

**Rapport beantwoording zienswijzen en reacties
overlegpartners**

Bestemmingsplan ‘Mortiere Fase 13’

Vastgesteld door de gemeenteraad van Middelburg op 19 december 2024

De griffier,

De voorzitter,

Alex Rijpert

Yvonne van Mastrigt

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Reacties overlegpartners.....	4
3. Ingediende zienswijzen	7
4. Conclusie.....	40

1. Inleiding

Om de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in Middelburg mogelijk te maken, heeft de gemeente Middelburg op 7 juli 2003 het bestemmingsplan Mortiere vastgesteld. Op 25 juni 2013 is ter actualisatie het bestemmingsplan 'Mortiere' vastgesteld. Dit verving het bestemmingsplan Mortiere (2003) en alle vastgestelde uitwerkingsplannen.

In de huidige situatie is er voor de locatie de bestemming Wonen - Uit te werken opgenomen.

Inmiddels worden voor dit deel van de wijk Mortiere, fase 13, ook plannen gemaakt en dient er een plan met bouwmogelijkheden te worden opgesteld. Er wordt voor deze fase geen gebruik gemaakt van de uitwerkingsmogelijkheid in het vigerende bestemmingsplan Mortiere, omdat het maximaal toegestane aantal woningen binnen deze uitwerkingsmogelijkheid (1380) niet voldoende ruimte biedt voor de ontwikkeling van fase 13. Met de in recent opgestelde uitwerkingsplannen (fase 11 en 12) en het in procedure zijnde uitwerkingsplan (fase 6b) is dit aantal bijna bereikt. Daarom is ervoor gekozen de 56 woningen van fase 13 in een separaat bestemmingsplan mogelijk te maken, maar wordt verder voor alle regels en mogelijkheden aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 'Mortiere'.

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van donderdag 14 december 2023 gedurende zes weken (tot en met woensdag 24 januari 2024) voor een ieder ter inzage gelegen aan de vakbalie van het Stadskantoor aan de Kanaalweg 3 te Middelburg. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken kon gedurende genoemde termijn tevens digitaal worden geraadpleegd, via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.middelburg.nl.

Mogelijkheid zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 10 zienswijzen door een omwonenden ingediend en 1 overlegreactie ontvangen van de Veiligheidsregio Zeeland. De zienswijzen die zijn ingediend door particulieren, zijn geanonimiseerd. De zienswijzen en overlegreactie zijn samengevat en van beantwoording voorzien in deze nota van beantwoording van zienswijzen.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling van deze nota

In hoofdstuk 2 wordt de Overlegreactie van de Veiligheidsregio Zeeland samengevat. De zienswijzen worden in hoofdstuk 3 van dit zienswijzerapport samengevat en beantwoord. Tenslotte staat in hoofdstuk 4 de conclusie, het voorstel aan de raad hoe met de zienswijzen rekening kan worden gehouden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Reacties overlegpartners

Overlegreactie 1

Veiligheidsregio Zeeland, mail d.d. 17 januari 2024

De Veiligheidsregio Zeeland geeft in de mail van 17 januari 2024 haar advies op de volgende drie onderdelen:

- A. de inventarisatie van de risicobronnen;
- B. advisering over mogelijke maatregelen ter beperking van de risico's welke in het ruimtelijke proces geborgd kunnen worden;
- C. overige noodzakelijke maatregelen ter beperking van risico's.

A. Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de Signaleringskaart Externe Veiligheid.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Verbrugge Zeeland Terminals, Kloosterboer Vlissingen, de A58 en de N57. Gelet op de afstand tot de risicobronnen is met name het scenario van een ongeval waarbij giftige stoffen vrijkomen relevant voor het plangebied.

B. Advies op het bestemmingsplan

In dit 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. In de volgende paragraaf adviseren we u over de verdere mogelijkheden.

C. Adviezen ter beperking van de risico's

De in de Memo Externe Veiligheid (bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan) beschreven maatregelen zijn volledig en correct (sluiten van ramen en deuren, handmatig uitschakelbare ventilatie en risicocommunicatie). Ten behoeve van de risicocommunicatie omvat bijlage 1 bij dit advies een infographic met het handelingsperspectief bij incidenten met gevaarlijke stoffen. Ons advies is om dit aan alle toekomstige bewoners te verstrekken.

Maatregelen ter verbetering beheersbaarheid

De beheersbaarheid richt zich voor wat betreft externe veiligheid op de locatie waar de calamiteit plaatsvindt, dus bij de risicobronnen. De risicobronnen bevinden zich buiten het plangebied. De beheersbaarheid bij de bron is hiermee niet relevant.

Bijlage 2 bij dit advies omvat de eisen en adviezen met betrekking tot bluswater en bereikbaarheid. Onderstaand staan de belangrijkste adviezen samengevat:

- *Bereikbaarheid: Draag zorg voor een gegarandeerde en onbelemmerde toegang voor brandweervoertuigen door de infrastructuur in te richten conform de eisen uit bijlage 2 onder bereikbaarheid.*
- *Opstelplaatsen: Voorzie in opstelplaatsen voor een tankautospuut en redvoertuig (ladderwagen of hoogwerker) conform de eisen uit bijlage 2 onder opstelplaatsen.*
- *Bluswater: Voorzie in de bluswatervoorzieningen conform de eisen uit bijlage 2 onder bluswater. Een deel van de vereiste voorzieningen zijn reeds aanwezig. Wij adviseren om concrete tekeningen en plannen opnieuw voor te leggen aan ons om de bluswatervoorziening nader te beoordelen.*

Maatregelen met betrekking tot brandveiligheid

Gezien de aard van de bebouwing vinden wij het van belang om in dit stadium ook al adviezen mee te geven ten aanzien van brandveiligheid, zodat hierbij de verdere uitwerking rekening mee

kan worden gehouden. Uitgangspunt voor de beoordeling is dat er sprake is van een goede bereikbaarheid en voldoende bluswater.

In de plangegevens is te lezen dat een woontoren van 37,5 meter hoog onderdeel uitmaakt van het plangebied. Hiervoor is het verstandig om met de volgende items rekening te houden:

Constructieve eis op bezwijken bij brand

- De wettelijke constructieve eis m.b.t. brandwerendheid op bezwijken ligt voor een dergelijke toren met woonfuncties op 120 minuten.

Vluchtroutes

- In een woontoren met een dergelijke hoogte dient er sprake te zijn van een tweezijdige ontvluchting. Voor een tweede vluchtroute kan gekozen worden uit een inpandige vluchtroute of een veiligheidsvluchtroute (met buitenlucht geventileerd). Gezien het feit dat de woontoren langs een gevaarlijke stoffenroute en dicht bij een industrieterrein wordt gesitueerd adviseren wij beide vluchtroutes via binnen of van de risicobronnen af te ontwerpen.

Brandwerendheid gevelafwerking

- De buitenzijde van het gebouw dient qua gevelafwerking vanaf het meetniveau tot 2,5 meter en vanaf 13 meter te voldoen aan brandklasse B.

Aanwezigheid brandweerlift

- Er dient een brandweerlift aanwezig te zijn. De grenswaarde voor een wettelijke eis ligt hiervoor op een verblijfsgebied van 20 m1 t.o.v. het meet niveau.

Aanwezigheid droge blusleiding

- Er dient een droge blusleiding in de toren te worden voorzien. De grenswaarde voor een wettelijke eis ligt hiervoor op een verblijfsgebied die hoger ligt dan 20 meter t.o.v. het meetniveau of een totale inzetdiepte heeft van meer dan 60 meter.

Aanwezigheid ruimte voor stallen scootmobielen

- Wij adviseren in het ontwerp rekening te houden met het brandveilig stallen van scootmobielen, elektrische fietsen en/of hulpmiddelen. Deze hulpmiddelen hebben vanwege de aanwezigheid van accu's en het laden hiervan een verhoogd brandrisico.

Energietransitie

- Vanwege de Energietransitie verzoeken wij in het ontwerp rekening te houden met het brandveilig ontwerpen van bouwkundige ruimten voor installaties die hier mee te maken hebben. Hierbij valt te denken aan een brandveilige ruimte voor het plaatsen van een energieopslagsystemen.

Restrisico

De beschouwde risicobronnen kunnen in de voorziene situatie leiden tot incidenten met effecten of slachtoffers binnen het plangebied. De genoemde maatregelen kunnen de omvang van mogelijke incidenten reduceren tot een omvang die beter beheersbaar wordt geacht voor de hulpverleningsdiensten.

Opgemerkt dient te worden dat wij ons met betrekking tot het uitbrengen van dit advies hebben beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid.

Uiteraard beoordelen wij later nog de nieuwe ontwikkeling in het kader van de omgevingsvergunning op de activiteit 'Bouwen'.

Bevindingen en conclusie:

A. Inventarisatie risicobronnen & B. Advies op het bestemmingsplan

De Veiligheidsregio Zeeland geeft in haar advies aan dat er in het bestemmingsplan geen redelijkerwijs ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zijn. Hiermee is de gemeente het eens.

C. Adviezen ter beperking van de risico's

De adviezen inzake ter beperking van de risico's hebben geen betrekking op het bestemmingsplan, maar zullen in de uitwerking van de bouwplannen worden meegenomen.

Conclusie:

De reactie van de Veiligheidsregio leidt **niet** tot aanpassing van het bestemmingsplan. De adviezen hebben geen betrekking op het bestemmingsplan, maar worden in de uitwerking van de bouwplannen meegenomen.

3. Ingediende zienswijzen

Zienswijze 1

Reclamant, ingekomen d.d. 24 januari 2024

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 18 punten:

1. Goede ruimtelijke ordening;
2. Afwijking eerdere plannen;
3. Tegenstrijdigheid weigering woningbouw locatie Eendrachtsweg;
4. Strijd met Omgevingsvisie 2050;
5. Strijd met Woonvisie 2023-2027;
6. Ladder voor duurzame verstedelijking (kwantitatieve en kwalitatieve behoefte);
7. Strijd met Kwaliteitsatlas 2030;
8. Strijd met Nota ruimtelijke kwaliteit;
9. Fijnstof;
10. Verkeer;
11. Parkeren ;
12. Gebrek aan groen/klimaatadaptatie;
13. Water(berging);
14. Windhinder;
15. Geluidhinder (onzorgvuldig geluidsonderzoek);
16. Uitzicht en privacy;
17. (Ondergrondse) afvalcontainers;
18. Participatie(traject).

1. Goede ruimtelijke ordening
 - a. De reclamant stelt dat nu er is gekozen voor een nieuw bestemmingsplan, ook opnieuw moet worden afgewogen of de voorgenomen ontwikkeling (nog steeds) voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij volstaat een verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan niet.
 - b. De reclamant stelt dat er meer woningen worden toegevoegd dan voorzien in het vigerende bestemmingsplan. De reclamant stelt dat het op andere plaatsen afzien van woningbouw wegens een hoogspanningsleiding, geen ruimtelijk relevante reden kan zijn om in dit ontwerpbestemmingsplan wel meer woningbouw toe te staan.

Reactie gemeente

- a. Voor het plangebied geldt op grond van het nu geldende bestemmingsplan 'Mortiere' de bestemming "Wonen, uit te werken bestemming" (artikel 17). De in dat plan opgenomen uitwerkingsplicht staat niet de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan in de weg. Met het Ontwerpbestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij de planregeling uit het bestemmingsplan 'Mortiere'. De regels uit het bestemmingsplan 'Mortiere' dienen dan ook als basis voor de planregels uit het Ontwerpbestemmingsplan 'Mortiere Fase 13'. Gelet daarop kan wel worden verwezen naar het bestemmingsplan Mortiere en hoeft alleen voor de wijzigingen die het Ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan 'Mortiere' met zich brengt een nadere toets plaats te vinden. Indien en voor zover noodzakelijk biedt het Ontwerpbestemmingsplan dus ook een aanvullende onderbouwing en/of onderzoek ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Mortiere'.
- b. De bestemming "Wonen, uit te werken bestemming" uit het bestemmingsplan 'Mortiere' (artikel 17) heeft betrekking op locaties waarvoor al een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het woningbouwprogramma per deelgebied. Voor het toevoegen van woningen heeft een afzonderlijke afweging plaatsgevonden, die los staat van de

aanwezigheid van een hoogspanningsleiding. Dit is onderbouwd in de Ladderonderbouwing in Bijlage 1 van het Ontwerpbestemmingsplan.

2. Afwijking eerdere plannen

- c. De reclamant haalt eerdere (deel)plannen voor Mortiere aan waarin wordt aangegeven dat het appartementengebouw een bescheiden maat zou krijgen. De reclamant haalt de website van het project aan waar gesproken wordt over een 'dorpse sfeer'.
- d. De reclamant stelt dat het appartementengebouw een onderbreking zou zijn binnen een lange reeks vrijstaande woningen. Deze rij woningen was aan de rand van wijk voorzien, maar uit het ontwerpbestemmingsplan volgt dat slechts twee vrije kavels aan de rand zullen resteren. Ook de open structuur zoals deze was voorzien zal verdwijnen door de plaatsing van veelal rijtjeswoningen.
- e. De reclamant stelt dat de gemeente in eerdere correspondentie de indruk gewekt heeft dat vrijstaande woningen zouden worden gebouwd aan de Jazzroute en Duke Ellingtonstraat.
- f. De reclamant stelt dat een gebouw van circa 12 woonlagen risico's met zich mee brengt op het gebied van (brand)veiligheid en ontruiming. Volgens de Woonvisie zouden de woningen voornamelijk gebouwd moeten worden voor ouderen, maar tegelijkertijd wordt uitgegaan van de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners. Dat verhoudt zich niet tot de risico's die hoogbouw met zich brengt, bijvoorbeeld omdat liften niet bij brand kunnen worden gebruikt. Hierbij is onvoldoende stilgestaan in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

- c. Reeds in het bestemmingsplan 'Mortiere' is als planregel opgenomen dat de maximale bouwhoogte voor gestapelde bebouwing in beginsel 12 bouwlagen bedraagt (zie hiervoor regel 17.2 onder h van de planregels bij het bestemmingsplan 'Mortiere').
 - d. Het bestemmingsplan 'Mortiere' bood al de mogelijkheid tot de bouw van een dergelijk appartementencomplex op deze locatie. Ook de invulling van rijen en vrijstaande woningen waren al beide mogelijk in het bestemmingsplan 'Mortiere'. Daarbij zullen er geen lange rijen in de strook worden gerealiseerd, maar zal het een afwisseling zijn tussen vrijstaande woningen, tweekappers en enkel korte rijen passend bij de openheid van de rand van Mortiere.
 - e. Voor zover volgens reclamanten op enige wijze de indruk werd gewekt dat vrijstaande woningen zouden worden gebouwd aan de Jazzroute en Duke Ellingtonstraat, wordt opgemerkt dat een dergelijke suggestie de gemeenteraad bij het vaststellen van het Ontwerpbestemmingsplan niet bindt.
 - f. De door reclamanten aangedragen veiligheidsnorm strekt niet tot de bescherming van de belangen van reclamanten, die geen toekomstige bewoner van het gebouw zullen worden.
3. Tegenstrijdigheid weigering woningbouw locatie Eendrachtsweg
- g. De reclamant wijst erop dat er aan de Eendrachtsweg een initiatief voor 40 woningen door de gemeente is afgewezen omdat dit er teveel zouden zijn (zie ECLI:NL:RVS:2022:1160). De reclamant stelt dat het niet helder is waarom de gemeente het dan wel ruimtelijk verantwoord vindt om op deze locatie 56 woningen toe te staan, waaronder appartementen die hoger zijn dan in de omgeving gebruikelijk is.

