

Rapport beantwoording zienswijzen en reacties overlegpartners

Ontwerputwerkingsplan Mortiere fase 6B

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Middelburg op

De secretaris,

De burgemeester,

Aart van den Brink

Yvonne van Mastrigt

Gemeente Middelburg Mei 2025

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Reacties overlegpartners	4
3. Ingediende zienswijzen.....	7
4. Conclusie	29

1. Inleiding

Om de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in Middelburg mogelijk te maken, heeft de gemeente Middelburg op 7 juli 2003 het bestemmingsplan Mortiere vastgesteld. Bestemmingsplannen dienden verplicht iedere 10 jaar te worden geactualiseerd, echter is door de komst van de Omgevingswet de actualiseringsplicht komen te vervallen. Op 25 juni 2013 is vervolgens bestemmingsplan Mortiere vastgesteld en dit verving het bestemmingsplan Mortiere (2003) en alle vastgestelde uitwerkingsplannen.

In dit actualiseringsplan is - 'Wonen - Uit te werken bestemming' (artikel 17) voor het westelijke middendeel van het woongebied opgenomen, omdat de concrete invulling van dit deel van de wijk nog niet duidelijk was ten tijde van de vaststelling van het moederplan Mortiere Binnen deze uit te werken bestemming mogen de woningtypes, zoals die opgenomen zijn in de bestemming Wonen, worden gebouwd.

Voor de 'Wonen - Uit te werken bestemming' wordt voor de bouw- en gebruiksregels, de afwijkingsmogelijkheden en nadere eisen aangesloten op de bestemming Wonen.

Dit uitwerkingsplan heeft betrekking op het plangebied. Per deelgebied/fase van Mortiere wordt een apart uitwerkingsplan opgesteld. Voor de fase 6b is er nu sprake van een concreet bouwvoornemen. Daarom wordt er voor dit deelgebied apart een uitwerkingsplan opgesteld.

Ter inzage

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft met ingang van donderdag 14 december 2023 gedurende zes weken (tot en met woensdag 24 januari 2024) voor een ieder ter inzage gelegen aan de vakbalie van het Stads kantoor aan de Kanaalweg 3 te Middelburg. Het ontwerpuitwerkingsplan met de bijbehorende stukken kon gedurende genoemde termijn tevens digitaal worden geraadpleegd, via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.middelburg.nl.

Mogelijkheid zienswijzen

Tijdens de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze over het ontwerpuitwerkingsplan kenbaar te maken. Op het ontwerpuitwerkingsplan zijn 3 zienswijzen door een omwonenden ingediend en 1 overlegreactie ontvangen van de Veiligheidsregio Zeeland. Deze zienswijzen en overlegreactie zijn samengevat en van beantwoording voorzien in deze nota van beantwoording van zienswijzen.

Ontvankelijkheid

Zienswijzen 1 tot en met 3 zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Zienswijze 4 en zienswijze 5 zijn niet binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend, maar er is voor gekozen om deze zienswijzen alsnog in behandeling te nemen. De zienswijze wordt meegenomen in de verdere afweging en besluitvorming van het planvoornemen.

Indeling van deze nota

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

2. Reacties overlegpartners

Overlegreactie 1

Veiligheidsregio Zeeland, mail d.d. 17 januari 2024

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

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

A. Inventarisatie risicobronnen

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

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Verbrugge Zeeland Terminals, Kloosterboer Vlissingen, de A58 en de N57. Voor al deze risicobronnen is het maatgevend scenario het vrijkomen van giftige stoffen als gevolg van een ongeval.

B. Advies op het bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn redelijkerwijs geen ruimtelijk relevante maatregelen te nemen zoals het uitsluiten van nieuwe risicobronnen, uitsluiten van ontwikkelingen voor grote groepen personen of meer afstand tussen risicobron en ontvangers.

C. Adviezen ter beperking van de risico's

Ondanks dat er geen ruimtelijke maatregelen zijn te nemen, zijn er wel andere maatregelen te treffen om de veiligheid te verhogen.

Maatregelen ter verbetering zelfredzaamheid

Om de uitvoering van deze maatregelen toch te borgen, zijn er in elk geval twee mogelijkheden:

- *opnemen in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarmee wordt de uitvoering dan alsnog geborgd;*
- *de gemeente bespreekt met de initiatiefnemer de maatregelen die de gemeente belangrijk vindt voor de veiligheid. Veel initiatiefnemers nemen dan hun verantwoordelijkheid en passen de maatregelen toe, zeker als deze weinig tot geen geld kosten. De uitvoering is dan echter niet geborgd.*

Wij adviseren u om de volgende maatregelen te realiseren teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid te vergroten:

1. **Ventilatie:** *Maak de bebouwing luchtdicht afsluitbaar. Dit houdt in dat ramen, deuren en ventilatieroosters gesloten kunnen worden en dat de mechanische ventilatie met een druk op de knop is uit te schakelen. Met deze maatregelen wordt het binnendringen van giftige stoffen tegengegaan.*
2. **Risicocommunicatie:** *Informeer bewoners en gebruikers over het handelingsperspectief bij ongevallen waarbij giftige stoffen vrijkomen. Dit handelingsperspectief is als volgt: Blijf binnen of ga naar binnen, sluit ramen, deuren en ventilatieroosters, schakel de mechanische ventilatie uit en volg de berichtgeving via NL-alert, www.zeelandveilig.nl of calamiteitenzender Omroep Zeeland. Bijlage 1 bij dit advies omvat een infographic met dit handelingsperspectief. Ons advies is om dit aan alle toekomstige bewoners en gebruikers te verstrekken.*

In de paragraaf externe veiligheid in de toelichting van het bestemmingsplan wordt ook gesproken over vluchten. Wij willen meegeven dat bij een incident met giftige stoffen schuilen (binnenblijven of naar binnen gaan) het voornaamste handelingsperspectief is.

Maatregelen ter verbetering beheersbaarheid

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

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

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

Maatregelen met betrekking tot brandveiligheid

Gezien de aard van de bebouwing vinden wij het van belang om in dit stadium ook al adviezen mee te geven ten aanzien van brandveiligheid, zodat hierbij de verdere uitwerking rekening mee kan worden gehouden. Uitgangspunt voor de beoordeling is dat er sprake is van een goede bereikbaarheid en voldoende bluswater.

In de plangegevens is te lezen dat het gaat over de ontwikkeling van 90 appartementen met daarbij 569 m² aan voorzieningen. T.a.v. dit plan is het goed om qua brandveiligheid rekening te houden met de volgende items:

Constructieve eis op bezwijken bij brand

- *De wettelijke constructieve eis m.b.t. brandwerendheid op bezwijken ligt voor een dergelijk gebouw met woonfuncties op 90 minuten.*

Vluchtroutes

- *Voor een woongebouw is een goede ontvluchting essentieel. Wij adviseren dit dan ook zo veel als mogelijk te baseren op een tweezijdige ontvluchting.*

Brandwerendheid gevelafwerking

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

Brandwerendheid dakbedekking

- *Op de plantekening is te zien dat er een aantal grote dakvlakken gerealiseerd zullen worden. Wanneer hier brandgevaarlijk isolatiematerialen zullen worden gebruikt is het mogelijk dat een brand zich snel via deze dakisolatie zal kunnen uitbreiden. Wij adviseren het ontwerpen van een 'brandveilig dak' in het ontwerp mee te nemen.*

Aanwezigheid droge blusleiding

- *Wanneer er een inzetdiepte aanwezig is van meer dan 60 meter is de aanwezigheid van een droge blusleiding een verplichting.*

Liften gebruiken bij evacuatie bewoners

- *Wij adviseren de aan te brengen liften dusdanig te ontwerpen dat deze ook bij een calamiteit gebruikt kunnen worden als evacuatielift. Dit om bewoners met een*

verminderde zelfredzaamheid bij een calamiteit toch snel en doelmatig uit het woongebouw te kunnen evacueren.

