

**Nota beantwoording zienswijzen en reacties overlegpartners
incl. Staat van wijzigingen**

**Ontwerpbestemmingsplan “Noordweg 128 Middelburg” en ontwerp-
omgevingsvergunning bouw woningen**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1	Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen	3
2.1	Overzicht ingediende zienswijzen	3
2.2	Samenvatting en beantwoording zienswijzen	3
3.	Reacties overlegpartners	61
3.1	Overzicht ingediende reacties overlegpartners	61
3.2	Samenvatting en beantwoording reacties overlegpartners	61
4.	Staat van wijzigingen	63
4.1	Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan	63
4.2	Aanpassingen ontwerp-omgevingsvergunning	64

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Noordweg 128 Middelburg” vormt het juridisch-planologisch kader voor de bouw van zeven woningen ter plaatse van het perceel Noordweg 128 te Middelburg. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, samen met de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen, van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder een zienswijze kenbaar kunnen maken ten aanzien van het plan en de ontwerp-omgevingsvergunning. Met de gelijktijdige terinzagelegging van voornoemde ontwerpbesluiten is toepassing gegeven aan de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.1 Leeswijzer

Deze nota bevat de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ingediende zienswijzen. In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. Per (onderdeel van de) zienswijze is een conclusie opgenomen waarin is aangegeven of deze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning. De onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn aldus geheel beoordeeld.

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan diverse overlegpartners. De reacties van de overlegpartners worden in hoofdstuk 3 van deze nota samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In hoofdstuk 4 wordt ten slotte een samenvatting gegeven van (ambtshalve) aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan en/of de ontwerp-omgevingsvergunning.

2. Zienswijzen

2.1 Overzicht ingediende zienswijzen

Tijdens de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage hebben gelegen zijn 12 zienswijzen naar voren gebracht, waarvan drie pro forma. De indieners van een pro forma zienswijze zijn in de gelegenheid gesteld om de gronden aan te vullen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen zijn afkomstig van:

1. Particulier, ingediend per e-mail van 27 december 2023, ontvangen dezelfde datum
2. Particulier, ingediend bij brief van 9 januari 2024, ontvangen op 12 januari 2024, en aangevuld per e-mail van 16 januari 2024, ontvangen dezelfde datum
3. ARAG SE Nederland, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens cliënten, ingediend per e-mail van 10 januari 2024, ontvangen dezelfde datum
4. Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC Apeldoorn, namens cliënten, ingediend bij brief van 10 januari 2024, ontvangen op 12 januari 2024 en tevens per e-mail van 11 januari 2024, ontvangen dezelfde datum
5. Particulier, ingediend bij ongedateerde brief, ontvangen op 12 januari 2024
6. Particulier, ingediend bij brief van 12 januari 2024, ontvangen op 16 januari 2024
7. Particulier, ingediend bij brief van 15 januari 2024, ontvangen op 16 januari 2024
8. Particulier, ingediend per e-mail van 16 januari 2024, ontvangen dezelfde datum
9. DAS, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens cliënten, ingediend bij brief van 16 januari 2024, ontvangen op 17 januari 2024, en aangevuld bij brief van 30 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024
10. Particulier, ingediend per e-mail van 17 januari 2024, ontvangen dezelfde datum
11. Particulier, ingediend per e-mail van 17 januari 2024, ontvangen dezelfde datum, en aangevuld per e-mail van 7 februari 2024
12. Van Leeuwen Advies, Postbus 7, 4353 ZG Serooskerke, namens cliënten, ingediend bij brief van 17 januari 2024, ontvangen op 22 januari 2024, en aangevuld per e-mail en bij brief van 5 februari 2024

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In deze paragraaf worden de zienswijzen samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien.

Zienswijze 1, particulier

Samenvatting

Betrokkene wenst bezwaar te maken tegen de wijziging van het bestemmingsplan waarmee zeven

rijwoningen mogelijk worden gemaakt. Haar woning bevindt zich recht tegenover de vervallen boerderijwoning en daarvoor in de plaats zou slechts één woning mogen worden gebouwd en drie woningen verspreid over het perceel. Het perceel valt binnen het beschermd stads-/dorpsgezicht met lintbebouwing. Met de bouw mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt wordt deze regel al overtreden en met het plan voor de bouw van zeven rijwoningen helemaal. Betrokkene is van mening dat door de uitvoering van het bouwplan de deur wordt opengezet om op andere plaatsen de lintbebouwing te doorbreken en meer bebouwing toe te staan. Zij vraagt zich af wat de beschermde status dan nog heeft te zeggen.

Betrokkene vindt de hoogte van de woningen, twee en een halve woonlaag (9,5 meter), veel te hoog en niet passend achter de rij woningen aan de Noordweg die slechts anderhalve woonlaag (6 meter) hoog zijn.

Kort samengevat meent betrokkene dat een rij van zeven woningen te veel is, niet passend en de status van het beschermd stads-/dorpsgezicht met lintbebouwing met voeten wordt getreden.

Beantwoording

Het thans voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter. De initiatiefnemer heeft gekozen voor eigentijdse woningen met daarbij passende maatvoering. Uiteindelijk is het idee van lintbebouwing haaks op de Noordweg een eigentijds koppelstuk geworden tussen de bebouwing aan de Noordweg en de Willem Arondeusstraat (woningen met kap). Men is voornemens om compact te bouwen in lintvorm en dat heeft gevolgen voor de hoogte van de woningen. Betrokkene merkt terecht op dat de woningen hoger zullen worden dan de woningen aan de Noordweg 132 tot en met 156 welke slechts 1,5 bouwlaag hebben. De maximale goot- en bouwhoogte van deze woningen bedraagt op grond van het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" respectievelijk 4 en 8 meter. Anders dan betrokkene wellicht veronderstelt, hoeven de te realiseren woningen qua hoogte niet overeen te stemmen met de woningen aan de Noordweg 132 tot en met 156. Van belang is dat de beoogde woningen passend zijn in de omgeving. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich meerdere woningen met een hogere goot- en bouwhoogte. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Willem Arondeusstraat 15 tot en met 53 en 2 tot en met 38 bedraagt bijvoorbeeld respectievelijk 6 en 10 meter. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Noordweg 116 tot en met 126 en 160 tot en met 166 bedraagt eveneens respectievelijk 6 en 10 meter. Het perceel Noordweg 128 ligt ingeklemd tussen de Noordweg en de Willem Arondeusstraat. Deze straten kennen verschillende woningtypen en bouwvormen. Hoewel de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de zeven te realiseren woningen hoger is dan de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de naastgelegen rij woningen aan de Noordweg (132 tot en met 156), betekent dit niet dat de woningen qua hoogte niet aansluiten bij de bestaande bebouwing. De overige woningen in de directe nabijheid van het plangebied hebben immers een vergelijkbare goot- en bouwhoogte. Nu de goot- en bouwhoogte van de beoogde woningen in deze buurt niet ongebruikelijk is en de nabijgelegen huizen variëren in goot- en bouwhoogte, zijn de zeven voorziene woningen onzes inziens passend in de omgeving.

Overigens wijzen wij erop dat op het perceel Noordweg 128 op grond van het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" reeds drie vrijstaande woningen, waarvan één direct achter de woning van betrokkene, zouden kunnen worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 10 meter. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan worden aldus planologisch gezien slechts vier woningen toegevoegd. Feitelijk is daarmee sprake van een geringe toename van het aantal woningen. De ruimtelijke impact hiervan is, gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, beperkt. Voorts blijkt uit de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen dat de vier woningen in het eerste blok (haaks gesitueerd ten opzichte van het perceel van betrokkene) een feitelijke bouwhoogte zullen krijgen van 7,9 meter. De overige drie woningen in het tweede blok krijgen een feitelijke bouwhoogte van 9,2 meter. Gelet op het feit dat er planologisch gezien op onderhavige locatie reeds drie woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter konden worden gebouwd, zijn wij van mening dat met de bouw van zeven woningen met voornoemde goot- en bouwhoogte geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van betrokkene en overige belanghebbenden. In aanvulling op het vorenstaande merken wij nog op dat de planlocatie gelegen is in een stedelijk gebied - feitelijk op een inbreidingslocatie - en om deze reden dient dan ook rekening te worden gehouden met de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling.

Betrokkene merkt terecht op dat het perceel Noordweg 128 is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Noordweg'. Uit de zienswijze maken wij op dat zij veronderstelt dat de lintbebouwing wordt doorbroken en daarmee afbreuk wordt gedaan aan het beschermd stadsgezicht 'Noordweg'. Van het doorbreken van lintbebouwing is echter geen sprake aangezien het perceel Noordweg 128 achter het

bebouwingslint aan de Noordweg is gelegen. Het bouwplan leidt evenmin tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische en met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht genoemde waarden. Voor een nadere motivering verwijzen wij korthedshalve naar hetgeen wij in reactie op zienswijze 3 (kopje 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting beschermd stads-/dorpsgezicht') hebben opgemerkt. Volledigheidshalve wijzen wij erop dat het feit dat aan onderhavig initiatief medewerking wordt verleend, niet impliceert dat op voorhand toestemming wordt gegeven voor toekomstige bouwplannen op andere locaties aan of nabij de Noordweg. Eventuele plannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan worden op hun merites beoordeeld. Per aanvraag zal worden beoordeeld of deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiermee is feitelijk sprake van een maatwerkbeoordeling.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2, particulier

De zienswijze heeft betrekking op de aspecten afwatering, riolering, parkeren, geluidsoverlast en de hoogte van de te bebouwen grond. Deze aspecten worden hieronder separaat samengevat en van een reactie voorzien.

Samenvatting afwatering en riolering

Betrokkenen doen het verzoek rekening te houden met de afwatering en riolering in de Willem Arondeusstraat. Zij merken op dat de riolering ter plaatse van de Willem Arondeusstraat op dit moment geen hevige regenbuien aan kan. De lager gelegen delen van de straat lopen onder water en bewoners zijn genoodzaakt hun auto naar een hoger gelegen deel te verplaatsen. Ernstiger is het teruglopen van rioolwater in de toiletten en de spoelbakken in het aanrecht. Het water in de achtertuin van betrokkenen komt zo hoog te staan dat het de kamer dreigt binnen te lopen. Gezien de klimaatverandering zullen hevige buien in de toekomst steeds vaker voorkomen. De nieuwe woningen zullen worden gebouwd op grond die een meter hoger ligt dan de al bestaande woningen. Betrokkenen vragen zich dan ook af of dit de druk op de bestaande riolering extra zal belasten.

Betrokkenen stellen voor dat de gemeente pas verder gaat met het bouwplan op het moment dat een goede afwatering en riolering in de Willem Arondeusstraat is geregeld en als is vastgelegd wie de kosten bij eventuele schade zal vergoeden. Zij verzoeken het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat in het plan de voorwaarde wordt opgenomen dat de afwatering en riolering in de Willem Arondeusstraat toekomstbestendig wordt gemaakt en dat het afwateringsstelsel van de bestaande huizen zodanig wordt aangepast dat terugstroom van rioolwater naar de huizen niet meer mogelijk is voordat tot nieuwbouw wordt overgegaan.

Beantwoording

Voor wat betreft de gestelde wateroverlast in de huidige situatie wijzen wij erop dat door de volledig gescheiden riolering van de nieuwbouw de capaciteit van het rioolstelsel netto zal toenemen. Er wordt extra riolering aangelegd waarop geen verhard oppervlak wordt aangesloten. De bergingscapaciteit in het gemengde rioolstelsel zal daardoor minimaal met 42 procent toenemen.

Door de uitbreiding en de vervanging en capaciteitsvergroting (tot 242%) van het huidige hemelwaterstelsel zal de overlast juist afnemen ten opzichte van de huidige situatie. De hoogteligging van het plan heeft geen invloed op de bestaande riolering. Alle nieuwe verhardingen zullen oppervlakkig afwateren op de aan te leggen wadi in het noordoosten van het plangebied. Pas met buien van meer dan 75 mm zal een overloop in werking treden.

Het vloerpeil van de woningen in de Willem Arondeusstraat is hoger dan het straatpeil voor de woningen en ruim hoger dan het dieper gelegen parkeergedeelte. Door de capaciteitsvergroting van zowel het gemengde- als het hemelwaterdeel van het rioolstelsel zal de optredende overlast sterk verminderen. Terugstroom in huisaansluitingen valt niet te voorkomen in een vrijverval-rioolstelsel. Indien water zelfs terugstroomt in spoelbakken van het aanrecht, welke meestal toch een meter boven straatpeil zijn gelegen, lijkt dit te maken te hebben met gebrekkige be-/ontluchting van de huisaansluiting. Aangezien de aanpak van een dergelijk probleem niet aan de gemeente is, adviseren wij betrokkenen om dit probleem voor te leggen aan een ter zake kundige.

In aanvulling op het vorenstaande verwijzen wij nog naar hetgeen wij in reactie op de zienswijzen 3, 5, 6, 8 en 9 hebben opgemerkt over water(overlast), waterafvoer, afwatering en riolering.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting parkeren, geluidsoverlast en hoogte van de te bebouwen grond

Betrokkenen verzoeken om in het plan rekening te houden met het gebrek aan parkeerruimte in de Willem Arondeusstraat. Voor de woningen van nummer 2 tot en met 38 (19 woningen), zijn thans 24 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan twee door een onhandige indeling van de parkeervakken lastig zijn te gebruiken. Dit komt neer op 1,3 parkeerplaatsen per woning. Doordat het moeilijk parkeren is op de Noordweg maken bewoners van de woningen daar ook gebruik van de parkeerplaatsen bij het pleintje aan het einde van de Willem Arondeusstraat. Het aantal parkeerplaatsen is al jaren onvoldoende. In het plan worden drie parkeerplaatsen opgegeven en naderhand zeven toegevoegd. Dit betekent dat er vier extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd en het aantal parkeerplaatsen komt daarmee neer op 1,5 per woning, inclusief de lastig te gebruiken plekken en zonder rekening te houden met de parkeerders die woonachtig zijn aan de Noordweg. In de toelichting op het plan wordt verwezen naar CROW (publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren', 2018) en er wordt aangegeven dat met het oog op toekomstbestendig parkeren 1,8 parkeerplaats per woning nodig is.

Betrokkenen merken op dat de zeven woningen voorzien zullen worden van een warmtepomp. Deze zullen aan de kant van de bestaande bouw worden geplaatst. De pompen zullen dag en nacht zoveel extra lawaai maken dat het meer dan hinderlijk zal zijn voor de bewoners rond het pleintje aan het einde van de straat. Zij verzoeken dan ook in het plan rekening te houden met de geluidsoverlast die zeven warmtepompen zullen veroorzaken.

Betrokkenen geven aan dat de nieuwe huizen een nokhoogte van 9,5 meter zullen hebben. Doordat het perceel Noordweg 128 een meter hoger ligt dan de bestaande bebouwing in de Willem Arondeusstraat komt de totale hoogte op 10,5 meter en zal het zicht voor de huidige bewoners veel massiever zijn. Zij verzoeken dan ook om in het plan rekening te houden met de hoogte van de grond waarop gebouwd zal worden.

Op basis van bovenstaande argumenten wordt verzocht om het aantal te bouwen woningen te beperken tot drie zoals oorspronkelijk de bedoeling was, te investeren in goede parkeergelegenheid in de Willem Arondeusstraat en bijvoorbeeld alvast de mogelijkheid te creëren voor bewoners om in de nabije toekomst elektrische auto's op te laden. Met de bouw van drie woningen wordt de geluidsoverlast van warmtepompen veel minder, zullen de huizen minder dominant overkomen en wordt de riolering minder belast. Verder zal er sprake zijn van minder bestrating waardoor er meer groen in de buurt gerealiseerd kan worden wat ook de afwatering ten goede zal komen. Betrokkenen verzoeken dan ook om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door het aantal te bouwen huizen in evenwicht te laten zijn met de mogelijkheid tot parkeren in de straat, met aanvaardbare geluidsoverlast door warmtepompen en bij de bouw rekening te houden met een grondhoogteverschil van een meter en de riolering die nu al bij hevige stortbuien overbelast raakt.

Beantwoording

Parkeren

Het thans voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van zeven koopwoningen. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling wordt in meer dan voldoende parkeerplaatsen – namelijk 20 - voorzien. Onderhavig bouwplan leidt niet tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving van de Noordweg en de Willem Arondeusstraat. Wij verwijzen kortheidshalve naar hetgeen is overwogen in paragraaf 4.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wijzen wij erop dat het plan moet voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het plan hoeft - voor zover daarvan sprake zou zijn - geen bijdrage te leveren aan het oplossen van een eventueel bestaand parkeertekort.

Geluidsoverlast

Betrokkenen menen dat de warmtepompen aan de kant van de bestaande bouw zullen worden geplaatst. Wij wijzen erop dat uit de bij de ontwerp-omgevingsvergunning behorende stukken blijkt dat er werd uitgegaan van de plaatsing van een bodemwarmtepomp bij de bouwnummers 1 tot en met 7. De aanvrager heeft er echter voor gekozen om bij de woningen 2, 3, 4, 5 en 6 een lucht-lucht warmtepomp te plaatsen. Bij de woningen 1 en 7 zal een bodemwarmtepomp worden geplaatst. Uit de overgelegde tekeningen van blok 1 en 2 (tekeningen plattegronden, gevels en doorsneden) volgt dat de buitenunits van de elektrische warmtepomp aan de achterzijde van de woningen 2 tot en met 6 zullen worden geplaatst. In aanvulling op het vorenstaande verwijzen wij kortheidshalve naar hetgeen wij over

geluidsoverlast hebben opgemerkt onder zienswijze 3 (onder het kopje 'beantwoording' in reactie op 'samenvatting overlast geluid').

Hoogte van de te bebouwen grond

Het thans voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter. Ingevolge artikel 2.2 van de bestemmingsregels dient de hoogte van een bouwwerk te worden gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen. Uit de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen blijkt dat de vier woningen in het eerste blok een feitelijke bouwhoogte zullen krijgen van 7,9 meter. De overige drie woningen in het tweede blok krijgen een feitelijke bouwhoogte van 9,2 meter. Het maaiveld ter plaatse van de planlocatie ligt inderdaad hoger dan het maaiveld ter plaatse van de Willem Arondeusstraat. Vanuit de gedachte van watersturend bouwen is het wenselijk om op een dergelijke hoger gelegen locatie te bouwen. Het Rijk onderschrijft deze wijze van bouwen. Het gegeven dat de woningen feitelijk hoger komen te liggen dan de woningen aan de Willem Arondeusstraat heeft onzes inziens geen onevenredige nadelige gevolgen voor het zicht van betrokkene. De woning van betrokkene ligt namelijk op aanzienlijke afstand van de voorziene woningen en de bouwhoogte van de te realiseren woningen sluit aan bij de maximaal toegestane bouwhoogte van de in de nabijheid van het plangebied gelegen woningen aan de Willem Arondeusstraat 15 tot en met 53 en 2 tot en met 38. Van belang is tevens dat op grond van het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" reeds drie vrijstaande woningen zouden kunnen worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 10 meter.

Aan het verzoek van betrokkenen om het aantal woningen tot drie te beperken en te investeren in parkeergelegenheid en de mogelijkheid tot het elektrisch laden van motorvoertuigen komen wij niet tegemoet. Voor een dergelijke invulling van het perceel is niet gekozen. Initiatiefnemers hebben de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de bouw van zeven woningen op het perceel Noordweg 128. Het college heeft in de vergadering van 13 april 2021 besloten om, gelet op dit verzoek en het feit dat er een grote behoefte aan woningen bestaat, medewerking te verlenen en een bestemmingsplan voor te bereiden voor de bouw van zeven woningen op de planlocatie. Aan voorliggend bestemmingsplan ligt een zorgvuldig onderzoek en een deugdelijke belangenafweging ten grondslag waaruit volgt dat het plan geen onevenredige inbreuk maakt op de belangen van betrokkenen en overige belanghebbenden. Hoewel het plan in enige mate tot een verandering van het woon- en leefklimaat van betrokkenen en (direct) omwonenden leidt, is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Om deze reden wordt dan ook geen doorslaggevend belang toegekend aan de door betrokkenen naar voren gebrachte belangen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gewijzigd in die zin dat de bij de vergunning behorende tekeningen en technische specificaties met betrekking tot de warmtepompen worden gewijzigd. Er zijn gewijzigde tekeningen overgelegd van de plattegronden, gevels en doorsneden van blok 1 en 2. Op deze tekeningen wordt de positie van de buitenunit van de warmtepompen bij de woningen 2 tot en met 6 weergegeven. Voorts worden de geluidsberekeningen van de warmtepompen en de technische specificaties toegevoegd aan de (bijlagen bij de) omgevingsvergunning.

Zienswijze 3, ARAG SE Nederland namens cliënten

De zienswijze heeft betrekking op meerdere aspecten; communicatie door de gemeente Middelburg, beoordeling van de aanvraag door het WARK, participatie, inbreiding, beschermd stads-/dorpsgezicht, milieu, wateroverlast, geluidsoverlast, trillingen, uitzicht en licht en verkeersveiligheid. Deze aspecten worden hieronder separaat samengevat en van een reactie voorzien.

Samenvatting communicatie door de gemeente Middelburg

Betrokkenen merken op dat de eigenaar van de gronden vanaf het begin heeft aangegeven dat het plan dat ziet op de bouw van zeven woningen in overleg met de gemeente Middelburg is opgesteld. Op de op 6 juli 2021 door de eigenaar georganiseerde bijeenkomst is letterlijk opgemerkt dat het voorstel voor de bouw van zeven woningen van de gemeente komt en dat er toestemming voor is gegeven. Aan drie wethouders die het project onder hun hoede hebben gehad is gevraagd welke toezeggingen er aan de eigenaren zijn gedaan. De gemeente heeft volgens betrokkenen altijd ontkend dat er toezeggingen zijn gedaan of afspraken zijn gemaakt met de eigenaar van het perceel. Zij vragen zich dan ook af wat er wel en niet is toegezegd en waarom de gemeente en de eigenaar een ander verhaal vertellen.

Betrokkenen vragen zich voorts af waarom de verantwoordelijk wethouder in de PZC van 13 december 2023 onder verwijzing naar het inwonerberaad woningbouw Middelburg opmerkt dat er verdichting zal

plaatsvinden, ook op de Noordweg. Dit is volgens hen in tegenspraak met de kaart met woningbouwlocaties tot 2040 waarop het perceel Noordweg 128 grijs is gekleurd, hetgeen wil zeggen dat het een geplande bouwlocatie (3 woningen) is. Tijdens het inwonerberaad is over deze locatie niet meer gesproken en uit het bewonersoverleg volgt juist dat Middelburg-Noord (waar de Noordweg onderdeel van is) geen zoekgebied is.

Betrokkenen wijzen erop dat het voor alle omwonenden van het perceel Noordweg 128 van belang is dat ook hun belangen door de gemeente Middelburg worden vertegenwoordigd. Zij wijzen erop dat in april 2021 een petitie tegen de bouw van zeven woningen op voornoemde locatie is getekend door 63 adressen. Meerdere omwonenden hebben tweemaal ingesproken tijdens een vergadering van de commissie Ruimte. Door de onduidelijke manier van communiceren en uiteenlopende berichtgeving kunnen betrokkenen dan ook moeilijk geloven dat de inspraak van omwonenden serieus is genomen tijdens het traject.

Beantwoording

Zoals initiatiefnemers hebben aangegeven in het participatieverslag d.d. 18 april 2023 (bijlage 1 bij deze antwoordnota), hadden zij plannen voor het realiseren van een aantal levensloopbestendige woningen. In 2019 hebben zij hun oog op het perceel Noordweg 128 laten vallen en de gemeente benaderd om de mogelijkheden voor woningbouw op deze plek te verkennen. De mogelijkheden van woningbouw op onderhavige locatie zijn vervolgens door de gemeente (op ambtelijk niveau) in overleg met de initiatiefnemers verkend. De gemeente heeft gewezen op de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan "Noordweg" op deze locatie biedt. De initiatiefnemers hebben vervolgens geïnformeerd naar de mogelijkheden om meer dan drie woningen te bouwen. Zij hebben concreet verzocht of realisatie van zeven woningen tot de mogelijkheden behoort. De gemeente heeft bevestigd dat de bouw van zeven woningen denkbaar is en voorafgaand aan de nadere planvorming zijn (stedenbouwkundige) kaders meegegeven voor de woningbouwontwikkeling op onderhavige locatie. Ook heeft de gemeente gewezen op het feit dat een wijziging van het bestemmingsplan nodig is om de bouw van zeven woningen planologisch mogelijk te maken. De initiatiefnemers hebben in zoverre terecht aangegeven dat het plan in overleg met de gemeente tot stand is gekomen. Op basis van de door de gemeente meegegeven kaders zijn meerdere schetsontwerpen uitgewerkt welke ter beoordeling aan het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: WARK) zijn voorgelegd. Na de positieve beoordeling ("op hoofdlijnen akkoord") d.d. 4 februari 2021 van het schetsontwerp door het WARK is het college van burgemeester en wethouders van ambtelijke zijde geadviseerd om medewerking te verlenen aan het initiatief en een bestemmingsplan voor te bereiden voor onderhavige ontwikkeling. Het college heeft in de vergadering van 13 april 2021 - conform ambtelijk advies - besloten om een bestemmingsplan voor te bereiden voor de ontwikkeling. Het voornemen tot voorbereiding van een bestemmingsplan is aansluitend in de Faam bekendgemaakt. Voorts heeft het college onze raad middels een memo over dit voornemen geïnformeerd. Op 18 april 2023 hebben de gemeente Middelburg en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met elkaar gesloten. Hierin zijn de voorwaarden vastgelegd waaronder de ontwikkeling en realisatie van het initiatief dient plaats te vinden.

De locatie Noordweg 128 is gedurende het proces 'Inwonerberaad Woningbouw Middelburg' beschouwd als een 'geplande of in 'uitvoering zijnde locatie'. Om die reden is er over deze locatie ook niet gesproken tijdens deze bijeenkomsten. Uitgangspunt voor deze locatie was op dat moment overigens zeven woningen. In de Woondeal, ondertekend in het voorjaar van 2023, is nog uitgegaan van drie woningen op de locatie Noordweg, gezien de status van het initiatief op dat moment. Uit een later aan onze raad gecommuniceerd stuk "Overzicht woningbouwplannen 2022-2030, stand van zaken augustus 2023", bijlage bij een aan onze raad verzonden memo d.d. 12 september 2023, volgt dat op dat moment inmiddels wordt gerekend met zes woningen (zeven te bouwen woningen, minus één te slopen woning). Op het moment dat het inwonerberaad startte was dus al duidelijk dat zeven toe te voegen woningen het uitgangspunt was.

Zoals betrokkenen terecht hebben opgemerkt, blijkt uit het advies dat de deelnemers aan het inwonerberaad op 8 november 2023 aan de gemeente hebben overhandigd dat men 'Noord' (toen nog 'Brigdamme' genoemd) geen geschikte plek vindt voor woningbouw. Daarbij gaat het niet over 'Noord' als gebied an sich, maar over een drietal specifieke door het inwonerberaad bepaalde locaties binnen dit gebied, zoals rood omlijnd op onderstaande kaart weergegeven. Het gaat aldus niet over de locatie Noordweg 128, welke zoals reeds is aangegeven niet besproken is.



Uit hetgeen betrokkenen naar voren brengen omtrent de belangenafweging leiden wij af dat zij van mening zijn dat hun belangen en de belangen van omwonenden onvoldoende door de gemeente worden vertegenwoordigd. Allereerst wordt betreurd dat betrokkenen het gevoel hebben dat hun belangen onvoldoende zijn meegewogen en inspraak van omwonenden niet serieus is genomen. Anders dan betrokkenen veronderstellen ligt aan voorliggend bestemmingsplan echter een zorgvuldig onderzoek en een deugdelijke belangenafweging ten grondslag. Uit dit onderzoek en deze belangenafweging blijkt dat het plan geen onevenredige inbreuk maakt op de belangen van betrokkenen en (direct) omwonenden. Bij de beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is, naast de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan, tevens rekening gehouden met de bestaande situatie en de belangen van omwonenden van het perceel Noordweg 128. Het gegeven dat initiatiefnemers niet alle door betrokkenen en omwonenden gewenste aanpassingen hebben doorgevoerd in het ontwerpplan maakt niet dat er geen deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden. Hoewel het plan in enige mate tot een verandering van het woon- en leefklimaat van betrokkenen en (direct) omwonenden leidt, is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Om deze reden wordt dan ook geen doorslaggevend belang toegekend aan de door betrokkenen naar voren gebrachte belangen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting beoordeling bouwplan door Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit

Betrokkenen merken op dat het bouwplan voor de locatie Noordweg 128 sinds mei 2020 op de agenda van het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: WARK) staat. Blijkens de notulen beoordeelt het WARK de aanvraag op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 en dient daarbij rekening te worden gehouden met de vaste criteria 'beschermd stadsgezicht' en 'Middelburgs profiel'. Leden van het WARK hebben aangegeven dat in het ontwerp aandacht nodig is voor volumes en hoogten van de woningen; 1 of 1,5 bouwlaag in plaats van 2 bouwlagen. Het uiteindelijk ingediende ontwerp conflicteert met deze uitgangspunten aangezien de woningen 10,5 meter hoog zijn en 2,5 bouwlaag hebben. De woningen zijn veel hoger dan de arbeiderswoningen (1,5 bouwlaag) die direct grenzend aan de rij woningen staan.

Voor de bouw van woningen binnen het 'Middelburgs profiel' geldt dat er traditionele materialen dienen te worden toegepast. Uit de notulen van het WARK volgt dat er meerdere keren is geadviseerd om minder contrast aan te brengen en rust in de kleuren te kiezen. Het uiteindelijke bouwplan lijkt meer gespiegeld te zijn aan de Willem Arondeusstraat dan aan het 'Middelburgs profiel'. De kleuren wijken af van de kleuren van de woningen aan de Noordweg. Met het advies om meer rust in de kleuren aan te brengen lijkt dan ook weinig te zijn gedaan. Voorts merken betrokkenen op dat het WARK over het algemeen de regel hanteert dat te plaatsen bijgebouwen niet zichtbaar mogen zijn vanaf de Noordweg. De te realiseren woningen zullen, gelet op de hoogte en massaliteit, zeker zichtbaar zijn vanaf de Noordweg.

In 2008 werd het document "ruimtelijke onderbouwing woningen Noordweg" opgesteld. In dit document is volgens betrokkenen een goede onderbouwing gegeven om drie woningen verspreid op het perceel te plaatsen. Een goede onderbouwing voor de bouw van zeven aaneengesloten woningen aan de zuidzijde van het perceel ontbreekt echter in het geheel. Nergens wordt omschreven waarom de ruimtelijke invulling nu anders mag zijn. Nu het WARK geen onderbouwing heeft gegeven voor het afwijken van de plannen uit 2008, adviseren betrokkenen de raad om af te wijken van het welstandsadvies en niet akkoord te gaan met voorliggend bouwplan. Betrokkenen vragen zich voorts af of het WARK al dan niet mag adviseren over de ruimtelijke indeling op het perceel.

Beantwoording

Bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist worden door het WARK getoetst. Het WARK toetst bouwplannen aan de hand van de criteria in de welstandnota (i.c. de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Middelburg 2016) aan redelijke eisen van welstand. Het bouwplan voor de zeven woningen heeft meerdere keren op de agenda van het WARK gestaan. Zoals onder andere blijkt uit de notulen van de vergaderingen van het WARK d.d. 4 februari 2021, 13 oktober 2022 en 5 oktober 2023 heeft het WARK bij de beoordeling van het bouwplan rekening gehouden met de vaste criteria en het gebiedscriterium 'Oranje: Middelburgs profiel' als bedoeld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Middelburg 2016 (hierna: NRK). Het WARK heeft geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria van de NRK.

Betrokkenen merken onder meer op dat de woningen, gelet op de hoogte daarvan, niet passend zijn in de directe omgeving. Allereerst wijzen wij erop dat de welstandsc commissie (i.c. het WARK) niet over de ruimtelijke inpassing c.q. indeling van bouwplannen gaat. Het WARK toetst het bouwplan aan de hand van de criteria in de NRK aan redelijke eisen van welstand en heeft zich daarbij in beginsel te richten naar de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, dan wel, indien het bouwplan daarvan afwijkt, die waaraan het college planologische medewerking wenst te verlenen. Gelet op de bereidheid van het college om medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan voor zeven woningen, met de gekozen situering en maatvoering, dienen deze situering en maatvoering bij de welstandstoets te worden gerespecteerd. Het aantal woningen, de hoogte en massaliteit hiervan vormen met andere woorden voor het WARK randvoorwaarden waarbinnen het plan moet worden beoordeeld. Anders dan betrokkenen menen, achten wij het bouwplan wel passend in de directe omgeving. Voor wat betreft een nadere motivering van de stedenbouwkundige afweging om zeven aaneengesloten woningen aan de zuidzijde van het perceel toe te staan, verwijzen wij kortheidshalve naar onze reacties op zienswijze 1 (onder het kopje 'beantwoording'), zienswijze 6 (onder het kopje 'aansluiting bouwplan bij bestaande bebouwing in omgeving'), zienswijze 8 (onder de kopjes 'beantwoording' in reactie op 'samenvatting aanvraag' en 'samenvatting afwijkingen huidig bestemmingsplan') en zienswijze 9 (onder de kopjes 'beantwoording' in reactie op 'samenvatting overmatige bebouwing'). Voorts attenderen wij betrokkenen op het feit dat de nieuw te bouwen woningen in blok 1, het blok het dichtst bij de Noordweg, niet 10,5 meter hoog zijn, maar circa 7,9 meter. De woningen in blok 2 hebben een hoogte van circa 9,2 meter. Ten aanzien van de opmerking van betrokkenen over de door het WARK gehanteerde regel voor bijgebouwen wijzen wij erop dat het in dit geval om de bouw van een hoofdgebouw gaat. Uit het dwarsprofiel over het terrein, vanaf de Noordweg tot aan de Willem Arondeusstraat, blijkt overigens dat de hoogte van de nieuw te bouwen woningen, niet of nauwelijks boven de hoogte van de woningen aan de Noordweg uitkomt.