Reactie gemeente

- g. De door reclamanten aangehaalde uitspraak heeft betrekking op een geval dat niet vergelijkbaar is met dit geval. De uitspraak had betrekking op een aanvraag om een herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Mortiere'. Meer specifiek zag de aanvraag op het verkrijgen van toestemming voor de bouw van

40 woningen op locaties waaraan deels de bestemming “Wonen” en deels de bestemming “Tuin” was toegekend. Medewerking werd op onder meer stedenbouwkundige gronden geweigerd. In dat geval en onder die omstandigheden was de bouw van 40 woningen te veel. Dit ontwerpbestemming voor Fase 13 heeft betrekking op gronden die de ‘Wonen – uit te werken bestemming’ met de bouwaanduiding ‘gestapeld’ hebben en daarmee is de ontwikkeling van 56 woningen hier wel passend.

4. Strijd met Omgevingsvisie 2050

- h. De reclamant haalt de Omgevingsvisie Middelburg 2050 aan. In de Omgevingsvisie staat dat de bouw van appartementen onwenselijk is, onder meer vanwege het gebrek aan sociale cohesie die zij met zich brengen, en dat daarom in beginsel geen appartementsgebouwen hoger dan zeven lagen zullen worden toegestaan.
- i. Appartementen zouden in ieder geval in de harten van de wijken moeten worden gebouwd, niet aan de randen daarvan. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt strijdig met de Omgevingsvisie 2050.

Reactie gemeente

- h. De gemeente is gehouden rekening te houden met de Omgevingsvisie nu de inhoud daarvan als bekend mag worden verondersteld. De Omgevingsvisie 2050 bevat echter niet, zoals reclamanten lijken te veronderstellen, een totaalverbod op appartementsgebouwen hoger dan zeven lagen. In de regel wordt inderdaad niet hoger dan dat gebouwd, maar van dit uitgangspunt kan worden afgeweken indien de specifieke situatie daarom vraagt. Uit de Omgevingsvisie 2050 volgt ook dat tot het jaar 2040 nog circa 3.200 woningen nodig zullen zijn en dat het daarbij te hanteren motto is *“inbreiden waar het kan, uitbreiden als het moet”*. Reclamanten leggen tot slot de Omgevingsvisie 2050 zo uit dat daaruit zou volgen dat *“grenzen moeten worden gesteld aan hoogbouw”*. Dat staat niet in de Omgevingsvisie 2050. Er staat slechts dat *“vanzelfsprekend grenzen worden gesteld aan verdichting en hoogbouw”*, dat zonder meer voor zich spreekt maar geenszins een totaalverbod op hoogbouw betekent.
 - i. In de Omgevingsvisie staat dat verdichting binnen wijkhartes gunstig kan zijn. Er staat echter ook dat verdichting niet altijd goed is. Het streven is dan ook naar een gevarieerd woonaanbod: een combinatie van appartementen, vrijstaande woningen, en van kleine en grote woningen binnen dezelfde wijk.
5. Strijd met Woonvisie 2023-2027

- j. De reclamant haalt de Woonvisie 2023 tot 2027 aan. Het ontwerpbestemmingsplan sluit niet aan op de Woonvisie 2023-2027, vooral gelet op het bouwen van woningen ten behoeve van de doorstroming (senioren). Het toevoegen van woningen voor starters draagt niet bij aan de doorstroming. De locatie zou verder niet geschikt zijn voor de doelgroep in relatie tot voldoende en de juiste voorzieningen.

Reactie gemeente

- j. Uit de Woonvisie 2023-2027 volgt dat het toevoegen van een starterswoning doorgaans zorgt voor één verhuisbeweging en dat het toevoegen van een seniorenwoningen voor tot wel vijf verhuisbewegingen kan zorgen. Dit brengt met zich dat nieuwbouw zich met name zal richten op de doorstroming van senioren. Het voorgaande betekent echter niet dat bij nieuwbouw uitsluitend belang wordt toegekend aan de doorstroming van senioren. Het woningtekort wordt immers niet alleen verholpen door starters te laten doorstromen naar vrijgekomen woningen, daarvoor is de woonbehoefte simpelweg te groot. Het is ook logisch dat het betrekken van een starterswoning slechts voor één verhuisbeweging zal zorgen. Deze bewoners beschikten hiervoor immers niet

over een eigen woning. Wanneer starters de woningmarkt kunnen betreden, wordt voorzien in hun woonbehoefte. Het bouwen van starterswoningen maakt daarmee deel uit van de woonoplossing als geheel. Onduidelijk is verder wat reclamanten precies bedoelen met dat de locatie van de toekomstige woningen ongeschikt zal zijn voor de doelgroep. Starters en senioren hebben in beginsel behoefte aan vergelijkbare dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten en zorg. Daarbij kan er in een appartementengebouw makkelijk ruimte gemaakt worden voor zorg (zowel collectief als individueel). Volledigheidshalve moet tot slot worden opgemerkt dat reclamanten in ieder geval geen persoonlijk belang hebben bij de dagelijkse voorzieningen van het appartementencomplex.

6. Ladder voor duurzame verstedelijking (kwantitatieve en kwalitatieve behoefte)
 - k. De reclamant haalt de Laddertoets van Stec Groep aan. De reclamant stelt dat blijkens de laddertoets in combinatie met de huidige leegstaande woningen er geen behoefte zou zijn aan meer woningen dan eerst voorzien.
 - l. De reclamant haalt bijlage 2 bij de woondeal aan. De reclamant stelt dat in het plangebied wordt ingezet op koopwoningen van meer dan €355.000 en slechts vier woningen in de categorie “goedkoop” vallen, waarmee de woningen niet kunnen worden aangemerkt als noodzakelijk voor de regionale woningbouwopgave.
 - m. De reclamant stelt dat de woningen ongeschikt zijn voor de doelgroep van senioren wegens een gebrek aan voorzieningen in de nabije omgeving. De reclamant stelt dat dit er toe kan leiden dat de woningen niet gekocht gaan worden door senioren en dat hier gebouwd wordt voor leegstand, hetgeen in strijd is met artikel 3.1.6 Bro. Of dat vanwege de afstand tot voorzieningen zij meer gebruik gaan maken van de auto dan voorspeld. De reclamant stelt dat dit zijn weerslag heeft op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

Reactie gemeente

- k. Uit de laddertoetsing (conform 3.1.6 van de Bro) naar aanleiding van het rapport van Stec is geconcludeerd dat het Ontwerpbestemmingsplan voldoet aan de Ladder en dat het plan juist voorziet in zowel de kwantitatieve behoefte als de kwalitatieve vraag naar meer appartementen/nultredenwoningen in de primaire en secundaire marktregio.
 - l. Het plan voldoet aan de laddertoets. Reclamanten hebben bovendien geen persoonlijk belang bij het al dan niet voldoen aan de regionale woningbouwopgave.
 - m. Reclamanten hebben geen persoonlijk belang bij de aanwezigheid van voorzieningen voor senioren. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen conform de gestelde parkeernormen in het bestemmingsplan ‘Mortiere’ en is de verkeersafwikkeling goed vanwege de ligging aan de Jazzroute en nabij de Mozartweg.
7. Strijd met Kwaliteitsatlas 2030
 - n. De reclamant haalt paragraaf 2.3.1 van de toelichting aan met betrekking tot de Kwaliteitsatlas. De reclamant stelt dat het plan botst met de Kwaliteitsatlas, omdat de golfbaan in de Kwaliteitsatlas 2030 is aangemerkt als Natuur/Waardevol groen. De overgang tussen bebouwing naar landschap op een vanzelfsprekende wijze moet verlopen. Het ontwerpbestemmingsplan zorgt voor een stenen muur die het landschap van de bebouwing zal scheiden.
 - o. Binnen een groenstedelijk woonmilieu zou grondgebonden bouw meer voor de hand moeten liggen dan appartementen.

Reactie gemeente

- n. Voor zover reclamanten met een stenen muur doelen op de realisatie van het gebouw zelf, doet het Ontwerpbestemmingsplan in stedenbouwkundig opzicht

geen afbreuk aan hetgeen is gesteld in de Kwaliteitsatlas 2030. Er wordt niet gebouwd op het terrein van de golfbaan en de watergang tussen de golfbaan en de locatie blijft ook behouden.

- o. Door het tekort aan woningen (en geschikte bouwlocaties) is uitsluitend grondgebonden bouw niet realistisch en bovendien in financieel opzicht niet voor eenieder haalbaar. De gemeente voorziet met de uiteenlopende bouwvormen juist in het mogelijk maken van diverse soorten bebouwing om tegemoet te komen aan uiteenlopende wensen van bewoners.

8. Strijd met Nota ruimtelijke kwaliteit

- p. De reclamant stelt dat het appartementengebouw strijdig is met de uitgangspunten in de Nota ruimtelijke kwaliteit, omdat daaruit blijkt dat een (nieuw) gebouw moet passen binnen de omgeving qua maat en schaal. Het appartementencomplex is drie keer hoger dan de gebouwen in de omgeving en voldoet daarmee niet aan dat uitgangspunt. Dit blijkt ook uit de notulen afkomstig van het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK), waarin staat dat het niet voor de hand ligt om vanwege het appartementsgebouw 'De Eiland' nog een blikvanger/hogteaccent in de wijk te plaatsen.

Reactie gemeente

- p. Het bestemmingsplan 'Mortiere' voorziet reeds in de mogelijkheid tot gestapelde bouw van tenminste zes en ten hoogste twaalf bouwlagen (zie artikel 17.2 onder h van de planregels). Daarmee is dus al sprake van hoogbouw. Conform vaste rechtspraak moet de welstandstoets zich in beginsel richten naar de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt.

9. Fijnstof

- q. De reclamant wijst erop meer woningen leiden tot meer verkeer(sbewegingen) en dus tot meer uitstoot van fijnstof.

Reactie gemeente

- q. Het aspect luchtkwaliteit is in de voorbereiding van het Ontwerpbestemmingsplan getoetst, zie hiervoor paragraaf 5.3. van de toelichting Mortiere fase 13. Uit het onderzoek bleek dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied onder de grenswaarden liggen. Verder draagt de realisatie van nieuwe woningen niet in betekende mate bij op de luchtkwaliteit. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet daarmee aan het toetsingskader voor luchtkwaliteit. Om die reden hoeft geen aanvullend onderzoek te worden verricht.

10. Verkeer

- r. De reclamant stelt dat door alle woningen te concentreren in één appartementencomplex de infrastructuur op de Jazzroute relatief zwaarder belast wordt. Deze belasting bestaat uit 418 motorvoertuigbewegingen en opstoppen op de T-splitsing met de Duke Ellingtonstraat.

Reactie gemeente

- r. Het aspect verkeer is onderzocht in het Ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 4.3.1 van de toelichting Mortiere fase 13), in algemene zin en in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Vanwege de ligging aan de hoofdontsluiting Jazzroute-Mozartweg is de verkeersafwikkeling goed. De T-kruising Duke Ellington zal mogelijk tot enige vertraging zorgen in de spits, maar bij een woonwijk met een 30 km-inrichting is het gebruikelijk dat er spitsmomenten zijn met korte wachttijden om het hoofdverkeersnetwerk op te rijden.

11. Parkeren

- s. De reclamant stelt dat er niet goed geborgd is dat er voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen. Er is ten onrechte geen parkeerbalans opgesteld en daarmee is thans onbekend of kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Ten onrechte is in het ontwerpbestemmingsplan volstaan

met het “inzichtelijk maken” in plaats van het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid. Het ‘vooruitschuiven’ van dit punt naar de vergunningsfase is blijkens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) niet toegestaan.

Reactie gemeente

- s. Reclamanten benoemen in dit kader vaste rechtspraak van de ABRvS, maar verwijzen niet naar een concrete uitspraak. Allereerst is van belang dat ten aanzien van parkeren alleen rekening hoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de realisatie van het plan. Verder kan op een flexibele wijze invulling worden gegeven aan de parkeerbehoefte, te weten door een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Ook wordt in het Ontwerpbestemmingsplan verwezen naar parkeernormen van het CROW. Daarbij zijn de parkeernormen vastgelegd in het civieltechnische referentiebestek (tweede allonge bij de samenwerkingsovereenkomst).
In tegenstelling tot wat reclamanten stellen volgt uit jurisprudentie van de ABRvS (zie: ECLI:NL:RVS:2015:2851, ECLI:NL:RVS:2015:2837 en heel recentelijk nog ECLI:NL:RVS:2024:956) dat dit wel mogelijk is en niet in strijd is met de rechtszekerheid. Tot slot bieden de plantoelichtingen op het bestemmingsplan ‘Mortiere’ (paragraaf 3.4 van de toelichting) en het Ontwerpbestemmingsplan (paragraaf 4.3.2 van de toelichting) inzage in het beleid dat wordt gehanteerd bij de toetsing van de vraag of kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte.