Aanwezigheid ruimte voor stallen scootmobielen

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

Energietransitie

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

Restrisico

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

Opgemerkt dient te worden dat wij ons met betrekking tot het uitbrengen van dit advies hebben beperkt tot de zaken die betrekking hebben op c.q. gerelateerd zijn aan (externe) veiligheid. Uiteraard beoordelen wij later nog de nieuwe ontwikkeling in het kader van de omgevingsvergunning op de activiteit 'Bouwen'.

Reactie gemeente

A. Inventarisatie risicobronnen & B. Advies op het bestemmingsplan

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

C. Adviezen ter beperking van de risico's

De adviezen genoemd onder C inzake de beperking van de risico's hebben geen betrekking op het uitwerkingsplan, maar zullen in de uitwerking van het bouwplan worden meegenomen.

Conclusie:

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

3. Ingediende zienswijzen

Zienswijze 1

Reclamant, ingekomen d.d. 4 januari 2024

Zienswijze:

De zienswijze is ondertekend door 3 omwonenden. Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 6 punten:

1. De reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan Mortiere fase 6b op 14 december 2023 gepresenteerd is. De indiener stelt dat eerder in juli de plannen tijdens een bijeenkomst al gepresenteerd waren en dat verschillende bewoners hun zorgen geuit hadden. De reclamant stelt dat er tot op heden niks gedaan is met deze zorgen en dat ze ook niet besproken worden in de plannen.
2. De reclamant vindt dat de communicatie vanuit het Mortiere bouwteam beneden de maat is geweest. Als voorbeeld geeft de reclamant aan dat hun is voorgehouden dat de John Lennonplein doorgetrokken zou worden met hetzelfde type huizen en dat dit later veranderd is naar herenhuizen. De reclamant geeft aan dat zij zeer verrast waren door het resultaat waarbij zij niet verwacht hadden dat er 90 appartementen met daaronder zogenoemde voorzieningen zouden komen.
3. De reclamant geeft aan dat in het plan de respectievelijke hoogtes van de geplande appartementen 10 en 14 meter hoog worden rondom een hof die in verbinding staat met het John Lennonplein. De reclamant stelt dat de hoogtes de huidige bebouwing met puntnok zal overschaduwen. Daarnaast stelt de reclamant dat er voor enkele gebouwen een zware aantasting in privacy plaatsvindt wegens de minimale afstand tot de gebouwen en de nieuw te bouwen gebouwen en omdat de hoven tussen de appartementen uitkijken op de tuinen van de huidige bewoners.
4. De reclamant geeft aan niets over eventuele maatregelen van de toename aan verkeersbewegingen van het woon- en bedrijfsverkeer te lezen in de plannen, de gestelde extra aandacht is niet afdoende concreet. De reclamant geeft aan dat in de huidige situatie er soms opstoppen met auto's ontstaan omdat er maar twee uitgangen richting de hoofdwegen zijn. De reclamant stelt dat de toename in combinatie met de fietsende schoolgaande kinderen tot gevaarlijke situaties zal leiden. De reclamant stelt dat de bijkomende appartementen en bedrijven niet zullen bijdragen aan de verkeersveiligheid en benadrukt dat zonder een concreet plan om dit te verbeteren er geen steun uitgaat naar de nieuwbouw.
5. De reclamant spreekt de zorg uit over de berekende parkeersituatie zoals die wordt geschetst in de plannen, wat volgens de reclamant een theoretisch verhaal is wat in de praktijk anders wordt gezien. De reclamant stelt dat in de berekeningen de Eddie Boydstraat gebruikt wordt om de parkeerplannen rond te krijgen, echter worden deze in de huidige situatie al veelvuldig gebruikt en dus vaak niet beschikbaar, dus mogelijk ontstaan er parkeer- en verkeersproblemen. De reclamant benadrukt dat een factor 1,4-1,7 voor autobezit van het goedkope segment achterhaald is. In de huidige maatschappij hebben gezinnen bijna standaard twee auto's en als men daarvanuit gaat zullen de berekende parkeerplaatsen onvoldoende zijn.
6. De reclamant geeft aan dat als het nodig mocht zijn, hij de bovenstaande zorgen persoonlijk komt uitleggen en toelichten in een constructief gesprek.

Beantwoording:

1. De in de toelichting op het ontwerpuitwerkingsplan opgenomen weergave van de participatieavond biedt een feitelijke weergave van hetgeen daar is besproken en op welke wijze rekening wordt gehouden met de punten die daar naar voren zijn

gebracht. Eveneens leidt participatie niet altijd tot aanpassingen van het plan, maar wordt dit meegenomen in de afwegingen van belangen.

2. Het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014 voorziet reeds in de mogelijkheid tot gestapelde bouw op de locatie gelegen, vanwege de bouwaanduiding 'gestapeld' (zie artikel 17.2 onder f van de planregels).
3. In het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014 zijn specifieke bouwhoogtes opgenomen voor de locatie, vanuit het John Lennonplein gezien oplopend van 11 meter, 14 meter tot 20 meter aan het water. De bouwhoogtes in dit ontwerputwerkingsplan zijn lager dan deze toegestane bouwhoogtes (zie artikel 17.2 onder h van de planregels en de maximale bouwhoogtes op de verbeelding). De privacy van reclamant kan in enige mate worden aangetast door het appartementencomplex, maar met de vormgeving, gevelopeningen en balkons is hier wel degelijk rekening mee gehouden. De appartementenhoven volgen de bouwlijnen van de bestaande woningen met galerijen (geen verblijfsplek) aan de binnenkant, de balkons van de appartementen liggen aan de voorkant, de gevels nabij de bestaande woningen van het John Lennonplein zijn bijna volledig gesloten. De aantasting is daarmee niet onevenredig en een zelfstandig recht op een vrij uitzicht bestaat niet. De bebouwing past binnen de minimale afstanden zoals deze zijn opgenomen in de regels/verbeelding van het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie bestaat uit twee onderdelen, het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek en de Toets TNO 'licht'. Uit het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek blijkt dat enkele woningen ten gevolge van de hoogbouw een schaduwtoename ondervinden. Voor een stedelijke omgeving als Middelburg is dit een acceptabele toename. Uit de Toets TNO 'licht' blijkt dat de onderzochte woningen aan het Little Walterpad, het John Lennonplein en de Eendrachtsweg ruimschoots voldoen aan de minimale TNO-eis 'licht' van 120 minuten zonlicht per dag in de periode 19 februari-21 oktober. De voorgenomen bouw heeft voor deze woningen een beperkte invloed qua bezonning. De onderzochte woningen aan de Eddie Boydstraat en de Elmore Jamesstraat voldoen niet aan de minimale TNO-eis 'licht'. Dit was echter al zo in de bestaande situatie en de bezonningsduur neemt door de ontwikkeling niet af maar blijft gelijk. Deze woningen ontvangen op 19 februari via de achterzijde van de woningen wel voldoende zonlicht. De voorgenomen bouw van de twee woongebouwen heeft geen invloed op de bezonning van deze woningen. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan het uitwerkingsplan.
4. Het aantal verkeersbewegingen voor heel Mortiere is bij de ontwikkeling op deze locatie meegenomen. Bij een woonwijk met een 30 km/u-inrichting is het gebruikelijk dat er spitsmomenten zijn met korte wachttijden om het hoofdverkeersnetwerk op te rijden.
In dit ontwerputwerkingsplan wordt inderdaad aangegeven dat voor de aansluiting op de Eendrachtsweg en Eddie Boydstraat in de uitwerking van de openbare ruimte extra aandacht worden geschonken aan een verkeersveilige aansluiting. Zeker bij het fietspad, Little Walterpad, is het belangrijk extra aandacht wordt geschonken aan de verkeersveiligheid. De bewoners zullen betrokken worden bij de inrichting van de openbare ruimte wanneer het (basis)ontwerp gereed is.
5. Er dient voor parkeren getoetst te worden aan de ASVV 2004 van het CROW op basis van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014. De plantoelichtingen op het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014 (paragraaf 3.4 van de toelichting) en het ontwerputwerkingsplan (paragraaf 4.3.2 van de toelichting) bieden daarbij inzage in het beleid dat wordt gehanteerd bij de toetsing van de vraag of kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. De gestelde parkeernormen worden voor heel Mortiere toegepast.

