijze 5 bij b.

b. *Woningtypologie en bouwhoogte*

Indiener vindt de geprojecteerde gebouwen te hoog, lagere huizen zou mooier zijn. Het voormalige schoolgebouw was eind van de dag en in de vakanties niet in gebruik, nu ontstaat inkijk in de omliggende huizen. Appartementen passen niet in het beeld van de wijk. Er wordt gesproken over groen en zichtlijnen, maar dit laatste is relatief.

Antwoord

Bij een herontwikkelproject is altijd sprake van een afweging van situaties en belangen. De gemeente Middelburg kent een sterke woningbehoefte en ze maakte ook regionale woningbouwafspraken. Een nieuwbouwproject vergt een bepaald woningaantal om tot een acceptabele exploitatie te kunnen komen. Wat betreft de ruimtelijke uitstraling, tot voor kort stond op de locatie een groot en massief schoolgebouw in een gesloten structuur. De nieuwe situatie heeft een open en groen karakter met zichtlijnen tussen de bebouwing en een beleefbare openbare ruimte, maar dit open karakter kan alleen worden gerealiseerd door hogere bouwblokken. De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Staat van wijzigingen

Het bestemmingsplan Sir Winston Churchilllaan Middelburg wordt gewijzigd vastgesteld. Deels naar aanleiding van zienswijzen, deels omdat het bij nader inzien om andere redenen aanbeveling verdient; de zogeheten ambtshalve wijzigingen. In onderstaand overzicht zijn de wijzigingen opgenomen. Waar relevant wordt de betreffende zienswijze benoemd, inclusief de nummering uit de Nota van beantwoording overlegreacties en zienswijzen. Tot slot is, onder 3., de zogeheten 'stofzuigerbepaling' opgenomen: overige ondergeschikte wijzigingen zoals naderhand geconstateerde taal- en typfouten. Deze hebben geen gevolgen voor de inhoudelijke of juridische aspecten van het bestemmingsplan.

1. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

N.N. 5

Zienswijze onderdeel a. (algemeen)

Een deel van het parkeerverkeer wordt omgeleid via de Gerrit van der Veenstraat naar de Sir Winston Churchilllaan. Indieners vinden dit een onnodige extra vervoersbeweging, te meer omdat basisschoolleerlingen de Gerrit van der Veenstraat veelal gebruiken als fietsstraat naar de basisscholen ten noordwesten van het plangebied. In de eerste opzet van het plan, die op 24 februari 2022 is gedeeld met de gemeenteraad, was dit volgens indieners ook niet aan de orde. Indieners willen weten welk zwaarwegend argument leidde tot parkeerverkeersontsluiting via de Gerrit van der Veenstraat en de afwikkeling hiervan via de Koos Vorrinkstraat en de Nadorstweg, ten opzichte van een meer directe afwikkeling via de Sir Winston Churchilllaan. Volgens hen is dit zonder kostenverhoging ook in het voorliggende plan mogelijk.

Wijziging

Indieners refereren aan een stedenbouwkundige schets in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Deze wees inderdaad op ontsluiting via de Gerrit van der Veenstraat en de afwikkeling hiervan via de Koos Vorrinkstraat en de Nadorstweg. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het stedenbouwkundig schetsontwerp en daarmee de ontsluitingsstructuur, op dit onderdeel aangepast; de locatie wordt niet ontsloten op de Gerrit van der Veenstraat en ook niet op de Churchilllaan. Zie hiertoe de figuren 2.6 en 2.7 in de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze onderdeel b. (verkeersafwikkeling)

In het oorspronkelijke plan betekende fase 2 het uifaseren van de gymlokalen. Mogelijk is de ontwikkeling door Zorgstroom hier nu ook nog gepland. Onduidelijk is echter wat de kaders hiervan zijn en of daarvoor opnieuw een planvormingstraject met de buurt voor wordt doorlopen.

Wijziging

Het plan waarin Zorgstroom een bouwblok zou realiseren, is vervallen. Gezien de ontwikkelingen sinds 2023 op het gebied van ouderenhuisvesting is op dit moment geen uitspraak te doen over mogelijke bouw voor huisvesting van mensen met een intensieve(re) zorgvraag. Voor de locatie waar nu de gymzalen staan is het uitgangspunt op dit moment dat er een vierde bouwblok van Woongoed komt, maar de termijn waarop is nu nog onduidelijk. Ook is nog niet concreet aan te geven om hoeveel eenheden het dan gaat. Aansluiting wordt daarom gezocht bij de eenheden waarvan in voorliggend bestemmingsplan per bouwblok sprake is, met een maximum van 30. De zienswijze leidt op dit onderdeel tot wijziging van de regels van het bestemmingsplan in artikel 3.5.1 sub a.

2. Ambtshalve wijzigingen

- a. Artikel 4.1. sub b. vervalt, de aanduiding gymzaal is niet relevant.
- b. Artikel 4.2.2. sub b. wordt gewijzigd, in plaats van een maximum bebouwingspercentage op te nemen op de verbeelding wordt bepaald dat het aantal wooneenheden per bouwblok maximaal 27 bedraagt.

3. Overig

Overige wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals taal- en typfouten etc.