12. Gebrek aan groen/klimaatadaptatie

- t. De reclamant stelt dat nagenoeg het hele plangebied bestaat uit bestemmingen die mogen worden verhard, zoals de bestemmingen wonen, tuin en verkeer. Uitsluitend aan beide uiteinden van het plangebied wordt voorzien in de bestemming groen, welke bestemming tevens mag worden verhard (parkeerplaatsen, speelplaatsen, voet- en fietspaden). Conform de Omgevingsvisie en mede om wateroverlast te voorkomen zou minder moeten worden verhard.
- u. Door het ontwerpbestemmingsplan zal de warmte in het plangebied toenemen, door de toename aan verharde bestemmingen en de ramen van het appartementencomplex die het zonlicht weerkaatsen en daarmee ook voor hinderlijke schittering zorgen.

Reactie gemeente

- t. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Scheldestromen, dat daarom ook een watertoets heeft uitgevoerd. De conclusie daarvan is dat er wordt voldaan aan de waterdoelstellingen en er is geen noodzaak tot het treffen van aanvullende waterhuishoudkundige maatregelen anders dan de maatregelen die reeds zijn voorzien. Het aspect water vormt geen belemmering voor het Ontwerpbestemmingsplan. In het Ontwerpbestemmingsplan is bovendien rekening gehouden met verhardingen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het totale stedenbouwkundig plan voor Mortiere met veel water en groen, zo ook de watergang tussen het plangebied en de golfbaan en de Mannezeese Watergang die deels wordt bestemd in dit ontwerpbestemmingsplan.
- u. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is oog geweest voor klimaatadaptatie. Verwezen wordt in dat verband naar de paragrafen 2.3.7 en 4.3.3 van de plantoelichting. Naast de groene en waterrijke inrichting rondom het plangebied door de Mannezeese Watergang, de watergang en golfbaan en het plantsoen ‘Ovaal’ is ook op het kavel een de bestemming ‘Tuin’ gelegen rondom de woonbestemming. Bij de uitwerking van de tuininrichting en de

materialisatie van de gebouwen is een gezonde leefomgeving een belangrijk thema zoals ook staat geschreven in paragraaf 2.3.7.

13. Water(berging)

- v. De reclamant stelt dat een overschot aan water zou in het geval van wateroverlast moeten worden geloosd op de vijver bij de golfbaan. Het is onduidelijk of deze vijver een dergelijke hoeveelheid water kan verwerken, gelet op de te verwachten toename aan water door de verhardingen in het plangebied. Er is bij de watercapaciteit niet gerekend met bestemmingen die mogelijk alsnog verhard zullen worden.
- w. De waterkwaliteit van de vijver moet worden gewaarborgd, zeker nu in het verleden blauwalg is geconstateerd.

Reactie gemeente

- v. Uit de watertoets van het Waterschap Scheldestromen blijkt dat wordt voldaan aan de waterdoelstellingen en dat geen noodzaak bestaat tot het treffen van aanvullende waterhuishoudkundige maatregelen anders dan de maatregelen die reeds zijn voorzien. Tot slot bevindt de vijver bij de golfbaan zich dermate ver van de woning van reclamanten dat van een direct belang geen sprake kan zijn.
- w. Het spreekt voor zich dat de kwaliteit van het water wordt gewaarborgd, zeker met het oog op blauwalg. Dat gebeurt overigens niet via een bestemmingsplan. De waterkwaliteit wordt gemonitord door het Waterschap Scheldestromen.

14. Windhinder

- x. De reclamant stelt dat een dergelijk hoog gebouw zal leiden tot een vergroot risico op windhinder. Het voldoen aan de NEN-8100 is onvoldoende om onvoorspelbare wervelwinden en valwinden te voorkomen nu over een afstand van ruim 200 meter geen enkel obstakel in de weg staat aan de wind voordat deze het ruim drie keer hogere appartementencomplex vol zal raken. Naar dit risico is geen of onvoldoende onderzoek verricht. Voor gebouwen hoger dan 30 meter is een windonderzoek vereist.

Reactie gemeente

- x. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht niet tot het uitvoeren van een windonderzoek. Het Bouwbesluit 2012 stelt voor nieuwbouw een toetsing aan de genoemde NEN-8100 ook niet verplicht. Het belang van een goede ruimtelijke ordening brengt een windonderzoek ook niet zonder meer met zich. De Handleiding Windhinder is bovendien geen officieel vastgesteld document, maar een hulpmiddel welke in eerste instantie is bedoeld voor de woontorens in Rotterdam. In dit geval betreft het appartementencomplex 12 woonlagen en dat is onvergelijkbaar met de hoogtes die in Rotterdam worden behaald.

15. Geluidhinder (onzorgvuldig geluidsonderzoek)

- y. De reclamant stelt dat uit een eerder geluidsonderzoek is gebleken dat bij alle woningen op de Jazzroute de voorkeursgrenswaarde voor geluid met 1 tot 2 dB wordt overschreden. Het geluidsonderzoek gaat alleen uit van motorgeluiden, terwijl verkeer ook andere geluiden met zich brengt waarbij de gevels van het gebouw als luidsprekers zouden kunnen werken. Het is onduidelijk in hoeverre rekening is gehouden met het geluid van ambulances afkomstig van de nieuwe ambulancepost aan de Bachweg, het verkeer van en naar het uitvaartcentrum aan de Mozartweg en het extra autoverkeer door het tolvrij maken van de Westerscheldetunnel.
- z. Het geluidsonderzoek houdt ten onrechte geen rekening met obstakels op het wegdek, zoals verkeersdrempels, en het slechte zicht vanaf de Mozartweg op de Poproute waardoor het verkeer tot stilstand moet komen en weer moet optrekken.

Reactie gemeente

- y. Uit het akoestisch onderzoek bij het Ontwerpbestemmingsplan blijkt dat met de realisatie van het project wordt voldaan aan de wettelijke norm geluidsbelasting en de grenswaarde voor een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat vanuit de wet geluidshinder. Daarbij wordt dus juist rekening gehouden met een toename aan verkeer en o.a. het geluid van de rollende banden. De geluidsbelasting van de N57 overschrijdt de wettelijke norm, maar blijft onder of gelijk aan de maximale geluidsbelasting van 53 dB, waarvoor hogere waarden zijn verleend. Verder worden omgevingsgeluiden zoals het weerskaatsen van het geluid wind en ambulances niet onderzocht omdat dit incidenteel geluid is en niet onderzocht kan worden.
- z. In het hierboven genoemde akoestisch onderzoek is rekening gehouden met de omstandigheden van het geval zoals beschreven wordt door de reclamant. Verder kunnen verkeersvoorzieningen enerzijds zorgen voor een hogere geluidsbelasting vanwege het afremmen en optrekken van verkeer, anderzijds dragen deze verkeersvoorzieningen juist ook bij aan het bereiken van de maximaal toegestane snelheid van het verkeer.

16. Uitzicht en privacy

- aa. De reclamant haalt de toelichting van Mortiere fase 8 aan waarin wordt gesproken dat er langs de hoofdontsluitingsroutes, zoals de Jazzroute, ruime kavels met diepe voortuinen zouden worden aangelegd. Daarvan is reeds afgeweken waardoor de woning van reclamanten zich dicht bij de weg bevindt dan vergelijkbare woningen in de buurt. Het hoge appartementencomplex zal slechts op circa 20 meter afstand van de woning van reclamanten worden gebouwd, waardoor zij uitkijken op een hoge muur en zij vrezen voor een inbreuk op hun recht op privacy.
- bb. Er is geen verbod opgenomen op het bouwen van balkons bij de appartementen aan de zijde van de Jazzroute. Ingeval balkons zouden worden gebouwd, zou de inbreuk op het recht op privacy verder worden aangetast.

Reactie gemeente

- aa. De toelichting uitwerkingsplan 'Mortiere Fase 8' zegt "De Jazzroute kenmerkt zich door afwisselende woningbouw (voornamelijk tweekappers en vrijstaande woningen) met diepe voortuinen en verspringende rooilijnen. Het profiel van de hoofdontsluiting is ruim van opzet met ruimte voor groen met bomen en een wadi." De afwisseling van bebouwing wordt in dit ontwerpbestemmingsplan mogelijk gemaakt door de afwisseling tussen het appartementengebouw, korte rijen, tweekappers en vrijstaande woningen. De diepere voortuinen zijn vastgelegd met de tuinbestemming van 4 meter in het ontwerpbestemmingsplan.
- bb. Zoals hierboven reeds gesteld is de afstand tussen de woning van reclamanten en het te realiseren appartementencomplex dusdanig groot dat van een aantasting van het recht op privacy bij de bouw van balkons geen sprake zal zijn.

17. (ondergrondse) Afvalcontainers

- cc. De reclamant stelt dat er afvalcontainers ingetekend lijken te zijn tegenover hun woning en dat het onduidelijk is of de ingetekende afvalcontainers horen onder het bestemmingsplan voor Mortiere Fase 8, of het ontwerpbestemmingsplan voor Mortiere Fase 13. In ieder geval menen reclamanten dat de plaatsing van de afvalcontainers op deze plek onaanvaardbaar is omdat de betreffende groenstrook reeds een functie heeft, te weten die van een wadi, waarbij het plaatsen van nutsvoorzieningen niet mogelijk is. De wadi dient aan te sluiten op het bouwvlak van het perceel Nina

Simonsestraat nr. 30 en mag niet op de hoek van de Jazzroute en Mozartweg worden ingekort om meer versterking en de plaatsing van afvalcontainers mogelijk te maken.

- dd. Overige bezwaren van reclamanten tegen de afvalcontainers zien op overlast omdat auto's zullen keren op de opritten van omwonenden, verkeersgevaarlijke situaties door het wegbrengen van afval met de auto, zwerfafval naast de containers, ongedierte op de opritten van omwonenden, en geluidsoverlast van het wegbrengen van afval in de ochtend en avond en bij het legen van de afvalcontainers.
- ee. Door de gemeente Middelburg is op 29 juli 2022 telefonisch toegezegd dat de ingetekende plek voor afvalcontainers slechts tijdelijk is. De afvalcontainers zijn eerder, op dringend verzoek van meerdere omwonenden, reeds naar een andere plek verhuisd. Een terugkeer van de afvalcontainers naar de locatie die initieel als tijdelijk was bedoeld is dan ook onaanvaardbaar. Het verdient aanbeveling dat een trottoir wordt aangelegd aan de zijde van Mannezeesche Watergang en de ondergrondse containers voor PMD-afval direct bij de start van de 30 kilometerzone te plaatsen. Overige containers dienen op het eigen terrein van de betreffende gebruikers te worden geplaatst.

Reactie gemeente

- cc. Op de gronden met de groenbestemming zijn op grond van artikel 3.1 aanhef en onder h van de planregels van het Ontwerpbestemmingsplan Mortiere fase 13 nutsvoorzieningen toegestaan. Dat zijn op grond van artikel 1.50 van de planregels van het Ontwerpbestemmingsplan Mortiere fase 13 ook voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling. De exacte plaatsing van ondergrondse afvalcontainers is nog niet bepaald en een kwestie van uitvoering en uitwerking die niet door het Ontwerpbestemmingsplan wordt ingevuld en in later stadium van de planvorming plaatsvindt. De gemeente volgt hier een aparte procedure voor.
 - dd. De mogelijke situaties die reclamanten omschrijven worden niet geregeld dan wel geborgd in een bestemmingsplan. Dat is een kwestie van uitvoering en uiteindelijk, indien nodig, handhaving.
 - ee. Op de gronden waarop een groenbestemming van toepassing is worden nutsvoorzieningen toegestaan, waaronder ook afvalverzameling. De exacte locatie staat verder los van het bestemmingsplan. Bij de procedure voor aanwijzing van de locatie voor de afvalinzameling zullen de direct omwonenden worden geïnformeerd.
18. Participatie(traject)
- ff. De reclamant stelt dat de communicatie vanuit de gemeente pas laat op gang gekomen en was niet transparant, nu in de uitnodiging die op sociale media is verspreid het bouwplan voor een woontoren van 12 bouwlagen was weggelaten.
 - gg. Reclamanten kunnen zich niet vinden in de beknopte weergave van de twee avonden voor omwonenden in het ontwerpbestemmingsplan.
 - hh. Reclamanten menen dat het ontwerpbestemmingsplan voor Mortiere 13 ten onrechte reeds als vaststaand gegeven wordt gepresenteerd.

Reactie gemeente

- ff. Een bestemmingsplan wordt voorbereid volgens een openbare (voorbereidings)procedure waarbij informatie daarover dus publiekelijk toegankelijk is. Het staat eenieder vrij om inzage in de relevante stukken te krijgen en hierover een zienswijze in te dienen. Indien en voor zover uitnodigingen worden verspreid om omwonenden informatie te verstrekken

over de procedure en eventueel een inspraakgelegenheid te bieden, is dat slechts aanvullend op de voorbereiding die reeds openbaar is.

gg. De in de toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan opgenomen weergave van de twee participatieavonden biedt een feitelijke weergave van hetgeen daar is besproken en op welke wijze rekening wordt gehouden met de punten die daar naar voren zijn gebracht. De sfeer van een dergelijke avond is een subjectief gegeven dat niet wordt betrokken bij deze feitelijke weergave. Eveneens leidt participatie niet altijd tot aanpassingen van het plan, maar wordt dit meegenomen in de afwegingen van belangen.

hh. De procedure omtrent de voorbereiding en de uiteindelijke vaststelling van een bestemmingsplan is bij wet bepaald. De wet biedt omwonenden meerdere waarborgen om hun eventuele bezwaren tegen een (ontwerp)bestemmingsplan te uiten. Het Ontwerpbestemmingsplan is voorbereid conform de relevante wettelijke bepalingen en de mogelijkheid tot inspraak wordt daarbij zonder meer gewaarborgd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Reclamant, ingekomen d.d. 2 januari 2024

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 7 punten:

1. Informatievoorziening;
2. Hoogbouw niet passend;
3. Overschrijding van gemeentelijk beleid met betrekking tot de bouwhoogte;
4. Parkeren;
5. Flora en fauna;
6. Woongenot en waardedaling van bestaande woningen;
7. Herziening van het plan.