De parkeerplaatsen aan de Eddie Boydstraat zijn in de totale parkeerbalans voor Mortiere altijd toebedeeld geweest aan fase 6b en in de parkeerbalans voor dit deel van Mortiere is sprake van een positieve parkeerbalans. Verder worden de laad- en losplaatsen niet gerealiseerd waardoor deze komen te vervallen en als parkeerplaats in gebruik kunnen worden genomen. De toelichting van het uitwerkingsplan wordt hierop aangepast.

Voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen is er een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan een omgevingsvergunning (zie artikel 5.2.1 onder c) in het ontwerpuitwerkingsplan opgenomen.

6. De aangehaalde punten van de reclamant zijn in de voorgaande punten behandeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpuitwerkingsplan.

- Bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting; en
- Laad en los plaatsen zijn vervallen, hierop wordt de toelichting (paragraaf 4.3.2) aangepast.

Zienswijze 2

Reclamant, ingekomen d.d. 11 januari 2024

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 5 punten:

- A. *De gemeente Middelburg en het Consortium Mortiere hebben onrechtmatig jegens hem gehandeld door infrastructurele werkzaamheden uit te voeren die tot wateroverlast op zijn perceel hebben geleid.*
 1. De reclamant stelt dat het ontwerpuitwerkingsplan op gespannen voet met de in acht te nemen belangen staat, waaronder het belang bij een normale woonomgeving.
 2. De reclamant stelt dat de aangrenzende percelen aanzienlijk hoger komen te liggen dan zijn perceel/woonerf. De reclamant stelt dat dit als gevolg heeft dat de hoger gelegen percelen in natte periodes nu afwateren op het lager gelegen woonerf en dat de waterloop en de hoeveelheid afstromend water door de infrastructurele werkzaamheden gewijzigd zijn. De reclamant stelt dat dit als gevolg heeft dat er verweking van de ondergrond is ontstaan en er regelmatig plassen vormen op het woonerf. Daarbij is er sprake van wateroverloop uit de regenbak, de kolken en andere waterafvoeren die zorgen voor overstroming van het terrein.
 3. De reclamant stelt dat door de infrastructurele werkzaamheden, in het bijzonder de ophogingen, het grondwater van de veenachtige aangrenzende percelen naar het woonerf wordt geperst, waardoor het grondwaterpeil van het woonerf is gestegen. In droge periodes wordt juist oppervlakte- en grondwater onttrokken, waardoor de grond van het woonerf inklinkt.
 4. De reclamant stelt dat door de gewijzigde waterloop, het wegnemen van de afwateringsmogelijkheden en het afwisselend sterk stijgen en sterk dalen van het grondwaterpeil, hij op het woonerf voortdurende ernstige hinder in de vorm van wateroverlast en de gevolgen daarvan ondervindt. De reclamant geeft aan dat de gevolgen onder meer bestaan uit het ontstaan van grote scheuren in de funderingen en de muren van de opstellen en het verzwakken en afscheuren van de riolering van het woonhuis in juli 2022.
- B. *De maatregelen die voorgesteld zijn om verdere wateroverlast op zijn perceel te voorkomen, zijn onvoldoende.*
 5. De reclamant haalt enkele stukken aan uit de gevoerde civielrechtelijke procedure tegen de gemeente Middelburg en het Consortium. Hieronder vallen een tussenarrest van het hof 's- Hertogenbosch (bijlage 3), een deskundigenbericht van

Antea Nederland B.V. (bijlage 4), een proces verbaal van het mondeling verhoor van de deskundige (bijlage 5), een memo van Arcadis van 23 juli 2019 over het treffen van de geadviseerde maatregelen (bijlage 6). De reclamant noemt de maatregelen uit de memo en haalt enkele pagina's uit het proces verbaal aan. De reclamant haalt ook het antwoord van Antea in de conceptbrief naar het gerechtshof op vraag 10 (bijlage 7) aan, met betrekking op de door Arcadis voorgestelde maatregelen.

6. De reclamant stelt dat de conceptbrief, het deskundigenbericht en het proces-verbaal niet zijn opgenomen in de lijst met geraadpleegde documenten op pagina 9 van de watertoetsnotitie, opgesteld door Royal Haskoning. De inhoud van de watertoetsnotitie is nagenoeg geheel overgenomen op de pagina's 17 tot en met 19 van de toelichting op het ontwerpuitwerkingsplan.
7. De reclamant stelt dat Royal Haskoning concludeert dat voorzieningen kunnen worden getroffen teneinde overtollig hemel- en grondwater af te voeren. Dit zou ook gelden voor de perceeleigenaren in het plangebied Mortiere fase 6b die het overtollige hemel- en grondwater onvoldoende op eigen perceel kunnen verwerken. De reclamant stelt dat zijn perceel ten onrechte buiten beschouwing is gelaten. De realisatie van het ontwerpuitwerkingsplan zal het overtollige hemel- en grondwater naar het woonerf toe laten stromen. De realisatie van Mortiere fase 6b brengt derhalve met zich mee dat de wateroverlast op het woonerf toeneemt. De reclamant geeft aan dat de verwachting is uitgesproken door Royal Haskoning dat de ontwikkeling van Mortiere fase 6b niet zal leiden tot grondwateroverlast op het perceel van de reclamant, maar stelt dat dit niet is onderbouwd met steekhoudende feiten en berekeningen. De reclamant stelt dat door het deskundigenbericht en het proces-verbaal buiten beschouwing te laten Royal Haskoning zich vasthoudt aan haar eigen berekeningen die blijkens het deskundigenbericht en het proces-verbaal zijn gebaseerd op onvolledige informatie. Door Antea is geconcludeerd dat de berekeningen van Royal Haskoning onjuist zijn.
8. De reclamant haalt aan dat het rioleringsplan voor de Mortiere is opgesteld in 2007. De reclamant stelt dat het rioleringsplan gebaseerd is op verouderd beleid, wat inmiddels veranderd is. Het nieuwe beleid betekend dat een andere dimensionering van het hemelwaterstelsel gehanteerd moet worden, wat zou betekenen dat een deel van de reeds aangelegde riolering vergroot moet worden. De reclamant stelt dat dit om onbegrijpelijke redenen door het college geweigerd wordt. De reclamant stelt dat door uit te gaan van een bui 08 in plaats van een bui 09 of 10 de illusie gecreëerd wordt dat het ontwerpuitwerkingsplan niet zal leiden tot (grond)wateroverlast. De reclamant stelt dat het in Mortiere fase 6b aan te leggen hemelwaterstelsel daardoor niet klimaatbestendig is en zal leiden tot meer wateroverlast op het perceel van de reclamant, mede doordat het ontwerpuitwerkingsplan gerealiseerd wordt op een niveau dat bijna 1 meter hoger ligt. De reclamant stelt verder dat het grondwaterpeil vergaand wordt opgehoogd en dat het ontwerpuitwerkingsplan een aanzienlijke toename aan verharding mogelijk maakt.
9. De reclamant stelt dat het door de uitvoering van het ontwerpuitwerkingsplan niet langer mogelijk is om het perceel van de reclamant in zuidelijke richting te ontwateren door middel van een open verbinding van de sloot langs de Eendrachtsweg met de Mannezeesche watergang. De reclamant stelt dat dit gegeven niet in aanmerking is gekomen in de watertoetsnotitie, waardoor ook om die reden de watertoetsnotitie onvolledig en ondeugdelijk is.
10. De reclamant stelt dat onder de voormelde omstandigheden het ontwerpuitwerkingsplan niet gerealiseerd kan worden zonder dat dit negatieve hydrologische gevolgen heeft voor het perceel van de reclamant. De reclamant stelt dat het niet verantwoord is om nieuwe stedenbouwkundige ontwikkelingen te