Gelet op de opmerkingen van betrokkenen over de beoordeling van het WARK hebben wij het WARK verzocht om een nadere reactie op deze punten. Het WARK merkt onder meer op dat het gegeven dat zij in haar advies refereert aan de Willem Arondeusstraat, een direct gevolg is van het feit dat de woningen niet worden gesitueerd aan, worden ontsloten via een zijstraat van de Noordweg, maar via de Willem Arondeusstraat. Het is wat haar betreft dan ook niet onlogisch, ook gezien de ligging aan de zuidzijde van het perceel en haaks op de Noordweg, om wat het ontwerp van de woningen betreft te refereren aan de Willem Arondeusstraat.

Ten aanzien van de opmerkingen van betrokkenen over het gebruik van traditionele materialen en de kleurstelling verwijst het WARK naar de volgende beoordelingscriteria welke behoren bij het 'Middelburgs profiel':

- gevels worden opgetrokken uit baksteen in aardetinten in combinatie met natuursteen, afgewisseld met gepleisterde gevels.
- daken worden afgedekt met leien of keramische gewelfde rode of blauwgrijs gesmoorde pannen.
- kozijnen, ramen, deuren, gootlijsten, deurlijsten, kelderluiken etc. zijn van hout gemaakt

Aan bovenstaande criteria wordt, ook wat betreft het toepassen van traditionele materialen, voldaan. De dakpannen zijn keramisch, de gevels bestaan uit metselwerk en houten delen en er worden houten kozijnen toegepast. Ook wat betreft kleurstelling, het gebruik van aardetinten, wordt voldaan. Volgens de bij de aanvraag bijgevoegde kleur- en materiaalschema's worden de gevels opgetrokken in metselwerk in een zandkleur (vijf woningen) en in een rood genuanceerde kleur (één woning). Bij één van de woningen wordt het metselwerk gekeimd in een witte tint. Er is op die manier voldoende "rust" aangebracht in het kleurgebruik. Ook aan de Noordweg komen verschillende tinten metselwerk voor en een relatief groot aantal woningen met een wit gekeimde of gepleisterde gevel.

De, min of meer, haakse ligging van de zeven woningen op de Noordweg en het feit dat de woningen worden ontsloten via de Willem Arondeusstraat is voor het WARK aanleiding geweest positief te staan tegenover de wens de architectuur van de woningen een meer eigen karakter te geven en niet op een historiserende manier, wat betreft architectuur, aan te laten sluiten bij de woningen aan de Noordweg. Overigens is het aantal kleuren metselwerk, van alle woningen in een eigen kleur, wel teruggebracht naar één kleur met twee uitzonderingen. Overigens is dat niet ongebruikelijk. Zo gaat bij nieuwbouw in het beschermd stadsgezicht "Binnenstad" (en dit geldt ook voor het beschermd stadsgezicht "Noordweg") de voorkeur niet uit naar een historiserende manier van bouwen. Dat heeft onder andere als reden dat de sfeer en de detaillering van de historische bebouwing met de huidige manier van bouwen niet, of alleen tegen zeer hoge kosten valt te realiseren, en dat historiserend bouwen kan leiden tot een vorm van "geschiedvervalsing". Er zijn ook in de binnenstad in de loop van de tijd plannen gerealiseerd met een eigentijdse uitstraling.

Betrokkenen verzoeken de raad om af te wijken van het advies van het WARK. Wij attenderen hen er echter op dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om hiervan af te wijken, nu dit bestuursorgaan bevoegd is om een beslissing te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van zeven woningen. In hetgeen betrokkenen naar voren brengen zien wij geen aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid van het welstandsadvies inzake onderhavige ontwikkeling. Niet is gebleken dat het advies en de nadere toelichting hierop naar aanleiding van de zienswijze van betrokkenen, zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag mag leggen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

Samenvatting participatie

Betrokkenen geven aan dat de PvdA, Fractie Onderdijk, LPM, Groenlinks, SP en VVD op 27 mei 2021 de motie "Bouwplan Noordweg 128" hebben ingediend. Hierin wordt gesteld dat er geen vruchtbare participatie plaats heeft gevonden om tot een acceptabel bouwplan te komen. Naar aanleiding van deze motie hebben de eigenaren van voornoemd perceel twee bijeenkomsten georganiseerd. Volgens betrokkenen reageerde de eigenaar boos op het voorstel van omwonenden dat tijdens de eerste bijeenkomst werd gedaan. Verder zijn de tijdens de tweede bijeenkomst gedane voorstellen terzijde geschoven. Sindsdien heeft, behoudens één-op-één overleg bij omwonenden thuis, geen verder overleg plaatsgevonden. Betrokkenen zijn van mening dat deze wijze van participatie een onprettige sfeer heeft veroorzaakt. De ontwikkelaar zou open moeten staan voor participatie en de gemeente moet dit traject sturen en een eerlijke en onafhankelijke positie innemen.

Beantwoording

De gemeente heeft de initiatiefnemers voorafgaand aan de verdere uitwerking van het bouwplan verzocht om actief te participeren met omwonenden. Aanvankelijk was er geen sprake van betrokkenheid van de gemeente in de zin van sturing van dit proces. Het verzoek om te participeren is destijds namelijk bij de initiatiefnemers neergelegd en zij hebben dit vervolgens zelf opgepakt. Zoals blijkt uit het bij deze nota gevoegde participatieverslag hebben de initiatiefnemers op verschillende manieren invulling gegeven aan participatie met de buurt. In het voorjaar van 2021 hebben zij omwonenden schriftelijk geïnformeerd over de beoogde woningbouwontwikkeling. In de vergadering van de commissie Ruimte van 17 mei 2021 is door meerdere omwonenden ingesproken over het voornemen van het college om een bestemmingsplan voor te bereiden voor onderhavige ontwikkeling. De inspraak tijdens deze vergadering is voor de fracties van PvdA, Fractie Onderdijk, LPM, Groenlinks, SP en VVD aanleiding geweest om de door betrokkenen aangehaalde motie "Bouwplan Noordweg 128" in te dienen. Deze motie is in de extra raadsvergadering van 3 juni 2021 aangenomen. In de motie is het college onder meer verzocht om te bezien of en in hoeverre het een bevorderende rol wil en kan spelen bij het participatief overleg tussen initiatiefnemers en omwonenden. Aan de motie is gehoor gegeven; om het participatieproces te bevorderen heeft de gemeente vanaf dat moment meer sturing gegeven aan het traject. Er is toen aangedrongen op het organiseren van een openbare bijeenkomst. Op 6 juli 2021 en 20 juni 2022 vonden informatiebijeenkomsten plaats voor omwonenden. Tijdens deze bijeenkomsten is het bouwplan nader toegelicht en is gelegenheid geboden voor het stellen van vragen. Bij beide bijeenkomsten waren zowel de initiatiefnemers als de gemeente (wethouder ruimtelijke ordening en ambtelijke ondersteuning) aanwezig. Om sturing te geven aan de participatie trad de toenmalige wethouder Simons tijdens de laatste bijeenkomst op als voorzitter.

Betrokkenen merken terecht op dat niet alle tijdens de informatiebijeenkomsten voorgestelde wijzigingen en aanpassingen van het bouwplan zijn doorgevoerd. Wij betreuren het feit dat betrokkenen

teleurgesteld zijn over zowel het verloop van het participatieproces als het gegeven dat het bouwplan niet naar hun wensen dan wel de wensen van andere omwonenden is aangepast. De initiatiefnemers hebben naar aanleiding van opmerkingen van omwonenden echter wel een aantal wijzigingen in het ontwerpplan aangebracht. Het feit dat geen gehoor is gegeven aan alle gewenste wijzigingen dan wel aanpassingen van het plan maakt niet dat er onvoldoende is geparticipeerd. Onzes inziens hebben zowel de initiatiefnemers als de gemeente zich voldoende ingespannen bij het bevorderen van draagvlak en participatie. Zoals uit het bijgevoegde participatieverslag blijkt, hebben initiatiefnemers op verschillende manieren aan participatie gedaan. Wellicht ten overvloede wijzen wij erop dat de initiatiefnemers niet zijn gehouden om het bouwplan zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan alle bezwaren van betrokkenen dan wel omwonenden. De omstandigheid dat er niet voldoende draagvlak bestaat bij omwonenden betekent namelijk niet dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Zoals wij reeds hebben opgemerkt onder het kopje 'beantwoording' in reactie op de samenvatting van het onderdeel van de zienswijze dat betrekking heeft op de 'communicatie door de gemeente Middelburg', is in dit geval geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van betrokkenen en (direct) omwonenden. Derhalve zijn wij van mening dat wij een zwaarder gewicht mogen toekennen aan de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling dan de belangen van betrokkenen. Voor zover betrokkenen menen dat de gemeente geen onafhankelijke rol speelt of heeft gespeeld in het proces, betwisten wij deze stelling. Het bouwplan is op zijn merites beoordeeld en gelet op hetgeen in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt overwogen zijn wij van mening dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er zijn in zoverre dan ook geen beletselen zijn om medewerking te verlenen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting inbreiding

Betrokkenen refereren aan het artikel "Uitzicht stad wordt schaars" in de PZC van 13 december 2023 waarin de wethouder heeft opgemerkt dat verdichting aanstonds is. In dat kader wordt verwezen naar het inwonerberaad dat eerder in 2023 heeft plaatsgevonden. Betrokkenen menen dat niet naar dit beraad kan worden verwezen omdat het perceel Noordweg 128 geen onderdeel was van de discussie. Het bouwplan voor zeven woningen en eventuele verdichting is niet besproken tijdens het beraad.

Volgens betrokkenen worden aanvragen voor het bewoonbaar maken van een schuur of het vervangen van een loods door een woning al jaren niet toegestaan door het WARK en de gemeente omdat verdichting in verband met de beschermde status en lintbebouwing niet is gewenst. Zij menen dat er niet correct wordt gehandeld omdat verdichting op de Noordweg niet wordt toegestaan en deze regel in dit geval anders wordt toegepast.

Beantwoording

Onder het kopje 'beantwoording' in reactie op de samenvatting van het onderdeel 'communicatie door de gemeente Middelburg' zijn wij reeds ingegaan op de opmerkingen van betrokkenen over het artikel in de PZC d.d. 13 december 2023 en het inwonerberaad. Korthedshalve verwijzen wij dan ook naar voornoemde reactie.

Betrokkenen kunnen niet worden gevolgd in hun betoog dat in casu niet correct wordt gehandeld omdat verdichting op de Noordweg eerder niet is toegestaan. Allereerst merken wij op dat er geen algemene (plan)regel bestaat die verdichting op de Noordweg verbiedt. Bouwplannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan worden individueel beoordeeld. Per geval wordt beoordeeld of het ruimtelijk gezien aanvaardbaar is om medewerking te verlenen. De ligging van een perceel binnen het beschermd stadsgezicht 'Noordweg' is één van de (ruimtelijke) aspecten die bij een dergelijke beoordeling wordt betrokken. Onderhavig bouwplan is door ons op zijn merites beoordeeld. Zoals wij reeds hebben opgemerkt onder de kopjes 'beantwoording' in reactie op de samenvatting van de onderdelen 'communicatie door de gemeente Middelburg' en 'participatie' zijn wij van mening dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van betrokkenen en overige omwonenden is namelijk geen sprake. Hoewel sprake is van enige mate van verdichting op het perceel Noordweg 128 wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het beschermd stadsgezicht 'Noordweg'. Betrokkenen menen dat er sprake is van meten met twee maten. Voor zover zij hiermee aan willen geven dat gelijke gevallen ongelijk door ons worden behandeld merken wij op dat dit niet het geval is. Betrokkenen geven niet concreet aan naar welke aanvragen voor het bewoonbaar maken van bijvoorbeeld een schuur zij verwijzen. De verzoeken waarnaar betrokkenen waarschijnlijk verwijzen hebben betrekking op een wijziging van het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken zoals schuren/bergingen. Concreet ging het om omzetting van de functie berging/opslag naar wonen. In onderhavig geval is echter sprake van realisatie van zeven nieuwe woningen op een

perceel waarop planologisch gezien al drie woningen zijn toegestaan. Voorts hadden de verzoeken tot omzetting van het gebruik van de bestaande bijbehorende bouwwerken betrekking op locaties die gelegen zijn in het lint. Het perceel Noordweg 128 is gelegen achter het lint. De door betrokkenen aangehaalde verzoeken zijn reeds om deze redenen niet vergelijkbaar. De verzoeken tot het bewoonbaar maken van bestaande (bijbehorende) bouwwerken zijn - voor zover deze in strijd waren met het bestemmingsplan - in het verleden inderdaad door ons afgewezen. Wij waren namelijk van mening dat het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken functioneel ondergeschikt dient te blijven aan het hoofdgebouw. Het toestaan van bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken leidt tot een ongewenste precedentwerking. Volledigheidshalve verwijzen wij nog naar hetgeen wij in reactie op zienswijze 4 hebben opgemerkt onder het kopje 'beantwoording' in reactie op de samenvatting van het onderdeel 'precedentwerking en rechtsongelijkheid'.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting beschermd stads-/dorpsgezicht

Betrokkenen merken op dat het gebied langs de Noordweg is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht. Te beschermen waarden zijn de openheid van het gebied en de lintbebouwing. Het perceel Noordweg 128 maakt deel uit van de lintbebouwing van de Noordweg met het aansluitend open gebied en valt binnen het beschermd stadsgezicht van Middelburg. Noordweg 128 is in het overzicht rijksmonumenten en karakteristieke panden en objecten opgenomen als lint 120-150. Betrokkenen verwijzen naar artikel 14.3 van het bestemmingsplan "Noordweg" waarin is bepaald dat alleen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan indien en voorzover geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel verzekerd is van het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd gezicht. Volgens hen is het bouwplan in strijd met de eisen die zijn vastgelegd in voornoemd bestemmingsplan. Indien uitvoering wordt gegeven aan de plannen, dan zal onevenredige schade worden toegebracht aan het gezicht en het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd gezicht zal niet meer zijn te herstellen.

Beantwoording

Zoals betrokkenen terecht opmerken, is het perceel Noordweg 128 gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Noordweg'. Bij besluit van 5 december 2007, herzien bij besluit van 26 juni 2008, is het gebied Noordweg te Middelburg aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988. Volgens de toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd stadsgezicht 'Noordweg' omvat dit gezicht de lineaire structuur van de Noordweg van Middelburg tot Sint Laurens en de achterliggende groenstrook aan weerszijden. De meest waardevolle hoofdkenmerken van het beschermd gezicht 'Noordweg' worden gevormd door de licht kronkelende lineaire structuur van deze oude uitvalsweg, met aan weerszijden vrijwel aaneengesloten lintbebouwing met daarachter open groengebieden en enkele veelal loodrecht op de Noordweg aansluitende zijpaden of -dreefjes. Van oorsprong bevindt zich aan de west- en oostzijde een aantal boerderijen die nu vlak achter de lintbebouwing liggen en zo een overgang vormen tussen het lint en de daarachter gelegen open ruimte.

Uit het betoog van betrokkenen leiden wij af dat zij van mening zijn dat de beoogde ontwikkeling onevenredige schade zal toebrengen aan het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht. Zij verwijzen in dit kader naar het bepaalde in artikel 14.3.1 van de planregels van het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" en merken op dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met dit artikel. Allereerst wijzen wij erop dat betrokkenen weliswaar cultuurhistorische vraagtekens en opmerkingen bij het bestemmingsplan plaatsen, maar zij hebben geen rapport van een onafhankelijk deskundige overgelegd waaruit zou blijken dat het bestemmingsplan tot een onevenredige aantasting van de waarden van het beschermd stadsgezicht leidt. Voorts attenderen wij erop dat artikel 14.3.1 een zogenaamde binnenplanse afwijkmogelijkheid betreft. Indien binnenplans wordt afgeweken van de bouwregels als bedoeld in artikel 14.2 van het geldende bestemmingsplan "Noordweg", dan moet worden voldaan aan de voorwaarde die is opgenomen in artikel 14.3.1. In dit geval is echter geen sprake van een binnenplanse afwijking van het geldende bestemmingsplan en hoeft aldus niet te worden voldaan aan deze voorwaarde. Voor onderhavige ontwikkeling is namelijk een nieuw bestemmingsplan opgesteld (het thans voorliggende bestemmingsplan "Noordweg 128 Middelburg"). Uit de motivering van het bestemmingsplan dient echter niettemin te blijken dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemers is door ons onderzocht of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. In dit kader hebben wij onder meer beoordeeld of het plan niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische en met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht genoemde waarden. Wij hebben hiertoe het volgende overwogen.

Het doel van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing strekt er niet toe de bestaande situatie te bevriezen. Het is echter wel van belang dat noodzakelijke of wenselijke geachte veranderingen aan de waarde van het geheel geen, althans zo weinig mogelijk schade wordt toegebracht. In paragraaf 4.1.1 van de plantoelichting bij het bestemmingsplan is een beschrijving gegeven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige waarden rekening is gehouden. Uit deze paragraaf volgt dat in het gebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en negatieve effecten op deze waarden daarom zijn uitgesloten. Voorts is geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op cultuurhistorische waarden in de omgeving.

In aanvulling op hetgeen in paragraaf 4.1.1 van de plantoelichting is vermeld merken wij het volgende op. Betrokkenen stellen terecht dat het lint Noordweg 120-150 wordt genoemd in deel B van het 'Overzicht cultuurhistorisch waardevolle gebouwen' dat als bijlage 3 bij de regels van het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" is gevoegd. In het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) worden de woningen van Noordweg 120-150 niet nader gespecificeerd of geduid. Nummer 128 valt hier ook onder. Het in het MIP uitgevoerde veldwerk bestond uit inventarisatie van objecten, complexen en stedenbouwkundige structuren, die voor de periode belangrijk en/of kenmerkend of juist bijzonder zijn. De adressen Noordweg 120-150 zaten in deze inventarisatie en zijn in het bestemmingsplan dan ook als cultuurhistorisch waardevolle gebouwen opgenomen. Het gegeven dat de panden in het MIP zijn geïnventariseerd geeft deze echter geen individueel beschermde status.

Bij het beschermde gezicht Noordweg zijn naast het bebouwingslint ook omliggende agrarische gebieden in de begrenzing opgenomen. De vrije ligging en de directe relatie van het bebouwingslint met de gebieden is namelijk één van de bijzondere ruimtelijke historische karakteristieken van het beschermde gezicht Noordweg. Bij het perceel Noordweg 128 is dat minder het geval, mede gelet op de situatie van jongere bebouwing direct achter de percelen voorbij nummer 126 en verder. Het gaat bij dat deel van het beschermd gezicht dus vooral nog om het ruimtelijke profiel en de structuur van de bebouwing aan de Noordweg, net zoals bij de rest van het bebouwingslint alleen zonder de ruimtelijke relatie met een open gebied erachter.

Het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" staat reeds de bouw van onder meer drie vrijstaande woningen met een maximale bouwhoogte van 10 meter toe. De planwetgever heeft op het moment van vaststelling van voornoemd plan reeds geoordeeld dat het plan geen onevenredige afbreuk doet aan het beschermd stadsgezicht 'Noordweg'. De beoogde ontwikkeling voorziet in zeven woningen en daarmee feitelijk in een (planologische) toevoeging van vier woningen. De impact van de beoogde ontwikkeling op het beschermd stadsgezicht is daarmee marginaal. Doordat de woningen in twee naast elkaar gelegen blokken zijn gepositioneerd aan de zuidzijde van het perceel, blijft het oorspronkelijke ruimtelijke karakter beter behouden en beter afleesbaar dan wanneer de drie verspreid gelegen woningen op grond van het thans geldende bestemmingsplan waren gerealiseerd.

Overigens bevonden zich ten tijde van de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht 'Noordweg' aan de zuidzijde van de kavel meerdere opstallen zoals op onderstaande luchtfoto uit 2007 is te zien.



In het vigerende bestemmingsplan “Noordweg zijn in hoofdstuk 5, paragraaf 5.2.1, inspraakreacties opgenomen. Nummer 12 betreft de inspraak van de erven Alewijnse waarin de (toen nog bestaande) schuur benoemd wordt. In de reactie van de gemeente staat te lezen dat het slopen van de bestaande schuur geen optie is en dat in een bespreking tussen projectontwikkelaar, gemeente en omwonenden door de projectontwikkelaar aan omwonenden is toegezegd dat de schuur ‘in volle glorie’ gerestaureerd zal worden. Sloop en herbouw op een andere locatie was niet aan de orde. Doordat aan de ontwikkeling uiteindelijk geen uitvoering is gegeven, zijn de opstallen van Noordweg 128 in verval geraakt en is de schuur in 2015 ingestort en zijn in 2017 de restanten van de opstallen verwijderd met uitzondering van het (vervallen) woonhuis.

Tevens wordt opgemerkt dat ten tijde van de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht de achtertuinen van de woningen Noordweg 132 tot en met 156 minder diep waren. Ter hoogte van Noordweg 140 was de afstand tot het woonhuis Noordweg 128 circa 28 meter. Begin 2018 zijn delen van het kadastrale perceel van Noordweg 128 afgesplitst en in eigendom overgegaan naar de eigenaren van Noordweg 132 tot en met 156 ter vergroting van de achtertuin en een 2 meter breed ontsluitingspad achterlangs. Hierdoor reduceerde de afstand vanaf bijvoorbeeld de tuingrens van Noordweg 140 tot het woonhuis Noordweg 128 van circa 28 meter tot 15,5 meter. Hierdoor heeft het perceel reeds in 2018 aan ruimtelijkheid ingeboet.

Zoals volgt uit het bovenstaande en paragraaf 4.1.1 van de plantoelichting bij het bestemmingsplan, is ter plaatse van de planlocatie geen overgangssituatie (meer) aanwezig tussen de dichtere bebouwing en het landelijk gebied. Evenmin is sprake van een directe ruimtelijke relatie met of aansluiting op dergelijke nabije overgangsgebieden. Het is echter wel van belang om de herkenbaarheid van de lintstructuur te waarborgen. Een bebouwingsintensieve inbreiding ter plaatse van de planlocatie moet dan ook worden voorkomen. Met de realisatie van voorliggend bouwplan kan niet worden gesproken over een intensieve bebouwing op het perceel. Het bouwplan is voorts stedenbouwkundig gezien passend in de directe omgeving. In de directe omgeving bevinden zich namelijk meerdere woningen (zowel aan de Noordweg als de Willem Arondeusstraat) die een vergelijkbare hoogte hebben. Voor een nadere toelichting op de stedenbouwkundige afwegingen verwijzen wij korthedshalve naar hetgeen wij in reactie op zienswijze 1 (kopje beantwoording), zienswijze 2 (kopje beantwoording – hoogte te bebouwen gronden, zienswijze 4 (kopje beantwoording - toelaatbaarheid zeven woningen en toetsing omgevingsvergunning), zienswijze 6 (kopje beantwoording - aansluiting bouwplan bij bestaande bebouwing in omgeving), zienswijze 8 (kopjes beantwoording in reactie op de onderdelen ‘samenvatting aanvraag’ en ‘samenvatting afwijkingen huidig bestemmingsplan’) en zienswijze 9 (kopje beantwoording in reactie op het onderdeel ‘samenvatting overmatige bebouwing’) hebben opgemerkt.

Gelet op het vorenstaande en hetgeen in paragraaf 4.1.1 van de plantoelichting is overwogen, komen wij tot de slotsom dat het plan geen ernstige aantasting van de ruimtelijke historische waarden van het beschermde gezicht ‘Noordweg’ tot gevolg heeft. Het sluit eerder beter aan bij de historische context en behoud van het ruimtelijk karakter van de locatie dan het vigerende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische en met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht genoemde waarden.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting milieu

Burgemeester en wethouders hebben op grond van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer besloten om geen milieueffectrapport op te stellen voor de ontwikkeling aan de Noordweg 128 te Middelburg. Betrokkenen merken op dat het perceel Noordweg 128 een rijksbeschermd stadsgezicht is (2 juni 2008). Op deze gronden valt het perceel in kolom 3 (plannen) van het Besluit milieueffectrapportage. Ook is Walcheren Belvedere-gebied. De Belvedere-gebieden zijn aangewezen als gevoelige gebieden en daardoor is er sprake van een MER-plicht. Er is dan ook onzorgvuldig en te kort door de bocht besloten om af te zien van een volledig MER onderzoek.

Betrokkenen stellen dat een aantal observaties die zijn vastgelegd in het document “Quickscan Ecologie Noordweg 128” uit 2020 onjuist zijn. Zij merken onder meer op dat het door een ecooloog op 6 januari 2020 uitgevoerde veldonderzoek reeds drie jaar oud is en plaatsvond op een moment dat veel flora niet groeit en bloeit. Ook stellen zij dat er vogels zoals de fazant, de ooievaar en de bonte specht zijn waargenomen op het veld. Anders dan in de quickscan wordt geconcludeerd, is er in juli 2022 wel degelijk een rugstreeppadesignaleerd in het veld. Hiervan is melding gemaakt. Ook is melding gemaakt van de aanwezigheid van de alpenwatersalamander. Voorts wordt ten onrechte in de quickscan aangegeven dat het perceel Noordweg 128 geen foerageergebied van vleermuizen kan zijn. In de tuinen

direct grenzend aan het perceel worden namelijk geregeld vleermuizen gesignaleerd. De beoogde werkzaamheden zullen wel degelijk negatieve effecten hebben op beschermde soorten. Zeker ook omdat voor het toegankelijk maken van het perceel oude bomen rond het perceel gekapt zullen moeten worden.

In de quickscan wordt het perceel Noordweg 128 een monotoon grasland genoemd. Als de veranderingen in kaart worden gebracht voor de koop van het perceel tot heden is te zien dat met de aanplant van bomen, het egaliseren van het terrein en het verwijderen van begroeiing dit monotone landschap in strijd met de regels van het beschermd stadsgezicht (artikel 14.4 van het bestemmingsplan "Noordweg") is ontstaan. Er is niet handhavend opgetreden tegen deze egalisatie.

Beantwoording

Anders dan betrokkenen veronderstellen is in dit geval geen sprake van een mer-plicht. In onderdeel A, eerste lid, van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit mer) is, voor zover hier van belang, bepaald wat onder een gevoelig gebied wordt verstaan:

f. een Belvedere-gebied als bedoeld in de bijlage «Gebieden» bij de nota «Belvedere, beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting» (Kamerstukken II 1998/99, 26 663, nr. 2) voorzover dat is vastgelegd in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening of geldend bestemmingsplan.

Weliswaar is Walcheren in deze nota aangewezen als Belvedere-gebied maar dit is niet vastgelegd in een structuurvisie of bestemmingsplan. Voor zover dit wel zou zijn gebeurd, heeft dit geen consequenties voor de vraag of de ontwikkeling in onderdeel B van het Besluit mer is aangewezen als een mer- of mer-beoordelingsplichtige activiteit. De beoogde ontwikkeling is namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. Een dergelijk project is als mer-beoordelingsplichtig aangewezen in categorie D11.2 van onderdeel B van de bijlage bij het Besluit mer. Bij deze aanwijzing speelt de ligging in een gevoelig gebied geen enkele rol. Aangezien de ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van in kolom 2 genoemde drempelwaarde, is volstaan met een 'vormvrije' mer-beoordeling. Deze mer-beoordeling staat niet op zichzelf, maar is een hulpmiddel bij de besluitvorming over het bestemmingsplan (aangewezen in kolom 3 van categorie D11.2 van onderdeel B van de bijlage bij het Besluit mer).

In de mer-beoordeling is geconcludeerd dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Er is dan ook geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport. Ook voor het aspect cultuurhistorie zijn geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten. Zoals toegelicht zijn in het plangebied geen monumenten gelegen. Wel is het plangebied in het geldende bestemmingsplan aangewezen als beschermd stadsgezicht. Hierop rust de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermd Stadsgezicht' in het bestemmingsplan dat een uitwerking is van het rijksbeschermd stadsgezicht Middelburg – Noordweg (2008). Beschermd stadsgezicht Noordweg omvat de lineaire structuur van de Noordweg van Middelburg tot Sint Laurens en de achterliggende groengebieden. De meest waardevolle hoofdkenmerken worden gevormd door de licht kronkelende lineaire structuur van deze oude uitvalsweg, de aan weerszijden daarvan aanwezige vrijwel aaneengesloten lintbebouwing met daarachter open gebieden en enkele veelal loodrecht op de Noordweg aansluitende zijpaden of -dreefjes. Van oorsprong bevinden zich achter de lintbebouwing boerderijen die de overgang vormen tussen het lint en het achterliggende open agrarische gebied. Ter plaatse van het plangebied is een genoemde overgangssituatie niet (meer) aanwezig en is er ook geen directe ruimtelijke relatie met of aansluiting op dergelijke nabije overgangsgebieden. In de omgeving van en direct rondom de projectlocatie is nu sprake van nagenoeg gesloten bebouwingsstructuur: het plangebied ligt ingeklemd tussen het bebouwingslint Noordweg en het woongebied Klarenbeek. Waarborging van de herkenbaarheid van de lintstructuur is gewenst. De voorgenomen woningbouw vormt een afronding van de Willem Arondeusstraat die dwars op het bebouwingslint van de Noordweg ligt. Hierdoor blijft het bebouwingslint van de Noordweg goed herkenbaar. Met het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met de kenmerken en bouwhoogte van de bebouwing langs de Noordweg. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen andere cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig waar de ontwikkeling van de beoogde woningen invloed op zou kunnen hebben. Gelet op het voorgaande is geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op cultuurhistorische waarden. Er is in zoverre geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapport.

Voor wat betreft het onderdeel ecologie wijzen wij erop dat als gevolg van de doorlooptijd van het bestemmingsplantraject het inmiddels een tijd geleden is dat de "Quickscan Ecologie Noordweg 128" is uitgevoerd. Onderhavige zienswijze, alsmede het feit dat het onderzoek gedateerd is, is aanleiding geweest om een nieuwe quickscan ecologie uit te voeren. De recente waarnemingen in het plangebied

zijn hierin ook meegenomen. De nieuwe quickscan d.d.4 april 2024 is opgenomen als bijlage bij onderhavige nota. Uit de rapportage volgt dat nader onderzoek noodzakelijk is voor een aantal soorten. Het plangebied vervult namelijk mogelijk een functie voor de beschermde soorten rugstreeppad, haas, konijn, steenmarter en kleine marterachtigen, vleermuizen. In het plangebied is voldoende ruimte voor eventueel benodigde mitigerende maatregelen. De uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, namelijk dat een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk is, wijzigt dan ook niet. Zoals reeds is opgemerkt dient wel nader onderzoek te worden uitgevoerd en dienen eventueel benodigde mitigerende maatregelen te worden getroffen. Het nader onderzoek is reeds gestart, maar nog niet afgerond. Om te borgen dat met de werkzaamheden niet wordt aangevangen zonder dat is onderzocht of realisatie van de bestemming leidt tot verstoring en/of vernietiging/doding van door de milieuwet- en regelgeving beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing/vergunning op grond van de milieuwet- en regelgeving is en deze kan worden verleend, wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels inhoudende dat niet eerder met werkzaamheden in het plangebied mag worden aangevangen dan nadat het nader ecologisch onderzoek is afgerond en indien eventuele maatregelen dan wel vergunningen nodig blijken, deze zijn uitgevoerd c.q. verleend.

Ten aanzien van de opmerkingen van betrokkenen over het egaliseren van het terrein wijzen wij erop dat het ons niet bekend is of en zo ja er (aanleg)vergunningplichtige werkzaamheden zijn uitgevoerd. Voor zover daarvan sprake zou zijn geweest en hiervoor geen omgevingsvergunning is verleend, is dit een kwestie van handhaving. Indien niet handhavend is opgetreden, staat dit feit niet in de weg aan realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de recent uitgevoerde quickscan ecologie d.d. 4 april 2024 wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan en in de planregels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen.

Samenvatting wateroverlast

Het perceel Noordweg 128 watert volgens betrokkenen af op de Willem Arondeusstraat. Zelfs in de huidige situatie, zonder bebouwing, levert dit problemen op. Bij hevige regenval komt het parkeerterrein dicht bij de geplande bebouwing namelijk geheel onder water te staan. De afwatering van het grijze riool van perceel Noordweg 128 zal via het nu reeds overbelaste riool ter plaatse van de Willem Arondeusstraat plaatsvinden.

Volgens planning zal het HWA-riool in de Willem Arondeusstraat in 2028 worden aangepast. Aangezien deze planning volgens betrokkenen niet vaststaat, is het goed mogelijk dat de aanpassingen van het riool op een later moment zullen plaatsvinden. Over de planning van de aanpassing van het DWA-riool is niets vermeld. Om te voorkomen dat de straat meerdere keren opengemaakt moet worden en om te voorkomen dat het riool pas veel later wordt aangepast, vinden betrokkenen het wenselijk dat de aanleg van het DWA- en HWA-riool en de bouwwerkzaamheden parallel plaatsvinden. Om verdere wateroverlast te voorkomen dienen de rioleringen bij voorkeur eerst te worden aangepast voordat de nieuwe bebouwing hierop wordt aangesloten.

Betrokkenen verwijzen naar de uitgangspunten die in hoofdstuk 4 van de notitie 'verharding en watertoets Noordweg 128' worden opgesomd. Volgens hen wordt niet voldaan aan de door de gemeente Middelburg en het Waterschap Scheldestromen gestelde eis dat per perceel niet meer dan maximaal 150 m² verhard oppervlak wordt aangelegd. In hoofdstuk 5 wordt namelijk aangegeven dat er een verhard oppervlak zal worden gerealiseerd van 2314 m² + 1210 m² en hierbij zijn de 20 parkeerplaatsen die ook deels verhard zijn niet meegerekend. Voor zeven woningen komt dit neer op een verhard oppervlak van 350 m² per perceel. Hiermee wordt niet voldaan aan de in hoofdstuk 4 gestelde eis. Betrokkenen merken op dat er geen duidelijke oplossing voor dit probleem wordt aangedragen. Er wordt enkel aangegeven dat er een wadi in het noordoosten van het plangebied zal worden aangelegd terwijl hierover juist is opgemerkt dat dit geen goede oplossing is omdat de ondergrond (klei) hier niet goed geschikt voor is. De voorgestelde oplossing, een wadi in het noordoosten van het plangebied, is in tegenspraak met de door de gemeente Middelburg en het Waterschap Scheldestromen gestelde eisen.