1. Informatievoorziening

- a. De reclamant stelt dat de gehele informatievoorziening en werkwijze van de ontwikkelaar & consortium geheel buiten de proportionele redelijkheid is die zij voordoen naar de gemeente en belanghebbenden. Dat de ontwikkelaar heeft toegegeven dat desbetreffende planning niet in eerdere plannen stond, maar dat de bewoners het wel hadden kunnen weten.
Dat de ontwikkelaar zich vooral bezig houdt met deze wet en regelgeving, waar dit voor belanghebbenden een heel doolhof is aan documenten en procedures.
- b. De reclamant stelt dat niemand van de belanghebbenden op de hoogte was van de geplande hoogbouw totdat op 9 november 2023 een brief werd ontvangen over de informatieavond op 15 november 2023.

Reactie gemeente

a-b. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder c, d, e en f en ff, gg, hh.

2. Hoogbouw niet passend

- c. De reclamant toont volledig begrip voor de huidige situatie op de woningmarkt maar ziet het ontwerpbesluit geheel niet passen in de woonwijk van Mortiere. Mede door een ontwikkelingsfout van percelen op een andere locatie in de woonwijk de Mortiere, die te dicht bij hoogspanningskabels zijn gelegen, besluit de ontwikkelaar dat deze 'gemiste woningen' gecompenseerd moeten

worden in de vorm van appartementen in hoogbouw. De reclamant stelt dat de geplande hoogbouw / gestapelde bouw totaal niet passend is in de woonwijk Mortiere omdat deze veelal bestaat uit woningen van maximaal 2 hoog in jaren dertigstijl.

Reactie gemeente

- c. Het bestemmingsplan 'Mortiere' voorziet reeds in de mogelijkheid tot gestapelde bouw van tenminste zes en ten hoogste twaalf bouwlagen (zie artikel 17.2 onder h van de planregels).

Doordat de gemeente het niet wenselijk acht om woningen nabij hoogspanningsleidingen te realiseren zijn er aanvullende afspraken in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) gemaakt over het wegbestemmen van woningen. In de SOK (raadsvergadering van 9 maart 2023) is afgesproken om het aantal woningen voor heel Mortiere te verhogen van 1380 naar 1443. Met deze verhoging is de ruimte geboden voor de extra woningen in fase 13 te realiseren.

- 3. Overschrijding van gemeentelijk beleid met betrekking tot de bouwhoogte
 - d. De reclamant stelt dat het ontwerpbesluit het beleid van de gemeente Middelburg overschrijdt omdat dit beleid voorschrijft dat er tot maximaal zeven hoog gebouwd wordt.

Reactie gemeente

- d. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder h en i.

- 4. Parkeren

- e. De reclamant stelt dat de parkeergelegenheid in de woonwijk de Mortiere al schaars berekend is. De uitvoerbaarheid van parkeergelegenheid voor bewoners van het stuk onder het ontwerpbesluit is niet haalbaar met enige redelijkheid van uitvoering door een gebrek aan ruimte. De reclamant stelt dat dit tot gevolg zal hebben dat voertuigen niet op aangewezen plekken gaan parkeren, wat de verkeersveiligheid in het geding brengt.

Reactie gemeente

- e. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder s en t.

- 5. Flora en fauna

- f. De reclamant stelt dat ter plaatse van waar de appartementen / hoogbouw is geplant, momenteel een leefgebied en broedgebied is van de beschermde diersoort de grauwe ganzen.

Reactie gemeente

- f. Alle broedvogels zijn beschermd in Nederland, waaronder de grauwe gans. De grauwe gans is een algemene broedvogel. Nesten van deze groep zijn enkel beschermd wanneer er sprake is van een broedgeval, oftewel wanneer het nest bezet is door moeder, eieren dan wel jongen. Als het nest verlaten is, mag het vernietigd worden. Er is voor deze locatie geen sprake van een ganzenrustgebied, het leefgebied is dus niet beschermd. Er is genoeg leefgebied in de nabije omgeving en er blijft nog genoeg leefgebied bestaan. De grauwe gans wordt niet specifiek benoemd in het Flora en Fauna onderzoek omdat het een algemeen voorkomende soort is.

- 6. Woongenot en waardedaling van bestaande woningen

- g. De reclamant stelt dat hij het niet eens is met het ontwerpbesluit over de hoogbouw / gestapelde bouw in de woonwijk de Mortiere omdat dit het leefgebied van de grauwe gans in het geding brengt, het de parkeergelegenheid en de verkeersveiligheid in de wijk niet ten goede komt.
- h. Daarnaast zal het woongenot van omwonende en belanghebbende drastisch omlaag brengen.

- i. Ook zal de waarde van de woningen van de omwonende drastisch omlaag gaan.

Reactie gemeente

- g. De punten met betrekking tot de hoogbouw, de grauwe gans, parkeergelegenheid en verkeersveiligheid zijn in de voorgaande punten behandeld. Voor de beantwoording op deze onderdelen worden er verwezen naar de voorgaande beantwoording.
 - h. Het bestemmingsplan voorziet in een woontoren van circa 37,5 meter hoog. In het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Mortiere' werd al rekening gehouden met dergelijke bouwhoogten. De afstand van de woning van inspreker tot de woontoren bedraagt ongeveer 70 meter. Tussen de woning van inspreker en deze woontoren zijn onder andere een groenstrook en de Jazzroute gesitueerd. Hoewel de gemeente begrijpt dat de bouw van woning in een bestaande woonomgeving impact heeft, betekent dit niet dat een bouwhoogte van 37,5 meter direct, op een afstand van circa 70 meter, direct negatieve gevolgen heeft voor het woongenot. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder aa en bb.
 - i. Reclamant kan na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een gemotiveerd verzoek tot tegemoetkoming van de schade (planschade) indienen.
7. Herziening van het plan
- j. De reclamant ziet graag dat het ontwerpbesluit van de hoogbouw niet wordt toegewezen en dat de ontwikkelaar verplicht gesteld wordt om samen met omwonenden en belanghebbenden een nieuw ontwerpbesluit te maken voor het stuk van de geplande appartementen / hoogbouw wat wel passend is binnen de wijk.

Reactie gemeente

- j. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder ff, gg en hh.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

Reclamant, ingekomen d.d. 12 januari 2024

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 3 punten:

1. Overschrijding van het maximaal aantal woningen;
2. Strijd met Europese regelgeving;
3. Nalatigheid bij uitbesteding aan Consortium.

1. Overschrijding van het maximaal aantal woningen
 - a. De reclamant stelt dat om de woningen en appartementen te realiseren er een wijziging van het bestaande bestemmingsplan of een nieuw bestemmingsplan nodig is. De reclamant stelt dat het huidige bestemmingsplan 'Mortiere' niet voorziet in de extra woningaantallen die nodig zijn om de bouw van 42 appartementen en 14 grondgebonden woningen te realiseren. De reclamant stelt dat hiermee het maximum gesteld woningaantal in de Mortiere wordt overschreden waardoor de bouw van de appartementen met het huidige bestemmingsplan niet mogelijk is.

Reactie gemeente

- a. De reclamant heeft gelijk dat om de woningen en appartementen te realiseren er een nieuw bestemmingsplan nodig is. Dit nieuwe bestemmingsplan is 'Mortiere fase 13'. Omdat dit een bestemmingsplan is en geen uitwerkingsplan, vervangt het een gedeelte van het bestemmingsplan 'Mortiere' ter plaatse van fase 13. Het bestemmingsplan 'Mortiere fase 13' hoeft zich dus niet te houden aan de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan 'Mortiere'. Er is dus geen sprake van een overschrijding van het aantal woningen.
Zie voor verdere beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder b.
2. Strijd met Europese regelgeving
 - b. De reclamant stelt dat een bestemmingsplan volgens Europese regelgeving niet zomaar opgebroken of herschreven mag worden.

Reactie gemeente

- b. De reclamant haalt Europese regelgeving aan met betrekking tot het openbreken of herschrijven van een bestemmingsplan maar verwijzen niet naar een concrete uitspraak en/of beleid. Met het ontwerpbestemmingsplan 'Mortiere fase 13' wordt het bestemmingsplan 'Mortiere' niet wordt opgebroken of herschreven maar het vervangt een deel van het bestemmingsplan 'Mortiere'. Er is geen Europese regelgeving die van doen heeft met het wijzigen van een bestemmingsplan. Omdat de reclamant geen specifiek beleidsstuk van de Europese Unie aanhaalt, kan de gemeente hier niet verder op ingaan.
3. Nalatigheid bij uitbesteding aan Consortium
 - c. De reclamant stelt dat de gemeente nalatig is geweest door de bouw van de Mortiere uit te besteden aan het Consortium omdat, volgens Europese regelgeving, het aanbesteed moet worden en dit destijds niet gebeurd is. De reclamant stelt dat de relatie tussen de gemeente Middelburg en het Consortium in strijd is met het Didam-arrest (26-11-2021).

Reactie gemeente

- c. Het Didam-arrest was nog niet van toepassing ten tijde van de eerste samenwerkingsovereenkomst van 27 november 2020 met het consortium. De ontwikkeling van Fase 13 is onderdeel van de afspraken die gemaakt zijn in het kader van de 6^e allonge die de gemeenteraad op 9 maart 2023 heeft vastgesteld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Reclamant, ingekomen d.d. 22 januari 2024

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 15 punten:

1. Impact op het woongenot, de kwaliteit van de leefomgeving en de woningwaarde;
2. Participatie en informatievoorziening;
3. Privacy;
4. Lichtinval en zonblokkade;
5. Parkeerdruk;
6. Woningaantal Mortiere;
7. Bouwperiode;
8. Verkeer;
9. Luchtkwaliteit;
10. Locatie afvalcontainers;
11. Afwijking eerdere plannen;

12. Hoogte van de hoogbouw;
13. Reden voor hoogbouw;
14. Locatie hoogbouw;
15. Gemeentelijk beleid.

1. Impact op het woongenot, de kwaliteit van de leefomgeving en de woningwaarde
 - a. De reclamant stelt dat de bouwplannen een negatieve impact zullen hebben op het woongenot, de kwaliteit van de leefomgeving en de waarde van hun huis.

Reactie gemeente

- a. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 2, reactie van de gemeente onder h en i. Zie ook de beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder aa en bb.
2. Participatie en informatievoorziening
 - b. De reclamant haalt een aangepast raadsvoorstel van 9 maart 2023 aan over fase 13 en participatie. Er was op 9 maart al bekend dat er een participatieproces in gang gezet moest worden, maar dat zij pas op oktober 10 oktober 2023 geïnformeerd werden. De omringende bewoners van het appartementencomplex zijn per brief een paar dagen van te voren uitgenodigd. Op de informatieavond werden zij geïnformeerd dat er vergenvorderde voornemens waren om een appartementencomplex van 13 verdiepingen te realiseren op het perceel tussen de Mozartweg, Poproute/Duke Ellingtonstraat en de Golfbaan. Op de bewonersavond konden de genodigde “kiezen” welk appartementen complex meest passend was voor het gebied, volgens de reclamant.
 - c. De reclamant stelt dat zij geschokt was door niet alleen het idee dat er een appartementencomplex komt in plaats van 3 woonhuizen, zoals zij vernomen had van de makelaar en tekeningen, maar ook dat dit de hoogste wordt van Middelburg.

Reactie gemeente

- b. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder ff. Daarbij is de tussentijdse periode gebruikt om het plan uit te werken voor de participatie en de ter inzage legging.
 - c. Mortiere is een wijk die sinds 2001 in ontwikkeling is en de eerste woningen in 2005 zijn opgeleverd. Tijdens deze ontwikkeling is er ook gekeken naar mogelijke locaties voor gestapelde bebouwing. Deze mogelijkheden zijn opgenomen in het bestemmingsplan ‘Mortiere’ uit 2014. Waarbij met de toevoeging van appartementen antwoord wordt gegeven op de druk op de woningmarkt en behoefte aan appartementen in Middelburg.
3. Privacy
 - d. De reclamant benadrukt dat zij als bewoner enorm waarde hecht aan privacy en het genot van de tuin. De geplande appartementen hebben tot gevolg dat hun huis en tuin op een ongewenste manier zichtbaar wordt voor omwonenden en dat dit aanzienlijk afbreuk zal doen aan de privacy die bij de koop van de woning beloofd is. Vanuit het appartementencomplex is er direct zicht op hun volledige tuin waardoor er geen privacy meer is. Zij zullen zich ieder moment bekeken voelen en dat zij niet in staat zijn om ‘anoniem’ te blijven.

Reactie gemeente

- d. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder aa en bb..
4. Lichtinval en zonblokkade
 - e. De reclamant geeft aan dat een aantal raampartijen van de woning aan de oostkant gesitueerd zijn en dat alle lichtinval daardoor binnen komt in de

woning. Door de komst van het appartementencomplex wordt de reclamant genoodzaakt om privacybeschermende maatregelen te treffen aan de ramen waardoor er minder lichtinval is en dat dit voor elke verdieping van de woning geldt.

- f. De reclamant maakt zich zorgen over de mogelijke zonblokkade die de appartementen met zich mee kunnen brengen. De zon essentieel is voor een gezond binnenklimaat en het bevorderen van een positieve leefomgeving. Het appartementencomplex zal mogelijk resulteren in het verlies van zonlicht in een gedeelte van de tuin en woning. Dit zal negatieve effecten hebben op het woongenot en de groei van diverse planten en het gras in de tuin zal belemmeren. Dit zou geen probleem zijn bij de 3 woningen die op alle tekeningen te zien zijn en dat de gevolgen niet stroken met het oorspronkelijke plan toen zij de woning kochten.

Reactie gemeente

- e. Zie voor de beantwoording over privacy punt 3 van deze zienswijze voor de reactie van de gemeente.
- f. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd voor de 4 varianten van de participatieavond en één worst case variant. Uit deze studie blijkt dat de hoogbouw alleen in het voor- en najaar in de ochtend voor schaduwwerking zorgt bij de rijwoningen aan de Poproute. Het zal geen impact hebben op de bezonning op het perceel van de reclamant. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

5. Parkeerdruk

- g. De reclamant stelt dat de ontwikkeling van appartementen / het toevoegen van bewoners in Mortiere zal leiden tot een toename van auto's en parkeerdruk in de buurt en een tekort aan parkeerplaatsen en verzoekt om aandacht te besteden aan het waarborgen van voldoende parkeermogelijkheden bij de ontwikkeling van dit project. De gehanteerde 1,7 parkeerplek per huishouden is veel te weinig en zal tot veel overlast leiden omdat er nu al weinig parkeerruimte voor bezoekers is.