realiseren zolang niet is voorzien in afdoende afvoer van hemel- en grondwater van het woonerf en omliggende gronden.

- C. *De aan het ontwerpuitwerkingsplan ten grondslag gelegde watertoets is onvolledig, want hierin is ten onrechte geen rekening gehouden met eerder onderzoek naar de waterhuishoudkundige situatie in en rondom het plangebied waaruit volgt dat verdere wateroverlast te voorzien is als gevolg van nieuwe bouwplannen.*
11. De indiener haalt overweging 7 van de uitspraak van de Raad van State op 16 december 2020 met betrekking tot het uitwerkingsplan Mortiere fase 9D aan. De reclamant stelt dat blijkens het deskundigenrapport en proces-verbaal er reeds sprake is van (grond)wateroverlast op het perceel van de reclamant als gevolg van de realisatie van woningbouw op de omliggende percelen. De reclamant stelt dat door het ontwerpuitwerkingsplan de toestroom van hemel- en grondwater naar het perceel van de reclamant toeneemt, onder meer doordat het hemelwater dat in het plangebied Mortiere fase 6b valt onvoldoende kan worden opgevangen door het onvoldoende gedimensioneerde hemelwaterstelsel. De reclamant haalt de watertoetsnotitie van Royal Haskoning DHV aan waarin benadrukt wordt dat de kans op structurele grondwateroverlast, waaronder op het perceel van de reclamant, niet uit te sluiten is. De reclamant stelt dat het bekend is dat in de winterperiodes sprake is van een hoge grondwaterstand en dat deze als gevolg van de realisatie van het ontwerpuitwerkingsplan verder zal stijgen.
- D. *Het ontwerpuitwerkingsplan is niet uitvoerbaar zolang niet voorzien is in afdoende afvoer van hemel- en grondwater van zijn perceel en omliggende gronden.*
12. De reclamant stelt dat blijkens het ontwerpuitwerkingsplan en de watertoetsnotitie de risicocontouren voor de omgeving niet op voorhand zijn bepaald. De reclamant stelt dat dit zeer ongebruikelijk is. De reclamant haalt hierover het paragraaf 9.1 van deskundigenbericht van Antea aan. De reclamant stelt dat het niet op voorhand in kaart brengen van de risicocontouren grote risico's meebrengt voor het perceel van de reclamant, mede gezien de reeds aanwezige (grond)wateroverlast in de directe omgeving van het plangebied. De reclamant stelt dat de risicocontouren op voorhand in het ontwerpuitwerkingsplan dienen te worden bepaald, danwel in het ontwerpuitwerkingsplan de verplichting om deze risicocontouren te bepalen voordat het plangebied bouwrijp en woonrijp gemaakt word opgenomen dient te worden.
- E. *Het ontwerpuitwerkingsplan voorziet in een vergelijkbaar plan als het door reclamant door de raad op 8 juni 2021 afgewezen plan en is daarom net als dat plan in strijd met het planologisch beleid van de raad.*
13. De reclamant haalt zijn eigen aanvraag van 19 januari 2021 (bijlage 9) aan de gemeente aan, waarin hij de gemeente verzoekt zijn medewerking te verlenen aan een zodanige wijziging van de bestemming van het woonerf dat de ontwikkeling van 40 grondgebonden woningen daarop mogelijk is. De ondervonden wateroverlast zou zo op een alternatieve wijze worden opgelost aangezien de grond zou kunnen worden opgehoogd. De reclamant haalt het raadsbesluit van 8 juni 2021 aan (bijlage 10) waarin de aanvraag werd afgewezen. De reclamant geeft aan dat de voornaamste reden hiervoor was, dat binnen het plangebied Mortiere een groene uitstraling van de openbare ruimte wordt beoogd en dat 40 rijwoningen met beperkte groene inpassing de beoogde groene uitstraling niet versterken. De reclamant geeft aan dat volgens de gemeente de omringende plannen relatief veel ruimte laten voor groen binnen de woongebieden, met parkeerplaatsen in de openbare ruimte. De reclamant geeft aan dat volgens de gemeente de realisatie van parkeerplaatsen binnen het woongebied zoals in het plan van de reclamant ten koste gaat van het groene en open karakter. De reclamant geeft aan dat er volgens de gemeente sprake was van te veel woningen op een relatief klein perceel in zijn plan. De reclamant stelt dat al hetgeen door de gemeenteraad met betrekking tot

zijn plan is opgemerkt eveneens van toepassing is op het ontwerpuitwerkingsplan. De reclamant stelt dat, gezien de impressietekening op pagina 9 van de toelichting bij het ontwerpuitwerkingsplan, de parkeerplaatsen net als in het plan van de reclamant binnen het woongebied zijn gesitueerd. De reclamant stelt verder dat de bouw van 2,25 keer zoveel woningen op een perceel van vergelijkbare grote als dat van de reclamant wordt toegestaan en dat het ontwerpuitwerkingsplan niet meer groen bevat dan in het plan van reclamant. De reclamant draagt dit aan als reden waarom het ontwerpuitwerkingsplan in strijd is met het planologisch beleid van de gemeenteraad.

14. De reclamant concludeert dat het ontwerpuitwerkingsplan niet voldoet aan de daaraan te stellen vereisten. De reclamant stelt dat het ontwerpuitwerkingsplan een kader schept voor voortgezet onrechtmatig handelen jegens de reclamant. De reclamant stelt dat het ontwerpuitwerkingsplan verder in strijd is met het door de gemeenteraad gevoerde planologisch beleid.