Beantwoording

Voor wat betreft de wateroverlast in de huidige situatie wijzen wij erop dat door de volledig gescheiden riolering van de nieuwbouw de capaciteit van het rioolstelsel netto toe zal nemen. Er wordt extra riolering aangelegd waarop geen verhard oppervlak wordt aangesloten. De bergingscapaciteit in het stelsel zal daardoor minimaal met 42 procent toenemen.

De vervanging van de hemelwaterriolering staat nu autonoom (enkel vanuit beheersoogpunt) gepland in 2028. Door de ontwikkelingen zullen de werkzaamheden echter in de tijd naar voren worden geschoven. Uitvoering zal plaats moeten vinden voorafgaand aan de nieuwbouw, zoals ook in paragraaf 6.3.3. van de notitie 'Verharding en watertoets Noordweg 128' is verwoord. Tijdens de vervanging zal ook capaciteitsvergroting plaatsvinden. De capaciteit van het HWA-stelsel zal, ondanks de nieuwbouwplannen, door vergroting van diameters en uitbreiding in lengte toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Afhankelijk van de daadwerkelijk toegepaste diameter kan deze capaciteitsvergroting oplopen tot 242 procent. Vervanging van het DWA-riool is gepland in de periode 2037-2042. Indien het riool nu reeds zou worden vervangen, zou dit een enorme kapitaalvernietiging betekenen. Om deze reden kunnen en zullen wij de vervanging dan ook niet naar voren halen in de tijd.

De in hoofdstuk 4 van de notitie 'Verharding en watertoets Noordweg128' vermelde norm van maximaal 150 m² verhard oppervlak per perceel is afkomstig uit de "Nota Riolering 1.2 (2014)" van het Waterschap Scheldestromen. Hierin staat het volgende:

"D.1.2 :

- *De pompovercapaciteit voor bestaande gemengd gerioleerde woongebieden is 0,7 mm/h over het totale verharde oppervlak met een maximum van 150 m² verhard oppervlak per woning.*
- *De pompovercapaciteit voor bestaande woongebieden met een verbeterd gescheiden stelsel is 0,3 mm/h over het totale verharde oppervlak met een maximum van 150 m² per woning."*

De norm van 150 m² verhard oppervlak per perceel geldt voor aansluitingen op gemengde stelsels en het vuilwaterdeel van verbeterd gescheiden stelsels. Deze norm is ingesteld om de maximaal te hanteren pompovercapaciteit te bepalen waarmee emissies uit overstorten te berekenen zijn. In het geval van de ontwikkeling aan de Noordweg 128 wordt alle verhard oppervlak aangesloten op de wadi (berging van 75 mm), met een overloop op het hemelwaterstelsel, dus niet op de gemengde riolering of het vuilwaterdeel van verbeterd gescheiden riolering. Deze norm is hier derhalve niet van toepassing. Netto wordt er nul m² op genoemde stelsels aangesloten en aldus niet de oppervlakte die genoemd wordt in dit onderdeel van de zienswijze.

De wadi in het noordoostelijk deel van het plangebied heeft meerdere functies. Allereerst wordt met de aanleg van de wadi voldaan aan de gestelde waterbergingsopgave. De toename van het verhard oppervlak moet gecompenseerd worden met aanvullende waterberging van 75mm. Met de aanleg van de wadi wordt hier in voorzien. Tevens zal de wadi, met aan de oostzijde een verhoogde zijde, voorkomen dat hemelwater wordt afgewenteld op de achtertuinen en brandgangen achter de woningen aan de Willem Arondeusstraat 15-53. Alle verhardingen zullen oppervlakkig afwateren op de wadi. Door de oppervlakkige afstroming is de locatie van de wadi voor de werking ervan niet relevant. Door deze in het noordoosten van het perceel aan te leggen kan deze echter wel de tweede functie vervullen. Pas met buien van meer dan 75mm zal een overloop in werking treden. Door de kleiige bodem vindt geen optimale infiltratie plaats, maar infiltratie is er wel degelijk.

In aanvulling op het vorenstaande verwijzen wij nog naar hetgeen wij in reactie op de zienswijzen 2, 5, 6, 8 en 9 hebben opgemerkt over water(overlast), waterafvoer, afwatering en riolering.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de exacte locatie van de wadi door middel van een specifieke functieaanduiding op de verbeelding zal worden vastgelegd. Deze aanduiding wordt doorvertaald in de planregels. Voorts zullen de voorwaarden voor de wadi in de planregels worden opgenomen.

Samenvatting overlast geluid

Betrokken merken op dat uit het document 'Algemene gegevens Noordweg 128' van de Architecten Alliantie blijkt dat de zeven woningen voorzien zullen worden van elektrische warmtepompen. De geluidsoverlast van zeven op een rij geplaatste warmtepompen concentreert zich in het zuiden van het perceel en is groter dan de geluidsoverlast van warmtepompen die - in de oude plannen - over drie locaties zijn verdeeld. In de stukken is geen berekening opgenomen waaruit blijkt welke geluidshinder de pompen op zullen leveren. Volgens betrokkenen veroorzaken zeven warmtepompen een geluidsniveau van ongeveer 59 dB(A). Dit geluidsniveau is niet in overeenstemming met de eisen uit het Bouwbesluit. Volgens het Bouwbesluit bedraagt het geluidsniveau van een warmtepomp in de nacht maximaal 40 dB(A).

Betrokkenen betogen dat het geluid van een buitenunit van een warmtepomp (of airco) bij uitstek een soort geluid is dat hinder veroorzaakt. Zeker in het geval dat de unit nabij de erfgrans met de burens staat. Zij menen daarom dat het noodzakelijk is om eisen te stellen aan het plaatsen van de pompen. De

pompen zouden bij voorkeur binnen geplaatst moeten worden of in ieder geval in een geluiddempende omkasting. Ook zouden er geluidsmetingen uitgevoerd moeten worden voorafgaand aan de bouw, na plaatsing en ook in de jaren daarna om het effect van eventueel slecht onderhoud mee te nemen. Deze onderzoeken dienen uitgevoerd te worden door een onafhankelijke partij in de winter (overdag op dagen met de meeste koude) en gedeeld te worden met de omwonenden.

Beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan "Noordweg 128 Middelburg" heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegen. Uit de bij de ontwerp-omgevingsvergunning behorende stukken blijkt dat er werd uitgegaan van de plaatsing van een bodemwarmtepomp bij de bouwnummers 1 tot en met 7. De aanvrager heeft er echter voor gekozen om bij de woningen 2, 3, 4, 5 en 6 een lucht-lucht warmtepomp te plaatsen. Bij de woningen 1 en 7 zal een bodemwarmtepomp worden geplaatst. Uit de overgelegde tekeningen van blok 1 en 2 (tekeningen plattegronden, gevels en doorsneden) volgt dat de buitenunits van de lucht-lucht warmtepomp aan de achterzijde van de woningen 2 tot en met 6 zullen worden geplaatst.

Voor geluid als gevolg van warmtepompen is relevant dat het Bouwbesluit 2012 hierover voorschriften bevat (artikel 3.8, tweede lid en artikel 3.9, derde lid, Bouwbesluit 2012). Zeer kort samengevat geldt voor warmtepompen een waarde van 40 dB(A) op de grens met een ander woonperceel of ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied. (zie). Deze norm heeft betrekking op één enkele warmtepomp. Voorts is in artikel 3.11, tweede lid, van de Regeling Bouwbesluit 2012 bepaald dat bij toepassing van het eerste lid wordt voldaan aan de in bijlage VIII van deze regeling opgenomen nadere voorschriften. In bijlage VIII, sub c, van deze regeling is bepaald dat indien een installatie een afzonderlijke instelling heeft voor de avond- en nachtperiode (19:00 - 7:00 uur), dan wordt het gemeten geluidsniveau in de dagperiode (7:00 - 19:00 uur) gecorrigeerd met -5 dB. Dit komt feitelijk neer op een geluidsniveau van 45dB op de erfgrens tussen 7:00 en 19:00 uur. De grenswaarde van 40/45 dB wordt getoetst op de erfgrens van de dichtstbijzijnde woonfunctie. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de zeven woningen is getoetst of aan de grenswaarde kan worden voldaan. Uit de overgelegde (geluids)berekeningen volgt dat er op deze nabijgelegen erfgrens geen overschrijding plaatsvindt. Dit betekent dat ook op verder gelegen erfgrenzen geen overschrijding van de geluidsnormen zal plaatsvinden. Nu wordt voldaan aan de enkelvoudige norm in het Bouwbesluit 2012 gaan wij ervan uit dat zich geen onaanvaardbare cumulatieve geluidhinder van warmtepompen zal voordoen. Er is voor ons geen reden om aan te nemen dat de gecumuleerde geluidswaarden op omliggende woningen zo hoog zijn dat het binnenklimaat wordt verstoord. Aan het verzoek van betrokkenen om aanvullende eisen te stellen aan de (plaatsing van de) warmtepompen komen wij gelet op het voorgaande niet tegemoet. Indien betrokkenen na plaatsing van de warmtepompen menen dat de geluidsnorm wordt overschreden, dan staat het hun vrij om een verzoek tot handhaving in te dienen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gewijzigd in die zin dat de bij de vergunning behorende tekeningen en technische specificaties met betrekking tot de warmtepompen worden gewijzigd. Er zijn gewijzigde tekeningen overgelegd van de plattegronden, gevels en doorsneden van blok 1 en 2. Op deze tekeningen wordt de positie van de buitenunit van de warmtepompen bij de woningen 2 tot en met 6 weergegeven. Voorts worden de geluidsberekeningen van de warmtepompen en de technische specificaties toegevoegd aan de (bijlagen bij de) omgevingsvergunning.

Samenvatting trillingen

Betrokkenen wijzen erop dat aan de Noordweg, ter hoogte van het voorgenomen bouwplan, arbeidershuisjes staan die rond 1900 zijn gebouwd. Deze staan op poertjes en hebben onder water gestaan waardoor veel voeg- of stucwerk slecht is. De huizen zijn vaak 1-steens. Trillingen veroorzaken in dit soort woningen snel schade in de vorm van scheuren of verzakkingen. Gelet op de samenstelling van de ondergrond onder de Noordweg en het perceel Noordweg 128 zullen hei- en grondverzetwerkzaamheden of het gebruik van zware machines direct trillingen en daarmee schade veroorzaken aan omliggende woningen. Betrokkenen vinden het daarom noodzakelijk dat het gebruik van zwaar trillend materieel en heiwerkzaamheden worden verboden. Voorts zou een onafhankelijk bedrijf voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden een nulmeting moeten uitvoeren naar schade aan de gevel bij alle woningen in de directe omgeving. Dergelijke metingen dienen gedurende de bouw te worden herhaald en schade aan of waardeverlies van de woning dient gecompenseerd te worden door de eigenaar van het perceel. Het dient eveneens verboden te worden dat bouwverkeer via de Noordweg het perceel betreedt. Deze doorgang is namelijk te smal is en het langs deze weg betreden van het perceel zal direct schade aan omliggende woningen en de bestrating veroorzaken.

Beantwoording

Het bestemmingsplan betreft de vaststelling van een ruimtelijke keuze. Hetgeen betrokkenen hebben aangevoerd over (de kans op) trillingen indien wordt gekozen voor de funderingsmethode heien en de inzet van zwaar bouwmaterieel gedurende de bouw heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten maken geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet door onze raad te worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Op onze raad rust echter wel de verplichting om te bezien of het plan kan worden uitgevoerd zonder een onaanvaardbaar risico voor het perceel en de woning van betrokkenen. Gelet op de volgende overwegingen zijn wij van mening dat geen sprake is van een onaanvaardbaar risico voor het perceel en de woning van betrokkenen. Het plan is in dit opzicht dan ook uitvoerbaar.

Uitvoeringsaspecten worden niet betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In onderhavig geval is echter sprake van een gecoördineerde voorbereiding van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de bouw van de zeven woningen. De wijze waarop gebouwd zal worden wordt derhalve door het college betrokken bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Op voorhand merken wij op dat het onmogelijk is om de kans op het ontstaan van schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden voor de beoogde woningen volledig uit te sluiten. De omgevingsvergunning is echter met voldoende waarborgen omkleed zodat onveilige situaties zoveel mogelijk worden voorkomen. Aan de omgevingsvergunning zijn onder meer voorschriften verbonden ten aanzien van bouwveiligheid. Conform het bepaalde in artikel 8.1 van het Bouwbesluit 2012 is in de voorschriften onder andere bepaald dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig is dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook is in de voorschriften - kort samengevat - bepaald dat er maatregelen moeten worden getroffen om letsel van personen of beschadiging van al dan niet roerende zaken te voorkomen. In de omgevingsvergunning is verder opgenomen dat constructieve berekeningen en tekeningen vier weken voor de start van de werkzaamheden moeten worden aangeleverd en gecontroleerd en akkoord moeten zijn bevonden. In de omgevingsvergunning staat uitdrukkelijk dat met de bouw niet eerder mag worden begonnen alvorens een goedgekeurd V&G-plan (Veiligheids- en Gezondheidsplan) en BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) wordt overgelegd.

De toe te passen funderingsmethode is ter keuze van de initiatiefnemer. Anders dan betrokkenen menen, kunnen wij niet verbieden de woningen te funderen met behulp van heipalen. Eveneens kan de inzet van zwaar bouwmaterieel niet door ons worden verboden. De initiatiefnemer heeft overigens aangegeven dat geen gebruik zal worden gemaakt van prefab heipalen maar van in de grond gevormde betonnen palen. Een dergelijke wijze van funderen veroorzaakt minder trillingen. De toe te passen funderingsmethode zal op basis van de nog te overleggen constructieve berekeningen en tekeningen door de gemeentelijk constructeur worden beoordeeld. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden wordt zowel door de gemeentelijk constructeur als de aannemer een risicoanalyse gemaakt. Indien wordt geconcludeerd dat niet aannemelijk is dat de toe te passen funderingsmethode zal leiden tot schade aan woningen, zijn er in die zin geen beletselen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Met het verbinden van onder meer voornoemde voorschriften aan de omgevingsvergunning hebben wij afdoende getracht te voorkomen dat schade zal worden veroorzaakt door de werkzaamheden. Onzes inziens is niet aannemelijk dat onaanvaardbare schade zal optreden indien de aanvrager de werkzaamheden conform de in de vergunning opgenomen voorschriften zal uitvoeren.

Ten aanzien van de opmerking van betrokkenen over de compensatie van eventuele schade merken wij op dat de aannemer, die de bouwwerkzaamheden uitvoert, in eerste instantie verantwoordelijk is voor eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Daarvoor is een aannemer ook verplicht verzekerd. Volgens betrokkenen zou voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een zogenoemde nulmeting moeten worden uitgevoerd naar schade aan de gevel. Een dergelijke nulmeting kan door ons college niet worden verplicht maar wij zullen de aanvrager wel adviseren om dit te doen. In de definitieve omgevingsvergunning zal dan ook het advies worden opgenomen om voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een nulmeting bij aan het plangebied grenzende woningen uit te voeren. Overigens heeft de initiatiefnemer reeds aangegeven dat er voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een zogenoemde vooropname zal worden uitgevoerd bij aan het plangebied grenzende woningen. Met een bouwkundige vooropname wordt de staat van de panden en de bebouwing vastgelegd voordat de bouwwerkzaamheden beginnen. Aan de hand van deze bouwkundige vooropname wordt een rapport opgesteld waarmee kan worden aangetoond dat schade voor aanvang van de werkzaamheden wel of niet aanwezig was. Voorts zal de aannemer gebruikmaken van

monitoring tijdens de bouwwerkzaamheden zodat tijdig geanticipeerd kan worden om schade en hinder te voorkomen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het bouwverkeer de bouwlocatie zal bereiken via de Willem Arondeusstraat. Het bouwverkeer zal derhalve geen gebruikmaken van de doorgang bij de Noordweg.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

Samenvatting uitzicht en licht

Volgens betrokkenen zal de bouw van zeven woningen met een hoogte van tien meter een enorme toename van licht en geluid tot gevolg hebben. Ook zullen de woningen het vrije uitzicht dat zij hebben blokkeren. De bouwplannen leiden tot een verslechtering voor de rust, stilte, het uitzicht en het donker. De afgelopen 23 jaar zijn er geen aanwijzingen of plannen geweest die de situatie zodanig verslechterden op deze gebieden. Volgens betrokkenen is het lager maken van de geplande woningen en een verspreiding over het perceel de enige goede oplossing. De bouw van zeven woningen levert schade op voor alle omwonenden en daarom dient een plan opgesteld te worden voor compensatie van eenieder.

Beantwoording

Betrokkenen merken terecht op dat zij in de huidige situatie een vrij uitzicht hebben over het perceel Noordweg 128. Het perceel is momenteel namelijk niet bebouwd. De voorgenomen woningbouwontwikkeling voorziet, gelet op het woningtekort in Nederland, in een maatschappelijke behoefte. Met de bouw van de woningen wordt de bestaande woningvoorraad in de wijk aangevuld en hiermee ontstaan tevens doorstromingskansen voor andere woningzoekenden. Het nieuwe bestemmingsplan "Noordweg 128 Middelburg" staat woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter toe. In onderhavig geval is sprake van een gecoördineerde voorbereiding van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. Uit de aanvraag omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken blijkt dat het bouwplan concreet ziet op twee blokken woningen; één blok van vier woningen en één blok van drie woningen. De woningen in het eerste blok hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,9 en 7,9 meter. De woningen in het tweede blok hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,4 en 9,2 meter. Gelet op de situering van het bouwvlak en het aantal woningen dat hierin mag worden gebouwd zijn wij met betrokkenen eens dat het bouwplan tot enige verandering zal leiden voor wat betreft het uitzicht over het perceel.

Het belang van realisatie van de woningontwikkeling is door ons afgewogen tegen het belang van betrokkenen bij behoud van het (huidige) uitzicht. Hoewel het uitzicht als gevolg van de realisatie van de zeven woningen in enige mate zal wijzigen, is er onzes inziens echter geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van betrokkenen. In de huidige situatie hebben zij reeds uitzicht op nabijgelegen woningen en (achter)tuinen. De afstand van de perceelsgrens van betrokkenen tot het bouwvlak bedraagt circa 24 meter. De afstand van de achtergevel van de woning van betrokkenen tot het bouwvlak bedraagt meer dan 40 meter. Op grond van het op dit moment geldende bestemmingsplan "Noordweg", vastgesteld op 21 februari 2011, kunnen 3 vrijstaande woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter en bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter worden gebouwd. Indien in de zuidhoek van het perceel uitvoering zou worden gegeven aan deze planologische mogelijkheden, dan zouden betrokkenen zijdelings uitzicht hebben op een vrijstaande woning en een bijgebouw en een rechtstreeks uitzicht op gronden met een tuinbestemming en de daarachter gelegen achtertuinen van de woningen aan de Willem Arondeusstraat. Indien uitvoering wordt gegeven aan het thans voorliggende bouwplan, dan hebben zij een zijdelings uitzicht op zeven woningen en een rechtstreeks uitzicht op gronden met een tuinbestemming en de daarachter gelegen achtertuinen van de woningen aan de Willem Arondeusstraat. Aangezien onderhavig perceel is gelegen in een stedelijk gebied - feitelijk op een inbreidingslocatie - zijn wij van mening dat rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling. Woningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter zijn overigens ook niet ongebruikelijk gelet op de goot- en bouwhoogten van woningen in de directe omgeving. Voorts is enig verlies van uitzicht in een stedelijk gebied niet volledig uit te sluiten. Overigens bestaat ook geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het enkele feit dat betrokkenen in zekere mate aan uitzicht inboeten, maakt dus niet dat het plan geen doorgang kan vinden. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van betrokkenen.

Wij volgen betrokkenen in hun redenering dat de beoogde ontwikkeling enige lichtuitstraling tot gevolg zal hebben. Gelet op de afstand van de perceelsgrens van betrokkenen tot de te realiseren woningen, de huidige planologische bouw mogelijkheden voor het perceel en de ligging in bestaand bebouwd gebied, is de mogelijke lichtuitstraling van de ontwikkeling echter niet zodanig dat deze onevenredig nadeel oplevert voor betrokkenen. Een zekere mate van lichtuitstraling vanuit woningen en/of vanaf percelen in een stedelijke omgeving is niet ongebruikelijk. Dit geldt tevens voor een mogelijke toename van geluid. De woning van betrokkenen is direct grenzend aan naastgelegen woningen. Deze woningen, met bijbehorende tuin, bevinden zich op kortere afstand dan de zeven te bouwen woningen. De nabijgelegen woningen zorgen derhalve dan ook voor een hogere geluidsproductie.

Betrokkenen merken op dat de realisatie van zeven woningen tot schade leidt en er daarom rekening zal moeten worden gehouden met compensatie. Indien betrokkenen menen dat hun onroerende zaak minder waard wordt als gevolg van de planologische wijziging, dan kunnen zij ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Een dergelijke aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure die losstaat van de bestemmingsplanprocedure. Alle belangen afwegende wordt eventuele planschade niet zodanig geacht dat dit ertoe moet leiden dat het project niet kan worden uitgevoerd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

Samenvatting verkeersveiligheid

Betrokkenen wonen aan de Noordweg en het perceel Noordweg 128 zal worden ontsloten via de Willem Arondeusstraat. Parkeren is zowel op de Noordweg als in de Willem Arondeusstraat een probleem en dit probleem zal alleen maar groter worden in de toekomst indien er meer oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's nodig zijn. Volgens betrokkenen had het perceel Noordweg 128 een bijdrage kunnen leveren aan de oplossing van (toekomstige) problemen op het gebied van parkeren en oplaadvoorzieningen. De onderwerpen parkeren en elektrisch laden van auto's hadden op dit perceel uitgewerkt kunnen worden om toekomstige problemen op deze gebieden op te lossen.

Gelet op de aanwezigheid van meerdere scholen in de nabije omgeving is de verkeersdruk op schooldagen op verschillende momenten al erg groot. Betrokkenen merken op dat de verkeerssituatie momenteel al niet veilig is en zij vrezen dat de verkeersveiligheid verder achteruit zal gaan als gevolg van de voorziene ontwikkeling. Zij vragen zich verder af hoe het bouwverkeer gecombineerd zal worden met het overige verkeer in de ochtend. Volgens hen ontbreekt een duidelijk plan voor deze problematiek.

Beantwoording

Uit het betoog van betrokkenen leiden wij af dat zij graag zouden zien dat het perceel Noordweg 128 wordt aangewend voor het parkeren en elektrisch laden van motorvoertuigen. Voor een dergelijke invulling van het perceel is echter niet gekozen. Zoals wij reeds hebben opgemerkt in reactie op het onderdeel 'communicatie gemeente Middelburg' van onderhavige zienswijze, hebben initiatiefnemers de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan woningbouw op het perceel Noordweg 128. Gelet op dit verzoek en het feit dat er een grote behoefte aan woningen bestaat, is besloten om medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling op voornoemde locatie. Het beleid met betrekking tot elektrisch parkeren/laadpalen staat los van dit bouwplan. Overigens leidt onderhavig bouwplan niet tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving van de Noordweg en de Willem Arondeusstraat. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling wordt in meer dan voldoende parkeerplaatsen voorzien. Wij verwijzen kortheidshalve naar hetgeen is overwogen in paragraaf 4.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wijzen wij erop dat het plan moet voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het plan hoeft - voor zover daarvan sprake zou zijn - geen bijdrage te leveren aan het oplossen van een eventueel bestaand parkeertekort.

Betrokkenen vrezen voor een toename van de verkeersdruk in onder andere de Willem Arondeusstraat als gevolg van de te realiseren woningen op het kavel Noordweg 128. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is de verkeersgeneratie van het plan inzichtelijk gemaakt in paragraaf 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan. In deze paragraaf is de toename van het autoverkeer als gevolg van het bouwplan in de Willem Arrondeusstraat opgenomen, namelijk 50 motorvoertuigen per etmaal. Zowel de Willem Arondeusstraat als de Brigdamseweg worden gecategoriseerd als een woonstraat. Deze straten hebben een lage verkeersintensiteit. De gemeente hanteert voor dit type straten een maximale verkeersintensiteit van 2500 motorvoertuigen per etmaal. Zowel de Willem Arondeusstraat als

de Brigdamseweg blijven qua verkeersintensiteit ruimschoots onder de 2500 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgeneratie van dit bouwplan is - gelet op voornoemde toename van het aantal motorvoertuigbewegingen - marginaal en de omliggende wegen kunnen deze toename verwerken.

Betrokkenen zijn eveneens bezorgd over de verkeersveiligheid rondom de Vrije School als gevolg van de aanwezigheid van bouwverkeer tijdens de ochtenduren. De (verkeers)veiligheid gedurende de bouw van de woningen wordt echter afdoende geborgd. De aannemer zal namelijk een bouwveiligheidsplan op moeten stellen waarin onder andere de inrichting van het bouwterrein is opgenomen. In dit plan wordt tevens aangegeven hoe de bouwverkeerroutes lopen en op welke tijden het bouwverkeer actief is. Het opstellen van een bouwveiligheidsplan is concreet geborgd door middel van een voorschrift dat aan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is verbonden. In bijlage 1, onder 2, bij de omgevingsvergunning zijn de voorschriften voor het onderdeel (ver)bouwen van een bouwwerk opgenomen. In de algemene voorschriften is onder sub a en b bepaald dat met het bouwen niet eerder mag worden begonnen alvorens een goedgekeurd V&G-plan en BLVC-plan wordt overgelegd. Deze aanvullende gegevens dienen drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden ingediend.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

Samenvatting schets historie plan Noordweg 128

Betrokkenen refereren aan het herziene besluit tot aanwijzing van het beschermde stadsgezicht Noordweg, gemeente Middelburg (Zeeland) ex artikel 35 Monumentenwet 1988 d.d. 26 juni 2008 en schetsen de historie van de aanloop naar het voorgenomen bouwplan op het perceel Noordweg 128. Nadat betrokkenen met Pasen in 2021 op de hoogte zijn geraakt van het bouwplan van de projectontwikkelaar, hebben zij op meerdere momenten telefonisch of schriftelijk contact gehad met het WARK en medewerkers van de gemeente. Zij hebben een mailwisseling die in april 2021 plaatsvond met een medewerker van de gemeente bijgevoegd en daarbij aan- of opmerkingen genoteerd. Volgens hen lijkt het erop dat de betrokken ambtenaren er alles aan gelegen is om het bouwplan doorgang te laten vinden. Betrokkenen zet de feiten nog eenmaal op een rij. Zij merken het volgende op:

- In 2008 is het perceel Noordweg 128 aangewezen als hoogwaardig open gebied in het lint Noordweg.
- In de MIP lijst wordt het lint Noordweg 120 t/m 150 nadrukkelijk genoemd als te beschermen waarde.
- Het bouwen van zeven rijwoningen met bijgebouwen en grote schuur is geen herstel en/of verbetering van hoogwaardige open ruimte.
- In tegenstelling tot wat het college van burgemeester en wethouders beweert heeft er geen verandering in de cultuurhistorische waarde plaatsgevonden tussen de aanwijzing in 2008 en de huidige situatie. De bewering dat de meest waardevolle hoofdkenmerken worden gevormd door de licht kronkelende lineaire structuur van deze oude uitvalsweg, de aan weerszijden daarvan aanwezige vrijwel aaneengesloten lintbebouwing met daarachter open gebieden niet meer aanwezig zouden zijn, is dus ook onwaar.

Het is volgens betrokkenen zeer opmerkelijk dat de gemeente voor onderhavige planlocatie wil afwijken van de richtlijnen die zijn opgenomen in het bestemmingplan, de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 en de nieuwe nota Ruimtelijke Kwaliteit die op dit moment ter inzage ligt. Zij komen tot de slotsom dat de enige reden om ter plaatse woningen toe te staan is dat het de gemeente behaagt om een projectontwikkelaar twee miljoen euro te laten verdienen ten koste van een stuk cultuurhistorische waarde en het woongenot van circa 65 bewoners.

Beantwoording

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze verwijzen wij korthedshalve naar hetgeen wij onder het kopje 'beantwoording' in reactie op de onderdelen 'inbreiding' en 'samenvatting beschermd stads-/dorpsgezicht' hebben overwogen. In aanvulling hierop merken wij op dat wij de opmerking van betrokkenen over het behagen van een projectontwikkelaar voor kennisgeving aannemen. In onderhavig geval is naar aanleiding van de indiening van een concreet verzoek en gelet op de grote behoefte aan woningen, besloten om medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling op de planlocatie. Aan voorliggend bestemmingsplan ligt een zorgvuldig onderzoek en een deugdelijke belangenafweging ten grondslag. Uit dit onderzoek en deze belangenafweging blijkt dat het plan geen onevenredige inbreuk maakt op de belangen van betrokkenen en (direct) omwonenden. Bij de beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is, naast de mogelijkheden van het

huidige bestemmingsplan, tevens rekening gehouden met de bestaande situatie en de belangen van omwonenden van het perceel Noordweg 128. Hoewel het plan in enige mate tot een verandering van het woon- en leefklimaat van betrokkenen en (direct) omwonenden leidt, is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van betrokkenen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4, Stichting Achmea Rechtsbijstand namens cliënten

De zienswijze heeft betrekking op de aspecten beschermd stads-/dorpsgezicht, toelaatbaarheid van zeven woningen, toetsing van de omgevingsvergunning, precedentwerking en rechtsongelijkheid en aanpassing van het plan. Deze aspecten worden hieronder separaat samengevat en van een reactie voorzien

Samenvatting beschermd stads-/dorpsgezicht

Volgens betrokkene valt een groot deel van de Noordweg onder het beschermd stads-/dorpsgezicht. Het adres waar zij woont en de locatie waarop het bouwplan ziet vallen hier ook beide onder. Het betreft de lintbebouwing aan de Noordweg. Bij de eerdere plannen voor de ontwikkeling van het perceel Noordweg 128 is daarom een maximum van drie woningen op het perceel aangegeven. Het open karakter zou daarmee meer worden behouden. Een medewerker van de gemeente heeft betrokkene schriftelijk bevestigd dat het in dit geval inderdaad om een beschermd stads-/dorpsgezicht gaat. Er wordt gesteld dat zeven woningen geen intensieve gebiedsinvulling is. Betrokkene betwist dit echter ten eerste en zij is van mening dat er niet meer dan drie woningen zouden moeten worden toegestaan. Het gegeven dat de woningen nu als het ware haaks op de Noordweg zijn geprojecteerd doet hier niets aan af. Betrokkene zal tegen de zijkant van de woningen aankijken. Het feit dat de woningen met de voordeur aan een andere straat grenzen wil nog niet zeggen dat er geen sprake meer hoeft te zijn van een beschermd dorps-/stadsgezicht. Deze keuze is immers ooit weloverwogen gemaakt.

Beantwoording

Betrokkene merkt terecht op dat zowel het adres waar zij woont als de planlocatie zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Noordweg'. Uit de zienswijze leiden wij af dat zij veronderstelt dat het bouwplan voor zeven woningen afbreuk zal doen aan het beschermde gezicht. Onzes inziens leidt de beoogde ontwikkeling echter niet tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische en met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht genoemde waarden.

Bij het beschermde gezicht 'Noordweg' zijn naast het bebouwingslint ook omliggende agrarische gebieden in de begrenzing opgenomen. De vrije ligging en de directe relatie van het bebouwingslint met de gebieden is namelijk één van de bijzondere ruimtelijke historische karakteristieken van het beschermde gezicht Noordweg. Bij het perceel Noordweg 128 is dat minder het geval, mede gelet op de situatie van jongere bebouwing direct achter de percelen voorbij nummer 126 en verder. Het gaat bij dat deel van het beschermd gezicht dus vooral nog om het ruimtelijke profiel en de structuur van de bebouwing aan de Noordweg, net zoals bij de rest van het bebouwingslint alleen zonder de ruimtelijke relatie met een open gebied erachter. Het perceel Noordweg 128 heeft reeds aan ruimtelijkheid ingeboet. Ter plaatse van de planlocatie is geen overgangssituatie (meer) aanwezig tussen de dichtere bebouwing en het landelijk gebied. Evenmin is sprake van een directe ruimtelijke relatie met of aansluiting op dergelijke nabije overgangsgebieden. Het is echter wel van belang om de herkenbaarheid van de lintstructuur te waarborgen. Een bebouwingsintensieve inbreiding ter plaatse van de planlocatie moet dan ook worden voorkomen. Anders dan betrokkene meent, kan met de realisatie van voorliggend bouwplan niet worden gesproken over een intensieve bebouwing op het perceel welke afbreuk doet aan het beschermde gezicht. Voor een nadere motivering verwijzen wij korthedshalve naar hetgeen wij in reactie op zienswijze 3 (kopje 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting beschermd stads-/dorpsgezicht') hebben opgemerkt.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting toelaatbaarheid zeven woningen

Betrokkene betoogt dat er niet is gekeken naar alternatieven, waaronder minder woningen, zodat de plannen minder belastend voor de omgeving zijn. Eerder werden drie woningen voldoende en acceptabel geacht. Er wordt niet gemotiveerd aangegeven waarom thans zeven woningen toelaatbaar zijn.

Beantwoording

Het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" biedt de mogelijkheid om op de locatie Noordweg 128 in Middelburg drie woningen te bouwen. De gemeenteraad heeft ten tijde van de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan geoordeeld dat de realisatie van drie woningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Betrokkene merkt in zoverre terecht op dat drie woningen eerder acceptabel zijn bevonden. Er is echter nooit een concreet bouwplan ingediend dat uitvoering geeft aan het thans geldende bestemmingsplan. In onderhavig geval is niet gekeken naar alternatieve plannen omdat initiatiefnemers een verzoek bij de gemeente hebben ingediend voor de bouw van zeven woningen op de planlocatie. Het college heeft in de vergadering van 13 april 2021 besloten om, gelet op dit verzoek en het feit dat er een grote behoefte aan woningen bestaat, medewerking te verlenen en een bestemmingsplan voor te bereiden voor de bouw van zeven woningen op de planlocatie. Betrokkene vraagt zich af waarom zeven woningen toelaatbaar zijn. Korthedshalve verwijzen wij voor de beantwoording van deze vraag naar de toelichting op het bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling. In deze toelichting wordt nader gemotiveerd waarom het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is. In aanvulling op het vorenstaande merken wij op dat aan voorliggend bestemmingsplan een zorgvuldig onderzoek en een deugdelijke belangenafweging ten grondslag ligt. Uit dit onderzoek en deze belangenafweging blijkt dat het plan geen onevenredige inbreuk maakt op de belangen van betrokkene en (direct) omwonenden. Bij de beoordeling van de planologische aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is, naast de mogelijkheden van het huidige plan, tevens rekening gehouden met de bestaande situatie en de belangen van omwonenden van het perceel Noordweg 128. Hoewel het plan in enige mate tot een verandering van het woon- en leefklimaat van betrokkene en (direct) omwonenden leidt, is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van betrokkene.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting toetsing omgevingsvergunning

Volgens betrokkene wordt er simpelweg verwezen naar het bestemmingsplan dat gelijktijdig ter inzage ligt. Immers, als het bestemmingsplan is vastgesteld, dan is de omgevingsvergunning passend te noemen. Van een belangenafweging is geen sprake meer.