Reactie gemeente

- g. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder s. Aanvullend daarop zijn er bij de gemeente geen meldingen bekend dat er een tekort is aan parkeergelegenheid in de omgeving van fase 13.

6. Woningaantal Mortiere

- h. De reclamant haalt aan dat het oorspronkelijke aantal woningen zou uitkomen op 1380 maar nu wordt verhoogt naar 1443.
- i. De reclamant stelt dat omdat er op een klein oppervlakte 42 appartementen gebouwd worden dit potentieel kan resulteren in een verlies van rust, veiligheid en hinderlijke geluidsoverlast.

Reactie gemeente

- h. Zie voor beantwoording zienswijze 3, reactie van de gemeente onder a. Zie voor beantwoording over de ladderonderbouwing van aantallen en type woningen zienswijze 1, reactie van de gemeente onder k, l en m.
- i. De mogelijke situaties die de reclamant omschrijft worden niet geregeld dan wel geborgd in een bestemmingsplan. Dat is een kwestie van uitvoering en uiteindelijk, indien nodig, handhaving.

7. Bouwperiode

- j. De reclamant maakt zich zorgen dat de bouw van appartementen deze woonomstandigheden zou kunnen verstoren en verzoekt om maatregelen te treffen om ervoor te zorgen dat het geluidsniveau aanvaardbaar blijft.

Reactie gemeente

- j. Dit onderdeel van de zienswijze heeft alleen betrekking op de bouwfase. Deze zienswijze heeft dus geen betrekking op het planologisch kader zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan. De zienswijze over de bouwfase vormen derhalve geen afwegingskader voor deze procedure en kunnen dus niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat deze aspecten zullen worden meegenomen bij het nog op te stellen BLVC-plan (Bereikbaarheid-, Leefbaarheid-, Veiligheid- en Communicatieplan). Het BLVC-plan heeft betrekking op de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden aspecten te regelen. Het BLVC-plan dient bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend.

Aan de hand van de BLVC-systematiek komen opdrachtgevers van projecten en hun bouwers tot goede afspraken over het project, zodat er zo min mogelijk hinder kan ontstaan. Hoewel werken zonder overlast te veroorzaken niet mogelijk is, kunnen er wel maatregelen op de verschillende BLVC-gebieden genomen worden om de hinder acceptabel te maken. Daarbij zijn er in de APV ook regels opgenomen met betrekking tot de bouw waaraan de BLVC ook aan moet voldoen. Voor nu wordt dit ter kennisgeving aangenomen en bij de uitwerking van BLVC-plan wordt dit verder opgepakt.

8. Verkeer

- k. De reclamant stelt dat de komst van meer verkeer ook gevaarlijke verkeerssituaties teweeg brengt. Mortiere is een jonge woonwijk met veel kinderen die veilig buiten willen spelen. De verkeersdruk op de hoek van de Mozartweg, Nina Simonestraat en de Jazzroute zal toenemen omdat iedereen op dit punt de wijk binnen komt en op dezelfde paar vierkante meter aan het verkeer deel neemt, onder andere ook vrachtverkeer wat nu al nauwelijks door de straten kan manoeuvreren.

Reactie gemeente

- k. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder r.

9. Luchtkwaliteit

- l. De reclamant vraagt zich af of de luchtkwaliteit voldoende blijft en of er aan de milieueisen voldaan wordt tijdens en na de bouw.

Reactie gemeente

- l. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder q.
Voor de bouwfase wordt verwezen naar het antwoord bij punt 6 van deze zienswijze.

10. Locatie afvalcontainers

- m. De reclamant vraagt waar de afvalcontainers voor plastic en dergelijke komen, aangezien deze nu op de plek van het appartementencomplex staan. Plaatsing naast hun tuin of aan de Jazzroute is niet gewenst omdat dit overlast zal veroorzaken. Plaatsing op het parkeerterrein van het appartementencomplex of op de vrijgekomen kavels van 3D en/of 5A te plaatsen is het voorstel.

Reactie gemeente

- m. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder cc, dd en ee.

11. Afwijking eerdere plannen

- n. De reclamant geeft aan dat bij het overleg van 10 oktober er ook gerefereerd werd aan de moederplannen. De moederplannen geven aan dat er bij iedere ingang van Mortiere hoogbouw plaats kan vinden om zo duidelijk iedere entree van de Mortiere te markeren. Hier is geen gebruik is van gemaakt en er gekozen is om grondgebonden woningen te plaatsen. Door grondgebonden gebouwen neer te zetten bij alle entrees in plaats van hoogbouw, kan de

eenheid die oorspronkelijk voor ogen was, behouden worden. Om deze reden moet er geen hoogbouw komen omdat dat afwijkt van de oorspronkelijke visie om alle entrees hetzelfde te houden.

Reactie gemeente

- n. In het bestemmingsplan 'Mortiere' staat inderdaad aangegeven dat de entree bij de ingangen kunnen worden gemarkeerd met appartementencomplexen (hierin wordt voorzien). Er wordt niet expliciet gezegd dat alle entrees hetzelfde moeten worden, variatie is juist passend in Mortiere. Wel is het accentueren van de entrees altijd een belangrijk aandachtspunt, ook bij de grondgebonden woningen.

12. Hoogte van de hoogbouw

- o. De reclamant stelt dat de hoogbouw nu ineens wel een plaats zou moeten krijgen omdat blijkt dat er niet gebouwd kan worden op de 10 percelen onder de elektriciteitsmasten. Door het besluit om hoogbouw te plaatsen worden de bewoners die nu al in de Mortiere wonen gedupeerd. Men had het voorgaande al kunnen weten omdat de masten er al stonden toen Heijmans de percelen ging bewerken voor de verkoop. Omdat de percelen niet voor bebouwing gebruikt kunnen worden wordt er weer teruggevallen op het moederplan. Het feit dat er in het verleden al meerdere keren van het moederplan is afgeweken zorgt ervoor dat het nu niet meer past in de huidige bebouwing en het originele plan van de Mortiere vergeten wordt.

Reactie gemeente

- o. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder b, c en d.

13. Reden voor hoogbouw

- p. De reclamant stelt dat indien de hoogbouw toch in komen in de Mortiere, Connect een betere keuze zou zijn, omdat aan de Torenweg immers al hoogbouw staat en een appartementencomplex niet direct de omgeving zal ontsieren. Ook in de hoogbouw voor het Ella Fitzgeraldpark zouden meer woningen gecreëerd kunnen worden door de appartementen iets kleiner te maken dan in het oorspronkelijke gebouw bedacht was.

Reactie gemeente

- p. De ontwikkeling van Connect heeft in een eerder stadium plaatsgevonden waarbij er op een andere woningvraag, eengezinswoningen, werd ingespeeld. De ontwikkeling is al in een vergevorderd stadium en wijzigingen van de plannen zou tot nog meer vertraging leiden. De ontwikkeling van de hoogbouw aan het Ella Fitzgeraldpark is nog niet uitgewerkt, maar de locatie in het park, op een eiland, met beperkte ruimte voor parkeren, maakt dat dit een ingewikkelde locatie is om zomaar veel woningen toe te voegen bovenop de reeds geplande woningen op deze plek.

14. Locatie hoogbouw

- q. De reclamant verzoekt om af te zien van hoogbouw op deze plek en om het aantal woningen niet te verhogen van 1380 naar 1443.

Reactie gemeente

- q. Zie voor beantwoording punt 6 van deze zienswijze voor de reactie van de gemeente.

15. Gemeentelijk beleid

- r. De reclamant verzoekt om hun privacy en veiligheid te waarborgen, maatregelen te treffen om ervoor te zorgen dat het milieu op een aanvaardbaar niveau blijft, maatregelen te treffen om ervoor te zorgen dat het geluidsniveau op een aanvaardbaar niveau blijft en om niet hoger te bouwen dan 7 bouwlagen zoals in de woonvisie te lezen is.

- s. De reclamant haalt een aantal punten uit de Omgevingsvisie van Middelburg aan, waaronder dat er in Middelburg in de regel niet hoger gebouwd wordt dan zo'n zeven bouwlagen.

Reactie gemeente

- r. De zienswijze is inhoudelijk in de voorgaande punten beantwoord.
- s. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder h en i.

Punten die geen betrekking hebben op het bestemmingsplan zoals onveilig gevoel en de verkoopfolder worden niet samengevat en niet van beantwoording voorzien.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- De bezoningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

Reclamant, ingekomen d.d. 22 januari 2024

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 8 punten:

1. Hoogte appartementengebouw;
2. Verkeersveiligheid;
3. Daling van woningwaarde;
4. Vermindering van vrij zicht en lichtinval;
5. Privacy;
6. Informatievoorziening;
7. Zicht en planvisie van de wijk;
8. Eerdere plannen.

1. Hoogte appartementengebouw

- a. De reclamant stelt dat het appartementengebouw te groot is ten opzichte van de omliggende bebouwing en breuk doet aan het aanzicht van de wijk.

Reactie gemeente

- a. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder c, d, e en p.

2. Verkeersveiligheid

- b. De reclamant stelt dat de ontwikkeling voor veel extra verkeer zorgt op het kruispunt met de Mozartweg en dat dit resulteert in een gevaarlijke kruising.

Reactie gemeente

- b. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder r.

3. Daling van woningwaarde

- c. De reclamant stelt dat de waarde van de omliggende woningen significant naar beneden zal gaan na aanleg van deze appartementen op korte afstand.

Reactie gemeente

- c. Zie voor beantwoording zienswijze 2, reactie van de gemeente onder i.

4. Vermindering van vrij zicht en lichtinval

- d. De reclamant stelt dat het appartementencomplex het vrije zicht belemmert en licht weghaalt uit de omgeving en omliggende woningen.

Reactie gemeente

- d. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder aa en zienswijze 4 reactie van de gemeente onder f.

5. Privacy

- e. De reclamant stelt dat er door de hoogte van de voorziene bebouwing zicht is op een groot aantal tuinen in de buurt en dat dit inbreuk maakt op de privacy van de omliggende woningen.

Reactie gemeente

- e. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder aa en bb en zienswijze 4 reactie van de gemeente onder d.

6. Informatievoorziening

- f. De reclamant stelt dat zij niet op de hoogte waren van deze bebouwing.

Reactie gemeente

- f. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder c en d en zienswijze 4 reactie van de gemeente onder c.

7. Zicht en planvisie van de wijk

- g. De reclamant vraagt zich af hoe het appartementencomplex zich verhoudt met het zicht en planvisie van de wijk, omdat het een grote impact levert aan het aanzicht van de wijk. De reclamant geeft aan dat zij geen grotere garage mochten wegens het zicht en planvisie van de wijk.

Reactie gemeente

- g. De hoogbouw in fase 13 is reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014. Het bestemmingsplan 'Mortiere fase 13' voldoet aan de gestelde bouwregels qua afstanden tot zijdelingse perceelsgrenzen en bouwhoogte en vormt het accent van de entree van Mortiere. De garage zoals gesteld door de reclamant is niet vergelijkbaar met deze ontwikkeling. Dit gaat om een aanbouw op een particulier perceel die niet voldeed aan de regels van het geldende bestemmingsplan en/ of vergunningsvrij bouwen. Er is geen vergunningsaanvraag bekend bij de gemeente voor dit perceel.

8. Eerdere plannen

- h. De reclamant stelt dat op het moment dat zij de woning kochten er geen sprake was van plannen om een dergelijk gebouw in het gebied te plaatsen, dat in alle plannen die zij vooraf gezien hebben het plan was om het gebied in te vullen met woningen en dat indien een dergelijk gebouw bekend was zij een woning op een andere locatie hadden gekozen.

Reactie gemeente

- h. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder e, en zienswijze 4, reactie van de gemeente onder c.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

Reclamant, ingekomen d.d. 23 januari 2024

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 22 punten:

1. Verdichting;
2. Vigerend bestemmingsplan;
3. Huidige situatie;
4. Omgevingsvisie Middelburg 2050;
5. Omschrijving plangebied;
6. Hoogteaccent en wijzigingsbevoegdheid;
7. Privacy;
8. Hoogbouw in relatie tot fase 8;
9. Parkeren;

10. Parkeernormen;
11. Geluid;
12. Hittestress;
13. Onderzoek naar toekomstbestendig leefklimaat;
14. Natuurlijke overgang stedelijk – landelijk gebied;
15. Aanzicht vanaf de snelweg;
16. Niet voldoende concreet en te flexibel;
17. Onzorgvuldige inpassing;
18. Sociale veiligheid;
19. Verkeersveiligheid;
20. Doelgroep en veiligheid;
21. Participatie;
22. Informatievoorziening.

1. Verdichting

- a. De reclamant stelt dat 42 appartementen in 12 bouwlagen ten opzichte van 3 vrijstaande woningen een enorme verdichting is van de oorspronkelijke plannen.
- b. De reclamant benadrukt dat zij in het algemeen niet tegen bebouwing zijn, maar dat de voorgenomen hoeveelheid woningen op het relatief kleine plangebied naar hun idee tot een onevenredige verdichting leidt, welke sterk ten koste gaat van de leefbaarheid voor de (toekomstige) omwonenden.

Reactie gemeente

- a. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder c, d, e en p.
- b. Zie voor beantwoording zienswijze 2, reactie van de gemeente onder h.

2. Vigerend bestemmingsplan

- c. De reclamant geeft aan dat voor dit ontwerpbestemmingsplan geen gebruik gemaakt wordt van de uitwerkingmogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan Mortiere, maar dat er wel voor alle regels en mogelijkheden aangesloten op het vigerende bestemmingsplan 'Mortiere'. Er wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verwezen naar het bestemmingsplan van 25 juni 2013 en gaat er vanuit dat hier het bestemmingsplan 'Mortiere' geactualiseerd op 7 juli 2014 wordt bedoelt.

Reactie gemeente

- c. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder a.
Ter aanvulling op het voorgaande is het kloppend dat het bestemmingsplan van 25 juni 2013 niet te vinden is op ruimtelijkeplannen.nl. De versie van 25 juni 2013 is de versie van het bestemmingsplan Mortiere voorafgaand aan de gerechtelijke uitspraak in 2014. In het Ontwerpbestemmingsplan 'Mortiere fase 13' wordt verwezen naar het bestemmingsplan uit 2013. Dit betreft inderdaad het bestemmingsplan 'Mortiere' van 2014 van na de gerechtelijke uitspraak. Dit zal verduidelijkt worden in de toelichting Mortiere fase 13.