De reclamant heeft derhalve ernstige bezwaren tegen het ontwerpuitwerkingsplan. De reclamant behoudt zich het recht voor deze zienswijze nader aan te vullen, te onderbouwen en mondeling dan wel schriftelijk toe te lichten.

Beantwoording:

Reclamant zet in zijn zienswijze een stuk voorgeschiedenis uiteen over de ontwikkeling van de wijk Mortiere, de wateroverlast die hij als gevolg daarvan op zijn perceel ervaart, de maatregelen die zijn en nog worden getroffen om wateroverlast op zijn perceel te voorkomen en de rechtszaken die daarover zijn gevoerd. De beantwoording van de zienswijze wordt beperkt tot de onderdelen van de zienswijze die zich richten tegen het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan van Mortiere Fase 6b.

- A. Dat reclamant in het verleden te maken heeft gehad met wateroverlast staat vast. De mate waarin deze wateroverlast toe te schrijven is aan infrastructurele werkzaamheden rondom zijn perceel is nog onderwerp van civiele juridische procedures en valt buiten de reikwijdte van de voorliggende publiekrechtelijke besluitvorming. Bij nieuwe infrastructurele werkzaamheden, waaronder de ontwikkeling die het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan mogelijk maakt, zal bijzondere aandacht zijn voor het voorkomen van negatieve hydrologische gevolgen voor onder meer het perceel van reclamant. De inhoud van de bepaling in het ontwerpuitwerkingsplan die het voorkomen van negatieve hydrologische gevolgen planologisch borgt (planregel 5.2.1 aanhef en onder d), is reeds eerder door de bestuursrechter als voldoende uitvoerbaar beoordeeld in het kader van de uitwerkingsplannen Mortiere fase 9D en 9B/9C).
- B. In een uitspraak van 10 januari 2024 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Middelburg opgedragen om, in het kader van drie voor bouwplannen in de omgeving van het perceel van reclamant verleende omgevingsvergunningen, te voorzien in het treffen van aanvullende waterhuishoudkundige maatregelen. Dit om te voldoen aan de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in de uitwerkingsplannen "Mortiere fase 9B" en "Mortiere fase 9D" en die ertoe strekt dat alleen mag worden gebouwd als dat geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden.

De genoemde voorwaardelijke verplichting is ook opgenomen in het ontwerpuitwerkingsplan voor fase 6b (artikel 5.2.1 aanhef en onder d van de planregels). Met inachtneming van de uitspraak van 10 januari 2024 is de set aan maatregelen die ontworpen is om negatieve hydrologische gevolgen voor het perceel van reclamant te voorkomen nader aangescherpt en aangevuld. Met deze aangescherpte maatregelen wordt voldaan aan de in artikel 5.2.1 aanhef en onder d van de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting en worden voldoende maatregelen getroffen om wateroverlast op het perceel van reclamant te voorkomen.

De initiatiefnemer heeft laten onderzoeken of de ontwikkeling van fase 6B negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende percelen. Hieruit is gebleken dat de ontwikkeling geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende percelen.

- C. In de aan het plan ten grondslag gelegde watertoets zijn de hiervoor onder b. genoemde maatregelen nog niet betrokken. Wanneer deze maatregelen daarin wel worden betrokken verandert dat de conclusies uit de watertoets niet. Er wordt daarmee zelfs een hogere mate van bescherming tegen wateroverlast geboden.
- D. Zou niet aannemelijk zijn dat voorzien is in afdoende afvoer van hemel- en grondwater van het perceel van reclamant en de omliggende gronden, dan zou dat aan de uitvoerbaarheid van het ontwerpuitwerkingsplan in de weg staan. Zoals hiervoor aangegeven is echter wel voorzien in afdoende afvoer van hemel- en grondwater. Het ontwerpuitwerkingsplan is dan ook uitvoerbaar.
- E. Het voorliggende plan is qua stedenbouwkundige inpassing niet vergelijkbaar met het afgewezen plan voor de bouw van 40 woningen op het perceel van reclamant. Bebouwing is immers voorzien in het verlengde van reeds aanwezige bebouwing waardoor in dit geval, anders dan vanwege het plan van reclamant, geen stenig straatbeeld ontstaat met aan weerskanten van de straat rijwoningen, maar juist eenheid in het straatbeeld. Met de in het plan voorziene groenstrook wordt bovendien aansluiting gezocht bij de afwisseling tussen bebouwing en groen die het plangebied kenmerkt. Het enkele feit dat, net als in het plan van reclamant, parkeerplaatsen gesitueerd worden binnen het woongebied maakt dat niet anders. In het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014 is reeds voorzien in de ontwikkeling van appartementen op deze locatie, die stedenbouwkundig een bijzondere positie heeft in het plan Mortiere, vanwege de liggen aan de kop van het Ella Fitzgeraldpark, waardoor een verdichting in de stedenbouwkundige structuur en het planologisch beleid passend is.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpuitwerkingsplan.

De toelichting wordt als volgt aangepast:

- De memo hydrologische gevolgen ontwikkeling fase 6B Mortiere wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

Zienswijze 3

Reclamant, ingekomen d.d. 24 januari 2024

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 8 punten:

1. Coördinatiebesluit & de ter inzage legging
 - a. De reclamant stelt dat de procedure met betrekking tot het ontwerpuitwerkingsplan hun inziens niet op de juiste wijze gevolgd en gepubliceerd is. De reclamant stelt dat uit het verslag van de raadsvergadering blijkt dat op 4 juli 2022 door de raadscommissie van de gemeente Middelburg een coördinatiebesluit genomen is ten aanzien van een op te stellen uitwerkingsplan en omgevingsvergunning voor Mortiere fase 6b, maar dat de openbare publicatie van dit besluit niet terug te vinden is via overheid.nl.
 - b. De reclamant stelt dat in augustus 2022 abusievelijk een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor het bouwen van 90 appartementen binnen deelgebied Mortiere fase 6b en dat er in september 2022 een rectificatie gepubliceerd is, waarin werd aangegeven dat het om een conceptaanvraag gaat. De reclamant stelt dat in de gepubliceerde rectificatie niet wordt vermeld dat de betreffende aanvraag