Beantwoording

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg", vastgesteld op 21 februari 2011. Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan is voorliggend bestemmingsplan "Noordweg 128 Middelburg" opgesteld. In onderhavig geval is toepassing gegeven aan de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In dat kader zijn het ontwerpbestemmingsplan "Noordweg 128 Middelburg" en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van de zeven woningen gelijktijdig ter inzage gelegd. Betrokkene merkt terecht op dat indien de aanvraag omgevingsvergunning rechtstreeks in het voorliggende bestemmingsplan past, er geen nadere belangenafweging meer plaats mag vinden. De belangenafweging is echter reeds in voorliggend bestemmingsplan gemaakt. In de toelichting op het plan wordt nader uiteen gezet waarom de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

Samenvatting precedentwerking en rechtsongelijkheid

Betrokkene merkt op dat zij de gemeente eerder heeft verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van een appartement in een bestaand bouwwerk op een aan haar toebehorend perceel. Dit verzoek is uiteindelijk afgewezen omdat het ruimtelijk gezien niet wenselijk is om van de schuur/berging een woning te maken. Dit zou tot precedentwerking leiden. Een andere reden om geen medewerking te verlenen is het gegeven dat de Noordweg een beschermd stadsgezicht is en dat verdichting moet worden voorkomen. Een paar jaar later wordt andere initiatiefnemers wel toegestaan om zeven nieuwe woningen te realiseren, hetgeen evengoed afbreuk doet aan het beschermd stadsgezicht. Betrokkene is van mening dat er sprake is van rechtsongelijkheid. Zij vraagt zich af of zij nu ook een hernieuwd verzoek kan doen voor het aan haar toebehorende perceel. Precedentwerking is immers niet meer aan de orde.

Beantwoording

Betrokkene merkt terecht op dat zij eerder een conceptaanvraag heeft ingediend voor de realisatie van een appartement in een bestaand bouwwerk (een berging/schuur). Dit verzoek is op 1 november 2019 ingediend en bij brief van 10 december 2019 is door het toenmalige college aangegeven dat er geen bereidheid is tot planologische medewerking. Betrokkene heeft vervolgens verzocht om deze beslissing te heroverwegen. Bij brief van 4 maart 2020 heeft het toenmalige college haar opnieuw bericht dat er geen bereidheid is tot medewerking aan de benodigde afwijking van het bestemmingsplan. In beide brieven is kort samengevat aangegeven dat het verlenen van medewerking een precedent zou scheppen voor kavelopsplitsing en omvorming van schuren/bergingen tot woningen. Het is niet uit te sluiten dat bij die woningen dan opnieuw bijgebouwen worden geplaatst. Deze kunnen dan ook weer worden opgesplitst. Het verlenen van medewerking aan bewoning van vrijstaande bijgebouwen kan eveneens tot een ongewenste precedentwerking leiden. Voorts is opgemerkt dat de Noordweg is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht en verdichting moet worden voorkomen.

Wij volgen betrokkene niet in haar redenering dat nu er medewerking wordt verleend aan de realisatie van zeven woningen op het perceel Noordweg 128, precedentwerking niet meer aan de orde is en sprake is van rechtsongelijkheid. Anders dan betrokkene veronderstelt is er geen sprake van rechtsongelijkheid. Het verzoek van betrokkene is namelijk niet vergelijkbaar met de beoogde woningbouwontwikkeling op het perceel Noordweg 128. In het geval van betrokkene is sprake van een bestaand bouwwerk dat in gebruik is als berging/schuur. Op de locatie Noordweg 128 zullen zeven nieuwe woningen worden gerealiseerd. Op dit perceel zijn planologisch gezien reeds drie woningen toegestaan. Voorts is het perceel waarop het verzoek van betrokkene zag gelegen in het lint. Het perceel Noordweg 128 is gelegen achter het lint. Reeds om deze redenen is geen sprake van gelijke gevallen die ongelijk worden behandeld. De vraag van betrokkene of zij een hernieuwd verzoek kan of mag indienen beantwoorden wij bevestigend. Indien zij besluit om de conceptaanvraag uit 2019 opnieuw in te dienen, dan zullen wij dit verzoek (opnieuw) beoordelen.

Wij hechten eraan te benadrukken dat bouwplannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan individueel worden beoordeeld. Per geval wordt beoordeeld of het ruimtelijk gezien aanvaardbaar is om medewerking te verlenen. De ligging van een perceel binnen het beschermd stadsgezicht 'Noordweg' is één van de (ruimtelijke) aspecten die bij een dergelijke beoordeling wordt betrokken. Onderhavig bouwplan is door ons op zijn merites beoordeeld. Zoals wij reeds hebben opgemerkt in reactie op zienswijze 3 (onder de kopjes 'beantwoording' in reactie op de samenvatting van de onderdelen 'communicatie door de gemeente Middelburg' en 'participatie'), zijn wij van mening dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de Noordweg 128 ruimtelijk aanvaardbaar is. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van betrokkene en overige omwonenden is namelijk geen sprake. Hoewel sprake is van enige mate van verdichting op het perceel Noordweg 128 wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het beschermd stadsgezicht 'Noordweg'.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting aanpassing van het plan

Betrokkene attendeert erop dat een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk wordt gehouden. Planschade kan worden voorkomen door een aanpassing van het plan. Zij verzoekt ons om andere mogelijke locaties te zoeken waar geen of minder kans op planschade is. Voorts vraagt zij ons rekening te houden met onderhavige zienswijze en het plan aan te passen en de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Beantwoording

Initiatiefnemers hebben een concreet verzoek voor de bouw van zeven woningen op onderhavige locatie ingediend. Zoals wij reeds hebben aangegeven in reactie op de overige onderdelen van de zienswijze van betrokkene achten wij onderhavige ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar. Gelet op het onderzoek dat heeft plaatsgevonden en de belangenafweging die ten grondslag ligt aan onderhavig plan zijn wij van mening dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van betrokkene. Alle belangen afwegende wordt eventuele planschade niet zodanig geacht dat dit ertoe zou moeten leiden dat het plan niet kan worden uitgevoerd. Voor eventuele tegemoetkoming in planschade bestaat bovendien een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden. Indien betrokkene van mening is dat haar woning minder waard wordt als gevolg van de planologische wijziging, dan kan zij ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen. De planschadeprocedure staat los van de bestemmingsplanprocedure. Gelet op het vorenstaande zien wij geen reden om niet tot vaststelling van het bestemmingsplan en vervolgens tot verlening van de omgevingsvergunning over te gaan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5, particulier (4 ondertekenaars)

De zienswijze heeft betrekking op het bouwplan voor de schuur, bouwverkeer, schade en wateroverlast. Deze aspecten worden hieronder separaat samengevat en van een reactie voorzien.

Samenvatting bouwplan schuur

Betrokkenen hebben bezwaar tegen het bouwplan voor de schuur. Zij merken op dat dit bouwwerk met een omvang van 12 bij 12 meter en een hoogte van 6,25 meter nogal groot en hoog is. Omdat de percelen van betrokkenen een stuk lager liggen dan de Noordweg zal de schuur voor hen nog hoger zijn. De schuur lijkt meer op een woonhuis, er zit zelfs een grote hoekkeuken en toilet in. Betrokkenen zouden graag zien dat de schuur een stuk kleiner wordt en de verdieping wordt verwijderd. Ook stellen zij voor om het bouwwerk te verplaatsen naar een plek waar niemand er last van heeft. Zij kunnen hun uitzicht dan behouden en zij hoeven in dat geval geen slagschaduw van de schuur te ervaren. Betrokkenen staan ervoor open om samen naar een passende oplossing te zoeken zodat iedereen zijn of haar woongenot kan behouden.

Beantwoording

Voorliggend bestemmingsplan staat een schuur met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter en een oppervlakte van 144m² toe. Uit de bij de ontwerp-omgevingsvergunning behorende tekeningen blijkt dat de schuur een goot- en bouwhoogte heeft van respectievelijk 3,5 en 6,2 meter. De maximaal toegestane maatvoering wordt aldus overschreden. De aanvrager heeft echter een gewijzigde tekening ingediend en uit deze tekening blijkt dat de goot- en bouwhoogte van de schuur respectievelijk 2,3 en 5,8 meter zal bedragen. De schuur voldoet daarmee aan de maximale maatvoering uit het vast te stellen bestemmingsplan. Uit de zienswijze van betrokkenen leiden wij af dat zij graag zien dat de schuur kleiner wordt en dat deze zonder verdieping wordt uitgevoerd of dat de schuur op andere plek wordt gerealiseerd. Het belang van realisatie van de aangevraagde schuur is door ons afgewogen tegen het belang van betrokkenen bij behoud van het (huidige) uitzicht. Hoewel het uitzicht als gevolg van de realisatie van de schuur in enige mate zal wijzigen, is er onzes inziens echter geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van betrokkenen. In de huidige situatie hebben zij reeds uitzicht op nabijgelegen woningen en (achter)tuinen. Op grond van het op dit moment geldende bestemmingsplan "Noordweg", vastgesteld op 21 februari 2011, kunnen onder andere 3 vrijstaande woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter worden opgericht. Indien uitvoering zou worden gegeven aan deze planologische mogelijkheden, dan zouden betrokkenen vanuit hun woning rechtstreeks dan wel zijdelings zicht hebben op onder meer een vrijstaande woning met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 meter. Een dergelijke woning kan, gelet op de toegestane bouwhoogte, ook met een verdieping worden uitgevoerd. De woning mag, gelet op de situering van het bouwvlak, op een afstand van circa 11 meter van hun perceelsgrens worden gebouwd. Indien uitvoering wordt gegeven aan onderhavig bouwplan, dan hebben betrokkenen rechtstreeks zicht op een schuur op een afstand van meer dan 15 meter van hun perceelsgrens. De maximale bouwhoogte van deze schuur bedraagt 6 meter. De ruimtelijke impact van de schuur is daarmee kleiner dan de impact van de vrijstaande woning die op grond van het geldende bestemmingsplan zou kunnen verrijzen. Onzes inziens heeft de beoogde schuur, gelet op de afmetingen daarvan, de afstand tot de perceelsgrenzen van betrokkenen en de huidige planologische mogelijkheden, geen onevenredige nadelige gevolgen voor het uitzicht van betrokkenen. Voorts is enig verlies van uitzicht in een stedelijk gebied niet volledig uit te sluiten. Overigens bestaat ook geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het enkele feit dat betrokkenen in zekere mate aan uitzicht inboeten, maakt niet dat afgezien zou moeten worden van de bouw van de berging op deze locatie.

Betrokkenen vrezen voorts voor schaduwwerking als gevolg van de bouw van de schuur. Om de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de bezonning ter plaatse van de nabijgelegen woningen aan de Noordweg en de Willem Arondeusstraat visueel inzichtelijk te maken, is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Bezonningsingenieur.nl en de resultaten zijn vastgelegd in de bij deze nota gevoegde rapportage d.d. 23 mei 2024. Uit deze rapportage blijkt dat de schuur geen onaanvaardbare schaduwwerking tot gevolg heeft ter plaatse van de woningen/percelen van betrokkenen. Nu het woon- en leefklimaat van betrokkenen als gevolg van de bouw van de schuur niet onevenredig zal worden aangetast, bestaat er voor ons geen aanleiding om af te zien van medewerking aan de realisatie van dit bouwwerk met de aangegeven afmetingen op deze plek.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning wordt gewijzigd in die zin dat er een nieuwe tekening van de schuur wordt toegevoegd.

Samenvatting bouwverkeer en schade

Betrokkenen merken op dat het bouwverkeer door hun straat zal moeten en dat zal voor heel wat overlast zorgen. Dat is echter tijdelijk. Zij zijn vooral bezorgd over de drukte in de straat en de veiligheid van de kinderen. Er zitten namelijk vier basisscholen en een middelbare school in de buurt en veel kinderen gaan via hun straat naar school. Zij zijn benieuwd hoe voor de veiligheid van de kinderen zal worden gezorgd. Ook vragen zij zich af waar het bouwverkeer gaat parkeren aangezien zij al regelmatig parkeerproblemen in de straat hebben waardoor er regelmatig auto's op plekken worden gezet waardoor de situatie minder overzichtelijk is. Ten slotte vragen zij zich af hoe de initiatiefnemer om zal gaan met schade aan woningen door de bouw en het bouwverkeer, hoe dergelijke schade wordt vastgelegd en wie aansprakelijk is.

Beantwoording

Bouwverkeer

Betrokkenen spreken hun zorgen uit over de verkeersveiligheid in hun straat in relatie tot het bouwverkeer. De (verkeers)veiligheid gedurende de bouw van de woningen wordt echter afdoende geborgd. De aannemer zal namelijk een bouwveiligheidsplan op moeten stellen waarin onder andere de volgende zaken worden opgenomen: de inrichting van het bouwterrein, loop van de bouwverkeerroutes en tijden waarop het bouwverkeer actief is. In dit plan wordt ook het parkeren van het bouwverkeer opgenomen en verder uitgewerkt. Het opstellen van een bouwveiligheidsplan is concreet geborgd door middel van een voorschrift dat aan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is verbonden. In bijlage 1, onder 2, bij de omgevingsvergunning zijn de voorschriften voor het onderdeel (ver)bouwen van een bouwwerk opgenomen. In de algemene voorschriften is onder sub a en b bepaald dat met het bouwen niet eerder mag worden begonnen alvorens een goedgekeurd V&G-plan (Veiligheids- en gezondheidsplan) en BLVC-plan (bereikbaarheid-, leefbaarheid-, veiligheid- en communicatieplan) wordt overgelegd. Deze aanvullende gegevens dienen drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden ingediend.

Schade

Op voorhand merken wij op dat het onmogelijk is om de kans op het ontstaan van schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden voor de beoogde woningen volledig uit te sluiten. De omgevingsvergunning is echter met voldoende waarborgen omkleed zodat onveilige situaties zoveel mogelijk worden voorkomen. Aan de omgevingsvergunning zijn onder meer voorschriften verbonden ten aanzien van de bouwveiligheid. Conform het bepaalde in artikel 8.1 van het Bouwbesluit 2012 is in de voorschriften onder andere bepaald dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig is dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook is in de voorschriften - kort samengevat - bepaald dat er maatregelen moeten worden getroffen om letsel van personen of beschadiging van al dan niet roerende zaken te voorkomen. In de omgevingsvergunning is verder opgenomen dat constructieve berekeningen en tekeningen vier weken voor de start van de werkzaamheden moeten worden aangeleverd en gecontroleerd en akkoord moeten zijn bevonden. In de omgevingsvergunning staat uitdrukkelijk dat met de bouw niet eerder mag worden begonnen alvorens een goedgekeurd V&G- en BLVC-plan wordt overgelegd.

Met het verbinden van onder meer voornoemde voorschriften aan de omgevingsvergunning hebben wij afdoende getracht te voorkomen dat schade zal worden veroorzaakt door de werkzaamheden. Onzes inziens is niet aannemelijk dat onaanvaardbare schade zal optreden indien de aanvrager de werkzaamheden conform de in de vergunning opgenomen voorschriften zal uitvoeren.

Indien er onverhoopt schade optreedt tijdens de bouwwerkzaamheden, dan is de aannemer in eerste instantie verantwoordelijk. Daarvoor is een aannemer ook verplicht verzekerd. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een zogenoemde vooropname zal worden uitgevoerd bij aan het plangebied grenzende woningen. Met een bouwkundige vooropname wordt de staat van de panden en de bebouwing vastgelegd voordat de bouwwerkzaamheden beginnen. Aan de hand van deze bouwkundige vooropname wordt een rapport opgesteld waarmee kan worden aangetoond dat schade voor aanvang van de werkzaamheden wel of niet aanwezig was. Voorts zal de aannemer gebruikmaken van monitoring tijdens de bouwwerkzaamheden zodat tijdig geanticipeerd kan worden om schade en hinder te voorkomen. Volledigheidshalve verwijzen wij tevens naar hetgeen wij hebben opgemerkt in reactie op zienswijze 3 (kopie 'beantwoording' in reactie op onderdeel

'samenvatting trillingen') en zienswijze 8 (kopje 'beantwoording' in reactie op onderdeel 'samenvatting schade').

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

Samenvatting wateroverlast

Betrokkenen wijzen erop dat zij last hebben van wateroverlast als gevolg van de hogere ligging van de wei. Zij hebben begrepen dat er een wadi achter hun heg komt en zij vragen zich af of dit de problemen op zal lossen. Zij zijn benieuwd waar het water heen gaat als de wadi vol is gelopen; komt het dan weer in hun tuin of wordt het aangesloten op de hemelwaterafvoer en zo ja, wordt deze dan op hun straat aangesloten of op de Noordweg. Als er aansluiting op hun straat plaatsvindt, dan denken betrokkenen dat deze afvoer dit niet aankan aangezien zij ook in de straat last hebben van wateroverlast als er veel regen valt. Zij zijn benieuwd of hiernaar onderzoek is gedaan.

Beantwoording

De in het noordoostelijk deel van het plangebied aan te leggen wadi heeft meerdere functies. Allereerst wordt met de aanleg van de wadi voldaan aan de gestelde waterbergingsopgave. De toename van het verhard oppervlak moet gecompenseerd worden met aanvullende waterberging van 75mm. Met de aanleg van de wadi wordt hier in voorzien. Tevens zal de wadi, met aan de oostzijde een verhoogde zijde, voorkomen dat hemelwater wordt afgewenteld op de achtertuinen en brandgangen achter de woningen aan de Willem Arondeusstraat 15-53, zoals in de huidige situatie het geval is.

In geval van een volle wadi is een oplossing in de vorm van een overloopconstructie voorzien. Pas met buien van meer dan 75mm zal de overloop in werking treden. Deze overloop zal afwateren op het hemelwaterriool in de Willem Arondeusstraat dat zal worden uitgebreid en vergroot in capaciteit. Ter hoogte van de tunnel zal dit afvoeren richting Generaal Eisenhowerlaan en Generaal H. Smithlaan, aan de oostzijde van de President Rooseveltlaan.

Wij zijn bekend met de capaciteitsproblemen in dit deel van de Willem Arondeusstraat. Om deze reden zullen wij de hierboven beschreven maatregelen doorvoeren. In aanvulling op het vorenstaande verwijzen wij nog naar hetgeen wij in reactie op de zienswijzen 2, 3, 6, 8 en 9 hebben opgemerkt over water(overlast), waterafvoer, afwatering en riolering.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6, particulier

Samenvatting

Betrokkene had lang de hoop dat er een nog een stukje groen over zou blijven in de wijk. Het perceel had immers de status van beschermd stadsgezicht. De realisatie van de toegang tot het perceel en het compenseren van parkeerplaatsen betekent dat er bomen/struiken gerooid gaan worden en er een doorgang in de heg naar het pleintje aan de Arondeusstraat gemaakt gaat worden, hetgeen ook weer minder groen betekent. Voorts merkt zij op dat de parkeerdruk (ook met compensatie) hoog zal blijven.

Betrokkene is van mening dat het voorliggende bouwplan erg kolossaal is en niet past in de omgeving. Na bestudering van de stukken is niet duidelijk geworden of het perceel dat bol/schuin afloopt geëgaliseerd moet worden. De woningen zullen waarschijnlijk hoger zijn dan de huizen aan de Noordweg en deze zullen ongetwijfeld het karakter van de Noordweg als lintbebouwing aantasten. Als bewoner aan het pleintje van de Arondeusstraat vreest betrokkene dat zij minder licht binnen zal krijgen en zij haar vrije uitzicht kwijt zal zijn.

Betrokkene is niet gerust op de waterafvoer. Door bebouwing zal er meer water naar de riolering lopen. Enkele jaren geleden hebben meerdere bewoners van de Arondeusstraat zelf- in overleg met de gemeente - voor een aanzienlijk bedrag waterafvoer aan laten sluiten op een kolk. Voor deze aansluiting stond er in de brandgang regelmatig zo'n 15 centimeter water. Betrokkene is bang dat de brandgang weer blank zal staan als er meer water naar deze kolk stroomt. Bij hevige buien staat het parkeervlak onder water en borrelt het toilet.

Betrokkene vraagt zich kortom af onze raad/het college van b&w er goed aan doet om in te stemmen met voorliggend plan. Indien het plan wordt aangepast naar vier huizen (voor de eigenaren), het uitgangspunt van drie extra huizen voor de verhuur wordt losgelaten en de huizen iets minder hoog worden, zal dat ongetwijfeld een deel van haar zorgen wegnemen.

Beantwoording

Aansluiting bouwplan bij bestaande bebouwing in omgeving

Het thans voorliggende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter. De veronderstelling van betrokkene dat de te realiseren woningen hoger zullen worden dan de woningen aan de Noordweg is gedeeltelijk juist voor zover het bijvoorbeeld gaat om de woningen op de adressen Noordweg 132 tot en met 156. De maximale goot- en bouwhoogte van deze rij woningen bedraagt op grond van het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" respectievelijk 4 en 8 meter. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich echter meerdere woningen met een hogere goot- en bouwhoogte. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Willem Arondeusstraat 15 tot en met 53 en 2 tot en met 38 bedraagt bijvoorbeeld respectievelijk 6 en 10 meter. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Noordweg 116 tot en met 126 en 160 tot en met 166 bedraagt eveneens respectievelijk 6 en 10 meter. Hoewel de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de zeven te realiseren woningen hoger is dan de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de naastgelegen rij woningen aan de Noordweg (132 tot en met 156), betekent dit niet dat de woningen qua hoogte niet aansluiten bij de bestaande bebouwing. De overige woningen in de directe nabijheid van het plangebied hebben immers een vergelijkbare goot- en bouwhoogte. Nu de goot- en bouwhoogte van de beoogde woningen in deze buurt niet ongebruikelijk is en de nabijgelegen huizen variëren in goot- en bouwhoogte, zijn de zeven voorziene woningen onzes inziens passend in de omgeving.

Overigens wijzen wij erop dat op het perceel Noordweg 128 op grond van het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" reeds drie vrijstaande woningen zouden kunnen worden gebouwd met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 en 10 meter. Uit de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen blijkt dat de vier woningen in het eerste blok een feitelijke bouwhoogte zullen krijgen van 7,9 meter. De overige drie woningen in het tweede blok krijgen een feitelijke bouwhoogte van 9,2 meter. Gelet op het feit dat er planologisch gezien op onderhavige locatie reeds drie woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter konden worden gebouwd, zijn wij van mening dat met de bouw van zeven woningen met voornoemde goot- en bouwhoogte geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van betrokkene en overige belanghebbenden.

Beschermd stadsgezicht

Het perceel Noordweg 128 is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Noordweg'. Voor zover betrokkene meent dat het bouwplan afbreuk zal doen aan het beschermde gezicht, wijzen wij erop dat dit niet het geval is. In onze reactie op zienswijze 3 (kopie 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting beschermd stads-/dorpsgezicht') hebben wij overwogen dat het plan niet tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische en met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht genoemde waarden leidt. Voor een nadere motivering verwijzen wij daarom korthedshalve naar hetgeen wij in reactie op voornoemd onderdeel van zienswijze 3 hebben opgemerkt.

Uitzicht en lichtinval

Het belang van realisatie van de woningontwikkeling is door ons afgewogen tegen het belang van betrokkene bij behoud van het huidige uitzicht. In de huidige situatie heeft zij zijdelings zicht op het perceel Noordweg 128. Indien uitvoering zou worden gegeven aan de bouwmogelijkheden op grond van het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg", dan zou sprake zijn van een zijdelings zicht op bebouwing op het perceel Noordweg 128. In de nieuwe situatie zal betrokkene eveneens zijdelings zicht hebben op zeven woningen. Deze woningen zijn echter op een aanzienlijke afstand van de perceelsgrens van betrokkene geprojecteerd. De afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot de westelijke grens van het bouwvlak bedraagt namelijk meer dan 30 meter. Hoewel het uitzicht als gevolg van de realisatie van de zeven woningen in enige mate zal wijzigen, is er onzes inziens echter geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van betrokkene. Overigens wijzen wij erop dat enig verlies van uitzicht in een stedelijk gebied niet volledig is uit te sluiten en een zelfstandig recht op een vrij uitzicht bestaat niet. Gelet op de afstand tussen de woning van betrokkene en de voorziene woningen, is ook sprake van voldoende daglichttoetreding in de woning van betrokkene. Het plan heeft daarom geen onevenredige nadelige gevolgen voor wat betreft de lichtinval in de woning van betrokkene. Het bij deze nota gevoegde bezonningsonderzoek onderstreept deze conclusie.

Waterafvoer

Ten aanzien van hetgeen betrokkene heeft opgemerkt over de waterafvoer in het plangebied wijzen wij erop dat door de volledig gescheiden riolering van de nieuwbouw de capaciteit van het rioolstelsel netto juist zal toenemen. Er wordt extra riolering aangelegd, waarop geen verhard oppervlak wordt aangesloten. De bergingscapaciteit in het gemengde rioolstelsel zal daardoor minimaal met 42% toenemen. Door de uitbreiding en de vervanging en capaciteitsvergroting (tot 242 procent) van het huidige hemelwaterstelsel zal de overlast juist afnemen ten opzichte van de huidige situatie.

Er wordt geen extra hemelwater op de kolken in de brandgang achter de genoemde woningen aangesloten. Alle nieuwe verhardingen zullen oppervlakkig afwateren op de in het noordoostelijk deel van het plangebied aan te leggen wadi. Pas met buien van meer dan 75mm zal een overloop in werking treden.

Bij regenbuien van enige omvang vult het systeem van huisaansluitingen en hoofdriolering zich met regenwater. De eerder aanwezige lucht moet kunnen ontsnappen via de be-/ontluchting van de woningen. Borrelen van een toilet wijst vaak op het niet goed functioneren van de (al dan niet aanwezige) be-/ontluchting in de woning. Wij adviseren betrokkene om dit probleem voor te leggen aan een ter zake kundige. In aanvulling op het vorenstaande verwijzen wij nog naar hetgeen wij in reactie op de zienswijzen 2, 3, 5, 8 en 9 hebben opgemerkt over water(overlast), waterafvoer, afwatering en riolering.

Verdwijnen van groen

Uit de opmerkingen van betrokkene over het verdwijnen van groen in de wijk maken wij op dat zij graag ziet dat het perceel Noordweg 128 onbebouwd blijft. Aangezien wij een concreet verzoek tot de bouw van zeven woningen op dit kavel hebben ontvangen en uit de toelichting op het nieuwe bestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zijn wij van mening dat het belang bij woningbouw in dit geval zwaarder weegt dan het belang van betrokkene bij behoud van de huidige status quo. Overigens is en blijft er voldoende groen in de nabije omgeving aanwezig. De planlocatie is gelegen in een stedelijk gebied - feitelijk op een inbreidingslocatie - en om deze reden dient dan ook rekening te worden gehouden met de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling. Voorts attenderen wij betrokkene op het feit dat het thans geldende bestemmingsplan ook mogelijkheden tot bebouwing van het perceel biedt. Volledigheidshalve wijzen wij er nog op dat aan groot deel van het perceel een tuinbestemming is toegekend. Hiermee is geborgd dat een aanzienlijk deel van het perceel een open c.q. groen karakter behoudt. In vergelijking met het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" is het aantal vierkante meters aan bebouwingsmogelijkheden in onderhavig plan kleiner. Hierbij is al rekening gehouden met de verkleining van het bouwvlak welke als gevolg van zienswijze 9 zal worden doorgevoerd. Het aantal vierkante meters aan tuinbestemming is in vergelijking met het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" groter.

Parkeerdruk

Onderhavig bouwplan leidt niet tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving van de Noordweg en de Willem Arondeusstraat. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling wordt in meer dan voldoende parkeerplaatsen voorzien. Wij verwijzen korthedshalve naar hetgeen is overwogen in paragraaf 4.5 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Volledigheidshalve wijzen wij erop dat het plan moet voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt. Het plan hoeft - voor zover daarvan sprake zou zijn - geen bijdrage te leveren aan het oplossen van een eventueel bestaand parkeertekort.

Aan het verzoek van betrokkene om de drie woningen welke bestemd zijn voor de verhuur uit het plan te verwijderen komen wij niet tegemoet. Wij wijzen onder meer op het volgende. Bij huidige woningbouwontwikkelingen streven wij naar tweederde betaalbare woningen, waarvan éénderde huur. Dit initiatief past daar uitstekend bij. De huurwoningen zitten in het middenhuursegment. In de middenhuur is nu nog weinig aanbod te zien en om deze reden juichen wij iedere ontwikkeling met huurwoningen dan ook toe. Voorts is een concreet verzoek ingediend door de initiatiefnemers voor de realisatie van zeven woningen, in plaats van vier woningen. Het college heeft in de vergadering van 13 april 2021 besloten om, gelet op dit verzoek en het feit dat er een grote behoefte aan woningen bestaat, medewerking te verlenen en een bestemmingsplan voor te bereiden voor de bouw van zeven woningen op de planlocatie. Aan voorliggend bestemmingsplan ligt een zorgvuldig onderzoek en een deugdelijke belangenafweging ten grondslag waaruit volgt dat het plan geen onevenredige inbreuk maakt op de belangen van betrokkene en overige belanghebbenden. Zoals wij reeds hebben opgemerkt onder het kopje 'aansluiting bouwplan bij bestaande bebouwing in omgeving', zijn de woningen qua hoogte passend in de omgeving. Hoewel het plan in enige mate tot een verandering van het woon- en leefklimaat van betrokkene en (direct) omwonenden leidt, is geen sprake van een onevenredige

aantasting van het woon- en leefklimaat. Om deze reden wordt dan ook geen doorslaggevend belang toegekend aan de door betrokkene naar voren gebrachte belangen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7, particulier (2 ondertekenaars)

Samenvatting

Betrokkenen zijn enorm geschrokken van de bouwplannen achter hun woning. Zij hebben het gevoel door zowel gemeente als grondeigenaren voorgelogen te zijn over de plannen en zij voelen zich genegeerd in hun protesten hiertegen. Zij wijzen erop dat de families die de grond in 2019 hebben aangekocht zich destijds persoonlijk aan hen hebben voorgesteld en zij toen hebben aangegeven dat er drie tot vier levensloopbestendige woningen op een rijtje zouden komen. Zij zouden hier gaan wonen met andere echtparen en er zou naar elkaar worden omgezien. Ook zou men de grote tuin met elkaar delen en onderhouden. Volgens betrokkenen klonk het allemaal idyllisch en sprookjesachtig maar de plannen die later bekend werden gemaakt bleken hard en lelijk; zeven grote en hoge woningen op een rij in combinatie met twee enorme schuren. Het plan heeft daarmee betrekking op negen grote bouwwerken in plaats van de beloofde drie à vier woningen.

Betrokkenen zijn na de bekendmaking van de plannen verhaal gaan halen en in opstand gekomen bij de gemeente en de politiek. Volgens hen hebben de verschillende betrokken wethouders anders gereageerd op vragen en opmerkingen van betrokkenen. Voormalig wethouder Simons zou door hen zijn gewezen op de angst voor verdichting. Twee gezinnen in de directe omgeving van de planlocatie kregen namelijk om deze reden geen toestemming voor uitbreiding dan wel bouw. Volgens hem was daar echter geen sprake van en was uitbreiding/verdichting juist wenselijk. Ook zou hij in reactie op de vraag hoe de gemeente in kon gaan op een dergelijk project als er sprake is van unieke lintbebouwing op de Noordweg en een ligging in het beschermd stads-/dorpsgezicht, geërgerd hebben gereageerd en aan hebben gegeven dat daar geen sprake van was. Daarna hebben betrokkenen vernomen dat het bouwproject door de gemeente en het WARK als verlenging van de Arondeusstraat is beoordeeld terwijl het kavel al vele jaren te koop heeft gestaan als Noordweg 128. In de volgende periode is er nog een wisseling van wethouder geweest en de huidige wethouder heeft weer een andere visie. Volgens hem wordt aan alle voorwaarden voldaan voor wat betreft de nieuw aangevraagde bestemmingsplanwijziging en de goedkeuring van de bouwplannen.

Betrokkenen merken op dat de huidige initiatiefnemers beweren dat alles van te voren is doorgesproken met de gemeente. Zij citeren uit een flyer uit 2020 waarin onder meer is aangegeven dat gedurende de eerste overleggen in 2019 met de gemeente is onderzocht wat de mogelijkheden waren om meer woningen te bouwen dan de drie vrijstaande woningen die op grond van het huidige bestemmingsplan zijn toegestaan. Tijdens deze overleggen heeft de gemeente aangegeven dat een blok van zeven huizen tot de mogelijkheden behoorde. Om dit te realiseren moest eerst een wijzigingsprocedure van het bestemmingsplan worden doorlopen en de wijziging mocht pas worden ingediend op het moment dat het WARK volledig akkoord is met het plan. Volgens betrokkenen bewijst dit alles dat de gemeente al op voorhand goedkeuring heeft gegeven. De eigenaren hebben in diezelfde tijd ook al een boomgaard aangelegd op dat deel van het perceel waarvan zij moeten hebben geweten dat zij daar niet gaan bouwen.

Betrokkenen zijn van mening dat er al jaren een mooi bouwplan voor gespreide bebouwing ligt dat wel in overleg tot stand is gekomen en goed is gekeurd door alle partijen. Zij stellen dan ook voor om vast te houden aan dit plan. Zij zijn tegen de huidige plannen vanwege de omvang, de grootte en de hoogte daarvan. Ook zijn zij boos omdat zij in deze zaak eerlijkheid en transparantie hebben gemist en regels die aan burgers worden opgelegd niet op de gemeente zelf worden toegepast.