3. Huidige situatie

- d. De reclamant stelt dat in het nieuwe bestemmingsplan 'Mortiere fase 13' goed gekeken dient te worden naar de huidige situatie. Het bestemmingsplan 'Mortiere' is voor het laatst 10 jaar geleden geactualiseerd. De reclamant geeft aan dat in de tussentijd bijna alle fases uitgewerkt en gerealiseerd zijn. De reclamant meent dat het bestemmingsplan kritisch naast de huidige visies, kaders, richtlijnen en toekomstbeelden van de gemeente Middelburg gelegd dient te worden. De reclamant stelt dat er in de toelichting van het bestemmingsplan verschillende visies worden aangehaald maar dat er tactisch

enkel de punten worden aangehaald welke in overeenstemming zijn met het plan, niet de punten die totaal niet stroken.

Reactie gemeente

- d. Het bestemmingsplan 'Mortiere fase 13' beschrijft de huidige situatie in paragraaf 3.2 Ruimtelijke structuur en opbouw. Een bestemmingsplan dient altijd getoetst te worden aan actueel beleid, als het plan niet passend is in het beleid dient onderbouwd te worden waarom het alsnog gerealiseerd moet worden.

4. Omgevingsvisie Middelburg 2050

- e. De reclamant haalt de punten op leefbaarheid en leefklimaat, de kernwaarde groen en de sociale cohesie uit de Omgevingsvisie Middelburg 2050 aan en hoopt dat de gemeente dit bestemmingsplan toetst aan haar eigen visie.

Reactie gemeente

- e. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder h en i. Een aantal van de genoemde punten, zoals de sociale cohesie worden niet behandeld in een bestemmingsplan doordat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dit niet toestaat. Hierdoor wordt geen antwoord gegeven op deze punten. Deze punten worden wel behandeld in het omgevingsplan van de gemeente en wijzigingen hiervan.

5. Omschrijving plangebied

- f. De reclamant stelt dat de omschrijving van het plangebied, uit paragraaf 4.2 van de toelichting, misleidend is. De locatie wordt geschetst als een plangebied met veel ruimte om zich heen, maar dat dit eigenlijk een smalle strook is, welke ter hoogte van de kruising Mozartweg – Jazzroute slechts 45 meter breed is.

Reactie gemeente

- f. Het gaat hierbij niet alleen om de locatie zelf, maar om de totale stedenbouwkundige ruimte binnen het plan van Mortiere. De profielen rondom het plangebied zijn binnen het stedenbouwkundig plan van Mortiere de ruimste. De Jazzroute heeft een ruim en groen profiel. En zeker de Mozartweg met Mannezeese Watergang heeft een breed groenblauw profiel. Maar ook de ruimte ten noorden, de golfbaan en hoofdontsluiting zorgen voor de benoemde ruimte rondom het plangebied.

6. Hoogteaccent en wijzigingsbevoegdheid;

- g. De reclamant haalt paragraaf 3.2 Ruimtelijke structuur aan waar gesproken wordt over een hoogte accent die op enige afstand komt te staan van de Jazzroute. Gezien de geringe diepte van het plangebied ten opzichte van de Jazzroute is dit een onmogelijke belofte. Dit strookt ook niet met het verzoek tot wijzigingsbevoegdheid Tuin naar Wonen zoals vermeld in paragraaf 6.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Gehanteerde bestemming". De reclamant haalt de toelichting aan over de Jazzroute als straat met 'diepe voortuinen'. De reclamant stelt dat de voortuinen met 2,5 meter tot de kleinste voortuinen van de Mortiere behoren, ook in vergelijking met de voortuinen aan een soortgelijke ontsluitingsweg, de Bluesroute.

Reactie gemeente

- g. De afstand die hier beschreven wordt is inderdaad de afstand van de tuinbestemming, die is in dit bestemmingsplan 4 meter. Daarmee wordt wel aangesloten op de gewenste diepere voortuinen aan de Jazzroute. Er is inderdaad incidenteel afgeweken van deze diepere voortuinen, vanwege de gewenste variatie in woningbouwprogramma en straatbeeld. De wijzigingsbevoegdheid van Tuin naar Wonen is een standaard regel binnen het bestemmingsplan 'Mortiere', maar wordt in de praktijk maar zelden gebruikt. De ruimte van het bouwvlak in bestemmingsplan 'Mortiere fase 13' is voldoende

voor de realisatie van het appartementengebouw. Het is stedenbouwkundig ongewenst dat de tuinbestemming hier wordt verkleind. De Supervisor van Mortiere zal de plannen hierop beoordelen.

7. Privacy

- h. De reclamant stelt dat een woontoren dicht tegen de woningen van de Jazzroute komen te staan en dat dit doet vrezen voor de rust en privacy.

Reactie gemeente

- h. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder aa en bb.

8. Hoogbouw in relatie tot fase 8

- i. De reclamant stelt dat er in de uitwerking van fase 8 nooit rekening is gehouden met hoogbouw en de hoeveelheid woningen die het Consortium wenst te realiseren.

Reactie gemeente

- i. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder c en d, en zienswijze 2 onder c.

9. Parkeren

- j. De reclamant haalt paragraaf 4.3.2 Parkeren aan. De reclamant stelt dat de vigerende parkeernormen gebruiken als uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan een vrij nietszeggend statement is en dat het Consortium hier ook van af zou kunnen wijken wanneer het niet uitkomt. De reclamant stelt dat de normen niet het uitgangspunt moeten zijn maar gehandhaafd moeten worden.
- k. De reclamant stelt dat dubbelgebruik niet aan de orde mag zijn omdat dit normaalgesproken geldt als binnen de ontwikkeling verschillende functies worden gerealiseerd en dit niet aan de orde is.
- l. De reclamant stelt dat er een reële kans is dat de bijbehorende parkeergelegenheid als carpoolplaats gebruikt zal worden en dat dit de parkeerdruk en verkeersdruk zal doen toenemen, gezien de ligging aan de buitengrens van de stad en vlak naast de Rijksweg N57.
- m. De reclamant haalt aan dat voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden, inzichtelijk moet worden gemaakt dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij de gestelde parkeernormen in acht moeten worden genomen. De reclamant stelt dat het voor fase 13 duidelijk is dat er nog niet inzichtelijk is gemaakt is dat er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen waardoor er nog geen omgevingsvergunning verleend kan worden. De reclamant stelt dat het gezien de technisch kritische ruimte in het plangebied, geen overbodige luxe zou zijn om dit eerst uit te zoeken.
De reclamant stelt dat op basis van de norm voor middeldure appartementen (1,8 parkeerplaats per woning) er 75,6 parkeerplaatsen voor enkel de appartementen moeten komen en dat dit aantal gezien het geringe oppervlakte van het plangebied lastig te realiseren lijkt.
De reclamant stelt dat onvoldoende parkeergelegenheid tot parkeerdruk zal leiden voor de toekomstige en huidige bewoners van de Jazzroute.

Reactie gemeente

- j. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder s.
- k. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat er in overleg met de gemeente gekeken kan worden naar de mogelijkheden voor dubbelgebruik en het toepassen van deelmobiliteit sprake kan zijn. Er wordt gekeken naar onder andere dubbelgebruik in het kader van slim en zorgvuldig ruimtegebruik zodat de ruimte zo goed mogelijk gebruikt kan worden.

- l. De parkeerplaats wordt eigendom van de VVE van het appartementengebouw en is daarmee alleen voor bewoners en bezoekers. De parkeerplaats kan dus niet gebruikt worden als carpoolplaats.
- m. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder s. Aanvullend, een deel van het plangebied van fase 13 zal ingericht worden als parkeerplaats.

10. Parkeernormen

- n. De reclamant stelt dat er niet van de parkeernormen uit de ASVV 2004 gebruik gemaakt moet worden, maar gebruik gemaakt moet worden van de parkeernormen uit de ASVV 2021, omdat dit de laatst beschikbare informatie is waarin ook toekomstbestendig parkeren is meegenomen.

Reactie gemeente

- n. Het ontwerpbestemmingsplan fase 13 gaat inderdaad uit van het ASVV 2004, aansluitend op de rest van Mortiere. Omdat deze ontwikkeling onderdeel is van een groter geheel, wordt hierop aangesloten. Daarnaast is geborgd in het civieltechnische referentiebestek (tweede allonge bij de samenwerkingsovereenkomst) dat er gebruik gemaakt moet worden van de parkeernormen uit de ASVV 2004.

11. Geluid

- o. De reclamant haalt het akoestisch onderzoek wegverkeer – Mortiere fase 13 aan, waarin geconcludeerd wordt dat het treffen van gebouw gebonden maatregelen vanwege de onevenredige inbreuk op het woongenot wordt afgeraden. Dit is een raar statement omdat geluid reducerende maatregelen dienen ter verbetering van het woongenot.
Zonder geluid reducerende maatregelen zullen (buiten)activiteiten altijd aan de geluidsluwe kant plaatsvinden en dat dit naar alle waarschijnlijkheid tot veel geluidsoverlast voor de reclamant zal leiden.
De reclamant haalt paragraaf 5.11 van het ontwerpbestemmingsplan aan en stelt dat de eindconclusie ongefundeerd en misleidend is omdat er op dit moment geen blijkt is van enig onderzoek naar de geluidseffecten voor de omliggende woningen.

Reactie gemeente

- o. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder z. De door reclamanten aangedragen punten van gebouwgebondenmaatregelen strekt niet tot de bescherming van de belangen van reclamanten aangezien de gebouwgebondenmaatregelen gaan voor de bescherming van de toekomstige bewoners van het appartementencomplex.
Geluidsoverlast van de nieuwe appartementen (zoals stemgeluid ed) op de bestaande woningen is niet onderzocht. Dit soort geluid wordt niet onderzocht omdat hier geen wettelijke grondslag voor is en dus niet als geluidsbron opgenomen zijn waar geluidsnormen aan gekoppeld zijn.

12. Hittestress

- p. De reclamant stelt dat de mate van warmte absorptie van de voorziene (hoog)bouw zorgt voor een verhoging van de lokale lucht- en oppervlaktetemperatuur vanwege de vertraagde warmteafgifte van het gebouw aan de omgeving. Samen met de geasfalteerde weg voor hun perceel en de parkeerplaats achter hun perceel zorgt dit voor een toename van door hun niet direct beïnvloedbare elementen in de directe leefomgeving die warmte absorberen. Het plan zorgt voor een vermindering van het leefklimaat, met name in de zomer.

- q. De reclamant haalt het bestemmingsplan 'Mortiere' aan met betrekking tot verdamping van water. Het gebouw zal verkoeling tegengaan via verdamping van het water bij de golfbaan waardoor het nog langer warm blijft. Door de enorme toename van versterking/verharding, verdamping sowieso minder kans krijgt dan bij de keuze voor vrije kavels met een meer gebalanceerde bouw/groen-verhouding.
- r. De reclamant stelt dat zij op de warmste momenten van de dag geen schaduw heeft van het gebouw, maar dat zij wel wat gaan merken van weerkaatsing van het zonlicht via de ramen van het gebouw op hun woning.

Reactie gemeente

- p. Hittestress kan inderdaad veroorzaakt worden door de punten die de reclamant aanhaalt. Vanuit de klimaatatlas van de gemeente Middelburg kan worden aangenomen dat, gelet op de omliggende bebouwing, het in en rondom het plangebied warmer kan zijn. Er zijn verschillende maatregelen die kunnen helpen in het beperken van hittestress, zoals maatregelen bij gebouwen (lichte gevelkleur) en in de openbare ruimte (verhard oppervlakte verminderen). Echter kunnen de maatregelen niet in het bestemmingsplan geborgd worden omdat de Wro hiervoor geen ruimte biedt om dit soort zaken te regelen.
- q. De watergangen rondom de golfbaan en de Mannezeese Watergang worden niet verkleind, het wateroppervlak blijft in stand. Een deel van het perceel van het appartementengebouw heeft de bestemming Tuin en zal groen worden ingericht.
- r. De hoeveel weerkaatsing van het licht op de woning ligt aan het soort en kleur van het materiaal dat gebruikt gaat worden. De uitwerking van de architectuur moet nog worden gedaan, hierbij zal gebruik worden gemaakt van metselwerk, wat geen weerkaatsing heeft. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen worden omwonenden ook in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het ontwerp van het gebouw.

13. Onderzoek naar toekomstbestendig leefklimaat

- s. De reclamant ziet graag dat er een toekomstbestendig onderzoek wordt verricht naar het leefklimaat voor de reeds gerealiseerde woningen.

Reactie gemeente

- s. Een (toekomstbestendig) onderzoek naar leefklimaat voor reeds gerealiseerde woningen is geen onderzoek wat bekend is bij de gemeente als een bestaand soort onderzoek. Er is verder niet bekend wat voor criteria aan getoetst moeten worden of wat de inhoudelijke eisen zijn. Dit onderzoek zal dan ook niet worden uitgevoerd. Zie voor beantwoording over leefklimaat/woongenot zienswijze 1, reactie van de gemeente onder y en zienswijze 2, reactie van de gemeente onder h.

14. Natuurlijke overgang stedelijk – landelijk gebied

- t. De reclamant geeft aan dat de woonwijk Mortiere gekenmerkt wordt door jaren '20 en '30 woningen en haalt de website van woonpark Mortiere aan. Tot op heden is het een wijk met enkel laagbouw en waarbij wordt gestreefd naar een natuurlijke overgang van de woonwijk Mortiere naar de woonwijk Dauwendeale.
- u. De reclamant begrijpt niet waarom er op het plangebied extreem verdicht moet worden. De reclamant begrijpt dat het collectief belang voor extra woningen groot is. De reclamant is van mening dat een woontoren echter haaks staat op het plan om de overgang natuurlijk te laten verlopen en dat een woontoren totaal niet in het straatbeeld van een woonwijk zoals de Mortiere. De reclamant stelt dat verdichting en een natuurlijke overgang ook mogelijk

zou moeten zijn door bijvoorbeeld rug-aan-rug of rijwoningen te realiseren op het plangebied.