- omgevingsvergunning zou worden aangehouden totdat een reeds in voorbereiding zijnde bestemmingsplan onherroepelijk zou zijn.
- c. De reclamant stelt dat het pas 10 maanden later duidelijk werd dat er een uitwerkingsplan door de gemeente Middelburg in voorbereiding was, maar dat de publicatie dat er een uitwerkingsplan in voorbereiding was pas eind november 2023 officieel door de gemeente gepubliceerd is.
 - d. De reclamant stelt dat het ontwerpuitwerkingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning, alsmede het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling, in het kader van de coördinatieregeling allen gelijktijdig gepubliceerd en ter inzage gelegd moeten worden, maar dat dit niet gebeurd is. De reclamant stelt dat bij de publicatie van het ontwerpuitwerkingsplan op 13-12-2023 niet vermeld is dat deze onderdeel uitmaakt van een coördinatieregeling en welke aanvragen en besluiten gecoördineerd worden.
 - e. De reclamant verzoekt om zowel het ontwerpuitwerkingsplan Mortiere fase 6b als het ontwerpbesluit omgevingsvergunning opnieuw te publiceren en hiermee de te volgen procedure op de juiste wijze kenbaar te maken, als het de bedoeling is om gebruik te (gaan) maken van de coördinatieregeling.
 - f. De reclamant stelt dat het nu een zeer ontransparante werkwijze betreft, waarbij de relatie tussen uitwerkingsplan en omgevingsvergunning voor de bouw van 90 appartementen onvoldoende inzichtelijk wordt gemaakt.
2. De reclamant heeft in 2019 de planologische mogelijkheden bekeken op ruimtelijkeplannen.nl. De reclamant stelt dat het uitwerkingsplan 'Mortiere Fase 6b Herziening' van 2016 nooit is vastgesteld en daarmee het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014 het vigerend bestemmingsplan was op dat moment. De reclamant geeft een overzicht van herzieningen van het bestemmingsplan uit 2003 tot het vigerende bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014 en stelt vast dat in deze laatste gestapelde bouw en voorzieningen mogelijk worden gemaakt zonder een maximaal aantal woningen.
 3. De reclamant stelt dat gedurende de informatieavond op 4 juli 2023 het vermoeden gewekt werd, dat er reeds een vigerende uitwerkingsplan binnen het deelgebied Mortiere 6b bestond. De reclamant haalt aan dat het vastgestelde uitwerkingsplan fase 6b van 2 juli 2013 niet op ruimtelijkeplannen.nl staat en niet vindbaar was zonder WOO verzoek, hierin was een aanzienlijke verdichting in het hart van het woongebied Mortiere opgenomen. De reclamant vindt het verwijtbaar dat de gemeente Middelburg het uitwerkingsplan Mortiere 6b, vastgesteld in juli 2013, niet heeft gepubliceerd. Het is voor omwonenden al jaren onmogelijk om de werkelijke bouw mogelijkheden binnen Mortiere fase 6b te kunnen raadplegen.
 4. De reclamant haalt het niet vastgestelde ontwerpuitwerkingsplan Mortiere fase 6b uit 2016 aan, waarin het aantal gestapelde minder dan 50 was. De reclamant stelt dat dit meer in lijn is met de initiële stedenbouwkundige uitgangspunten.
 5. De reclamant stelt dat het gezien de historische en recente ontwikkelingen binnen het woongebied Mortiere, denkbaar was geweest om binnen het uitwerkingsplan fase 9D, ter plaatse van de wijkentree Poproute/Torenweg waar ook de aanduiding gestapeld in het bestemmingsplan Mortiere is opgenomen, gestapelde wonen te realiseren. De reclamant stelt dat hiermee een duidelijkere overgang tussen de aan de Torenweg grenzende wijken gerealiseerd kan worden.
De reclamant stelt dat het, nu het uitwerkingsplan Mortiere fase 9D nog niet is uitgevoerd, nog steeds een mogelijkheid is om 50 appartementen te realiseren nabij de wijkentree. De reclamant stelt dat daarmee, samen met 50 appartementen in 6b, ook in totaal 100 appartementen binnen woongebied Mortiere gerealiseerd kan

worden. Om de gewenste stedelijke verdichting te realiseren en aan te sluiten op de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten.

6. De reclamant stelt dat alternatieve stedenbouwkundige invullingen bij het opstellen van het voorliggende uitwerkingsplan Mortiere 6b (14-12-2023) niet of onvoldoende onderzocht en ruimtelijk onderbouwd wordt en dat er met dit uitwerkingsplan onvoldoende invulling gegeven wordt aan de in de toelichting van het bestemmingsplan Mortiere omschreven stedenbouwkundige uitgangspunten.
7. De reclamant stelt dat het beeldkwaliteitsplan Mortiere geen onderdeel uitmaakt van de nota ruimtelijke kwaliteit uit 2016. De Mortiere als uitbreidingswijk wordt wel genoemd, maar waaraan getoetst dient te worden wordt volgens de reclamant niet omschreven. De reclamant stelt dat het beeldkwaliteitsplan Mortiere geen onderdeel van het bestemmingsplan Mortiere is en het niet terug te vinden is onder de vastgestelde beleidsstukken van de gemeente Middelburg. De reclamant stelt dat het niet duidelijk is waar het voorgenomen bouwplan aan getoetst wordt of is ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. De reclamant vraagt om de stedenbouwkundige onderbouwing en de paragraaf ruimtelijke kwaliteit toe te voegen en of nader uit te werken binnen het voorliggende uitwerkingsplan.
8. De reclamant haalt de toelichting van het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan aan, waarin wordt aangegeven dat voldaan wordt aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Mortiere en het vigerend beleid van gemeente, provincie en Rijk. De reclamant stelt dat diverse uitgangspunten, zoals vermeld in de toelichting en waaraan het uitwerkingsplan is getoetst, achterhaald zijn. De reclamant stelt dat hierdoor getwijfeld kan worden aan de actualiteit en zorgvuldigheid waarmee dit uitwerkingsplan is opgesteld. De reclamant haalt de volgende uitgangspunten / verwijzingen aan:
 - a. Plancapaciteit: De reclamant stelt dat de Woonvisie voor de gemeente Middelburg vastgesteld voor de periode 2016-2020 een oude versie is en dat de actuele Woonvisie 2023-2027 in het uitwerkingsplan opgenomen had moeten worden.
 - b. Regionale behoefte: De reclamant haalt de ladderonderbouwing uit het ontwerpuitwerkingsplan aan waarin het planologisch mogelijk maken van 90 woningen in dit ontwerpuitwerkingsplan wordt verantwoord. De reclamant haalt de uitgangspunten van de Zeeuwse woondeal 14-02-2023 aan, waarin voor Middelburg een totaal van 2282 woningen wordt aangegeven, te realiseren in St. Laurens, Essenveld, Mortiere, etc.. De reclamant vraagt zich af of het dan wel noodzakelijk is om te verdichten in het hart van de Mortiere en of een evenwichtige verdeling tussen diverse woongebieden niet wenselijker is..
 - c. 5.6.4.3 Toename woningen
 - i. De reclamant haalt de volgende zin aan: "De toename van 90 appartementen van de deelplan 6b Mortiere valt binnen de 1380 woningen". De reclamant haalt de telling uit de SOK van november 2022 aan met een totaal van 1443 woningen (inclusief fase 14). De reclamant stelt dat dit in totaal meer is dan binnen het bestemmingsplan Mortiere valt te realiseren.
 - ii. De reclamant stelt dat wanneer de uitwerkingsplannen voor de fases 3D, 6b, 13 en 9D in werking zullen treden er in totaal 1390 woningen gerealiseerd kunnen worden en dat dit er 10 te veel zijn. De reclamant stelt dat er niet met zekerheid te zeggen valt dat de 90 woningen binnen het maximaal aantal toegestane woningen vallen wanneer andere uitwerkingsplannen eerder of gelijktijdig in werking zullen treden.