Beantwoording

Allereerst wordt betreurd dat betrokkenen zich voorgelogen en niet gehoord voelen door zowel de gemeente als de initiatiefnemers. Uit hetgeen zij naar voren brengen leiden wij af dat zij liever zien dat op het perceel Noordweg 128 uitvoering wordt gegeven aan de bouwmogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan. Hoewel wij begrip hebben voor de visie van betrokkenen, hechten wij eraan te benadrukken dat het niet ongebruikelijk is dat inbreidingslocaties binnen een stedelijke omgeving worden benut voor woningbouw of voor een andere stedelijke ontwikkeling. Voorts wijzen wij erop dat aan het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Uit het betoog van betrokkenen blijkt dat de bouwmogelijkheden die het op dit moment geldende

bestemmingsplan biedt hun goedkeuring kunnen dragen. Er is echter nooit een concreet bouwplan ingediend voor gespreide bebouwing op het perceel Noordweg 128. Initiatiefnemers hebben de wens geuit om zeven woningen op het perceel te bouwen. De mogelijkheden daartoe zijn in overleg met de gemeente nader verkend. Van ambtelijke zijde is meegegeven dat het plan voor zeven woningen op een goede manier diende te worden uitgewerkt en dat er middels participatie tot een concreet ontwerp moest worden gekomen. Na meerdere aanpassingen van het eerste ontwerpplan heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan dit bouwplan en een planologische procedure op te starten. Voor een nadere toelichting op het proces van totstandkoming verwijzen wij kortheidshalve naar de reactie op zienswijze 3 (kopje 'beantwoording' in reactie op de samenvatting van het onderdeel 'communicatie door de gemeente Middelburg'). Voor wat betreft de opmerking van betrokkenen over de aanleg van de boomgaard wijzen wij erop dat de initiatiefnemers deze op eigen risico hebben aangelegd. Anders dan betrokkenen wellicht veronderstellen betekent de aanleg van de boomgaard niet dat er ook op voorhand planologische toestemming is gegeven.

Volgens betrokkenen is aan bouwplannen van twee gezinnen in de directe omgeving geen medewerking verleend omdat verdichting niet wenselijk was. Zij geven echter niet concreet aan op welke bouwplannen zij doelen. Voor zover zij verwijzen naar aanvragen voor wijziging van het gebruik van bestaande (bijbehorende) bouwwerken wijzen wij erop dat deze verzoeken niet vergelijkbaar zijn met onderhavige woningbouwontwikkeling. Onderhavig plan ziet namelijk op de bouw van zeven nieuwe woningen op een perceel waar planologisch gezien reeds drie woningen zijn toegestaan. Het voorliggende plan is op zijn merites beoordeeld. Hoewel sprake is van enige mate van verdichting op het perceel Noordweg 128 wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het beschermd stadsgezicht 'Noordweg'. Betrokkenen refereren eveneens aan hun eerdere vraag over de ligging van het perceel Noordweg 128 in het beschermd stadsgezicht. Onder het kopje 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting beschermd stads-/dorpsgezicht' van zienswijze 3 hebben wij nader toegelicht dat het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan het beschermde stadsgezicht 'Noordweg'. Kortheidshalve verwijzen wij dan ook naar voornoemde nadere motivering.

Volgens betrokkenen moeten procedures eerlijk verlopen. Zij hebben transparantie en eerlijkheid gemist gedurende onderhavig proces. Wij betreuren dit gevoel van betrokkenen. Deze opmerkingen kunnen wij echter niet plaatsen. Er heeft namelijk bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden over het voornemen tot voorbereiding van een bestemmingsplan voor onderhavig initiatief en van dit voornemen is op gebruikelijke wijze kennisgegeven. Er zijn meerdere inspraakmogelijkheden in de commissie Ruimte geweest. Voorts is op verschillende wijzen invulling gegeven aan participatie in de buurt. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze naar voren te brengen. Voorts kunnen er rechtsmiddelen worden aangewend tegen de besluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en verlening van de omgevingsvergunning. Van een niet transparant en oneerlijk verloop van de procedure voor onderhavige ontwikkeling is gelet op het vorenstaande dan ook geen sprake.

Anders dan betrokkenen wellicht veronderstellen, zijn hun protesten en die van omwonenden wel degelijk gehoord. Uit bijgevoegd participatieverslag blijkt dat er op verschillende wijzen is geparticipeerd. Omwonenden zijn onder meer tijdens de georganiseerde informatiebijeenkomsten in de gelegenheid gesteld om op de beoogde woningbouwontwikkeling te reageren. Suggesties van omwonenden zijn voor de initiatiefnemers aanleiding geweest om de plannen op bepaalde punten aan te passen. Betrokkenen merken op dat er negen grote bouwsels zouden komen, waaronder twee schuren. Het oorspronkelijke plan om twee schuren te bouwen is echter naar aanleiding van opmerkingen hierover losgelaten door de initiatiefnemers. Zoals wij reeds hebben aangegeven in reactie op zienswijze 3 (kopje 'beantwoording' in reactie op de samenvatting van het onderdeel 'participatie') maakt het feit dat geen gehoor is gegeven aan alle door omwonenden gewenste wijzigingen dan wel aanpassingen van het plan niet dat er onvoldoende is geparticipeerd en/of geen zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het bouwplan is door ons op zijn merites beoordeeld. Wij stellen vast dat het woon- en leefklimaat van betrokkenen en (direct) omwonenden niet onevenredig zal worden aangetast door uitvoering van het plan. Na afweging van alle betrokken belangen kennen wij een zwaarder gewicht toe aan de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling dan aan de belangen van betrokkenen.

In aanvulling op het vorenstaande verwijzen wij voor wat betreft de opmerkingen van betrokkenen over de omvang, de grootte en hoogte van de te realiseren bebouwing naar onze reacties op zienswijze 1 (kopje beantwoording), zienswijze 2 (kopje beantwoording – hoogte te bebouwen gronden, zienswijze 4 (kopje beantwoording - toelaatbaarheid zeven woningen en toetsing omgevingsvergunning), zienswijze 6 (kopje beantwoording - aansluiting bouwplan bij bestaande bebouwing in omgeving), zienswijze 8 (kopjes beantwoording in reactie op de onderdelen 'samenvatting aanvraag' en 'samenvatting afwijkingen huidige bestemmingsplan') en zienswijze 9 (kopje beantwoording in reactie op het onderdeel

‘samenvatting overmatige bebouwing’).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

Zienswijze 8, particulier

Betrokkenen hebben om meerdere redenen bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van zeven woningen. De zienswijze heeft betrekking op de volgende aspecten: de aanvraag, geluidsoverlast, schade, afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, beschermd stadsgezicht, beoordeling door het WARK, participatie, verkeer, wateroverlast en licht en uitzicht. Deze aspecten worden hieronder separaat samengevat en van een reactie voorzien.

Samenvatting aanvraag

Betrokkenen merken ten aanzien van de aanvraag op dat deze niet conform het huidige bestemmingsplan is. Uit inzage van de stukken blijkt volgens hen dat de hoogte van de zeven woningen niet staat aangegeven in de aanvraag. De hoogte wijkt sterk af van de werkelijk gemiddelde hoogte van de huizen op de Noordweg (van het gedeelte waar de woningen haaks op komen te staan). Ook is in de aanvraag niet samenhangend weergegeven op welke locatie al dan geen schuur wordt gebouwd en evenmin is in de aanvraag sprake van het type “zorgwoning” waarvan eerder in het traject wel sprake was. Ten slotte merken betrokkenen op dat in de aanvraag wordt vermeld dat deze wordt gedaan door een particulier en dit is onjuist.

Beantwoording

Betrokkenen merken terecht op dat de aanvraag in strijd is met op dit moment geldende bestemmingsplan “Noordweg”. Om deze reden is een nieuw bestemmingsplan (het thans voorliggende bestemmingsplan “Noordweg 128 Middelburg”) opgesteld voor de beoogde ontwikkeling.

In onderhavig geval is toepassing gegeven aan de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In dat kader zijn het ontwerpbestemmingsplan “Noordweg 128 Middelburg” en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van de zeven woningen gelijktijdig ter inzage gelegd. De bij de omgevingsvergunning behorende stukken zoals de aanvraag, de situatietekening en tekeningen van de plattegronden en gevel hebben samen met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegen. De hoogte van de woningen is inderdaad niet op het aanvraagformulier vermeld, maar de hoogte van de woningen wordt wel weergegeven op de tekeningen van de plattegronden, gevels en doorsneden van beide woonblokken. De stelling van betrokkenen dat de hoogte van de zeven woningen afwijkt van de hoogte van de rij woningen aan de Noordweg die haaks staat op de voorziene woningen is juist. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Noordweg 132 tot en met 156 bedraagt op grond van het thans geldende bestemmingsplan “Noordweg” respectievelijk 4 en 8 meter. Anders dan betrokkenen wellicht veronderstellen, hoeven de te realiseren woningen qua hoogte niet overeen te stemmen met de woningen aan de Noordweg 132 tot en met 156. Van belang is dat de beoogde woningen passend zijn in de omgeving. In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich meerdere woningen met een vergelijkbare goot- en bouwhoogte. De voorziene woningen sluiten daarmee aan bij de bestaande bebouwing. Volledigheidshalve verwijzen wij - in aanvulling op het vorenstaande - nog naar onze reacties op zienswijze 1 (kopje beantwoording), zienswijze 2 (kopje beantwoording – hoogte te bebouwen gronden, zienswijze 4 (kopje beantwoording - toelaatbaarheid zeven woningen en toetsing omgevingsvergunning), zienswijze 6 (kopje beantwoording - aansluiting bouwplan bij bestaande bebouwing in omgeving), zienswijze 9 (kopje beantwoording – A. Het bouwvlak voor de woningen - bouwvlak onevenredig groot).

Wij kunnen betrokkenen niet volgen in hun betoog dat in de aanvraag niet samenhangend is weergegeven op welke locatie al dan geen schuur wordt gebouwd. Het bouwvlak voor de berging staat namelijk op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voorts wordt de situering van de schuur weergegeven op de situatietekening welke samen met ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage heeft gelegen. Betrokkenen constateren verder terecht dat de beoogde ontwikkeling betrekking heeft op de bouw van reguliere woningen. Er is geen sprake van zorgwoningen.

De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend door Noordweg 128 B.V. Op het aanvraagformulier is aangegeven dat sprake is van particulier opdrachtgeverschap. Daarvan is inderdaad sprake. Het project betreft namelijk een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Samenvatting geluidsoverlast

Volgens betrokkenen leiden de warmtepompen tot geluidsoverlast. Deze overlast is niet berekend en wordt niet benoemd in de bouwplannen.

Beantwoording

Wij wijzen erop dat uit de bij de ontwerp-omgevingsvergunning behorende stukken blijkt dat er werd uitgegaan van de plaatsing van een bodemwarmtepomp bij de bouwnummers 1 tot en met 7. De aanvrager heeft er echter voor gekozen om bij de woningen 2, 3, 4, 5 en 6 een elektrische warmtepomp te plaatsen. Bij de woningen 1 en 7 zal een bodemwarmtepomp worden geplaatst. Uit de overgelegde tekeningen van blok 1 en 2 (tekeningen plattegronden, gevels en doorsneden) volgt dat de buitenunits van de elektrische warmtepomp aan de achterzijde van de woningen 2 tot en met 6 zullen worden geplaatst. In aanvulling op het vorenstaande verwijzen wij kortheidshalve naar hetgeen wij over geluidsoverlast hebben opgemerkt onder zienswijze 3 (onder het kopje 'beantwoording' in reactie op 'samenvatting overlast geluid').

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gewijzigd in die zin dat de bij de vergunning behorende tekeningen en technische specificaties met betrekking tot de warmtepompen worden gewijzigd. Er zijn gewijzigde tekeningen overgelegd van de plattegronden, gevels en doorsneden van blok 1 en 2. Op deze tekeningen wordt de positie van de buitenunit van de warmtepompen bij de woningen 2 tot en met 6 weergegeven. Voorts worden de geluidsberekeningen van de warmtepompen en de technische specificaties toegevoegd aan de (bijlagen bij de) omgevingsvergunning.

Samenvatting schade

Betrokkenen wijzen erop dat uit de bouwplannen blijkt dat gebruik zal worden gemaakt van heipalen. Het heien van de palen zal (in)directe schade toebrengen aan de woningen die meer dan honderd jaar oud zijn. Deze schade is onomkeerbaar en zal leiden tot indiening van schadeclaims bij zowel de bouwer als de gemeente Middelburg.

Beantwoording

Uitvoeringsaspecten worden niet betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In onderhavig geval is echter sprake van een gecoördineerde voorbereiding van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor de bouw van de zeven woningen. De wijze waarop gebouwd zal worden wordt derhalve door het college betrokken bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'. Op voorhand merken wij op dat het onmogelijk is om de kans op het ontstaan van schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden voor de beoogde woningen volledig uit te sluiten. De omgevingsvergunning is echter met voldoende waarborgen omkleed zodat onveilige situaties zoveel mogelijk worden voorkomen. Aan de omgevingsvergunning zijn onder meer voorschriften verbonden ten aanzien van de bouwveiligheid. Conform het bepaalde in artikel 8.1 van het Bouwbesluit 2012 is in de voorschriften onder andere bepaald dat de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig is dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Ook is in de voorschriften - kort samengevat - bepaald dat er maatregelen moeten worden getroffen om letsel van personen of beschadiging van al dan niet roerende zaken te voorkomen. In de omgevingsvergunning is verder opgenomen dat constructieve berekeningen en tekeningen vier weken voor de start van de werkzaamheden moeten worden aangeleverd en gecontroleerd en akkoord moeten zijn bevonden. In de omgevingsvergunning staat uitdrukkelijk dat met de bouw niet eerder mag worden begonnen alvorens een goedgekeurd V&G- en BLVC-plan wordt overgelegd.

De toe te passen funderingsmethode is ter keuze van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat geen gebruik zal worden gemaakt van prefab heipalen maar van in de grond gevormde betonnen palen. Een dergelijke wijze van funderen veroorzaakt minder trillingen. De toe te passen funderingsmethode zal op basis van de nog te overleggen constructieve berekeningen en tekeningen door de gemeentelijk constructeur worden beoordeeld. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden wordt zowel door de gemeentelijk constructeur als de aannemer een risicoanalyse gemaakt. Indien wordt geconcludeerd dat niet aannemelijk is dat de toe te passen funderingsmethode zal leiden tot schade aan woningen, zijn er in die zin geen beletselen om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Met het verbinden van onder meer voornoemde voorschriften aan de omgevingsvergunning hebben wij afdoende getracht te voorkomen dat schade zal worden veroorzaakt door de werkzaamheden. Onzes inziens is niet aannemelijk dat onaanvaardbare schade zal optreden indien de aanvrager de werkzaamheden conform de in de vergunning opgenomen voorschriften zal uitvoeren.

Ten aanzien van de opmerking van betrokkenen over schadeclaims merken wij op dat de aannemer, die de bouwwerkzaamheden uitvoert, in eerste instantie verantwoordelijk is voor eventuele schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden. Daarvoor is een aannemer ook verplicht verzekerd. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat er voorafgaand aan de start van de werkzaamheden een zogenoemde vooropname zal worden uitgevoerd bij aan het plangebied grenzende woningen. Met een bouwkundige vooropname wordt de staat van de panden en de bebouwing vastgelegd voordat de bouwwerkzaamheden beginnen. Aan de hand van deze bouwkundige vooropname wordt een rapport opgesteld waarmee kan worden aangetoond dat schade voor aanvang van de werkzaamheden wel of niet aanwezig was. Voorts zal de aannemer gebruikmaken van monitoring tijdens de bouwwerkzaamheden zodat tijdig geanticipeerd kan worden om schade en hinder te voorkomen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

Samenvatting afwijkingen huidig bestemmingsplan

In het eerdere bouwbesluit (NL IMRO 0687BPNOW-01-199) is volgens betrokkenen aangegeven dat er geen grote ontwikkelingen gaan plaatsvinden. De bouwplannen die nu voorliggen zijn getalsmatig tweemaal het eerdere plan (van drie naar zeven woningen en twee grote schuren). In het huidige bestemmingsplan is sprake van huizen met één verdieping terwijl de ontwikkeling voorziet in woningen met twee verdiepingen. Dit is ook een vergroting van het aantal vierkante meters woonoppervlak. Voorts wijzen zij erop dat de nieuwe plannen niet van meerwaarde zijn ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

Beantwoording

Betrokkenen refereren aan het eerdere Bouwbesluit. Wij gaan ervan uit dat zij feitelijk verwijzen naar het thans geldende bestemmingsplan “Noordweg”, vastgesteld op 21 februari 2011. Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot de bouw van drie vrijstaande woningen en bijgebouwen. Betrokkenen merken terecht op dat het beoogde plan getalsmatig voorziet in meer dan een verdubbeling van het aantal woningen (zeven woningen in plaats van drie woningen). Het voorliggende plan voorziet voorts in de mogelijkheid tot de bouw van één schuur op de planlocatie. Hoewel het plan voorziet in meer woningen, achten wij de impact van de beoogde bebouwing ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Uit de zienswijze van betrokkenen leiden wij af dat zij graag zien dat de huidige planologische bouwmogelijkheden op onderhavige locatie worden behouden. Wij wijzen er echter op dat tot op heden nooit een bouwplan is ingediend dat invulling geeft aan de nu geldende bouwmogelijkheden. Initiatiefnemers hebben een concreet verzoek ingediend voor de bouw van zeven woningen en gelet op de grote behoefte aan woningen vinden wij het wenselijk om medewerking te verlenen aan het initiatief. De initiatiefnemer heeft gekozen voor eigentijdse woningen met daarbij passende maatvoering. Uiteindelijk is het idee van lintbebouwing haaks op de Noordweg een eigentijds koppelstuk geworden tussen de bebouwing aan de Noordweg en de Willem Arondeusstraat (woningen met kap). Er is gekozen voor compacte bouw, dat vereist een tweede verdieping met slaapkamers onder de kap. Het thans geldende bestemmingsplan biedt overigens ook de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede verdieping onder een kap van 10 meter (met dakkapellen e.d.).

Naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemers is door ons onderzocht of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Het is namelijk van belang dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Aan voorliggend bestemmingsplan ligt een zorgvuldig onderzoek en een deugdelijke belangenafweging ten grondslag. Uit dit onderzoek en deze belangenafweging blijkt dat het plan geen onevenredige inbreuk maakt op de belangen van betrokkenen en (direct) omwonenden. Hoewel het plan in enige mate tot een verandering van het woon- en leefklimaat van betrokkenen en (direct) omwonenden leidt, is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. In aanvulling op het vorenstaande verwijzen wij korthedshalve tevens naar hetgeen wij hebben opgemerkt in reactie op zienswijze 1 (kopje beantwoording), zienswijze 2 (kopje beantwoording – hoogte te bebouwen gronden, zienswijze 4 (kopje beantwoording - toelaatbaarheid zeven woningen en toetsing omgevingsvergunning), zienswijze 6 (kopje beantwoording - aansluiting bouwplan bij bestaande bebouwing in omgeving) en zienswijze 9 (kopje beantwoording – A. Het bouwvlak voor de woningen - bouwvlak onevenredig groot) hebben opgemerkt. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan het belang van betrokkenen bij behoud van de huidige planologische mogelijkheden.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting beschermd stadsgezicht

Betrokkenen betogen dat de aanvraag geen rekening houdt met het feit dat het perceel Noordweg 128 in een beschermd stads- en dorpsgezicht ligt. De lintbebouwing wordt door dit bouwplan verstoord.

Beantwoording

Anders dan betrokkenen veronderstellen, is wel degelijk rekening gehouden met de ligging van het perceel Noordweg 128 binnen het beschermd stadsgezicht 'Noordweg'. Naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemers is door ons onderzocht of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. In dit kader hebben wij onder meer beoordeeld of het plan niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische en met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht genoemde waarden. In paragraaf 4.1.1 van de plantoelichting bij het bestemmingsplan is een beschrijving gegeven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige waarden rekening is gehouden.

Wij wijzen erop dat het perceel Noordweg 128 achter het bebouwingslint aan de Noordweg is gelegen. Van het doorbreken van lintbebouwing is daarom geen sprake. Bij het beschermde gezicht 'Noordweg' zijn naast het bebouwingslint ook omliggende agrarische gebieden in de begrenzing opgenomen. De vrije ligging en de directe relatie van het bebouwingslint met de gebieden is namelijk één van de bijzondere ruimtelijke historische karakteristieken van het beschermde gezicht Noordweg. Bij het perceel Noordweg 128 is dat minder het geval, mede gelet op de situatie van jongere bebouwing direct achter de percelen voorbij nummer 126 en verder. Het gaat bij dat deel van het beschermd gezicht dus vooral nog om het ruimtelijke profiel en de structuur van de bebouwing aan de Noordweg, net zoals bij de rest van het bebouwingslint alleen zonder de ruimtelijke relatie met een open gebied erachter. Het perceel Noordweg 128 heeft reeds aan ruimtelijkheid ingeboet. Ter plaatse van de planlocatie is geen overgangssituatie (meer) aanwezig tussen de dichtere bebouwing en het landelijk gebied. Evenmin is sprake van een directe ruimtelijke relatie met of aansluiting op dergelijke nabije overgangsgebieden. Het is echter wel van belang om de herkenbaarheid van de lintstructuur te waarborgen. Een bebouwingsintensieve inbreiding ter plaatse van de planlocatie moet dan ook worden voorkomen. Met de realisatie van voorliggend bouwplan kan niet worden gesproken over een intensieve bebouwing op het perceel welke afbreuk doet aan het beschermde gezicht.

Wij komen tot de slotsom dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van cultuurhistorische en met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht genoemde waarden. Voor een nadere motivering verwijzen wij korthedshalve naar hetgeen wij in reactie op zienswijze 3 (kopje 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting beschermd stads-/dorpsgezicht') hebben opgemerkt.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting beoordeling door het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit

Betrokkenen zijn van mening dat het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: WARK) de eisen die samenhangen met de status 'beschermd stads- en dorpsgezicht' niet eenduidig hanteert.

Beantwoording

Bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist worden door het WARK getoetst aan de hand van de criteria in de welstandnota (i.c. de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Middelburg 2016) aan redelijke eisen van welstand. Onderhavig bouwplan voor de bouw van zeven woningen is ter beoordeling voorgelegd aan het WARK. Bij de beoordeling heeft zij rekening gehouden met de vaste criteria en het gebiedscriterium 'Oranje: Middelburgs profiel' als bedoeld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Middelburg 2016 (hierna: NRK). Het WARK heeft geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria van de NRK. Betrokkenen hebben niet nader onderbouwd waarom het WARK de criteria niet eenduidig hanteert. Wij zien dan ook geen aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid dan wel zorgvuldige totstandkoming van het welstandsadvies inzake onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Samenvatting participatie

Volgens betrokkenen is het participatietraject niet uitgevoerd conform het beleid dat de gemeente Middelburg nastreeft. De huidige eigenaren van het perceel Noordweg 128 hebben in het eerdere participatietraject toezeggingen gedaan die door het indienen van deze aanvraag teniet worden gedaan.

Beantwoording

Het is ons niet duidelijk naar welk beleid betrokkenen verwijzen. Wij wijzen erop dat de gemeente de initiatiefnemers voorafgaand aan de verdere uitwerking van het bouwplan heeft verzocht om actief te participeren met omwonenden. De wijze waarop invulling zou worden gegeven aan participatie in de buurt was aan de initiatiefnemers. De gemeente heeft hiervoor geen kaders meegegeven. De initiatiefnemers hebben gehoor gegeven aan het verzoek van de gemeente. Zoals blijkt uit het bij deze nota gevoegde participatieverslag hebben zij op verschillende manieren invulling gegeven aan participatie met de buurt. Omwonenden zijn onder meer schriftelijk geïnformeerd over de bouwplannen en tevens zijn er informatiebijeenkomsten georganiseerd. Onzes inziens hebben zowel de initiatiefnemers als de gemeente zich voldoende ingespannen bij het bevorderen van draagvlak en participatie.

Volgens betrokkenen hebben initiatiefnemers toezeggingen gedaan die door indiening van de huidige aanvraag teniet worden gedaan. Het is ons niet duidelijk om welke toezeggingen het in dit geval zou gaan. Voor zover betrokkenen bedoelen dat er bepaalde wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het aanvankelijke bouwplan wijzen wij erop dat het de initiatiefnemers vrij stond om veranderingen aan te brengen. Zoals wij reeds hebben opgemerkt in reactie op zienswijze 3 (kopje 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting participatie') maakt het gegeven dat geen gehoor is gegeven aan alle wensen en/of gewenste wijzigingen dan wel aanpassingen van het bouwplan niet dat er onvoldoende is geparticipeerd. In aanvulling op het vorenstaande verwijzen wij korthedshalve naar hetgeen wij in reactie op zienswijze 3 (kopje 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting participatie') en zienswijze 7 (kopje 'beantwoording') hebben opgemerkt.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting verkeer

Betrokkenen zijn van mening dat de buurt onveiliger wordt door een toename van verkeer.

Beantwoording

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is de verkeersgeneratie van het plan inzichtelijk gemaakt in paragraaf 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan. In deze paragraaf is de toename van het autoverkeer als gevolg van het bouwplan opgenomen, namelijk 50 motorvoertuigen per etmaal. Zowel de Willem Arondeusstraat als de Brigdamseweg worden gecategoriseerd als een woonstraat. Deze straten hebben een lage verkeersintensiteit. De gemeente hanteert voor dit type straten een maximale verkeersintensiteit van 2500 motorvoertuigen per etmaal. Zowel de Willem Arondeusstraat als de Brigdamseweg blijven qua verkeersintensiteit ruimschoots onder de 2500 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgeneratie van dit bouwplan is - gelet op voornoemde toename van het aantal motorvoertuigbewegingen - marginaal en de omliggende wegen kunnen deze toename verwerken. De ontwikkeling heeft dan ook geen onevenredige nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ter plaatse.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting wateroverlast

Betrokkenen vrezen dat de buurt onveiliger wordt door de toename van verdichting. Door een toename van het aantal woningen zal er minder water worden opgenomen door grond en gras en zal er meer afwatering op de riolering plaatsvinden met wateroverlast tot gevolg.

Beantwoording

Door de volledig gescheiden aanleg van de waterafvoeren (vuilwater- en schoonwater) wordt een toename van wateroverlast voorkomen. Al het hemelwater dat valt op de nieuwe verhardingen (daken en wegen) zal oppervlakkig - dus niet via de riolering - worden afgevoerd naar een aan te leggen wadi in het noordoosten van het plangebied. Hierin zal 183 m3 berging worden aangelegd, genoeg om een bui van 75 mm te kunnen bergen. In de huidige situatie zal een hoeveelheid van 183 m3 niet zo snel kunnen worden opgenomen in de bodem.

Het water in de wadi zal langzaam infiltreren in de bodem waardoor het niet verloren gaat. Pas bij zeer extreme neerslag zal de wadi overlopen in het hemelwaterstelsel en uiteindelijk in de watergangen in Klarenbeek terecht komen. Door de geplande capaciteitsvergroting (tot 242 procent) zal dit geen negatief effect hebben op de waterveiligheid. In aanvulling op het vorenstaande verwijzen wij nog naar hetgeen

wij in reactie op de zienswijzen 2, 3, 5, 6 en 9 hebben opgemerkt over water(overlast), waterafvoer, afwatering en riolering.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting licht en uitzicht

Volgens betrokkenen zal het wegvallen van licht en uitzicht kort nabij de erfgrens leiden tot minder opbrengst van zonnepanelen en een waardedaling van woningen.

Beantwoording

Het belang van realisatie van onderhavig bouwplan is door ons afgewogen tegen het belang van betrokkenen bij behoud van het (huidige) uitzicht. Hoewel het uitzicht als gevolg van de realisatie van de zeven woningen in enige mate zal wijzigen, is er onzes inziens echter geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van betrokkenen. In de huidige situatie hebben zij reeds uitzicht op nabijgelegen woningen en (achter)tuinen. De kortste afstand van de perceelsgrens (perceel T 2755) van betrokkenen tot het bouwvlak bedraagt circa 25 meter. De kortste afstand van de achtergevel van de woning van betrokkenen tot het westelijk deel van het bouwvlak bedraagt meer dan 40 meter. Op grond van het op dit moment geldende bestemmingsplan "Noordweg" kunnen drie vrijstaande woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter en bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter worden gebouwd. Indien uitvoering zou worden gegeven aan deze planologische mogelijkheden, dan zouden betrokkenen vanuit hun woning rechtstreeks zicht hebben op onder meer een vrijstaande woning met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De woning mag, gelet op de situering van het bouwvlak, op een afstand van circa 12 meter van hun perceelsgrens worden gebouwd. Indien uitvoering wordt gegeven aan onderhavig bouwplan, dan hebben betrokkenen rechtstreeks zicht op een schuur op een afstand van circa 10,5 meter van hun perceelsgrens. De maximale bouwhoogte van deze schuur bedraagt 6 meter. Voorts zullen zij zijdelings zicht hebben op de zeven woningen. Onzes inziens heeft de beoogde ontwikkeling, gelet op voornoemde afstanden, geen onevenredige nadelige gevolgen voor het uitzicht van betrokkenen. Aangezien onderhavig perceel is gelegen in een stedelijk gebied - feitelijk op een inbreidingslocatie - zijn wij van mening dat rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling. Woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter zijn ook niet ongebruikelijk gelet op de goot- en bouwhoogten van woningen in de directe omgeving. Overigens blijkt uit de bij de omgevingsvergunning behorende stukken dat de vier woningen in het eerste blok een feitelijke bouwhoogte zullen krijgen van 7,9 meter. De overige drie woningen in het tweede blok krijgen een feitelijke bouwhoogte van 9,2 meter. Voorts wijzen wij erop dat enig verlies van uitzicht in een stedelijk gebied niet volledig is uit te sluiten. Er bestaat ook geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het enkele feit dat betrokkenen in zekere mate aan uitzicht inboeten, maakt dus niet dat het plan geen doorgang kan vinden.

Betrokkenen vrezen voorts voor het wegvallen van licht en een verminderde opbrengst van zonnepanelen. Allereerst wijzen wij erop dat de raad in deze stedelijke omgeving met bestaande bebouwing niet verplicht is om deze omgeving zo in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen optimaal gebruik kunnen maken van zonnepanelen. Om de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de bezonning ter plaatse van de nabijgelegen woningen aan de Noordweg en de Willem Arondeusstraat visueel inzichtelijk te maken, is een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Bezonningsingenieur.nl en de resultaten zijn vastgelegd in de bij deze nota gevoegde rapportage d.d. 23 mei 2024. Uit deze rapportage blijkt dat als gevolg van het plan invloed valt te verwachten ter plaatse van de Noordweg. Voor wat betreft de woning van betrokkenen geldt dat de woning zowel in de bestaande als de nieuwe situatie voldoet. De bezonningsduur op de meetpunten blijft in de geplande situatie ruim boven de twee uur (tenminste 6 uur). Als gevolg van het plan treedt dan ook geen onaanvaardbare schaduwwerking op ter plaatse woning/het perceel van betrokkenen. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van betrokkenen.

Indien betrokkenen menen dat hun onroerende zaak minder waard wordt als gevolg van de planologische wijziging, dan kunnen zij ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Een dergelijke aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure die losstaat van de bestemmingsplanprocedure. Alle belangen afwegende wordt eventuele planschade niet zodanig geacht dat dit ertoe moet leiden dat het project niet kan worden uitgevoerd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9, DAS namens cliënten

Betrokkenen hebben een kopie van de zienswijze die ARAG SE namens cliënten heeft ingediend (zienswijze 3 in deze nota) bijgesloten en verzoeken deze hier als herhaald en ingelast te beschouwen. Hun zienswijze heeft aanvullend betrekking op de volgende aspecten: overmatige bebouwing, bezonning, toets aan de Nota ruimtelijke Kwaliteit, water, ecologie, verkeersveiligheid en het perceel van betrokkenen. Ten slotte wordt een concreet verzoek gedaan. Voornoemde aspecten worden hieronder separaat samengevat en van een reactie voorzien.

Samenvatting overmatige bebouwing

A. Het bouwvlak voor de woningen - bouwvlak onevenredig groot

Betrokkenen zijn van mening dat het bouwvlak onevenredig groot is. Zij wijzen erop dat het oostelijk deel van het bouwvlak op een afstand van slechts 6 meter van hun perceelsgrens is gelegen terwijl de afstand tussen de perceelsgrens en het bouwvlak voor de vrijstaande woning zuidwest van hun perceel circa 45 meter bedraagt en acceptabel is. Het ontwerpplan biedt de mogelijkheid tot het oprichten van een gevel met een goothoogte van 6 meter, een bouwhoogte van 9,5 meter en een diepte van 15 meter, dwars gesitueerd op de bebouwing aan de Willem Arondeusstraat 17 en recht in het zicht vanuit hun achtertuin.

De bebouwing is precies zo ingetekend dat het uitzicht vrijwel geheel wordt weggenomen en zou worden gedomineerd door het zicht op een zijgevel met een lengte van 15 meter op korte afstand. Betrokkenen wijzen er voorts op dat de te bouwen woningen zullen verspringen zodat het totaal van de bebouwing dieper wordt en daarmee nadeliger voor omliggende percelen. Zij zijn van mening dat een dergelijke ruimtelijke keuze niet noodzakelijk is voor het realiseren van woningen en ook niet ten koste moet gaan van het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende woningen. Het plan wordt verder op geen enkele wijze ruimtelijk ingepast. Betrokkenen zien in dat het bouwplan voorziet in een woningbehoefte, maar naar hun mening wordt deze - gezien de geringe afstand tot hun perceel en de hoogte van de gevel - onevenredig afgewenteld op het bestaande woon- en leefklimaat.

Betrokkenen merken aanvullend op dat de bouwvlakken, afgaande op de ter inzage gelegde omgevingsvergunning, te ruim zijn ingetekend. Zij zijn van mening dat de bouwvlakken zoals deze in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen een veel evenwichtigere verdeling van bebouwing laten zien welke zich verhoudt tot de omliggende omgeving. Zij zouden dan ook graag zien dat de bestaande bouwvlakken worden benut.