Reactie gemeente

- t. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder c, d en p. De natuurlijke overgang wordt beschreven voor het noordelijke deel van Mortiere, tegen Dauwendaele aan. Het plangebied voor fase 13 maakt geen onderdeel uit van dit deel van Mortiere.
- u. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder c, d en p. Aanvullend op punt t van deze zienswijze.

15. Aanzicht vanaf de snelweg

- v. De reclamant stelt dat een woontoren een sterke afbreuk zal doen aan het aanzicht van Middelburg omdat men in aantocht dan niet meer eerst de Lange Jan ziet maar een woontoren naast de snelweg.

Reactie gemeente

- v. Fase 13 zal inderdaad zichtbaar zijn vanaf de snelweg en daarmee een accent vormen voor de woonwijk Mortiere. De Lange Jan is met zijn hoogte van meer dan 90 meter zeker nog 2 keer zo hoog als fase 13 en blijft daarmee de markering van het centrum van Middelburg.

16. Niet voldoende concreet en te flexibel

- w. De reclamant haalt paragraaf 6.2.1 van de toelichting van 'Mortiere fase 13' aan. Tijdens de informatieavonden hadden zij gehoopt op een geconcretiseerd plan omdat er gesproken wordt over een 'gedetailleerd bestemmingsplan'. De reclamant stelt dat het onbegrijpelijk is dat er op basis van maximale bouwhoogte en aantal woningen toestemming kan worden verleend voor de bouw van iets nog onbekends. Zeker gezien de voorgenomen bevolkingsdichtheid van het plangebied, wat het inpassen van het ontwerp volgens goede ruimtelijke ordening volgens de reclamant onmogelijk maakt.
- x. De reclamant stelt dat de gevraagde flexibiliteit in het bestemmingsplan 'Mortiere fase 13' en het openlaten van de definitieve uitwerking van het plangebied zal leiden tot een te ondoordachte uitwerking op bijvoorbeeld leefbaarheid, toekomstbestendigheid, privacy, veiligheid, parkeergelegenheid en geluidshinder.

Reactie gemeente

- w. Het begrip gedetailleerd bestemmingsplan houdt in dat alle functies in het plangebied apart zijn bestemd, zoals groen, wegen, water en woningen en dat er met bouwvlakken wordt vastgelegd waar gebouwd mag worden en met aanduidingen de type woningen en bouwhoogtes worden vastgelegd. Dit is ook het geval in 'Mortiere fase 13'. Dit houdt dus niet in dat er een uitgewerkt ontwerp moet zijn.
- x. De gedetailleerde bestemmingen en aanduidingen zorgen voor de randvoorwaarden voor het ontwerp, die op basis hiervan verder kan worden uitgewerkt. De Supervisor en het adviesteam ruimtelijke kwaliteit (ARK) dragen zorg voor een passende uitwerking van deze fase.

17. Onzorgvuldige inpassing

- y. De reclamant haalt het stuk 'Hoogbouw: een Studie naar Nederlandse hoogbouwcultuur' van Stichting Hoogbouw uit 2007 aan en halen een aantal van de lessen uit het stuk aan. Kijkend naar de lessen uit het stuk is er onvoldoende en onzorgvuldig nagedacht over het inpassen van hoogbouw in de woonwijk Mortiere.

Reactie gemeente

- y. Het stuk wat de reclamant aanhaalt betreft oud beleid waaraan de gemeente zich niet geconformeerd heeft. Hierdoor wordt niet aan dit stuk getoetst.

18. Sociale veiligheid

- z. De reclamant haalt de Omgevingsvisie Middelburg 2050 van 13 september 2023 aan. In het bestemmingsplan 'Mortiere fase 13' wordt de omgevingsvisie alleen aangehaald waar dit voordelig is om te benoemen in het plan, maar er wordt geen aandacht besteed aan het beargumenteren van de keuzes wanneer deze niet stroken of haaks staan op de omgevingsvisie. De reclamant haalt als voorbeeld verdichting in relatie tot sociale nadelen aan uit het bestemmingsplan Mortiere fase 13 en het onderdeel Sociale Veiligheid uit de omgevingsvisie.
- aa. De reclamant stelt dat in het bestemmingsplan Mortiere fase 13 geen aandacht wordt besteed aan Sociale Veiligheid.

Reactie gemeente

- z. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder h.
- aa. Sociale Veiligheid wordt niet behandeld in een bestemmingsplan omdat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hier geen ruimte voor biedt om dit onderwerp te regelen. Hierdoor wordt geen antwoord gegeven op dit punt. Dit punt wordt wel behandeld in het omgevingsvisie van de gemeente.

19. Verkeersveiligheid

- bb. De reclamant stelt dat het kruispunt Jazzroute – Mozartweg al een gevaarlijk kruispunt is en dat het zicht voor dit kruispunt definitief belemmerd zal worden wanneer er hoogbouw wordt geplaatst. In hoeverre is er aandacht besteed aan de verkeersveiligheid.

Reactie gemeente

- bb. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder r.

20. Doelgroep en veiligheid

- cc. De reclamant haalt het bestemmingsplan 'Mortiere fase 13' aan waarin benadrukt wordt dat de hoogbouw voorziet in nulredenwoningen en haalt ook de Omgevingsvisie Middelburg 2050 op dit onderwerp aan. In de memo externe veiligheid – Bouwplan 'Mortiere Fase 13' te Middelburg wordt gesteld dat er geen specifieke doelgroep is voorzien voor de woningen en daarmee de toekomstige bewoners zelfredzaam worden beschouwd. Aangenomen wordt dat veiligheid voorop staat en dat gedegen onderzoek en passende maatregelen worden getroffen indien nodig geacht. Het plangebied is niet passend voor seniorenwoningen aangezien er geen voorzieningen zijn in de nabijgelegen omgeving.

Reactie gemeente

- cc. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder f, j en m. Volledigheidshalve moet tot slot worden opgemerkt dat reclamanten in ieder geval geen persoonlijk belang hebben bij de dagelijkse voorzieningen van het appartementencomplex.

21. Participatie

- dd. De reclamant haalt hoofdstuk 7 van het bestemmingsplan 'Mortiere fase 13' aan en geeft de definitie van 'participatie' aan zoals gegeven door 'Van Dale'. Er is een verschil tussen deelname en geïnformeerd worden. Door het Consortium en de gemeente is tweemaal een informatieavond gehouden, met zo goed als dezelfde informatie.
De reclamant geeft nogmaals aan dat zij in wezen niet tegen de bouw van woningen zijn en dat zij begrijpen dat verdichting benodigd is om iedereen een prettig thuis te kunnen bieden. De reclamant voelt echter niet dat zij hebben mogen participeren tijdens het proces, noch dat de planlocatie geschikt is voor de voorgenomen bebouwing. De reclamant roept op om hen mee te nemen in de plannen die er liggen, waarbij zij tijd krijgen om zich voor te bereiden en de

kans te geven om met inbreng te komen om zo gezamenlijk naar een oplossing te zoeken. Een uitgebreider participatietraject is onder de Omgevingswet per 1 januari 2024 vereist is en dat het voelt alsof dit participatietraject expres is ontlopen door een 'concept' bestemmingsplan in te dienen.

Reactie gemeente

dd. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder ff, gg en hh. De gevoerde participatie is juist een aanvulling op de wettelijke inspraakprocedure in het licht van de Omgevingswet. De Omgevingswet geeft inderdaad meer waarde aan participatie, en stelt het in sommige gevallen verplicht, maar daarbij ligt de vorm en mate van participatie niet vast. De 2 bijeenkomsten zijn de gekozen vorm in dit proces. Participatie is geïntensiveerd op basis van de aangenomen motie (Motie Participatie bij Mortiere Fasen 6b en 14, nummer 22-075) van de gemeenteraad.

22. Informatievoorziening

ee. De reclamant stelt dat de mogelijkheid tot het realiseren van hoogbouw niet voorafgaand met hen is gedeeld. Het is onbegrijpelijk dat de makelaars hen niet op de hoogte had gesteld gedurende het proces van onze aankoop. De reclamant stelt dat transparantie over de bouwplannen bewust tegen wordt gegaan.

Reactie gemeente

ee. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder ff.

Conclusie

De zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan:

Toelichting:

- Paragraaf 1.1, toevoegen dat het bestemmingsplan van 25 juni 2013 pas in 2014 is gepubliceerd na een gerechtelijke uitspraak.

Zienswijze 7

Reclamant, ingekomen d.d. 23 januari 2024

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 6 punten:

1. Privacy en uitzicht;
2. Geluidsoverlast;
3. Persoonlijke financiële impact,
4. Onvoldoende binding met de buurt,
5. Zoekverkeer en gebrek aan parkeerplaatsen,
6. Vermindering van zon.

1. Privacy en uitzicht

- a. De reclamant maakt zich zorgen over een flatgebouw naast hun woning omdat dit zou betekenen dat een gehele flat straks ongehinderd hun tuin in kan kijken. Dit raakt niet alleen hun uitzicht maar ook hun privacy bedreigt.

Reactie gemeente

- a. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder aa en bb

2. Geluidsoverlast

- b. De reclamant maakt zich zorgen over mogelijke overlast als geluidshinder en een afname van privacy die zouden voortkomen uit de bouw en bewoning van het flatgebouw.

Reactie gemeente

- b. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder y, z, aa en bb en zienswijze 4, reactie van de gemeente onder j.
- 3. Persoonlijke financiële impact
 - c. De reclamant maakt zich zorgen over de mogelijke waardevermindering van hun eigendom door dit plan en geeft aan dat dit directe invloed heeft op hun financiële situatie.

Reactie gemeente

 - c. Zie voor verdere beantwoording zienswijze 2, reactie van de gemeente i.
- 4. Onvoldoende binding met de buurt
 - d. De reclamant geeft aan dat zij als actieve leden van de buurtgemeenschap een diepe band voelen met de leefbaarheid en het karakter van de buurt. Het lijkt of het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening houdt met deze waardevolle aspecten.

Reactie gemeente

 - d. Zie voor beantwoording zienswijze 2, reactie van de gemeente onder h.
- 5. Zoekverkeer en gebrek aan parkeerplaatsen
 - e. De reclamant maakt zich zorgen over het groeiende zoekverkeer. Er is een gebrek aan voldoende parkeerplaatsen voor het voorgestelde flatgebouw. De huidige problemen met verkeersovertredingen in de wijk zullen erger worden.

Reactie gemeente

 - e. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder r en s.
- 6. Vermindering van zon
 - f. De reclamant maakt zich zorgen dat met het vooruitzicht van een flatgebouw het genot van de zon in de tuin hen ontnomen zal worden.

Reactie gemeente

 - f. Zie voor beantwoording zienswijze 4, reactie van de gemeente onder f.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

Reclamant, ingekomen d.d. 24 januari 2024

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 11 punten:

1. Participatie en informatievoorziening;
 2. Hoogbouw als compensatie voor het niet kunnen bouwen in een ander gebied;
 3. Maximaal woningaantal Mortiere;
 4. Karakter en belevingswaarde Mortiere;
 5. Privacy;
 6. Bouwhoogte, bouwverordening en welstand;
 7. Laddertoets;
 8. Externe veiligheid;
 9. Verkeersafhandeling;
 10. Parkeren;
 11. Woongenot en waardedaling woning.
-
1. Participatie en informatievoorziening
 - a. De reclamant haalt de uitnodiging voor de informatieavond van 15 november 2023 aan, welke zij op 10 november 2023 ontvangen hebben. Het is voor veel belanghebbenden onmogelijk om binnen vijf dagen de agenda leeg te maken om te kunnen deelnemen aan een informatieavond. Dit komt over als

doelbewust communicatiebeleid om zo min mogelijk belanghebbenden aan tafel te krijgen. Ook het uitnodigen van belanghebbenden via Facebook getuigt van weinig bereidheid om de belanghebbenden te betrekken. Een proactieve houding vanuit de ontwikkelaar / consortium door belanghebbenden ruim op tijd te betrekken bij een dergelijk project, is het minste wat men van een dergelijke partij mag verwachten.

- b. De reclamant stelt dat er door het Consortium is toegegeven dat deze planning niet in eerdere plannen stond maar dat bewoners het wel hadden kunnen weten. Waarom er is gekozen voor een aanpak waarbij belanghebbenden niet actief worden geïnformeerd?
- c. De reclamant stelt dat de ambtelijke/juridisch documenten en procedures waar dit uit zou moeten blijken voor belanghebbenden een bijna onmogelijke taak zijn om deze te doorgronden, tot zeer recente datum niet beschikbaar waren en niet of nauwelijks vindbaar zijn. Zij zijn niet van het bestaan van ambtelijke/juridische documenten en procedures op de hoogte.
- d. De reclamant haalt de Laddertoets Mortiere bij het ontwerpbestemmingsplan 'Mortiere fase 13' aan. De reclamant vraagt zich af hoe bewoners voor de publicatie van de stukken van het ontwerpbestemmingsplan fase 13 op de hoogte hadden kunnen zijn van voorgenomen hoogbouw op de beoogde locatie. De reclamant vraagt wederom waarom belanghebbenden niet actief geïnformeerd zijn.

Reactie gemeente

- a. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder c,d, ff en hh en zienswijze 2, reactie van de gemeente onder j.
 - b. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder ff, gg en hh.
 - c. Alle betreffende documenten waren te vinden op ruimtelijkeplannen.nl, het platform dat door de gehele Nederlandse overheid wordt gebruikt voor planologische plannen en openbaar toegankelijk is.
 - d. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder c,d, ff en hh.
2. Hoogbouw als compensatie voor het niet kunnen bouwen in een ander gebied
- e. De reclamant haalt communicatie met de ontwikkelaar aan waarin de ontwikkelaar aangaf dat de keuze voor hoogbouw ligt in het niet kunnen realiseren van een deel van de wijk nabij de Duke Ellingtonstraat. Het goed maken van de hier gederfde inkomsten met hoogbouw aan het einde van de Duke Ellingtonstraat en dat deze onderbouwing hiervan, slaat kant nog wal.