- d. Woningbouwprogramma
- i. De reclamant vraagt zich af welk woningmarkt en locatieonderzoek gebruikt is. De reclamant stelt dat dit onderzoek niet als bijlage is opgenomen en inmiddels 4 jaar oud is. De reclamant vraagt of er recent gericht en actueel onderzoek is verricht en er voldoende onderbouwd is dat er behoefte is aan appartementen in plaats van grondgebonden woningen.
 - ii. De reclamant maakt uit de parkeerbalans op dat er 50 middeldure appartementen en 40 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De reclamant stelt dat dit een zeer grote concentratie aan sociale huur binnen een woongebied met hoofdzakelijk middeldure huur- en koopwoningen tot dure koopwoningen is. De reclamant vraagt of het concentreren van een grote hoeveelheid aan sociale huurwoningen op deze plek passend is.
 - iii. De reclamant stelt dat met het verwijzen naar een verouderd woningmarkt- en locatieonderzoek de behoefte onvoldoende is aangetoond. De reclamant stelt dit ook niet valt aan te tonen omdat deze niet als bijlage is opgenomen.
- e. Inrichting openbare ruimte:
- i. De reclamant haalt de parkeernormen gebaseerd op de ASVV 2004 van het CROW aan. De reclamant stelt dat deze in december 2018 vervangen is door de ASVV 2021. De reclamant stelt dat er voor de toegestane voorzieningen, op basis van de CROW normen, een te lage parkeernorm per 100m² is opgenomen. De reclamant stelt dat er onvoldoende duidelijk wordt gemaakt of deze parkeernorm passend is in relatie tot de toekomstige voorzieningen.
 - ii. De reclamant haalt de bestemmingsplannen van 2011 en 2013 en het eerdere bouwplan van Woongood Middelburg aan. De reclamant stelt dat in het bouwplan rekening gehouden werd met de realisatie van een half verdiepte, inpandige parkeervoorziening om tot een goede parkeerbalans te komen.
 - iii. De reclamant stelt dat er meer parkeerplaatsen benodigd zijn dan binnen het openbaar gebied te realiseren zijn en dat daarom gebruik is gemaakt van dubbelgebruik en het toerekenen van 7 reeds aanwezige parkeerplaatsen aan de Eddie Boydstraat bij de parkeerbalans voor 6b. De reclamant stelt dat zolang er onduidelijkheid is ten aanzien van beschikbare m² voorzieningen, of 2,5 pp/100m² aan voorzieningen toereikend zal zijn en welke openingstijden aan deze voorzieningen gekoppeld kunnen worden, het niet aan te tonen is dat de opgenomen parkeerbalans ook in de praktijk passend is.
 - iv. De reclamant stelt dat doordat de voorzieningen voor bezoekers alleen toegankelijk zijn vanaf het Frank Zappaplein, de parkeerdruk met name ter plaatse van de Eddie Boydstraat zal komen te liggen en niet in de parkeerhoven. De reclamant stelt dat samen met het uit de parkeerbalans halen van 3 parkeerplaatsen ten behoeve van een laad- en losvoorziening, het komen en gaan van bezorgdiensten van één van de hoofdentrees van het appartementengebouw, het samenkomen van de hoofdroute(s) voor langzaam verkeer en 1 gezamenlijk ondergrondse afvalinzamelpunt dit zal leiden tot zeer onwenselijke situaties en in

sommigen gevallen tot een situatie waarbij ook hulpdiensten geen doorgang hebben, door de smalle rijloper en doordat wegen geblokkeerd worden.

De reclamant verzoekt om de verkeerssituatie ter plaatse van de Eddie Boydstraat en de gevolgen van het voorgenomen bouwplan op basis van het voorliggende uitwerkingsplan nader te onderzoeken, om de verwachte verkeershinder en ook geluidsoverlast, door laden-lossen, afval inzameling, tijdelijk parkeren buiten parkeervlakken etc. te voorkomen.

De reclamant uit zijn zorgen over de verkeersgeneratie. De reclamant stelt dat het voor autoverkeer van fase 4 nagenoeg alleen mogelijk is om de wijk via de Bluesroute uit te rijden en dat dit dus ook geldt voor 45 appartementen en een deel van de voorzieningen binnen het plangebied Mortiere fase 6b. De reclamant stelt dat de meest voor de hand liggende route, in tegenstelling tot hetgeen in de bijlage 'akoestisch Onderzoek' aangegeven wordt, vanuit het parkeerhof aan de zijde van de Eddie Boydstraat rechtdoor via de Memphis Slimstraat naar de Bluesroute is. De reclamant stelt dat de ruimte in deze straten te beperkt is om elkaar te passeren en dat de toename van verkeer tot problemen zal leiden.

De reclamant haalt de verkeersgeneratie voor de appartementen uit het akoestisch onderzoek aan (Verkeersgeneratie per etmaal per app./ gem. $7,2 \times 45 = 324$ verkeersbewegingen). De reclamant stelt dat, gezien de huidige straatprofielen en de breedte van de rijlopers, een toename van circa 25-30% verkeersbewegingen niet wenselijk en haalbaar is.

De reclamant stelt dat door het kruisen van het fietspad een verkeersonveilige situatie ontstaat.

De reclamant stelt dat er geen verkeerskundig onderzoek in het uitwerkingsplan is opgenomen, naast het akoestisch onderzoek, waaruit blijkt dat een toename van een dergelijk aantal verkeersbewegingen binnen het huidige verkeersnetwerk voldoet. De reclamant vraagt om een studie naar de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op te nemen als bijlage bij het uitwerkingsplan. De reclamant stelt dat alleen de vermelding dat er aandacht wordt gegeven aan de verkeersveiligheid bij de uitwerking in zijn inziens onvoldoende is.

- v. Naar aanleiding van voorgaande verzoekt de reclamant de voorziene laad- en losplaats te laten vervallen alsmede het ondergrondse afvalinzamelpunt naar een centralere positie in het plangebied te verplaatsen.
 - vi. De reclamant vraagt om 'Stroeweg' in de paragraaf 4.3.1 Verkeer te wijzigen in 'Schroeweg'.
9. De reclamant ontvangt graag een reactie en of toelichting ten aanzien van de bovenstaande opmerkingen en ziet de gevraagde aanvullingen en wijzigingen graag in een aangepast en aangevuld ontwerp-uitwerkingsplan terug.

Beantwoording:

1. Het klopt dat de raad op 14 juli 2022 besloten heeft om de gemeentelijke coördinatieregeling (artikel 3:30 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing te verklaren op de herziening van het bestemmingsplan en de benodigde

omgevingsvergunningen voor Mortiere fase 6B en fase 14. Dit besluit is gepubliceerd op de website van de gemeente, maar niet op overheid.nl. Op 14 december 2023 is het uitwerkingsplan Mortiere fase 6B gedurende zes weken (tot en met 24 januari 2024) in ontwerp ter inzage gelegd. Dat tussentijds abusievelijk een conceptaanvraag omgevingsvergunning werd gepubliceerd klopt, maar heeft procedureel geen betekenis.

Anders dan reclamant aanvoert, is het gelijktijdig publiceren van het ontwerpuitwerkingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning geen wettelijke eis. Als een aanvraag voor een van de besluiten ontbreekt, moet het coördinerend bestuursorgaan de aanvrager in de gelegenheid stellen om de ontbrekende aanvraag binnen een door het coördinerend bestuursorgaan te bepalen termijn in te dienen. Uit de wet volgt niet tot welk moment een termijn gesteld kan worden. Dit maakt dat er naar de mening van de raad geen noodzaak bestaat om het ontwerpuitwerkingsplan en een ontwerp omgevingsvergunning opnieuw en gelijktijdig te publiceren. Reclamant is overigens door de hiervoor geschetste gang van zaken niet in zijn belangen geschaad. Hij heeft van de voorgenomen besluitvorming kennis genomen en zijn zienswijze hierover naar voren gebracht. De coördinatieregeling wordt toegepast, waarbij reclamant ook de gelegenheid krijgt om zijn zienswijze naar voren te brengen over de ontwerp omgevingsvergunning. Reclamant kan er overigens van uitgaan dat het bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, past binnen de mogelijkheden die het uitwerkingsplan biedt.