Beantwoording

Zoals betrokkenen terecht opmerken, biedt het thans voorliggende bestemmingsplan de mogelijkheid tot het bouwen van woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter. De initiatiefnemer heeft gekozen voor eigentijdse woningen met daarbij passende maatvoering. Uiteindelijk is het idee van lintbebouwing haaks op de Noordweg een eigentijds koppelstuk geworden tussen de bebouwing aan de Noordweg en de Willem Arondeusstraat (woningen met kap). Er is gezocht naar woningen van 2,5 bouwlaag met kap en dat heeft geresulteerd in woningen met een goot- en bouwhoogte zoals aangegeven op de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen. Men is voornemens om compact te bouwen in lintvorm en dat heeft gevolgen voor de hoogte van de woningen. Betrokkenen merken op dat bijna de volledige breedte van het plangebied tot bouwvlak wordt gemaakt. Wij volgen hen in de redenering dat het voorliggende bouwplan afwijkt van de bebouwingsmogelijkheden op grond van het thans vigerende bestemmingsplan "Noordweg". Er is echter tot op heden nooit een concreet bouwplan ingediend dat invulling geeft aan de bouwmogelijkheden van het thans geldende bestemmingsplan. Hoewel het voorliggende bouwplan afwijkt van de huidige bebouwingsmogelijkheden op het perceel, zijn wij van mening dat onderhavig plan beter aansluit bij de omgeving. Er blijft namelijk meer open ruimte in de kern en de bebouwing vindt meer aansluiting op de bestaande infrastructuur. Voorts bevinden zich diverse woningen in de directe omgeving van het plangebied met een vergelijkbare goot- en bouwhoogte. De gehanteerde goot- en bouwhoogte van de beoogde woningen is aldus niet ongebruikelijk in deze buurt en daarmee is het bouwplan passend in de omgeving.

Met betrokkenen zijn wij eens dat het bouwplan in enige mate tot een verandering van het woon- en leefklimaat van betrokkenen zal leiden. Van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat is echter geen sprake. Indien uitvoering zou worden gegeven aan de bouwmogelijkheden op grond van het thans vigerende bestemmingsplan "Noordweg" zouden de vrijstaande woningen op een grotere afstand van het perceel van betrokkenen worden gerealiseerd dan de voorziene woningen aan de oostzijde van

het perceel. De garageboxen zouden echter op een kortere afstand van het perceel van betrokkenen kunnen worden gerealiseerd dan de voorziene meest oostelijk gelegen woning. Wij realiseren ons dat betrokkenen thans een onbelemmerd zicht hebben op het perceel en de hoogte van de voorziene woningen hoger is dan de maximale bouwhoogte van de op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane garageboxen. In die zin zullen zij als gevolg van de realisatie van de beoogde woningen in enige mate aan uitzicht inboeten. Wij zijn echter van mening dat het bouwplan geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor wat betreft het uitzicht van betrokkenen. Ten eerste wijzen wij op het gegeven dat uit de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen blijkt dat de drie woningen in het tweede blok een feitelijke bouwhoogte zullen krijgen van 9,2 meter. Anders dan betrokkenen veronderstellen, bedraagt de lengte van de zijgevel van de meest oostelijk gelegen woning iets meer dan 11 meter in plaats van 15 meter. Betrokkenen merken terecht op dat de oostelijk deel van het bouwvlak gelegen is op een afstand van circa 6 meter van hun perceelsgrens. De kortste afstand van de perceelsgrens van betrokkenen tot het bouwvlak bedraagt echter circa 8 meter, gerekend vanaf het deel van het erf met woonbestemming. De afstand van de achtergevel van de woning van betrokkenen tot het bouwvlak bedraagt meer dan 20 meter. Onzes inziens zijn voornoemde afstanden niet ongebruikelijk dan wel onredelijk in een stedelijk gebied. Voorts is enig verlies van uitzicht in een stedelijk gebied niet volledig uit te sluiten. Overigens bestaat ook geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het enkele feit dat betrokkenen in zekere mate aan uitzicht inboeten, maakt niet dat het plan geen doorgang kan vinden. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van betrokkenen.

Betrokkenen wijzen ons erop dat het bouwvlak, gelet op de ter inzage gelegde omgevingsvergunning met de daarbij behorende stukken, te ruim is ingetekend. Deze opmerking is voor ons aanleiding om het bouwvlak aan te passen in die zin dat de contouren van de feitelijke bebouwing worden gevolgd.

Volledigheidshalve verwijzen wij - in aanvulling op het vorenstaande - nog naar onze reacties op zienswijze 1 (kopje beantwoording), zienswijze 2 (kopje beantwoording - hoogte te bebouwen gronden, zienswijze 4 (kopje beantwoording - toelaatbaarheid zeven woningen en toetsing omgevingsvergunning), zienswijze 6 (kopje beantwoording - aansluiting bouwplan bij bestaande bebouwing in omgeving) en zienswijze 8 (kopjes beantwoording in reactie op de onderdelen 'samenvatting aanvraag' en 'samenvatting afwijkingen huidig bestemmingsplan').

Samenvatting overmatige bebouwing

A. Het bouwvlak voor de woningen - geen aansluiting bij lintbebouwing Noordweg

Betrokkenen geven aan dat in paragraaf 4.1.1 van de toelichting op het bestemmingsplan het volgende wordt overwogen: *"Waarborging van de herkenbaarheid van de lintstructuur is gewenst. De voorgenomen woningbouw vormt een afronding van de Willem Arondeusstraat die dwars op het bebouwingslint van de Noordweg ligt. Hierdoor blijft het bebouwingslint van de Noordweg goed herkenbaar. Met het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met de kenmerken en bouwhoogte van de bebouwing langs de Noordweg."*

Voornoemde stellingen zijn volgens hen onjuist. De woningen aan de Noordweg die direct ten westen van het bouwvlak in het plangebied zijn gesitueerd hebben namelijk een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. De bebouwingsmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan wijken daar, zowel in hoogte als in diepte en vooral voor de hoekwoningen, van af. De bouwmogelijkheden passen nergens in de lintbebouwing. De bebouwing staat er pontificaal middenin en dwars op zowel de lintbebouwing aan de Noordweg als die aan de Willem Arondeusstraat. Feitelijk wordt achter de lintbebouwing een tweede reeks bebouwing toegelaten die qua afmetingen zo groot is dat deze bebouwing detoneert en domineert. De lintstructuur wordt aangetast en blijft niet herkenbaar. Er is niet dragend onderbouwd hoe deze bebouwing in de bestaande lintstructuur ruimtelijk passend is.

Beantwoording

Allereerst wijzen wij erop dat de planlocatie geen deel uitmaakt van de lintbebouwing aan de Noordweg. Het plangebied betreft een locatie tussen bestaand bebouwd gebied waar overigens op grond van het op dit moment geldende bestemmingsplan reeds bebouwing mogelijk is in de vorm van onder andere drie vrijstaande woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter. Zoals reeds is opgemerkt onder het kopje 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'A. Het bouwvlak voor de woningen - bouwvlak onevenredig groot', heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om compact te bouwen in de vorm van lintbebouwing haaks op de Noordweg. Er wordt geclusterd gebouwd en de woningen variëren in grootte. Feitelijk is sprake van een eigentijds koppelstuk tussen de bebouwing aan de Noordweg en de Willem Arondeusstraat waarmee de herkenbaarheid van de lintstructuur van de Noordweg wordt gewaarborgd.

Betrokkenen merken terecht op dat de woningen aan de Noordweg, direct ten westen van het bouwvlak in het plangebied, op grond van het thans geldende bestemmingsplan “Noordweg” een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 4 en 8 meter. De voorziene woningen zullen inderdaad hoger worden dan de woningen aan de Noordweg 132 tot en met 156. Anders dan betrokkenen wellicht veronderstellen, is het geen vereiste dat de te realiseren woningen qua hoogte overeenstemmen met de woningen aan de Noordweg 132 tot en met 156. Van belang is dat de beoogde woningen passend zijn in de omgeving. In de directe nabijheid van de planlocatie bevinden zich meerdere woningen met een hogere goot- en bouwhoogte. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Willem Arondeusstraat 15 tot en met 53 en 2 tot en met 38 bedraagt bijvoorbeeld respectievelijk 6 en 10 meter. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Noordweg 116 tot en met 126 en 160 tot en met 166 bedraagt eveneens respectievelijk 6 en 10 meter. Het perceel Noordweg 128 ligt ingeklemd tussen de Noordweg en de Willem Arondeusstraat. Deze straten kennen verschillende woningtypen en bouwvormen. Hoewel de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de zeven te realiseren woningen hoger is dan de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de naastgelegen rij woningen aan de Noordweg (132 tot en met 156), betekent dit niet dat de woningen qua hoogte niet aansluiten bij de bestaande bebouwing aan de Noordweg. Aan de Noordweg zijn immers meerdere woningen met een vergelijkbare goot- en bouwhoogte gelegen. Zoals eveneens al is aangegeven onder het kopje ‘beantwoording’ in reactie op het onderdeel ‘A. Het bouwvlak voor de woningen - bouwvlak onevenredig groot’, zal het bouwvlak worden aangepast zodat de contouren van de feitelijke bebouwing worden gevolgd. Het bouwvlak sluit daarmee qua diepte nog beter aan bij de bouwvlakken van nabijgelegen percelen. In aanvulling op het vorenstaande verwijzen wij kortheidshalve nog naar hetgeen wij in reactie op zienswijze 3 (kopje ‘beantwoording’ in reactie op het onderdeel ‘samenvatting beschermd stads-/dorpsgezicht’) hebben opgemerkt.

Gelet op het hiervoor overwogene en hetgeen in paragraaf 4.1.1 van de plantoelichting bij het bestemmingsplan is vermeld, kan het betoog van betrokkenen dat de lintstructuur wordt aangetast niet worden gevolgd.

Samenvatting overmatige bebouwing

B. Bouwen buiten het bouwvlak

Op grond van artikel 5.2 van de planregels is het toegestaan om buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, op te richten. Betrokkenen menen dat de bouw van die bouwwerken, evenals de oprichting van vergunningvrije bouwwerken, zorgt voor onwenselijke versterking van het gebied. Het plan zou daarom moeten voorzien in regels die het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak verbieden en de wijziging van de bestemming buiten dat bouwvlak zodat het perceel buiten het bouwvlak geen erf is waardoor ook geen vergunningvrije bouwwerken kunnen worden opgericht. Het ontwerpplan staat de facto woningen toe in de tweede linie zonder dat scherp lijkt te zijn omkaderd wat daar precies aan bebouwing wenselijk is.

Beantwoording

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening achten wij een inperking van de mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen dan wel een inperking van de mogelijkheid tot het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet gerechtvaardigd. Om deze reden komen wij dan ook niet tegemoet aan dit verzoek van betrokkenen. Van belang is dat dergelijke bouwwerken een beperkte hoogte van niet meer dan vijf meter mogen hebben en de oppervlakte van dergelijke bouwwerken in het bebouwingsgebied gelimiteerd is. Door deze beperkingen wordt voorkomen dat het achtererf voor een te groot deel wordt bebouwd.

Zoals wij reeds hebben opgemerkt, zien wij evenmin aanleiding om het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak te verbieden. Gelet op het bepaalde in artikel 5.2.3 van de planregels mogen bijbehorende bouwwerken met een beperkte hoogte van niet meer dan 4,5 meter worden opgericht. Ook is de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke bouwwerken gelimiteerd. In artikel 5.2.2, sub g, van de planregels is namelijk bepaald dat op een bouwperceel de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning ten hoogste 40 m² mag bedragen en ten hoogste 40% van de oppervlakte van de gronden buiten het bouwvlak van het betreffende bouwperceel. Voorts wijzen wij erop dat aan een aanzienlijk deel van het perceel een tuinbestemming is toegekend. Op deze manier is evenwichtige verdeling tussen bebouwing en groen geborgd, hetgeen een belangrijk punt van voorliggend bestemmingsplan is. Volledigheidshalve verwijzen wij nog naar onze reactie op onderdeel 7 van deze zienswijze (kopje ‘beantwoording’ in reactie op het onderdeel ‘samenvatting perceel betrokkenen’).

Samenvatting overmatige bebouwing

C. (Het bouwvlak voor) de gezamenlijke berging

Betrokkenen zijn van mening dat het onwenselijk is om achter op het perceel een berging met een dergelijke bouwhoogte toe te staan. Dergelijke hoge bebouwing welke overeenkomt met een kleine woning tast het uitzicht onnodig aan.

Beantwoording

Voorliggend bestemmingsplan staat een gezamenlijke berging toe met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter. Anders dan betrokkenen menen is deze maximale maatvoering niet onevenredig hoog. Van belang is dat het bouwvlak voor de schuur op een aanzienlijke afstand (meer dan 30 meter) van de perceelsgrens van betrokkenen is gesitueerd. Op grond van het thans vigerende bestemmingsplan “Noordweg” kan ten noordwesten van de woning van betrokkenen een vrijstaande woning met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter worden opgericht. Het bouwvlak van deze vrijstaande woning ligt op een kortere afstand (minder dan 30 meter) van het perceel van betrokkenen dan het bouwvlak van de beoogde berging. Aldus zou op kortere afstand een hoger bouwwerk kunnen verrijzen. Voorts is onzes inziens, net als in het huidige bestemmingsplan “Noordweg”, sprake van een evenwichtige verdeling tussen groen-, verkeers- en bebouwingmogelijkheden. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat de bouw van een berging op deze locatie geen onevenredige nadelige gevolgen voor het uitzicht van betrokkenen heeft.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat het bouwvlak op de verbeelding wordt verkleind. Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat het de contouren van het feitelijke bouwplan waarvoor vergunning is gevraagd volgt.

Samenvatting bezonning – belangenafweging

Betrokkenen merken op dat in het bezonningsonderzoek van de bezonningsingenieur van 21 oktober 2022 wordt geconcludeerd dat de bouwcontouren die het ontwerpplan mogelijk maakt een nadelig effect hebben op de bezonning. Geconcludeerd wordt evenwel dat er geen onevenredige toename van schaduw ter plaatse van de woningen aan de Willem Arondeusstraat 15, 17 en 19 ‘lijkt’ te zijn. Zij betwisten de juistheid van die conclusie. De conclusie rust volgens hen, afgaande op de tekst van het onderzoek, alleen op hele grove constatering. De nadelige invloed is echter fors. Betrokkenen noemen diverse data en daarbij merken zij op in hoeverre het ontwerpplan een negatieve invloed heeft op de bezonning.

Betrokkenen maken uit het onderzoek op dat de zon op de achtergevel in de periode rondom februari/maart en september/oktober wordt weggenomen vanaf de namiddag en vrijwel in elke periode van het jaar schaduwwerking bestaat op tenminste een deel van hun perceel. Zij achten deze achteruitgang onevenredig en verwijzen naar punt 1A van de zienswijze. De negatieve effecten op de bezonning zijn het direct gevolg van de ruimtelijke keuze om een voor de omgeving uitzonderlijk diep bouwvlak mogelijk te maken en deze op een minimale afstand van bestaande percelen te projecteren. Zij menen dat geen sprake is van een evenwichtige belangenafweging. Nogmaals benadrukken zij dat zij de noodzaak tot het bouwen van woningen erkennen. Uit niets blijkt echter waarom het bouwplan niet kleiner kan worden gerealiseerd.

Beantwoording

Betrokkenen refereren aan het bezonningsonderzoek van de bezonningsingenieur van 21 oktober 2022 dat als bijlage bij het participatieverslag (bijlage 1 bij onderhavige nota) is gevoegd. Deze bezonningsstudie brengt de veranderende bezonnings situatie ter plaatse van de Willem Arondeusstraat 15, 17 en 19 in kaart. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen hebben wij het bezonningsonderzoek laten actualiseren. In het bijgevoegde bezonningsonderzoek van 23 mei 2024, eveneens verricht door de bezonningsingenieur, zijn de gevolgen van de voorziene ontwikkeling voor wat betreft de bezonning ter plaatse van de direct aan het perceel Noordweg 128 grenzende percelen aan de Noordweg en Willem Arondeusstraat inzichtelijk gemaakt. In de rapportage wordt onder meer ingegaan op de gevolgen van de realisatie van het bouwplan voor de bezonning ter plaatse van de woning van betrokkenen.

In hoofdstuk 5 van voornoemde rapportage zijn de resultaten van zowel de kwantitatieve als visuele uitwerking van de bezonning opgenomen. Voor de beoordeling van de gevolgen van de voorziene ontwikkeling voor de mate van bezonning en schaduwwerking op onder meer het perceel van betrokkenen is aansluiting gezocht bij de lichte TNO-bezonningsnorm. Een gebouw voldoet aan de lichte

TNO-norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

Blijkens de in hoofdstuk 6 opgenomen samenvatting en conclusie voldoet de woning van betrokkene in zowel de bestaande als de nieuwe situatie aan de lichte TNO-bezonningsnorm. De bezonningsduur blijft op de meetpunten in de nieuwe situatie ruim boven de twee uur (ten minste 5 uur). Ter plaatse van de woning van betrokkene is in de nieuwe situatie gedurende delen van de normperiode later in de middag enige invloed te verwachten. De norm blijft echter voldoen en op 5 van de 9 peildata valt geen dan wel nauwelijks invloed te verwachten op de gevelopeningen aan de achterzijde. Ter plaatse van de achtertuin is gedurende de peildata eveneens enige invloed te verwachten, maar er blijft een aanzienlijke hoeveelheid bezonningsuren over.

Betrokkenen betwisten de juistheid van de in de rapportage opgenomen conclusie en menen dat de nadelige invloed van de voorziene ontwikkeling fors is. Het betoog van betrokkenen en de door hen getrokken conclusies voor wat betreft de schaduwwerking op de genoemde peildata onderschrijven wij niet. Het biedt ons geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van de bezonningsstudie, de begrijpelijkheid van de in deze studie gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop. Uit de in de rapportage opgenomen resultaten (kwantitatieve bevindingen en de in bijlage 1 bij het rapport opgenomen simulaties van schaduwwerking op verschillende momenten) blijkt dat het bouwplan enige gevolgen zal hebben voor wat betreft de bezonning op het perceel van betrokkenen. Dit gegeven wordt door ons ook niet betwist. Anders dan betrokkenen achten wij de schaduwwerking op hun perceel - gelet op de in de bezonningsstudie vermelde bevindingen - beperkt. De gevolgen van het plan voor de mate van bezonning en de schaduwwerking zijn dan ook niet onaanvaardbaar voor hun woon- en leefklimaat. Zoals wij reeds hebben opgemerkt onder de kopjes 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'A – het bouwvlak voor de woningen', vinden wij de voorziene woningen qua omvang en hoogte passend in de omgeving. De woningen met de huidige maatvoering hebben blijkens de bezonningsstudie geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van betrokkenen. Wij zien derhalve geen reden om geen medewerking te verlenen aan het thans voorliggende plan met de aangegeven maatvoering. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen van betrokkenen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van betrokkenen. Aan de wens van betrokkenen om het bouwplan kleiner te realiseren komen wij dan ook niet tegemoet. Zoals reeds is opgemerkt in reactie op het onderdeel 'A – het bouwvlak voor de woningen', zullen wij wel overgaan tot een aanpassing van het bouwvlak in die zin dat de contouren van de feitelijke bebouwing worden gevolgd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op grond van artikel 3.3 van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit dient voor een bouwplan, anders dan een enkele woning, een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. Daarin dient op grond van voornoemd artikel onder andere te worden onderzocht:

- Stedenbouw: de kwaliteit van de gebouwde omgeving (o.a. parcellering, rooilijnen, nokrichting, gevelwanden, bouwmassa's, etc.).
- Motivering van de ontwerpkeuzes die gemaakt zijn t.a.v. de inpassing van het plan in zijn omgeving.

Volgens betrokkenen ontbreekt een onderbouwing van het plan zoals dat is neergelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Er is onvoldoende aandacht besteed aan het creëren van bescheiden bouwvlakken met passende maximale goot- en bouwhoogtes. Er is in het geheel geen aandacht besteed aan ontwerpkeuzes die zijn gemaakt ten aanzien van de inpassing van het plan in de omgeving hetgeen in strijd is met de Nota.

Beantwoording

Allereerst wijzen wij erop dat de welstandscommissie (i.c. het WARK) niet over de ruimtelijke inpassing c.q. indeling van bouwplannen gaat. Het WARK toetst het bouwplan aan de hand van de criteria in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Middelburg 2016 (hierna: NRK) aan redelijke eisen van welstand en heeft zich daarbij in beginsel te richten naar de bouw mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, dan wel, indien het bouwplan daarvan afwijkt, die waaraan het college planologische medewerking wenst te verlenen. Gelet op de bereidheid van het college om medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan voor zeven woningen, met de gekozen situering en maatvoering, dienen deze situering en maatvoering bij de welstandstoets te worden gerespecteerd. Het aantal woningen, de hoogte en massaliteit hiervan vormen met andere woorden voor het WARK randvoorwaarden waarbinnen het plan

moet worden beoordeeld. Voor wat betreft een nadere motivering van de stedenbouwkundige afweging die in dit geval is gemaakt verwijzen wij korthedshalve naar onze reactie onder de kopjes 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting overmatige bebouwing' van onderhavige zienswijze.

Voor onderhavig bouwplan is geen beeldkwaliteitsplan (hierna: BKP) opgesteld. Het WARK heeft hiermee ingestemd omdat een BKP in dit specifieke geval en op dat moment geen toegevoegde waarde had. Nu er geen BKP is, wordt het bouwplan niet getoetst aan de in paragraaf 3.3 van de NRK vermelde criteria. Bij de beoordeling van het bouwplan heeft het WARK rekening gehouden met de in de NRK vermelde vaste criteria en het gebiedscriterium 'Oranje: Middelburgs profiel'. Het WARK heeft geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria van de NRK. In hetgeen betrokkenen naar voren brengen zien wij geen aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid van het welstandsadvies inzake onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel de omgevingsvergunning.

Samenvatting water

1. Gebiedsinventarisatie

Ten aanzien van de Notitie 'Verharding en watertoets Noordweg 128' van Sweco (hierna: de notitie), die ten grondslag ligt aan het ontwerpplan, wijzen betrokkenen erop dat bij de gebiedsinventarisatie is erkend dat het plangebied in oostelijke richting afloopt. Niet erkend is echter dat er sprake is van bestaande wateroverlast die bij de gemeente gemeld en bekend is. Zelfs in de huidige staat, zonder bebouwing, levert dit problemen op. Bij hevige regenval komt het parkeerterrein dicht bij de geplande bebouwing van perceel Noordweg 128 geheel onder water te staan. Ook staat de brandgang achter de woningen bij hevige regenval langdurig onder water zodat helder is dat het terrein al zonder verharding geen goede waterhuishouding heeft.

Evenmin is de bestaande problematiek met de riolering in de gebiedsinventarisatie onderkend. Volgens betrokkenen is er dan ook geen gericht onderzoek gedaan naar de houdbaarheid van de in het ontwerpplan neergelegde ontwikkelingsmogelijkheden afgezet tegen die problematiek. De povere staat van de bestaande waterhuishouding en riolering is relevant voor de afweging van de waterhuishouding in het plangebied en dient daarom tenminste in de gebiedsinventarisatie maar ook bij de latere overwegingen te worden betrokken. Betrokkenen zijn gelet op het voorgaande van mening dat het onderzoek de bestaande overlast alsnog dient mee te wegen.

Beantwoording

In de door betrokkene aangehaalde notitie 'Verharding en watertoets Noordweg128' wordt de huidige wateroverlast misschien niet met zoveel woorden genoemd, maar deze ligt wel degelijk ten grondslag aan de uitgewerkte maatregelen, zoals het vergroten van de capaciteit van het huidige riool (paragrafen 3.5 en 6.3.3) en de aanleg van een wadi op het perceel met daarin een waterberging ter grootte van 75mm ten opzichte van het aan te leggen verhard oppervlak (paragrafen 5.3 en 6.3.1).

In hoofdstuk 4 van voornoemde notitie wordt verwezen naar het overleg met het waterschap Scheldestromen dat op 4 augustus 2022 plaatsvond. Tijdens dit overleg is onder andere gesproken over het uitgebreide informatie- en participatietraject, de nu reeds ervaren wateroverlast, de huidige en toekomstige waterhuishouding en het uitkomen op een robuuste en doelmatige waterhuishouding. Ook de huidige overlast aan de zuid- en oostzijde van het project wordt met name genoemd. Wij verwijzen korthedshalve naar het verslag van dit overleg dat als bijlage bij het participatieverslag (bijlage 1 bij onderhavige nota) is gevoegd.

Samenvatting water

2. Uitgangspunten Notitie

Betrokkenen wijzen erop dat bij de uitgangspunten in de notitie (pag. 10/25) wordt aangegeven dat per perceel maximaal 150 m² verhard oppervlak mag worden aangelegd. Uit de inventarisatie in hoofdstuk 5 blijkt vervolgens dat de maximale verharding ruimschoots wordt overschreden. Voorts wordt de verharding in de tuinen geschat op 50% terwijl de planregels volledige verharding niet verbieden.

Beantwoording

De in hoofdstuk 4 van de notitie vermelde norm van maximaal 150 m² verhard oppervlak per perceel is afkomstig uit de "Nota Riolering 1.2 (2014)" van het Waterschap Scheldestromen. Hierin staat het volgende:

"D.1.2 :

- *De pompovercapaciteit voor bestaande gemengd gerioleerde woongebieden is 0,7 mm/h over het totale verharde oppervlak met een maximum van 150 m² verhard oppervlak per woning.*
- *De pompovercapaciteit voor bestaande woongebieden met een verbeterd gescheiden stelsel is 0,3 mm/h over het totale verharde oppervlak met een maximum van 150 m² per woning."*

De norm van 150 m² verhard oppervlak per perceel geldt voor aansluitingen op gemengde stelsels en het vuilwaterdeel van verbeterd gescheiden stelsels. Deze norm is ingesteld om de maximaal te hanteren pompovercapaciteit te bepalen waarmee emissies uit overstorten te berekenen zijn. In het geval van de ontwikkeling aan de Noordweg 128 wordt alle verhard oppervlak aangesloten op de wadi (berging van 75 mm), met een overloop op het hemelwaterstelsel, dus niet op de gemengde riolering of het vuilwaterdeel van verbeterd gescheiden riolering. Deze norm is hier derhalve niet van toepassing. Netto wordt er nul m² op genoemde stelsels aangesloten.

Samenvatting water

3. Wadi

Betrokkenen merken op dat blijkens hoofdstuk 6 van de notitie op het terrein een wadi wordt ingericht om te voldoen aan de waterbergingsnorm. De wadi is echter nergens in het plangebied ingetekend en deze wordt ook niet in de planregels genoemd. De notitie bevat een gedetailleerde beschrijving van de ligging en voorwaarden van de wadi maar niets daarvan is in de planregels terecht gekomen. Aangezien de wadi noodzakelijk is voor de goede waterhuishouding maar het plan voor de aanleg daarvan geen regels bevat, is er geen borging van de goede waterhuishouding in het plan. De waterhuishouding dient gelet op het voorgaande eerst deugdelijk te worden onderzocht en pas indien aangetoond is dat het plan kan worden uitgevoerd, dient de waterhuishouding daarna door middel van een voorwaardelijke verplichting in het plan te worden vastgelegd.

Beantwoording

Allereerst wordt opgemerkt dat, anders dan betrokkenen kennelijk veronderstellen, reeds een deugdelijk onderzoek heeft plaatsgevonden naar de waterhuishouding in het plangebied. Zoals wij reeds hebben aangegeven onder het kopje '1 gebiedsinventarisatie', ligt de huidige wateroverlast in het plangebied ten grondslag aan de genoemde uitgewerkte maatregelen. De aanleg van de wadi is één van de maatregelen waarmee een goede waterhuishouding wordt geborgd.

Betrokkenen merken terecht op dat in hoofdstuk 6 van de notitie wordt aangegeven dat op het perceel een wadi wordt ingericht. Zoals volgt uit voornoemde notitie zal deze worden gerealiseerd in het noordoostelijk deel van het plangebied. De wadi op deze locatie heeft meerdere functies. Allereerst wordt met de aanleg van de wadi voldaan aan de gestelde waterbergingsopgave. De toename van het verhard oppervlak moet gecompenseerd worden met aanvullende waterberging van 75mm. Met de aanleg van de wadi wordt hier in voorzien. Tevens zal de wadi, met aan de oostzijde een verhoogde zijde, voorkomen dat hemelwater wordt afgewenteld op de achtertuinen en brandgangen achter de woningen aan de Willem Arondeusstraat 15-53, zoals in de huidige situatie. Volgens betrokkene wordt in hoofdstuk 6 van de notitie gedetailleerd beschreven waar de wadi komt te liggen en aan welke voorwaarden deze moet voldoen terwijl de planregels hierover niets bepalen. Anders dan betrokkene meent is de aanleg van de wadi wel degelijk geborgd in de planregels. In artikel 10.1 van de planregels is namelijk een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke als volgt luidt: "*Het gebruik van de gronden en bouwwerken overeenkomstig de in Hoofdstuk 2 omschreven bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer is slechts toegestaan, indien een waterberging wordt aangelegd, beheerd en instandgehouden met een omvang, die voorziet in een bergingsvolume van minimaal 75 liter per m² verhard oppervlak*". Met betrokkene zijn wij echter eens dat de exacte locatie van de wadi niet in het plan is geborgd. Hoewel vastlegging van de exacte locatie van de wadi niet relevant is voor de waterbergingsfunctie, is dit wel van belang voor het voorkomen van wateroverlast (en het oplossen van de huidige overlast) aan de oostzijde van het perceel. Om deze reden zullen wij de exacte ligging van de wadi en de daarvoor geldende voorwaarden - overeenkomstig hetgeen hierover in voormelde notitie is vermeld - alsnog borgen in het plan. De locatie van de wadi in het noordoostelijk deel van het plangebied zal concreet worden aangegeven door middel van toekenning van een functieaanduiding op de verbeelding en een vertaling daarvan in de planregels. Voorts zullen de planregels die betrekking hebben op de voorwaardelijke verplichting worden aangevuld met de voorwaarden die gelden voor de wadi. Gelet op het reeds uitgevoerde onderzoek naar de waterhuishouding in het plangebied en de aanvulling van het plan voor wat betreft de vastlegging van de locatie van de wadi en voorwaarden kan

worden geconcludeerd dat afdoende onderzoek heeft plaatsgevonden naar de gevolgen voor de waterhuishouding en het plan op dit punt uitvoerbaar is.

Samenvatting water

4. Aanvullende maatregelen

Betrokkenen merken op dat in paragraaf 5.4 van de notitie wordt overwogen dat de ondergrond binnen het plangebied beperkt geschikt is voor infiltratie door de aanwezigheid van een minder goed doorlatende deklaag van klei. Daarvoor zijn volgens de notitie aanvullende maatregelen noodzakelijk. Volgens betrokkenen is het duidelijk dat de waterhuishouding niet in orde is aangezien de benodigde maatregelen niet nader zijn omschreven. Onze raad had hierin aanleiding moeten zien om nader onderzoek te verlangen of het plan te weigeren.

Beantwoording

Betrokkenen merken terecht op dat de aanvullende maatregelen niet zijn omschreven in paragraaf 5.4 van de notitie. Naar aanleiding van onderhavige zienswijze hebben wij Sweco verzocht om een nadere beschouwing te geven ten aanzien van de mogelijkheden om een wadi op deze locatie kans van slagen te geven. Sweco overweegt het volgende:

Uitgangspunten

Conform de notitie varieert het maaiveldniveau van -0.70m NAP tot +1.20m NAP. Het gemeten grondwaterniveau zit op ca. 1.16-2.00m onder maaiveld (momentopname in de zomer, in de winter mogelijk hoger). Streefpeil oppervlaktewater -1.85m NAP. Waterdiepte wadi max. 0.30m.

Mogelijkheden

De infiltratiecapaciteit van de bestaande bodem kan worden vergroot door toepassen van bodemverbetering ter plaatse van de wadi. Advies is om bijvoorbeeld minimaal 500mm bodemverbetering toe te passen, bestaande uit teelaarde en drainagezand verhouding 2:3. Om te voorkomen dat het geïnfiltreerde water hier 'opgesloten' zit in een kleipakket, is het goed om wat drainage aan te brengen in de bodemverbetering, met een aansluiting op het HWA. Na een neerslagintensiteit kan het water dan altijd weer vertraagd afvoeren.

Ten noorden van het plangebied zijn ook zandlagen aangetroffen. Hier liggen mogelijkheden voor infiltratie naar de ondergrond. Dit kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van een grindkoffer of grindpalen op dit lager gelegen deel van het plangebied.

Om een goede waterhuishouding te borgen, worden voornoemde aanvullende randvoorwaarden voor de wadi juridisch bindend vastgelegd in de planregel met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting waterberging (artikel 10.1). De dimensies en uitgangspunten welke zijn opgenomen in paragraaf 6.3.1 van de notitie worden eveneens bindend vastgelegd in de betreffende planregel.

In aanvulling op onze reactie op voornoemde vier onderdelen verwijzen wij nog naar hetgeen wij in reactie op de zienswijzen 2, 3, 5, 6 en 8 hebben opgemerkt over water(overlast), waterafvoer, afwatering en riolering.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de exacte locatie van de wadi door middel van een specifieke functieaanduiding op de verbeelding zal worden vastgelegd. Deze aanduiding wordt doorvertaald in de planregel met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting waterberging (artikel 10.1). Voorts zullen de voorwaarden voor de wadi in deze planregel worden opgenomen. De geactualiseerde notitie 'Verharding en watertoets Noordweg 128' wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Samenvatting ecologie

Betrokkenen zijn van mening dat het onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) wat betreft de soortenbescherming onvoldoende is en de ontwikkeling van het gebied niet kan dragen. Het ontwerpplan steunt op een quickscan Ecologie die als bijlage 1 bij de toelichting op het plan is gevoegd. In paragraaf 3.2 van de quickscan wordt onder meer overwogen dat het gebied in de huidige situatie niet geschikt is voor de rugstreeppad en er tevens geen waarnemingen zijn van de soort. Betrokkenen hebben echter via de website waarneming.nl een waarneming van een rugstreeppad in het plangebied gemeld. Deze melding is gevalideerd door de heer E. Goverse, Reptielen- en amfibieën-validator, en heeft op voornoemde website de status 'goedgekeurd (met bewijs)'. Betrokkenen menen dan ook dat voor de toetsing aan de soortenbescherming in het kader van de Wnb niet kon worden

volstaan met een quickscan en dat tenminste de voornoemde meldingen en eventuele andere meldingen dienden te worden overwogen.