Reactie gemeente

- e. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder a, b, c, d en p en zienswijze 2, reactie van de gemeente onder c.
3. Maximaal woningaantal Mortiere
- f. De reclamant stelt dat er in het oorspronkelijke plan van de Mortiere gesproken werd over minder woningen dan dat er nu gebouwd zijn, met een verwijzing naar de laatst vastgestelde SOK voor de Mortiere waarin 1.380 woningen zijn vastgelegd. Met de voorgenomen nieuwbouwplannen van fase 13 is er sprake van een stijging van het aantal woningen naar 1.433 en hiervoor is een besluit van de gemeenteraad nodig. Er is niet bekend dat er al een besluit is genomen door de gemeenteraad om meer woningen in de Mortiere te realiseren, als dit wel zo is ontvangen zij daar graag de vastgestelde stukken van.

Reactie gemeente

- f. Zie voor beantwoording zienswijze 2, reactie van de gemeente onder c.

Het besluit over de SOK en het verhogen van het woningaantal is genomen in de raadsvergadering van 9 maart 2023.

4. Karakter en belevingswaarde van Mortiere

- g. De reclamant toont begrip voor de huidige overspannen woningmarkt maar stelt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Mortiere fase 13' geheel niet passend is binnen de wijk Mortiere. De geplande hoogbouw doet afbreuk aan het karakter en belevingswaarde van de wijk Mortiere wat is opgenomen in de Nota 'Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Middelburg 2016'. Ook stelt de reclamant dat de hoogbouw beeldbepalend is voor de stad.

Reactie gemeente

- g. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder p.

5. Privacy

- h. De reclamant stelt dat door de geplande hoogbouw de privacy van veel bewoners geschonden wordt.

Reactie gemeente

- h. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder aa en bb.

6. Bouwhoogte, bouwverordening en welstand

- i. De reclamant haalt artikel 2.5.24 lid 1 en artikel 2.5.28 lid 2 van de bouwverordening Middelburg aan. Een grootste toegelaten hoogte van gebouwen is 15 meter en dat toegestane afwijkingen hiervan alleen kan als de welstand hierbij gebaat is. Dit is hier niet het geval en daarvoor zou een uitgebreide onderbouwing voor het in dit specifieke geval afwijken van de bouwverordening gegeven moeten worden.

Reactie gemeente

- i. Een bestemmingsplan is wettelijk gezien leidend en gaat in dit geval dan ook voor op artikelen van een bouwverordening. Het bestemmingsplan gaat dus voor op artikel 2.5.24 lid 1 en 2.5.28 lid 2 van de Bouwverordening Middelburg. Het bestemmingsplan stelt de regels voor hoogte van gebouwen. Een uitgebreide onderbouwing om van de Bouwverordening Middelburg af te wijken zoals reclamant stelt is dus niet vereist.

7. Laddertoets

- j. De reclamant stelt dat er een gebrek is aan inzichtelijke analyse van de alternatieven voor de hoogbouw. Voor Parkzicht fase 6B bleken de plannen niet haalbaar. Is er nu wel vraag naar appartementengebouwen in de Mortiere en hoe sluiten de plannen aan op de daadwerkelijke vraag naar woningen voor starters en senioren.
- k. De reclamant haalt de Laddertoets Mortiere aan, wat in gaat op het segment/typologie wordt gerealiseerd en vraagt of hier wel de juiste keuzes gemaakt worden en waarop deze keuzes gebaseerd zijn. Is er in de uitwerking van de plannen rekening is gehouden met het Adviesrapport Inwonersberaad Woningbouw Middelburg (najaar 2023)?

Reactie gemeente

- j. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder k, l en m.
- k. De laddertoets die uitgevoerd is door Stec komt uit juli 2023 waardoor het adviesrapport van de inwonersberaad Woningbouw Middelburg niet is meegenomen. Ook de eerste planvorming van het appartementencomplex is uitgewerkt voordat het adviesrapport is uitgekomen. Het adviesrapport Inwonersberaad Woningbouw Middelburg is op 8 november 2023 aan de gemeente aangeboden. Vervolgens heeft de gemeenteraad in februari 2024 naar aanleiding van dit adviesrapport een besluit genomen over nieuwe woningbouwlocaties. In het adviesrapport is Mortiere gezien als een bestaande locatie voor de korte termijn; de focus in het advies ligt op nieuwe woonlocaties

voor de periode tot 2040. Het advies gaat alleen in op locaties, niet op programma/typologie/segment.

8. Externe veiligheid

- l. De reclamant haalt de Laddertoets Mortiere aan, wat gaat over de vraag naar nultredenwoningen & vergrijzing, waarin wordt geschreven dat de nieuwe woningen niet specifiek bedoeld zijn voor het huisvesten van minder zelfredzame personen en de memo externe veiligheid aan, wat gaat over verantwoordingsplicht zelfredzaamheid. Hoe kan het dat er in het plan een keuze gemaakt wordt voor nultredenwoningen met de vergrijzing van inwoners als belangrijke factor, maar dat er over dezelfde locatie wordt aangegeven dat de woningen niet specifiek bedoeld zijn voor het huisvesten van minder zelfredzame personen zoals kinderen of ouderen?
- m. De reclamant stelt dat zij twijfels hebben over de externe veiligheid voor toekomstige bewoners, omdat het memo een afgeleide is van de Rapportage externe veiligheid uit 2012 en er op dat moment nog geen sprake was van geplande hoogbouw.

Reactie gemeente

- l. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder f.
- m. Reeds in het bestemmingsplan 'Mortiere' is als planregel opgenomen dat de maximale bouwhoogte voor gestapelde bebouwing 12 bouwlagen bedraagt (zie regel 17.2 onder h van de planregels bij het bestemmingsplan Mortiere). Op het moment dat de Rapportage externe veiligheid uit 2012 werd opgesteld, was er al sprake van de mogelijkheid tot de bouw van een appartementencomplex op deze locatie. Verder hebben de reclamanten geen persoonlijk belang bij de bescherming van toekomstige bewoner.

9. Verkeersafhandeling

- n. De reclamant vraagt of er voldoende rekening wordt gehouden met de verkeersafhandeling van de Duke Ellingtonstraat en de Jazzroute op het kruispunt Mozartweg, Poproute en Nina Simonestraat, met aandacht voor de gescheiden verkeersstromen in de huidige situatie. Is er door een verkeerskundige gekeken is naar de beoogde nieuwe verkeersafhandeling en of er geen problemen en gevaarlijke situaties zijn te voorzien?

Reactie gemeente

- n. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder r.

10. Parkeren

- o. De reclamant stelt dat het onduidelijk is waar de toekomstige bewoners en bezoekers van de hoogbouw hun voertuigen gaan parkeren want de reclamant stelt dat er reeds een schaarste is qua parkeervoorzieningen.

Reactie gemeente

- o. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder s.

11. Woongenot en waardedaling woning

- p. De reclamant stelt dat door de hoogbouw de parkeergelegenheid en verkeersveiligheid niet ten goede komt, het woongenot van belanghebbenden drastisch omlaag gaat, de waarde van de omliggende woningen omlaag gaat en mogelijke kopers van bestaande woningen zullen afhaken. De hoogbouw is niet passend in het beeld van de wijk Mortiere en dat de burgers of bedrijven conform de Omgevingswet recht hebben op nadeelcompensatie. Ook stelt de reclamant dat de schending van de privacy een zwaarwegend probleem is voor de omwonenden en dat de hoogbouw de huidige zichtlijnen vanuit verschillende straten aangetast worden, wat de leefbaarheid niet ten goede komt.

Reactie gemeente

- p. De aspecten privacy, verkeer en parkeren zijn in eerder in deze zienswijze behandeld. Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 5, 9 en 10. Voor de waardedaling wordt verwezen naar de beantwoording zienswijze 2, reactie van de gemeente onder i.

Punten zoals taxatie van de woning, de redengeving voor het kopen van een woning en het aanleggen van een bouwweg liggen buiten de strekking van het bestemmingsplan. Derhalve worden deze punten niet samengevat en niet van beantwoording voorzien.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9 Reclamant, ingekomen d.d. 25 januari 2024

Zienswijze 9 is identiek aan zienswijze 1, voor zowel de samenvatting als de reactie wordt verwezen naar zienswijze 1

Zienswijze 10

Reclamant, ingekomen d.d. 23 januari 2024

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 6 punten:

1. Skyline van Middelburg;
2. Informatievoorziening en afwijking van eerdere plannen;
3. Gebrek aan visie;
4. Strijd met Woonvisie 2023-2027;
5. Participatie(traject);
6. Economische belangen.

1. Skyline van Middelburg

- a. De reclamant haalt de bijeenkomst op 15 november 2023 aan en stelt dat tijdens de avond een duidelijk beeld is geschetst van de impact van de woontoren op de wijk Mortiere en de skyline van Middelburg. De reclamant geeft aan zorgen te hebben over de gevolgen van de realisatie van het planvoornemen.

Reactie gemeente

- a. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder c, d, e en p en zienswijze 6, reactie van de gemeente onder v.
2. Informatievoorziening en afwijking van eerdere plannen
 - b. De reclamant was zich er bij de koop van hun woning van bewust dat er tegenover hun toekomstige woning nog gebouwd zou worden. In de plannen zouden woningen van maximaal 2 verdiepingen gebouwd worden. Op de informatieavond op 15 november 2023 kwam Heijmans terug op 'de moederplannen Mortiere' waarin de mogelijkheid tot hoogbouw al is opgenomen en dat de reclamant dus had kunnen weten dat er een woontoren van maximaal 37,5 meter op de hoek Jazzroute/Mozartweg kon komen. De reclamant stelt dat in het bestemmingsplan Mortiere fase 8 wordt beschreven dat mocht er hoogbouw komen, dit een 'appartementengebouwtje' zou worden en dat de woontoren die nu gepland staat niet voldoet aan de beschrijving 'appartementengebouwtje'.

Reactie gemeente

- b. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder c, d, e en p en zienswijze 2, reactie van de gemeente onder c. Ten tijde van de plannen van fase 8 was er nog geen concreet bouwplan voor het appartementengebouw (dus was er een aanname gedaan voor de parkeerbalans). Er was in de parkeerbalans wel al rekening gehouden met gestapelde woningen op deze locatie.
- 3. Gebrek aan visie
 - c. De reclamant stelt dat het de gemeente, het consortium Mortiere en Heijmans
 - d. aan visie ontbreekt. De mogelijkheid tot hoogbouw bij entrees bestaat maar niet benut wordt tot andere projecten tegen zitten en de laatste mogelijkheid tot hoogbouw wel benut wordt om verloren inkomsten te compenseren. Als wordt gewerkt vanuit een heldere visie op de wijk dan kiest men niet voor hoogbouw van 37,5 meter, maar houdt men vast aan de grondgebonden bouwstijl die kenmerkend is voor de wijk Mortiere en neemt men het verlies.

Reactie gemeente

- c. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder b, c en d.
- 4. Strijd met Woonvisie 2023-2027
 - d. De reclamant haalt de woonvisie van de gemeente Middelburg aan met betrekking tot senioren en hun woonwens. De mogelijke doelgroep voor de woontoren is starters en senioren, maar de locatie Mozartweg/Jazzroute laat qua voorzieningen voor de laatste doelgroep behoorlijk te wensen over.

Reactie gemeente

- d. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder j.
- 5. Participatie(traject)
 - e. De reclamant haalt paragraaf 7.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan over participatie aan. De reclamant vraagt waarom zij geen uitnodiging voor de eerste informatieavond gehad heeft, terwijl zij wel tot de directe omwonenden behoren gezien de locatie van hun woning ten opzichte van de geplande appartementen en woontoren (grote afstand 75 meter). Daarnaast stellen zij dat er van echte participatie geen sprake is.

De reclamant stelt dat zij voor de informatieavond van 15 november (te) laat zijn uitgenodigd. Zij geeft aan dat zij op 9 november een briefje ontving met informatie over deze avond en kan zich goed voorstellen dat de opkomst van 50 personen daarom zo laag was.

De last minute mensen uitnodigen voor een informatieavond 6 dagen later, laat zien dat de ontwikkelaar blijkbaar liever niet aan participatie doet.

Reactie gemeente

- e. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder ff, gg en hh.
- 6. Economische belangen
 - f. De reclamant is zich bewust van de economische belangen die met de realisatie van de appartementen/woontoren veilig worden gesteld en vraagt om verder te kijken dat de economische belangen en de wijk zodanig af te bouwen dat de grondgebonden, groene opzet behouden blijft.

Reactie gemeente

- f. Zie voor beantwoording zienswijze 1, reactie van de gemeente onder b, c en d en n, o en p. Daarbij is het belang voor een passend en gevarieerd woningaanbod niet alleen economisch, maar dient het ook een volkshuisvestelijk belang.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende reacties wordt het bestemmingsplan “Mortiere fase 13” als volgt aangepast:

Toelichting:

- Aan paragraaf 1.1 wordt toegevoegd dat het bestemmingsplan van 25 juni 2013 pas in 2014 is gepubliceerd na een gerechtelijke uitspraak.
- De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting

Regels

Geen aanpassingen benodigd.

Verbeelding

Geen aanpassingen benodigd.

Staat van wijzigingen

Bestemmingsplan Mortiere Fase 13

Vastgesteld door de gemeenteraad van Middelburg op 19 december 2024

De griffier,

De voorzitter,

Alex Rijpert

Yvonne van Mastrigt

Staat van wijzigingen bestemmingsplan Mortiere fase 13

Het bestemmingsplan Mortiere fase 13 wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen gewijzigd vastgesteld. In onderstaand overzicht worden de betreffende wijzigingen benoemd.

Wijzigingen in de (bijlagen bij) de toelichting

1. Aanpassing publicatie bestemmingsplan (zienswijze 6)

Wijziging

In het Ontwerpbestemmingsplan 'Mortiere fase 13' wordt verwezen naar het bestemmingsplan uit 2013. Dit betreft het bestemmingsplan 'Mortiere' van 2014 van na de gerechtelijke uitspraak. Aan paragraaf 1.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Mortiere fase 13 wordt toegevoegd dat het bestemmingsplan van 25 juni 2013 pas in 2014 is gepubliceerd na de gerechtelijke uitspraak.

2. Toevoeging bezonningstudie (zienswijze 4)

Wijziging

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd voor de 4 varianten van de participatieavond en één worst case variant. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de hoogbouw alleen in het voor- en najaar in de ochtend voor schaduwwerking zorgt bij de rijwoningen aan de Poproute. Het zal geen impact hebben op de bezonning op het perceel van de reclamant.

De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan Mortiere fase 13.