Volgens betrokkenen heeft de raad een oordeel over de soortenbescherming van de Wnb niet kunnen baseren op de bij het plan gevoegde quickscan van 18 februari 2020. Met verwijzing naar het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer wijzen zij erop dat het bevoegd gezag zich mag baseren op gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Die termijn is ruim overschreden waardoor de raad in dit geval niet conform artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht de nodige kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen heeft vergaard. Dat wordt onderstreept door het ontbreken van raadpleging van het meldingssysteem als voornoemd maar ook afgezien van de soortenbescherming had moeten worden onderzocht wat de actuele status van flora en fauna in het plangebied is. Betrokkenen menen dat voor zover het besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling (mede) rust op voornoemde quickscan, ook dit besluit niet voldoende is onderbouwd.

Beantwoording

Als gevolg van de doorlooptijd van het bestemmingsplantraject is het inmiddels een tijd geleden dat de "Quickscan Ecologie Noordweg 128" is uitgevoerd. Onderhavige zienswijze, alsmede het feit dat het onderzoek gedateerd is, is aanleiding geweest om een nieuwe quickscan ecologie uit te voeren. De recente waarnemingen in het plangebied zijn hierin ook meegenomen. De nieuwe quickscan d.d. 4 april 2024 is opgenomen als bijlage bij onderhavige nota. Uit de rapportage volgt dat nader onderzoek noodzakelijk is voor een aantal soorten. Het plangebied vervult namelijk mogelijk een functie voor de beschermde soorten rugstreeppad, haas, konijn, steenmarter en kleine marterachtigen, vleermuizen. In het plangebied is voldoende ruimte voor eventueel benodigde mitigerende maatregelen. De uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, namelijk dat een volledige m.e.r.-procedure niet noodzakelijk is, wijzigt dan ook niet. Zoals reeds is opgemerkt dient wel nader onderzoek te worden uitgevoerd en dienen eventueel benodigde mitigerende maatregelen te worden getroffen. Het nader onderzoek is reeds gestart, maar nog niet afgerond. Om te borgen dat met de werkzaamheden niet wordt aangevangen zonder dat is onderzocht of realisatie van de bestemming leidt tot versterking en/of vernietiging/doding van door de milieuwet- en regelgeving beschermde planten- en diersoorten en, indien het laatste het geval is, of er ten behoeve van dit plan voor deze handeling een ontheffing/vergunning op grond van de milieuwet- en regelgeving is en deze kan worden verleend, wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels inhoudende dat niet eerder met werkzaamheden in het plangebied mag worden aangevangen dan nadat het nader ecologisch onderzoek is afgerond en indien eventuele maatregelen dan wel vergunningen nodig blijken, deze zijn uitgevoerd c.q. verleend.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de recent uitgevoerde quickscan ecologie d.d. 4 april 2024 wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan en in de planregels een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen.

Samenvatting verkeersveiligheid

Betrokkenen merken op dat in het ontwerpplan slechts summier wordt ingegaan op de effecten van de beoogde ontwikkeling op de verkeersveiligheid. In de toelichting zijn overwegingen opgenomen maar er is geen verkeersonderzoek verricht. Bovendien is in de toelichting op het plan niet onderkend dat in de (directe) omgeving van het plangebied meerdere scholen zijn gelegen. Betrokkenen menen dan ook dat onderkend had moeten worden dat er kwetsbaar verkeer (fietsende kinderen) door of langs het plangebied gaat en dat ongeacht de geringe toename van woningen deugdelijk dient te worden onderzocht of de verkeersstromen zich op verantwoorde wijze tot elkaar verhouden.

Beantwoording

Uit het betoog van betrokkenen leiden wij af dat zij van mening zijn dat er geen deugdelijk onderzoek is verricht naar de effecten van de beoogde ontwikkeling op de verkeersveiligheid. Deze stelling onderschrijven wij niet. Allereerst wijzen wij op het feit dat het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" de bouw van drie vrijstaande woningen rechtstreeks toestaat. De planwetgever heeft bij vaststelling van voornoemd plan geoordeeld dat het plan, ook op het gebied van verkeersveiligheid, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend plan maakt de realisatie van zeven woningen mogelijk. Feitelijk kunnen ten opzichte van het thans vigerende bestemmingsplan vier extra woningen worden gerealiseerd. Er is daarmee sprake van een geringe toename van het aantal woningen. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is de verkeersgeneratie van het plan inzichtelijk gemaakt in paragraaf 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan. In deze paragraaf is de toename van het autoverkeer als gevolg van het bouwplan opgenomen, namelijk 50 motorvoertuigen per etmaal. Zowel de Willem Arondeusstraat als de Brigdamseweg worden gecategoriseerd als een woonstraat. Deze straten hebben een lage verkeersintensiteit. De gemeente hanteert voor dit type straten een maximale

verkeersintensiteit van 2500 motorvoertuigen per etmaal. Zowel de Willem Arondeusstraat als de Brigdamseweg blijven qua verkeersintensiteit ruimschoots onder de 2500 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgeneratie van dit bouwplan is - gelet op voornoemde toename van het aantal motorvoertuigbewegingen - marginaal en de omliggende wegen kunnen deze toename verwerken. Gezien het marginale karakter van het plan op het gebied van verkeer, is het houden van een verkeersonderzoek niet aan de orde. De Willem Arondeusstraat betreft een 30 km/u-straat die als uitgangspunt heeft menging van allerlei verkeerssoorten. Gelet op het voorgaande heeft de beoogde ontwikkeling dan ook geen onevenredige nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ter plaatse.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting perceel betrokkenen

Betrokkenen wijzen erop dat het achterste deel van hun achtertuin deel uitmaakt van het plangebied en de bestemming 'Tuin' heeft gekregen. Het betreft kadastraal perceel 2796. Zij verzoeken de bestemming van hun strook tuin te wijzigen in 'Wonen' dan wel de plangrenzen opnieuw te trekken waarbij hun grond buiten het plangebied wordt gelaten.

Beantwoording

Aan het verzoek van betrokkenen komen wij niet tegemoet. Eén van de uitgangspunten van onderhavig plan is het behoud van open ruimte in de kern waarbij de bebouwing meer aansluiting vindt op de bestaande infrastructuur. Wij vinden het van belang dat de planlocatie - behoudens het deel van het perceel waaraan een woonbestemming is toegekend - een zoveel mogelijk groene uitstraling behoudt. Om deze reden is dan ook een tuinbestemming aan de betreffende gronden toegekend. In vergelijking met het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" is het aantal vierkante meters aan bebouwingsmogelijkheden in onderhavig plan kleiner. Hierbij is al rekening gehouden met de verkleining van het bouwvlak welke als gevolg van onderhavige zienswijze zal worden doorgevoerd. Het aantal vierkante meters aan tuinbestemming is in vergelijking met het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" groter. In vergelijking met het geldende bestemmingsplan doet onderhavig bestemmingsplan dan ook beter recht aan een evenwichtige verdeling van groen-, verkeers- en bebouwingsmogelijkheden en het uitgangspunt van een zoveel mogelijk groene uitstraling van het perceel. Wij vinden het van belang om dit uitgangspunt te handhaven zodat in vergelijking met het thans geldende bestemmingsplan procentueel gezien geen extra bebouwing wordt toegestaan. Indien wij een woonbestemming toekennen aan het perceel van betrokkenen, zouden de bebouwingsmogelijkheden op dit kadastrale perceel worden verruimd. Op gronden met de bestemming 'Wonen' welke gelegen zijn buiten het bouwvlak mogen namelijk - anders dan op gronden met een tuinbestemming - bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Om de overige bewoners van de Willem Arondeusstraat gelijke bouw mogelijkheden te bieden, zouden wij het achterste deel van hun achtertuin dan ook een woonbestemming moeten toekennen. Wij vinden dit, gelet op het uitgangspunt van een evenwichtige verdeling tussen groen-, verkeers- en bebouwingsmogelijkheden, niet wenselijk. Wij zijn evenmin bereid om de plangrens opnieuw te trekken zodat de betreffende grond van betrokkenen buiten het plangebied wordt gelaten. In dat geval zou de grond opnieuw deel uitmaken van het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" en zowel een woonbestemming met functieaanduiding 'garages' als een verkeersbestemming hebben met de daarbij behorende bouw mogelijkheden. Gelet op voornoemde overwegingen is dit niet wenselijk. Ook zijn de nu geldende bestemmingen ter plaatse van het achterste deel van hun achtertuin niet meer actueel.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting verzoek

Betrokkenen zijn om vorenstaande redenen van mening dat van een goede ruimtelijke ordening geen sprake is. Zij verzoeken primair het plan alsnog te weigeren. Met initiatiefnemer kan worden gesproken over de ontwikkeling van de bestaande bouwvlakken, bijvoorbeeld door zes woningen te bouwen in die bestaande bouwvlakken.

Indien de raad het plan niet geheel afwijst wordt subsidiair verzocht de volgende aanpassingen te verrichten dan wel de volgende onderzoeken te verlangen alvorens het plan definitief kan worden vastgesteld:

- Het bouwvlak voor de meest oostelijke (hoek)woning schrappen aangezien dat bouwvlak onevenredig dicht op de bestaande percelen staat, een woning mogelijk maakt die haaks staat op de bestaande zichtlijnen vanuit die woningen en bovendien een veel dieper bouwvlak kent dan dat van de omliggende bebouwing.

- Borgen dat de toegangsweg naar de achtergelegen gemeenschappelijke berging mee wordt verplaatst zodat deze direct aansluit op de resterende meest oostelijk gelegen woning.
- Verlangen van een deugdelijke inpassing, geborgd door een voorwaardelijke verplichting overwegende dat het voorliggende initiatief op geen enkele wijze past in de lintstructuur en feitelijk bebouwing in de tweede linie mogelijk maakt zodat aan bestaand woongenot en gebruiksmogelijkheden belangrijke waarde moet worden gehecht.
- De bouw mogelijkheden aan laten sluiten op het lint aan de Noordweg; een maximale goothoogte van 4 meter, een bouwhoogte van 8 meter en een bouwvlak dat geen verspringing kent en qua breedte en diepte aansluit op het bestaande lint.
- Onderzoek/nader onderzoek verlangen voor de waterhuishouding en riolering, de bezonning, de verkeersveiligheid en flora en fauna.
- De waterhuishouding concreet en juridisch bindend in de planregels vastleggen door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Beantwoording

Aan het primaire verzoek van betrokkenen komen wij niet tegemoet. Aan het bestemmingsplan ligt een zorgvuldig onderzoek en een deugdelijke belangenafweging ten grondslag. Uit dit onderzoek en deze belangenafweging blijkt dat het plan geen onevenredige inbreuk maakt op de belangen van betrokkenen. Wij erkennen dat de beoogde ontwikkeling tot enige verandering van het woon- en leefklimaat van betrokkenen kan leiden. Zoals zij zelf hebben opgemerkt in de zienswijze, zal wellicht sprake zijn van een verminderd woongenot. Wij zijn echter van mening dat de gevolgen voor betrokkenen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. Het plan voorziet onder meer in de grote behoefte aan woningen. Nu geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat van betrokkenen concluderen wij - na afweging van alle belangen - dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van betrokkenen.

Betrokkenen hebben subsidiair verzocht om een aantal aanpassingen te verrichten dan wel een aantal aanvullende onderzoeken te verlangen alvorens het plan definitief wordt vastgesteld. Aan de eerste vier verzoeken tot aanpassing van het plan komen wij, behoudens een aanpassing van het bouwvlak, niet tegemoet. Zoals wij reeds hebben aangegeven, heeft het plan geen onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van betrokkenen. Voorts verwijzen wij korthedshalve naar hetgeen wij hebben opgemerkt in reactie op het onderdeel 'overmatige bebouwing' van onderhavige zienswijze.

Zoals wij hebben opgemerkt in reactie op het onderdeel 'samenvatting water', heeft Sweco een aanvullende beschouwing gegeven ten aanzien van de mogelijkheden om een wadi op deze locatie kans van slagen te geven. Teneinde een goede waterhuishouding te borgen, zijn er diverse voorwaarden gekoppeld aan de voorwaardelijke verplichting die ziet op de realisatie van een waterberging. Voorts is nader ingegaan op de geschetste problematiek ten aanzien van riolering. De waterhuishouding is – voornoemd aanvullend onderzoek daarbij mede in ogenschouw genomen - onzes inziens afdoende onderzocht. In het plan is afdoende rekening gehouden met de gevolgen voor waterhuishouding.

In reactie op het onderdeel 'samenvatting bezonning – belangenafweging' hebben wij aangegeven dat wij naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen een bezonningsonderzoek voor het plangebied hebben laten uitvoeren. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport van 23 mei 2024 dat als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Zoals wij reeds hebben opgemerkt in reactie op het onderdeel 'samenvatting verkeersveiligheid' gaan wij - gezien het marginale karakter van het plan op het gebied van verkeer – niet over tot het houden van een verkeersonderzoek. Uit de toelichting op het plan en onze reactie op dit onderdeel van de zienswijze blijkt genoegzaam dat het plan geen onevenredige nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ter plaatse heeft.

Onlangs is een nieuwe quickscan ecologie uitgevoerd. De rapportage quickscan ecologie d.d. 4 april 2024 wordt toegevoegd aan de bijlagen bij het bestemmingsplan.

Aan het laatste verzoek tot het concreet en juridisch bindend in de planregels vastleggen van de waterhuishouding komen wij tegemoet. Zoals wij reeds hebben opgemerkt onder het kopje 'conclusie' in reactie op het onderdeel 'water' van deze zienswijze zal de exacte locatie van de wadi en de voorwaarden voor deze waterberging door middel van een specifieke functieaanduiding worden toegevoegd aan de verbeelding en de planregels van het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze ARAG SE namens cliënten

Zienswijze 3 is op pagina's 7 tot en met 24 van voorliggende nota samengevat. Voor de samenvatting van deze zienswijze verwijzen wij dan ook naar hetgeen is opgenomen onder 'zienswijze 3', onder de kopjes 'samenvatting'. Voor een inhoudelijke reactie en de conclusies verwijzen wij naar hetgeen is overwogen onder 'zienswijze 3, onder de kopjes 'beantwoording' en 'conclusie'. Hieronder volgt voor het in zienswijze 3 genoemde aspect 'uitzicht en licht' een aanvullende reactie die is toegesneden op de locatie van de woningen van betrokkenen.

Aanvullende reactie uitzicht en licht woning

Het belang van realisatie van de woningontwikkeling is door ons afgewogen tegen het belang van betrokkenen bij behoud van het (huidige) uitzicht. Hoewel het uitzicht als gevolg van de realisatie van de zeven woningen in enige mate zal wijzigen, is er onzes inziens echter geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van betrokkenen. In de huidige situatie hebben zij reeds uitzicht op nabijgelegen woningen en tuinen. In de nieuwe situatie bedraagt de kortste afstand van de perceelsgrens van betrokkenen tot het bouwvlak circa 5,5 meter, gerekend vanaf het deel van het erf met tuinbestemming. De kortste afstand vanaf het deel van het perceel van betrokkenen met een woonbestemming tot de grens van het bouwvlak bedraagt circa 8 meter. Voorts bedraagt de afstand van de achtergevel van de woning tot het bouwvlak meer dan 20 meter. Op grond van het op dit moment geldende bestemmingsplan "Noordweg" kunnen drie vrijstaande woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter en bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter worden gebouwd. Grenzend aan de achtertuin van betrokkenen ligt een bouwvlak waarbinnen garages met een maximale bouwhoogte van 3 meter mogen worden gebouwd. Indien in de zuidhoek van het perceel uitvoering zou worden gegeven aan deze planologische mogelijkheden, dan zouden betrokkenen vanaf de achterzijde van hun woning uitzicht hebben op garages, een daarachter gelegen vrijstaande woning en een bijgebouw. Indien uitvoering wordt gegeven aan het thans voorliggende bouwplan, dan hebben zij vanaf de achterzijde van hun woning uitzicht op gronden met een tuinbestemming en de zijgevel van de meest oostelijk gelegen woning. Wij achten de verandering van het uitzicht van betrokkenen niet onevenredig, mede gelet op de afstand van de achtergevel van de woning van betrokkenen tot de (rechter)grens van het bouwvlak en de huidige planologische mogelijkheden. Aangezien onderhavig perceel is gelegen in een stedelijk gebied - feitelijk op een inbreidingslocatie - zijn wij van mening dat rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling op relatief korte afstand. Woningen met een bouwhoogte van 7,9 meter en 9,2 meter zijn overigens ook niet ongebruikelijk gelet op de goot- en bouwhoogten van woningen in de directe omgeving. Voorts is enig verlies van uitzicht in een stedelijk gebied niet volledig uit te sluiten. Er bestaat ook geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het enkele feit dat betrokkenen in zekere mate aan uitzicht inboeten, maakt dus niet dat het plan geen doorgang kan vinden. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van betrokkenen.

Zienswijze 10, particulier

De zienswijze heeft betrekking op de volgende aspecten: uitzicht achterzijde, beschermd stadsgezicht, aantal woningen en wijziging verkeerssituatie. Deze aspecten worden hieronder separaat samengevat en van een reactie voorzien.

Samenvatting uitzicht achterzijde

Betrokkenen merken op dat zij het belangrijk en prettig vinden dat (achter)buren geen direct zicht in hun woning en tuin hebben en andersom. Dit belemmert namelijk hun woongenot. Dit was één van de belangrijkste redenen om tot aankoop van hun huidige woning over te gaan. De makelaar heeft hen destijds geïnformeerd over de bouwplannen voor het perceel achter hun woning welke zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Noordweg" uit 2011. Volgens hem lagen deze plannen echter al langere tijd stil en ook al zouden deze ten uitvoer worden gebracht, dan was dit geen probleem voor betrokkenen aangezien de woningen dan één bouwlaag zouden krijgen. Hierdoor zou er geen inkijk in hun tuin of woning ontstaan en het uitzicht zou worden behouden.

Als de huidige bouwplannen doorgang vinden, dan zal een rij woningen met een hoogte van 8,5 tot 9 meter worden gebouwd en hierdoor zal er sprake zijn van inkijk in hun achtertuin en woning. De privacy van betrokkenen zal hierdoor worden aangetast en hun woongenot zal sterk afnemen. Hun grootste zorg is dan ook dat de waarde van hun woning sterk zal afnemen door de realisatie van het bouwplan.

Beantwoording

Het belang van realisatie van de beoogde ontwikkeling is door ons afgewogen tegen het belang van betrokkenen bij behoud van het (huidige) uitzicht en privacy. Hoewel het uitzicht aan de achterzijde van hun woning als gevolg van de realisatie van de zeven woningen in enige mate zal wijzigen en hun privacy in enige mate zal worden aangetast, is er onzes inziens echter geen sprake van een

onevenredige aantasting van het uitzicht en de privacy van betrokkenen. In de huidige situatie hebben zij reeds uitzicht op de tegenovergelegen woningen met bijbehorende tuinen aan de Willem Arondeusstraat. De afstand van de grens van het perceel MDB T2766 tot de westelijke grens van het bouwvlak bedraagt meer dan 9 meter. De afstand van de achtergevel van de woning van betrokkenen tot aan de westelijke grens van het bouwvlak bedraagt circa 26 meter. Op grond van het op dit moment geldende bestemmingsplan "Noordweg" kunnen drie vrijstaande woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter en bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter worden gebouwd. Indien in de zuidhoek van het perceel uitvoering zou worden gegeven aan deze planologische mogelijkheden, dan zouden betrokkenen vanaf de achterzijde van hun woning uitzicht hebben op een vrijstaande woning en een bijgebouw. Indien uitvoering wordt gegeven aan het thans voorliggende bouwplan, dan hebben zij vanaf de achterzijde van hun woning onder andere uitzicht op zeven woningen. Uit de bij de omgevingsvergunning behorende tekeningen blijkt dat de bouwhoogte van de woningen in het eerste blok niet meer dan 8 meter bedraagt. De bouwhoogte van de woningen in het tweede blok bedraagt circa 9,2 meter.

Gelet op de afstand van de woning van betrokkenen tot de westelijke grens van het bouwvlak en de huidige planologische mogelijkheden zijn wij van mening dat de verandering van het uitzicht van betrokkenen en de aantasting van hun privacy niet onevenredig is. Aangezien onderhavig perceel is gelegen in een stedelijk gebied - feitelijk op een inbreidingslocatie – dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling op relatief korte afstand. Voorts is enig verlies van uitzicht in een stedelijk gebied niet volledig uit te sluiten. Overigens bestaat ook geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het enkele feit dat betrokkenen in zekere mate aan uitzicht en privacy inboeten, maakt dus niet dat het plan geen doorgang kan vinden. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van betrokkenen.

Indien betrokkenen menen dat hun onroerende zaak minder waard wordt als gevolg van de planologische wijziging, dan kunnen zij ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Een dergelijke aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure die losstaat van de bestemmingsplanprocedure. Alle belangen afwegende wordt eventuele planschade niet zodanig geacht dat dit ertoe moet leiden dat het project niet kan worden uitgevoerd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting beschermd stadsgezicht

Betrokkenen wijzen op de volgende passage in het nieuwe bestemmingsplan: "De voorgenomen woningbouw vormt een afronding van de Willem Arondeusstraat die dwars op het bebouwingslint van de Noordweg ligt". Naar hun mening is echter geen sprake van een afronding van de Willem Arondeusstraat want de te realiseren woningen grenzen duidelijk aan de woningen aan de Noordweg en het perceel is notabene Noordweg 128.

Het ontwerp van de woningen is naar de mening van betrokkenen niet in overeenstemming met de huidige bebouwing. Daarnaast doet het ontwerp volgens hen verder afbreuk aan de karakteristieke lintbebouwing van de Noordweg. Zij begrijpen dan ook niet dat het WARK akkoord is gegaan met het huidige plan. Voorts wijzen zij erop dat er veel zonnepanelen op de te realiseren bebouwing komen te liggen terwijl zij geen panelen op het dak van hun woning aan de Noordweg mogen leggen. Zij vinden dit onbegrijpelijk en zijn van mening dat er met twee maten wordt gemeten. Kennelijk worden de redelijke eisen van welstand ten aanzien van de bebouwing aan de Noordweg in dit geval anders geïnterpreteerd door het WARK.

Beantwoording

De initiatiefnemer heeft gekozen voor eigentijdse woningen met daarbij passende maatvoering. Uiteindelijk is het idee van lintbebouwing haaks op de Noordweg een eigentijds koppelstuk geworden tussen de bebouwing aan de Noordweg en de Willem Arondeusstraat (woningen met kap).

Uit het betoog van betrokkenen leiden wij af dat zij niet begrijpen dat het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: WARK) een positief advies heeft uitgebracht ten aanzien van onderhavig bouwplan. Het WARK heeft het bouwplan getoetst aan de hand van de criteria in de welstandnota (i.c. de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Middelburg 2016) aan redelijke eisen van welstand. Bij de beoordeling heeft zij rekening gehouden met de vaste criteria en het gebiedscriterium 'Oranje':

Middelburgs profiel' als bedoeld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Middelburg 2016 (hierna: NRK). Het WARK heeft geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria van de NRK. Volledigheidshalve hebben wij het WARK verzocht om een aanvullende reactie te geven op hetgeen betrokkenen naar voren brengen. Het gegeven dat het WARK in haar advies refereert aan de Willem Arondeusstraat is een direct gevolg van het feit dat de woningen niet worden gesitueerd aan, worden ontsloten via een zijstraat van de Noordweg, maar via de Willem Arondeusstraat. Het is wat het WARK betreft dan ook niet onlogisch, ook gezien de ligging aan de zuidzijde van het perceel en haaks op de Noordweg, om wat het ontwerp van de woningen betreft te refereren aan de Willem Arondeusstraat.

De, min of meer, haakse ligging van de zeven woningen op de Noordweg en het feit dat de woningen worden ontsloten via de Willem Arondeusstraat is voor het WARK aanleiding geweest positief te staan tegenover de wens de architectuur van de woningen een meer eigen karakter te geven en niet op een historiserende manier, wat betreft architectuur, aan te laten sluiten bij de woningen aan de Noordweg. Dat is overigens niet ongebruikelijk. Nieuwbouw in een beschermd stadsgezicht kan/mag ook een eigentijdse uitstraling hebben. Ook in bijvoorbeeld het beschermd stadsgezicht "Binnenstad" gaat bij nieuwbouw de voorkeur uit naar een niet historiserende manier van bouwen. Dat heeft onder andere als reden dat de sfeer en de detaillering van de historische bebouwing met de huidige manier van bouwen niet, of alleen tegen zeer hoge kosten valt te realiseren, en dat historiserend bouwen kan leiden tot een vorm van "geschiedvervalsing". Er zijn ook in de binnenstad in de loop van de tijd plannen gerealiseerd met een eigentijdse uitstraling. Voor een nadere toelichting op de beoordeling van het WARK verwijzen wij kortheidshalve tevens naar hetgeen wij in reactie op zienswijze 3 (kopje 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting beoordeling bouwplan door Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit', zienswijze 9 (kopje 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting Nota Ruimtelijke Kwaliteit') en zienswijze 11 (kopje 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting beschermd stadsgezicht') hebben opgemerkt.

Betrokkenen stellen dat zij geen zonnepanelen op het dak van hun woning mogen leggen. Op grond van het voor 1 januari 2024 geldende Besluit omgevingsrecht en het thans geldende Besluit bouwwerken leefomgeving is het onder voorwaarden toegestaan om binnen een beschermd stadsgezicht vergunningvrij zonnepanelen op daken van woningen te plaatsen. Indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor het vergunningvrij bouwen van zonnepanelen, dan is een omgevingsvergunning nodig. Ook in een dergelijk geval is het wel degelijk mogelijk om op de daken van de historische bebouwing aan de Noordweg zonnepanelen te plaatsen. Aangezien een vergunningaanvraag getoetst wordt aan redelijke eisen van welstand, zal dan wel voldaan moeten worden aan de in de NRK opgenomen criteria voor zonnepanelen. Volledigheidshalve wijzen wij erop dat de NRK, ook voor zover het de criteria voor het plaatsen van zonnepanelen op historische bebouwing betreft, binnen afzienbare tijd wordt herzien.

Gelet op het vorenstaande zien wij in hetgeen betrokkenen naar voren brengen geen aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid van het welstandsadvies inzake onderhavige ontwikkeling.

Betrokkenen merken op dat het ontwerp afbreuk doet aan de karakteristieke lintbebouwing van de Noordweg. Voor zover zij met deze opmerking bedoelen dat het plan afbreuk doet aan het beschermd stadsgezicht 'Noordweg' wijzen wij erop dit niet het geval is. Voor een nadere motivering verwijzen wij kortheidshalve naar hetgeen wij in reactie op zienswijze 3 (kopje 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting beschermd stads-/dorpsgezicht') hebben opgemerkt.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning dan wel het bestemmingsplan.

Samenvatting aantal woningen

Betrokkenen merken op dat het thans geldende bestemmingsplan over het bouwen van drie woningen spreekt. Nu wordt er gesproken over zeven woningen, inclusief twee bijgebouwen. Zij verwijzen naar de toelichting op het bestemmingsplan waarin wordt gerefereerd aan de NOVI, de woningnood in Nederland en de visie van de provincie en de gemeente. Zij zijn ervan overtuigd dat het voor de toekomstige bewoners "goede woningen in een aantrekkelijke omgeving" zullen zijn en "het uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland" zal zijn. Dit is echter alleen van toepassing op de toekomstige bewoners van de te realiseren woningen. Voor betrokkenen en 63 andere adressen die recent de petitie tegen wijziging van het huidige bestemmingsplan hebben getekend, zal het woongenot afnemen en de omgeving minder prettig worden. Het perceel zal voor de wijk geen toegevoegde waarde hebben

aangezien het allemaal privéterrein wordt. Er wordt geen openbaar groen, een ontmoetingsplek, speeltuin of park toegevoegd.

Betrokkenen menen dat het bouwen van drie huurwoningen geen oplossing is voor de woningnood. In dit geval worden drie extra woningen op een perceel toegevoegd waar eerst maximaal drie woningen mochten worden gebouwd. Het bouwen van vier woningen voor alleen de kopers van het perceel zou dan ook passender zijn geweest.

Beantwoording

Uit dit onderdeel van de zienswijze van betrokkenen leiden wij af dat zij menen dat onderhavig plan op de bouw van zeven woningen en twee bijgebouwen ziet. De beoogde ontwikkeling heeft echter betrekking op de realisatie van zeven woningen en één gezamenlijke berging. Betreurd wordt dat betrokkenen het gevoel hebben dat het voorliggende plan niet zal bijdragen aan het woongenot van hunzelf en overige buurtbewoners. Voor de door betrokkenen aangegeven alternatieve invullingen van de planlocatie, zoals een speeltuin of park, is niet gekozen. Overigens zou met de invulling van de bouw mogelijkheden op grond van het thans geldende bestemmingsplan ook sprake zijn van privéterrein. Tot op heden is echter nooit een bouwplan ingediend dat invulling geeft aan de nu geldende bouw mogelijkheden.

Initiatiefnemers hebben een concreet verzoek ingediend voor de bouw van zeven woningen en gelet op de grote behoefte aan zowel koop- als huurwoningen vinden wij het wenselijk om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemers is door ons onderzocht of het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Van belang is dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Aan voorliggend bestemmingsplan ligt een zorgvuldig onderzoek en een deugdelijke belangenafweging ten grondslag. Uit dit onderzoek en deze belangenafweging blijkt dat het plan geen onevenredige inbreuk maakt op de belangen van betrokkenen en (direct) omwonenden. Hoewel het plan in enige mate tot een verandering van het woon- en leefklimaat van betrokkenen en (direct) omwonenden leidt, is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van betrokkenen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting wijziging verkeerssituatie

De wijziging van de verkeerssituatie baart betrokkenen zorgen. Als er een fietspad wordt aangelegd dat vanuit de Willem Arondeusstraat toegang geeft tot de Noordweg 128, dan heeft dit tot gevolg dat de weg tussen Noordweg 132 en Noordweg 126 geen doodlopende weg meer is en het fietsverkeer daardoor toeneemt. De schuur van betrokkenen grenst aan deze nu doodlopende en rustige weg. Zij vrezen dat er gevaarlijke situaties ontstaan bij het in- en uitgaan van de schuur als dit een druk fietspad wordt. Daarnaast zal hun rustige woonomgeving drukker worden.

Beantwoording

Er wordt geen fietspad gerealiseerd tussen de Noordweg en de Willem Arondeusstraat. Zoals blijkt uit het bij deze nota gevoegde participatieverslag maakte de realisatie van een fietsverbinding tussen voornoemde wegen deel uit van de eerdere plannen. Naar aanleiding van de participatie die heeft plaatsgevonden is besloten om de fietsverbinding uit de plannen te schrappen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 11, particulier

Betrokkenen hebben kennisgenomen van de zienswijze die ARAG SE namens cliënten heeft ingediend (zienswijze 3 in deze nota) en zij kunnen zich geheel vinden in hetgeen daarin naar voren is gebracht. Zij verzoeken de raad en het college om al datgene als hier herhaald en ingelast te beschouwen. Hun zienswijze met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning en het ontwerpbestemmingsplan heeft aanvullend betrekking op de volgende aspecten: beschermd stadsgezicht, verkeersveiligheid, speelveiligheid, verlies van uitzicht en waardedaling woning, verminderd groen en gezondheid. Voornoemde aspecten worden hieronder separaat samengevat en van een reactie voorzien.

Samenvatting beschermd stadsgezicht

Betrokkenen merken op dat zij onlangs een vergunning hebben aangevraagd voor een dakkapel. Deze werd afgewezen, mits de dakkapel in hout zou worden uitgevoerd. Kunststof zou namelijk niet in het

straatbeeld van het beschermd stadsgezicht passen. Duurzaamheidsdoelen zijn hier ook niet in meegenomen. Volgens betrokkenen lijkt er veel minder streng naar het perceel Noordweg 128 te worden gekeken terwijl deze ontwikkeling een veel grotere impact zal hebben op het beschermd stadsgezicht.

Beantwoording

Bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist worden door het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: WARK) getoetst aan de hand van de criteria in de welstandnota (i.c. de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Middelburg 2016) aan redelijke eisen van welstand. Onderhavig bouwplan voor de bouw van zeven woningen is ter beoordeling voorgelegd aan het WARK. Bij de beoordeling heeft zij rekening gehouden met de vaste criteria en het gebiedscriterium 'Oranje: Middelburgs profiel' als bedoeld in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Middelburg 2016 (hierna: NRK). Het WARK heeft geoordeeld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria van de NRK. In hetgeen betrokkenen naar voren brengen zien wij geen aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid van het welstandsadvies inzake onderhavige ontwikkeling. Het gegeven dat er eerder een negatief welstandsoordeel is gegeven over de aanvraag van betrokkenen voor een dakkapel maakt niet dat het WARK een onjuiste beoordeling ten aanzien van het plan voor de zeven woningen heeft gemaakt.

Volledigheidshalve hebben wij het WARK verzocht om een aanvullende reactie te geven op hetgeen betrokkenen naar voren brengen. Het WARK wijst erop dat bij de beoordeling van (ver)bouwplannen de context van het te realiseren bouwwerk mede bepalend is voor de "strengheid" waarmee naar een plan wordt gekeken. De te realiseren zeven woningen bevinden zich in een deel van het beschermde stadsgezicht "Noordweg" waar al het nodige is veranderd. Anders dan in het meer noordelijke deel van de Noordweg, het deel boven de Brigdamseweg, zijn er in dit deel in het verleden al enkele ingrijpende ontwikkelingen geweest, zoals het bouwen van een school en de woningen aan de Willem Arondeusstraat. Dergelijke ontwikkelingen hebben invloed op de manier waarop naar nieuwe plannen in dit deel van het beschermde stadsgezicht wordt gekeken. Een plan wordt zowel op zichzelf als in zijn context/omgeving beoordeeld.

Het WARK merkt voorts op dat in het geval van rijksmonumenten de lat hoger ligt dan bij niet-monumenten en in het centrum van bijvoorbeeld het beschermde stadsgezicht "Binnenstad" zijn de eisen in het algemeen ook hoger dan aan de randen. Het gaat dan ook niet zozeer om "strengheid", maar om "passend bij". Om die reden kan een kunststof dakkapel op een pand uit de jaren dertig (van de vorige eeuw) als niet passend worden beoordeeld, terwijl een dergelijke dakkapel in de wijken zonder een beschermde status en met meer eigentijdse bebouwing wel als "passend bij" kan worden ervaren. Bij bestaande gebouwen moet het materiaalgebruik, conform de criteria van het 'Middelburgs profiel' en de sneltoetscriteria voor dakkapellen aansluiten bij het materiaalgebruik van het pand en moeten kozijnen en dergelijke van hout zijn gemaakt. Een kunststof dakkapel voldoet niet aan die criteria en is derhalve niet akkoord. In het plan voor deze zeven woningen worden geen kunststof kozijnen en dergelijke toegepast. Het WARK ziet dan ook niet in waar bij dit plan minder "streng" is getoetst.

De door het WARK gegeven aanvullende reactie wordt door ons onderschreven.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning dan wel het bestemmingsplan.

Samenvatting verkeersveiligheid

Betrokkenen wijzen erop dat hun zoon op de nabijgelegen Vrije School zit. Op school- en werkdagen is het erg druk met verkeer rondom deze school. Zij vrezen dat het verkeer nog drukker zal worden op beide routes naar de school als het aantal woningen toeneemt. De verkeersveiligheid neemt daarmee af. Voorts merken zij op dat er sprake zal zijn van verminderde geluidsdemping bij een afname van het groen. Ook zal er sprake zijn van een toename in uitlaatgassen.

Beantwoording

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling is de verkeersgeneratie van het plan inzichtelijk gemaakt in paragraaf 4.5 van de toelichting op het bestemmingsplan. In deze paragraaf is de toename van het autoverkeer als gevolg van het bouwplan opgenomen, namelijk 50 motorvoertuigen per etmaal. Zowel de Willem Arondeusstraat als de Brigdamseweg worden gecategoriseerd als een woonstraat. Deze straten hebben een lage verkeersintensiteit. De gemeente hanteert voor dit type straten een maximale verkeersintensiteit van 2500 motorvoertuigen per etmaal. Zowel de Willem Arondeusstraat als de Brigdamseweg blijven qua verkeersintensiteit ruimschoots onder de 2500 motorvoertuigen per etmaal. De verkeersgeneratie van dit bouwplan is - gelet op voornoemde toename van het aantal

motorvoertuigbewegingen - marginaal en de omliggende wegen kunnen deze toename verwerken. Gelet op het voorgaande heeft de beoogde ontwikkeling dan ook geen onevenredige nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid ter plaatse.

Uit de zienswijze van betrokkenen leiden wij af dat zij vrezen voor een verminderde geluidsdemping als gevolg van het verdwijnen van groen. Op het perceel Noordweg 128 bevindt zich in de huidige situatie geen bebouwing, behoudens een in verval geraakte boerderij. Betrokkenen hebben daarom momenteel aan de achterzijde van hun woning uitzicht op een grasveld. Het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" biedt echter de mogelijkheid tot het realiseren van drie vrijstaande woningen, een bijgebouw en garageboxen. Indien uitvoering zou worden gegeven aan deze mogelijkheden, dan zou tevens sprake zijn van het verdwijnen van groen. De planwetgever heeft reeds geoordeeld dat een dergelijke situatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het behoud van een open c.q. groen karakter van het perceel is zowel in het thans geldende bestemmingsplan als in het voorliggende bestemmingsplan geborgd door aan een aanzienlijk deel van het perceel een tuinbestemming toe te kennen. In vergelijking met het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" is het aantal vierkante meters aan bebouwingsmogelijkheden in onderhavig plan kleiner. Hierbij is al rekening gehouden met de verkleining van het bouwvlak welke als gevolg van zienswijze 9 zal worden doorgevoerd. Het aantal vierkante meters aan tuinbestemming is in vergelijking met het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" groter. In vergelijking met het geldende bestemmingsplan doet onderhavig bestemmingsplan dan ook beter recht aan een evenwichtige verdeling van groen-, verkeers- en bebouwingsmogelijkheden en het uitgangspunt van een zoveel mogelijk groene uitstraling van het perceel. De woning van betrokkenen grenst aan de linkerzijde (bezien vanaf de Noordweg) direct aan de naastgelegen woning. De woning grenst aan de rechterzijde aan de garage van de naastgelegen woning. Voorts grenst hun achtertuin aan naastgelegen achtertuinen. De naastgelegen woningen, met bijbehorende tuinen, bevinden zich op kortere afstand dan de zeven te bouwen woningen. De nabijgelegen woningen zorgen in vergelijking met de zeven ter realiseren woningen welke op grotere afstand van het perceel van betrokkenen zijn gelegen, dan ook voor een hogere geluidsproductie. De realisatie van de beoogde bebouwing en de vermindering van groen als gevolg hiervan leidt gelet op het vorenstaande dan ook niet tot een onaanvaardbare toename van geluid. Overigens zal in een stedelijke omgeving enige geluidsproductie moeten worden geduld.

Wij gaan ervan uit dat betrokkenen met hun opmerking over de toename in uitlaatgassen feitelijk stellen dat de luchtkwaliteit zal verminderen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het plan heeft echter geen onevenredige nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse van hun woning. Voor een nadere motivering verwijzen wij kortheidshalve naar hetgeen in paragraaf 4.9 van de toelichting bij voorliggend bestemmingsplan is vermeld.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting speelveiligheid

Volgens betrokkenen leidt de beoogde ontwikkeling tot een afname van de speelveiligheid. Met verwijzing naar de factsheet 'groen en wonen' van IVN Nederland wijzen zij erop dat met name voor jongens in de basisschoolleeftijd geldt dat groen in de woonomgeving gepaard gaat met meer lichaamsbeweging, vooral in de vorm van buiten spelen. Het is een toenemende uitdaging om vrij te kunnen spelen rondom huis. Betrokkenen hebben een kleuter en zij waarderen het feit dat er grenzend aan hun tuin veel ruimte en overzicht is. Buiten spelen is volgens hen belangrijk voor de sociale en emotionele ontwikkeling van kinderen. Meer bebouwing leidt tot een verminderd zicht op de groene omgeving en het wordt drukker. Er zal minder ruimte overblijven voor vrij spel en dit betekent dat er iets meer zorgen zullen zijn over de vraag waar een kind zich bevindt.

Beantwoording

Uit de zienswijze van betrokkenen maken wij op dat zij eraan hechten dat het open en groene karakter van het perceel Noordweg 128 wordt behouden zodat er voldoende ruimte is voor kinderen om vrij te kunnen spelen. Allereerst wijzen wij erop dat het perceel Noordweg 128 ook in de huidige situatie geen openbaar toegankelijk terrein is en aldus niet beschikbaar is voor speeldoeleinden. De gronden zijn namelijk in eigendom van Noordweg 128 B.V. Bij het perceel is momenteel een bordje geplaatst waarop is aangegeven dat het eigen terrein betreft en het verboden is voor onbevoegden dit terrein te betreden. Voor een invulling van het perceel als speelterrein is niet gekozen. Onzes inziens zijn er in de nabije omgeving voldoende speelvoorzieningen voor jonge kinderen beschikbaar. Initiatiefnemers hebben een concreet verzoek ingediend dat betrekking heeft op de bouw van zeven woningen op het perceel Noordweg 128. Het college heeft in de vergadering van 13 april 2021 besloten om, gelet op dit verzoek en het feit dat er een grote behoefte aan woningen bestaat, medewerking te verlenen en een

bestemmingsplan voor te bereiden voor de bouw van zeven woningen op de planlocatie. Overigens is het perceel op grond van het op dit moment geldende bestemmingsplan "Noordweg" ook niet bestemd voor speeldoeleinden. Het huidige bestemmingsplan heeft namelijk een woon-, tuin- en verkeersbestemming toegekend aan het perceel Noordweg 128. Gelet op de grote behoefte aan woningen en het feit dat uit de in het kader van dit plan verrichte onderzoeken en de gemaakte belangenafweging blijkt dat het plan geen onevenredige inbreuk maakt op de belangen van betrokkenen en overige belanghebbenden, kennen wij dan ook geen doorslaggevend belang toe aan de door betrokkenen naar voren gebrachte belangen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting verlies van uitzicht en waardedaling woning

Met verwijzing naar de factsheet 'groen en wonen' van IVN Nederland wijzen betrokkenen erop dat de aanwezigheid van groen in de directe omgeving de waarde van huizen verhoogt met 4 tot 15 procent, afhankelijk van de lokale omstandigheden. Het woongenot zal verminderen door het verlies van groen uitzicht. Het is eveneens van belang dat dit groene uitzicht een grote waarde geeft aan de woning.

Beantwoording

Zoals wij reeds hebben aangegeven onder het kopje 'beantwoording' in reactie op het onderdeel 'samenvatting verkeersveiligheid', biedt het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" de mogelijkheid tot het realiseren van drie vrijstaande woningen, een bijgebouw en garageboxen. Indien uitvoering zou worden gegeven aan deze mogelijkheden, dan zou tevens sprake zijn van het verdwijnen van groen. De planwetgever heeft reeds geoordeeld dat een dergelijke situatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het behoud van een open c.q. groen karakter van het perceel is echter zowel in het thans geldende bestemmingsplan als in het voorliggende bestemmingsplan geborgd door aan een aanzienlijk deel van het perceel een tuinbestemming toe te kennen. In vergelijking met het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" is het aantal vierkante meters aan bebouwingmogelijkheden in onderhavig plan kleiner. Hierbij is al rekening gehouden met de verkleining van het bouwvlak welke als gevolg van zienswijze 9 zal worden doorgevoerd. Het aantal vierkante meters aan tuinbestemming is in vergelijking met het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" groter. Hoewel wij met betrokkenen eens zijn dat hun uitzicht als gevolg van de beoogde ontwikkeling in enige mate zal wijzigen, is onzes inziens geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht. Korthedshalve verwijzen wij naar hetgeen wij hierover hebben opgemerkt onder het kopje 'aanvullende reactie uitzicht en licht woning' in reactie op de zienswijze van ARAG SE.

Indien betrokkenen menen dat hun onroerende zaak minder waard wordt als gevolg van de planologische wijziging, dan kunnen zij ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot een tegemoetkoming in planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Een dergelijke aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure die losstaat van de bestemmingsplanprocedure. Alle belangen afwegende wordt eventuele planschade niet zodanig geacht dat dit ertoe moet leiden dat het project niet kan worden uitgevoerd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Samenvatting verminderd groen en gezondheid

Betrokkenen merken - onder verwijzing naar een aantal factsheets van IVN en onderzoek van de WUR - op dat de aandacht voor groen in steden en de bijdrage aan ecologie flink toeneemt. De aandacht voor de gezondheidsbevorderende rol van groen blijkt onder andere uit het Programma Groene Gezonde Leefomgeving van de Rijksoverheid. Onderzoek uitgevoerd door Wageningen Environmental Research en het Nivel laat verbanden zien tussen de hoeveelheid groen in de tuin en gezondheidsklachten en aandoeningen. Naast onderzoek naar risicovol spelen in groene ruimtes is ook onderzoek gedaan naar vermindering van stressklachten door groen in de omgeving. Betrokkenen merken op dat er sprake is van een prettig sociaal contact in de buurt. Men kan elkaar regelmatig aanspreken in de tuin. Bebouwing van het perceel Noordweg 128 zal hierop een negatief effect hebben. Voor betrokkenen zijn het groen en de sociale cohesie aspecten die zingeving bevorderen. Zij verzoeken dan ook om de vergunning niet te verlenen dan wel hieraan voorschriften te verbinden met betrekking tot het ontwerp voor perceel Noordweg 128.

Beantwoording

Zoals wij reeds hebben opgemerkt in reactie op aantal andere onderdelen van de zienswijze van betrokkenen, bevindt zich in de huidige situatie geen bebouwing op het perceel Noordweg 128, behoudens een in verval geraakte boerderij. Betrokkenen hebben daarom momenteel aan de achterzijde van hun woning uitzicht op een grasveld. De planlocatie heeft echter ook in het thans geldende bestemmingsplan "Noordweg" geen groenbestemming. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van drie vrijstaande woningen, een bijgebouw en garageboxen. Indien uitvoering zou worden gegeven aan deze mogelijkheden, dan zou tevens sprake zijn van het verdwijnen van groen. De planwetgever heeft reeds geoordeeld dat een dergelijke situatie niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het behoud van een open c.q. groen karakter van het perceel is zowel in het thans geldende bestemmingsplan als in het voorliggende bestemmingsplan geborgd door aan een aanzienlijk deel van het perceel een tuinbestemming toe te kennen.

Wij zien in dat betrokkenen het belangrijk vinden dat zij een onbelemmerd zicht hebben over het perceel. In onderhavig geval is echter sprake van een geringe toename van het aantal woningen ten opzichte van het aantal woningen dat reeds op grond van het huidige bestemmingsplan mag worden gebouwd. De vermindering van het zicht op groen is niet zodanig dat sprake is van onaanvaardbare gevolgen voor het woon- en leefklimaat van betrokkenen. Voorts hoeft het plan niet in de weg te staan aan de sociale cohesie in de buurt. De aanwezigheid van bebouwing op de planlocatie maakt het voeren van gesprekken tussen buurtbewoners immers niet onmogelijk. Wij hechten eraan te benadrukken dat aan voorliggend bestemmingsplan een zorgvuldig onderzoek en een deugdelijke belangenafweging ten grondslag ligt waaruit volgt dat het plan geen onevenredige inbreuk maakt op de belangen van betrokkenen en overige belanghebbenden. Hoewel het plan in enige mate tot een verandering van het woon- en leefklimaat van betrokkenen en (direct) omwonenden leidt, is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Om deze reden wordt dan ook geen doorslaggevend belang toegekend aan de door betrokkenen naar voren gebrachte belangen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsvergunning dan wel het bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze ARAG SE namens cliënten

Zienswijze 3 is op pagina's 7 tot en met 24 van voorliggende nota samengevat. Voor de samenvatting van deze zienswijze verwijzen wij dan ook naar hetgeen is opgenomen onder 'zienswijze 3', onder de kopjes 'samenvatting'. Voor een inhoudelijke reactie en de conclusies verwijzen wij naar hetgeen is overwogen onder 'zienswijze 3, onder de kopjes 'beantwoording' en 'conclusie'. Hieronder volgt voor het in zienswijze 3 genoemde aspect 'uitzicht en licht' een aanvullende reactie die is toegesneden op de locatie van de woningen van betrokkenen.

Aanvullende reactie uitzicht en licht woning

Het belang van realisatie van de woningontwikkeling is door ons afgewogen tegen het belang van betrokkenen bij behoud van het (huidige) uitzicht. Hoewel het uitzicht als gevolg van de realisatie van de zeven woningen in enige mate zal wijzigen, is er onzes inziens echter geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van betrokkenen. In de huidige situatie hebben zij reeds uitzicht op nabijgelegen woningen en (achter)tuinen. De afstand van de perceelsgrens van betrokkenen tot het bouwvlak bedraagt circa 19 meter. Op grond van het op dit moment geldende bestemmingsplan "Noordweg" kunnen drie vrijstaande woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter en bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter worden gebouwd. Indien in de zuidhoek van het perceel uitvoering zou worden gegeven aan deze planologische mogelijkheden, dan zouden betrokkenen zijdelings uitzicht hebben op een vrijstaande woning en een bijgebouw en een rechtstreeks uitzicht op gronden met een tuinbestemming en de daarachter gelegen achtertuinen van de woningen aan de Willem Arondeusstraat. Indien uitvoering wordt gegeven aan het thans voorliggende bouwplan, dan hebben zij een zijdelings uitzicht op zeven woningen en een rechtstreeks uitzicht op gronden met een tuinbestemming en de daarachter gelegen achtertuinen van de woningen aan de Willem Arondeusstraat. Aangezien onderhavig perceel is gelegen in een stedelijk gebied - feitelijk op een inbreidingslocatie - zijn wij van mening dat rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling. Woningen met een bouwhoogte van 7,9 en 9,2 meter zijn overigens ook niet ongebruikelijk gelet op de goot- en bouwhoogten van woningen in de directe omgeving. Voorts is enig verlies van uitzicht in een stedelijk gebied niet volledig uit te sluiten. Overigens bestaat ook geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het enkele feit dat betrokkenen in zekere mate aan uitzicht inboeten, maakt niet dat het plan geen doorgang kan vinden. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van betrokkenen.

Wij volgen betrokkenen in hun redenering dat de beoogde ontwikkeling enige lichtuitstraling tot gevolg zal hebben. Gelet op de afstand van de perceelsgrens van betrokkenen tot de te realiseren woningen, de huidige planologische bouw mogelijkheden ter plaatse van het perceel en de ligging in bestaand bebouwd gebied, is de mogelijke lichtuitstraling van de ontwikkeling echter niet zodanig dat deze onevenredig nadeel oplevert voor betrokkenen. Een zekere mate van lichtuitstraling vanuit woningen en/of vanaf percelen in een stedelijke omgeving is niet ongebruikelijk. Dit geldt tevens voor een mogelijke toename van geluid. De woning van betrokkenen is aan één zijde direct grenzend aan de naastgelegen woning. De woningen aan de andere zijde bevinden zich op korte afstand. Deze woningen, met bijbehorende tuin, bevinden zich op kortere afstand dan de zeven te bouwen woningen. De nabijgelegen woningen zorgen derhalve dan ook voor een hogere geluidsproductie.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 12, Van Leeuwen Advies namens cliënten

Samenvatting

Betrokkenen (1 en 2) hebben kennisgenomen van de zienswijzen die door ARAG SE en andere betrokkenen zijn ingediend (zienswijzen 2 en 3 in deze nota). Zij kunnen zich geheel vinden in hetgeen in voornoemde zienswijzen naar voren is gebracht. Zij maken daarom al datgene tot het hunne en verzoeken de raad en het college om al datgene als hier herhaald en ingelast aan te merken.

Beantwoording

Zienswijze 2 is op pagina's 5 tot en met 7 van voorliggende nota samengevat. Zienswijze 3 is op pagina's 7 tot en met 24 van deze nota samengevat. Voor de samenvatting van deze zienswijzen verwijzen wij dan ook naar hetgeen is opgenomen onder 'zienswijze 2' en 'zienswijze 3', onder de kopjes 'samenvatting'. Voor een inhoudelijke reactie en de conclusies verwijzen wij naar hetgeen is overwogen onder 'zienswijze 2' en 'zienswijze 3', onder de kopjes 'beantwoording' en 'conclusie'. Hieronder volgt voor het in zienswijze 3 genoemde aspect 'uitzicht en licht' een aanvullende reactie die is toegesneden op de locatie van de woning van betrokkenen.

Aanvullende reactie uitzicht en licht woning betrokkene 1

De woning van betrokkene 1 is ten zuiden van de beoogde ontwikkeling gelegen. Het belang van realisatie van de woningontwikkeling is door ons afgewogen tegen het belang van betrokkene bij behoud van het (huidige) uitzicht. Hoewel het uitzicht als gevolg van de realisatie van de zeven woningen in enige mate zal wijzigen, is er onzes inziens echter geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van betrokkene. In de huidige situatie heeft zij reeds uitzicht op nabijgelegen woningen en bijbehorende tuinen. De kortste afstand van de (zijdelingse) perceelsgrens van betrokkene tot de westelijke zijde van het bouwvlak waarin de zeven woningen zullen worden gebouwd bedraagt circa 23 meter. Op grond van het op dit moment geldende bestemmingsplan "Noordweg" kunnen drie vrijstaande woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter en bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter worden gebouwd. Indien in de zuidhoek van het perceel uitvoering zou worden gegeven aan deze planologische mogelijkheden, dan zou betrokkene zijdelings uitzicht hebben op 3 vrijstaande woningen, een aantal bijgebouwen en op gronden met een tuinbestemming. Indien uitvoering wordt gegeven aan het thans voorliggende bouwplan, dan heeft zij een zijdelings uitzicht op een parkeerterrein met aangrenzend zeven woningen. Aangezien onderhavig perceel is gelegen in een stedelijk gebied - feitelijk op een inbreidingslocatie - zijn wij van mening dat rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling. Woningen met een bouwhoogte van 7,9 en 9,2 meter zijn overigens ook niet ongebruikelijk gelet op de goot- en bouwhoogten van woningen in de directe omgeving. Voorts is enig verlies van uitzicht in een stedelijk gebied niet volledig uit te sluiten. Overigens bestaat ook geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het enkele feit dat betrokkene in zekere mate aan uitzicht inboet, maakt niet dat het plan geen doorgang kan vinden. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan het belang van betrokkene.

Wij volgen betrokkene in haar redenering dat de beoogde ontwikkeling enige lichtuitstraling tot gevolg zal hebben. Gelet op de afstand van de (zijdelingse) perceelsgrens van betrokkene tot de te realiseren woningen, de huidige planologische bouw mogelijkheden op het perceel en de ligging in bestaand bebouwd gebied, is de mogelijke lichtuitstraling van de ontwikkeling echter niet zodanig dat deze onevenredig nadeel oplevert voor betrokkene. Een zekere mate van lichtuitstraling vanuit woningen en/of vanaf percelen in een stedelijke omgeving is niet ongebruikelijk. Dit geldt tevens voor een mogelijke toename van geluid. De woning van betrokkene grenst aan één zijde direct aan de naastgelegen woning. De achtertuin van haar woning grenst aan achtertuinen van de bewoners van de Noordweg. De

naastgelegen woning(en), met bijbehorende tuin(en), bevinden zich op kortere afstand dan de zeven te bouwen woningen. De nabijgelegen woningen zorgen derhalve dan ook voor een hogere geluidsproductie.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanvullende reactie uitzicht en licht woning betrokkenen 2

De woning van betrokkenen 2 is ten noordoosten van de voorziene woningbouwontwikkeling gelegen. Het belang van realisatie van de woningontwikkeling is door ons afgewogen tegen het belang van betrokkenen bij behoud van het (huidige) uitzicht. Hoewel het uitzicht als gevolg van de realisatie van de zeven woningen in enige mate zal wijzigen, is er onzes inziens echter geen sprake van een onevenredige aantasting van het uitzicht van betrokkenen. In de huidige situatie hebben zij vanaf de achterzijde van de woning uitzicht op het plangebied. Zij hebben thans uitzicht op nabijgelegen woningen en bijbehorende tuinen. De kortste afstand van de achterste perceelsgrens van betrokkenen tot de oostzijde (achterkant) van het bouwvlak waarin de zeven woningen zullen worden gebouwd bedraagt circa 67 meter. Op grond van het op dit moment geldende bestemmingsplan "Noordweg" kunnen drie vrijstaande woningen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 10 meter en bijgebouwen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter worden gebouwd. Indien op het perceel Noordweg 128 uitvoering zou worden gegeven aan deze planologische mogelijkheden, dan zouden betrokkenen vanaf de achterzijde van hun woning uitzicht hebben op 3 vrijstaande woningen, een aantal bijgebouwen en op gronden met een tuinbestemming. Indien uitvoering wordt gegeven aan het thans voorliggende bouwplan, dan hebben zij vanaf de achterzijde van hun woning uitzicht op gronden met een tuinbestemming, een grote schuur en zeven woningen. Aangezien onderhavig perceel is gelegen in een stedelijk gebied - feitelijk op een inbreidingslocatie - zijn wij van mening dat rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid van een woningbouwontwikkeling. Woningen met een bouwhoogte van 7,9 en 9,2 meter zijn overigens ook niet ongebruikelijk gelet op de goot- en bouwhoogten van woningen in de directe omgeving. Voorts is enig verlies van uitzicht in een stedelijk gebied niet volledig uit te sluiten. Overigens bestaat ook geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Het enkele feit dat betrokkenen in zekere mate aan uitzicht inboeten, maakt dus niet dat het plan geen doorgang kan vinden. Na afweging van alle belangen concluderen wij dat de belangen die gediend zijn met de beoogde ontwikkeling zwaarder wegen dan de belangen van betrokkenen.

Wij volgen betrokkenen in hun redenering dat de beoogde ontwikkeling enige lichtuitstraling tot gevolg zal hebben. Gelet op de afstand van de achterste perceelsgrens van betrokkenen tot de te realiseren woningen, de huidige planologische bouw mogelijkheden op het perceel en de ligging in bestaand bebouwd gebied, is de mogelijke lichtuitstraling van de ontwikkeling echter niet zodanig dat deze onevenredig nadeel oplevert voor betrokkenen. Een zekere mate van lichtuitstraling vanuit woningen en/of vanaf percelen in een stedelijke omgeving is niet ongebruikelijk. Dit geldt tevens voor een mogelijke toename van geluid. De woning van betrokkenen grenst aan twee zijden direct aan naastgelegen woningen met bijbehorende tuinen. De naastgelegen woningen, met bijbehorende tuinen, bevinden zich op kortere afstand dan de zeven te bouwen woningen. De nabijgelegen woningen zorgen derhalve dan ook voor een hogere geluidsproductie.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reacties overlegpartners

3.1 Overzicht ingediende reacties overlegpartners

In het kader van het wettelijk (voor)overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hebben wij de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland op de hoogte gebracht van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de termijn dat het plan ter inzage heeft gelegen zijn meerdere overlegreacties binnengekomen. Deze zijn afkomstig van:

1. Provincie Zeeland, ingediend per e-mail van 13 december 2023
2. Waterschap Scheldestromen, ingediend per e-mail van 12 december 2023
3. Veiligheidsregio Zeeland, ingediend per e-mail van 7 december 2023

3.2 Samenvatting en beantwoording reacties overlegpartners

In deze paragraaf worden de overlegreacties samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien.

1. Provincie Zeeland

Samenvatting

Namens GS van de provincie wordt medegedeeld dat er geen zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan wordt ingediend.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Waterschap Scheldestromen

Samenvatting

Het waterschap merkt ten aanzien van de notitie 'Verharding en watertoets Noordweg 128' (bijlage 4 bij de toelichting op het bestemmingsplan) op dat in de berekening grasbetontegels in de parkeervakken voor 0 % worden meegerekend in de opgave voor waterberging. Het waterschap rekent grasbetontegels (half verharding) voor 50% mee in de berekening voor de opgave waterberging. Verzocht wordt de waterbergingsopgave hierop aan te passen.

Het waterschap wijst erop dat tijdens een overleg is gesproken over de aanleg van een greppel om wateroverlast te voorkomen bij de bestaande bebouwing. Deze greppel is niet zichtbaar in het plan. Voorts merkt het waterschap op dat moet worden voorkomen dat het plan wateroverlast veroorzaakt bij het eventueel ophogen van het maaiveld.

Beantwoording

De berekening in paragraaf 5.2 van de notitie 'Verharding en watertoets Noordweg 128' is naar aanleiding van de opmerking aangepast. De notitie is daartoe geactualiseerd. Grasbetontegels in de parkeervakken worden nu voor 50 procent meegerekend in de waterbergingsopgave. De geactualiseerde notitie (versie d.d. 19 januari 2024) wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan.

De greppel/zaksloot die tijdens het overleg van 4 augustus 2022 met het waterschap is besproken is in het plan opgenomen in de vorm van een wadi, met verhoogde berm aan de oostzijde, om wateroverlast in de bestaande brandgangen en tuinen aan de oostzijde van het plan te voorkomen. De wadi dient in het noordoostelijk deel van het plangebied te worden aangelegd in stand te worden gehouden. Zoals reeds is opgemerkt in reactie op de onderdelen van de zienswijzen 2, 3, 5, 6, 8 en 9 die betrekking hebben op water(overlast), zullen de locatie van de wadi, de dimensies hiervan en de voorwaarden alsnog worden vastgelegd middels een functieaanduiding op de verbeelding en een vertaling daarvan in de planregels.

De initiatiefnemer zal erop worden gewezen dat bij het eventueel ophogen van het maaiveld moet worden voorkomen dat wateroverlast wordt veroorzaakt. Zoals blijkt uit de reactie op de onderdelen van de zienswijzen 2, 3, 5, 6, 8 en 9 die betrekking hebben op water(overlast), wordt afdoende geborgd dat de beoogde ontwikkeling geen (verdere) wateroverlast veroorzaakt in het plangebied.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat de exacte locatie van de wadi door middel van een specifieke functieaanduiding op de verbeelding zal worden vastgelegd. Deze aanduiding wordt doorvertaald in de planregels. Voorts zullen de voorwaarden voor de wadi in de planregels met betrekking tot de voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. De geactualiseerde notitie 'Verharding en watertoets Noordweg 128' (versie 19 januari 2024) wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan.

3. Veiligheidsregio Zeeland

Samenvatting

De Veiligheidsregio Zeeland (hierna: VRZ) merkt op het plan te hebben beoordeeld in het kader van externe veiligheid. De in de paragraaf externe veiligheid beschreven risicobronnen en bijbehorende maatregelen zijn volledig en correct. Voor de volledigheid heeft de VRZ een infographic meegestuurd ten behoeve van de risicocommunicatie. Geadviseerd wordt om deze aan de toekomstige bewoners te verstrekken. De VRZ acht een nader advies met betrekking tot externe veiligheid niet noodzakelijk.

De VRZ wijst er ten aanzien van het aspect bereikbaarheid op dat het plangebied is gelegen aan het eind van een doodlopende straat. Uit de schetsen blijkt dat de Willem Arondeusstraat aftakt richting de nieuw te bouwen woningen en dat er voor de woningen ook parkeerplekken komen. De VRZ adviseert daarom om hier een keermogelijkheid voor brandweervoertuigen te realiseren en een wegbreedte van minimaal 4,5 meter aan te houden. Indien een keermogelijkheid niet haalbaar is, dan wordt geadviseerd om een wegbreedte van minimaal 5 meter aan te houden.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen voor zover het de opmerking over de paragraaf externe veiligheid betreft. Het advies van de VRZ met betrekking tot risicocommunicatie wordt ter harte genomen. De flyer zal naar de initiatiefnemer worden gestuurd met het verzoek om deze aan te reiken aan de nieuwe bewoners. Dit kan per e-mail of door middel van bezorging in de brievenbus.

Het plangebied is goed bereikbaar voor de brandweer. Op de bij de omgevingsvergunning behorende situatietekening is aan het eind van het nieuw aan te leggen deel van de Willem Arondeusstraat een keermogelijkheid gecreëerd. Tevens heeft deze straat een breedte van zes meter. Er wordt aldus voldaan aan de door de VRZ gestelde eisen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Staat van wijzigingen

4.1 Aanpassingen ontwerpbestemmingsplan

De zienswijzen en/of reacties van de wettelijke overlegpartners leiden tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

Aanpassingen verbeelding

1. De verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met het werkelijke bouwplan. Dit betekent concreet dat het bouwvlak op de verbeelding wordt verkleind. Het bouwvlak wordt zodanig aangepast dat het de contouren van het feitelijke bouwplan waarvoor vergunning is gevraagd volgt.

Aanpassingen regels

2. De exacte ligging van de wadi in het noordoostelijk deel van het plangebied wordt op de verbeelding weergegeven door middel van een functieaanduiding. De aanduiding wordt vertaald in de planregels (artikel 10.1).
3. De voorwaarden voor de wadi worden bindend vastgelegd in het bestemmingsplan door deze op te nemen in de planregels (artikel 10.1).
4. In de planregels (artikel 10.3) wordt een voorwaardelijke verplichting ecologie opgenomen inhoudende dat sloop- en bouwwerkzaamheden in het plangebied niet eerder mogen worden uitgevoerd dan nadat het nader ecologisch onderzoek is afgerond en indien eventuele maatregelen dan wel vergunningen nodig blijken, deze zijn uitgevoerd c.q. verleend.

Aanpassingen (bijlagen bij) toelichting

5. Bijlage 1 'Toets ecologie' wordt vervangen door een geactualiseerde versie (Rapport toetsing in het kader van natuurwetgeving d.d. 4 april 2024).
6. Bijlage 4 'Watertoets' wordt vervangen door een geactualiseerde versie (Notitie 'Verharding en watertoets Noordweg 128' d.d. 19 januari 2024)
7. Bijlage 'Verslag participatie Noordweg 128' d.d. 18 april 2023 wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.
8. Bijlage 'Bezonningsonderzoek' d.d. 23 mei 2024 wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.
9. Bijlage 'Rapport nader bodemonderzoek Noordweg 128 Middelburg' wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.
10. Paragraaf 5.4 van de toelichting wordt aangevuld met een toelichting op artikel 10.1 van de planregels (voorwaardelijke verplichting waterberging)
11. Paragraaf 5.4 van de toelichting wordt aangevuld met een toelichting op artikel 10.3 van de planregels (voorwaardelijke verplichting ecologie)

Ambtshalve aanpassing toelichting

12. De tekst onder het kopje 'toetsing en conclusie' in paragraaf 3.3.3 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt vervangen door de volgende tekst: *"Het plan is voorgelegd aan het WARK. Deze heeft op 4 februari 2021, 13 oktober 2022 en 5 oktober 2023 een positief advies gegeven over de stedenbouwkundige invulling van het project"*.

4.2 Aanpassingen ontwerp-omgevingsvergunning

De zienswijzen en/of reacties van de wettelijke overlegpartners leiden tot de volgende aanpassingen van de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van zeven woningen in het plangebied:

1. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gewijzigd in die zin dat de bij de vergunning behorende tekeningen worden gewijzigd. Er zijn gewijzigde tekeningen overgelegd van de plattegronden, gevels en doorsneden van blok 1 en 2. Op deze tekeningen wordt de positie van de buitenunit van de warmtepompen bij de woningen 2 tot en met 6 weergegeven. Ook worden de bijkeukens hierop als vergunningvrij aangeduid.
2. De ontwerp-omgevingsvergunning wordt gewijzigd in die zin dat de bij de vergunning behorende technische specificaties met betrekking tot de warmtepompen worden gewijzigd. De specificaties van de warmtepompen bij de woningen 2 tot en met 6 worden toegevoegd aan de (bijlagen bij de) omgevingsvergunning.
3. De geluidsberekeningen van de warmtepompen worden toegevoegd aan de (bijlagen bij de) omgevingsvergunning.
4. De bij de ontwerp-omgevingsvergunning behorende tekening met betrekking tot de plattegrond, gevels en doorsneden van de schuur wordt vervangen door een gewijzigde tekening (2020-025, datum 11 juli 2023, gewijzigd 19 april 2024).