2. Het door de reclamant gestelde is correct. In 2019 was het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014, net als op dit moment, het vigerende bestemmingsplan. Dit plan maakt inderdaad gestapelde bouw en voorzieningen mogelijk zonder een maximaal aantal woningen. De onderbouwing hiervoor is in het bestemmingsplan opgenomen. Het ontwerpuitwerkingsplan past binnen de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Mortiere'.
3. Het vastgestelde uitwerkingsplan van 2 juli 2013 is vervangen door het bestemmingsplan Mortiere die vastgesteld is op 7 juli 2014. De locatie 6b kreeg hiermee wederom de 'Wonen – uit te werken bestemming' zonder rechtstreekse bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden van het uitwerkingsplan van 2 juli 2013 zijn hiermee komen te vervallen en waren daarmee ook niet langer raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl.
4. In de ontwikkeling van Mortiere zijn in de loop van de tijd keuzes gemaakt over gestapelde bebouwing en aantallen appartementen, deze zijn vertaald in het vigerende bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014. Op geen van de locaties met de bouwaanduiding 'gestapeld' is een maximaal aantal appartementen opgenomen. Het ontwerpuitwerkingsplan uit 2016 is niet vastgesteld en daarmee is het maximale aantal van 50 appartementen geen regel voor dit nieuw opgestelde ontwerpuitwerkingsplan.
5. Voor fase 9d is in 2019 een uitwerkingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. Om het plan voor fase 9d nog te wijzigen dient er een deel herzien te worden of dient afgeweken te worden van het planologische regime. Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op ontwerpuitwerkingsplan Mortiere fase 6B. Dit punt hoeft daarom niet beantwoord te worden. We nemen dit punt inzake fase 9D daarom voor kennisgeving aan en gaan hier niet inhoudelijk op reageren.
6. In de afgelopen jaren zijn meerdere alternatieve invullingen uitgezocht. Op basis van de woningvraag, haalbaarheid en stedenbouwkundige uitgangspunten wordt de huidige ontwikkeling mogelijk gemaakt. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vertaald in de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014 met de bouwaanduiding 'gestapeld' en een bouwhoogte oplopend van 11 meter,

naar 14 meter, tot 20 meter. Het bouwplan voldoet aan deze uitgangspunten en is daarmee passend.

7. Het Walcherse Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelt aanvragen op basis van de “Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Middelburg 2016”. Daarbij dient bij de beoordeling op dit bouwperceel met de volgende criteria rekening te worden gehouden: de vaste criteria, “de Uitbreidingswijken” en BKP Mortiere. Het verder uitgewerkte plan voor het bouwen van een appartementencomplex op deze locatie is akkoord. Verzocht wordt monsters van de toe te passen materialen voor te leggen en aan te geven welke natuur-inclusieve maatregelen er worden toegepast. Ook de supervisor Mortiere ingestemd heeft met het ontwerp en hierover advies gegeven. Wij zijn in afwachting van dit advies.

8.

- a. Het is correct dat de oude versie van de woonvisie is benoemd. Bij de vast te stellen uitwerkingsplan van fase 6b wordt de nieuwe versie van de woonvisie toegevoegd.
- b. In de genoemde aantallen in de Zeeuwse Woondeal 2023, 14-02-2023, zijn de huidige plannen voor 6b meegenomen. Daarmee is dus rekening gehouden met de 90 appartementen
- c. In de aanvullende Samenwerkingsovereenkomst (SOK) zijn afspraken gemaakt om het aantal woningen voor heel Mortiere te verhogen van 1380 naar 1443. Fase 13 wordt niet als uitwerkingsplan binnen het bestemmingsplan ‘Mortiere’ mogelijk gemaakt, maar via een op zichzelf staand bestemmingsplan ‘Mortiere Fase 13’. In dit bestemmingsplan worden de extra woningen onderbouwd met een ladderonderbouwing. De woningen binnen dit ontwerpuitwerkingsplan Fase 6b passen daarmee in de 1380 toegestane woningen.
- d. Het woonprogramma voor fase 6b bestaat inderdaad uit een mix van sociale en middeldure appartementen. De locatie centraal in de wijk is een passende locatie voor deze sociale appartementen, in combinatie met de middeldure appartementen. Verder zijn de 90 appartementen van fase 6b meegenomen in ruimte die gereserveerd is voor de wijk Mortiere in de Zeeuwse Woondeal 2023. Hierdoor is er voldoende behoefte om deze appartementen te bouwen.
- e.
 - i. Het plan is getoetst aan de ASVV 2004 van het CROW op basis van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan ‘Mortiere’, onherroepelijk vastgesteld op 07-07-2014. In die regels is niet opgenomen dat er ook aan diens rechtsopvolgers (in dit geval de ASVV 2021) getoetst mag worden. Er dient dus voldaan te worden aan de ASVV 2004.
 - ii. De door de reclamant aangehaalde plannen uit 2011 en 2013 hebben geen betrekking op het voorliggende planvoornemen van fase 6b en worden niet van beantwoording voorzien.
 - iii. Het toepassen van dubbelgebruik is ook in de ASVV van 2004 toegestaan.
De parkeerplaatsen aan de Eddie Boydstraat zijn in de totale parkeerbalans voor Mortiere altijd toebedeeld geweest aan fase 6b en in de parkeerbalans voor dit deel van Mortiere is sprake van een positieve parkeerbalans. Verder worden de laad- en losplaatsen niet gerealiseerd waardoor deze komen te vervallen en als parkeerplaats in gebruik kunnen worden genomen.. De toelichting van het uitwerkingsplan wordt hierop aangepast.

Voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen is er een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan een omgevingsvergunning (zie artikel 5.2.1 onder c) in het ontwerpuitwerkingsplan opgenomen.

Verder bieden de plantoelichtingen op het bestemmingsplan 'Mortiere' (paragraaf 3.4 van de toelichting) en het Ontwerpuitwerkingsplan (paragraaf 4.3.2 van de toelichting) inzage in het beleid dat wordt gehanteerd bij de toetsing van de vraag of kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte

- iv. De ontwikkeling van fase 6b is onderdeel van het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014 waarin de verkeersstructuur is bepaald. De smalle straten sluiten aan bij de inrichting als 30 km-gebied waar gebruikers gezamenlijk gebruik maken van de openbare ruimte en soms op elkaar moeten wachten. De Eddie Boydstraat heeft voldoende maat om de verschillende gebruikers en functies een plek te geven. De parkeerplaatsen zijn meegenomen voor fase 6b in de totale parkeerbalans voor Mortiere en ondergrondse containers vragen een beperkte ruimte. De vrijliggende langzaam verkeersroutes zorgen er juist voor dat de doorgaande fietsers hun eigen ruimte hebben in dit deel van het plan en dus niet op de rijbaan een plek vragen. De bereikbaarheid van de hulpdiensten zal in de praktijk geen problemen opleveren, omdat andere weggebruikers rekening houden met hulpdiensten met sirene en daarnaast is het gegarandeerd door de aanwezigheid van de doorgaande langzaam verkeer routes die ook begaanbaar zijn voor de hulpdiensten. In dit ontwerpuitwerkingsplan wordt inderdaad aangegeven dat voor de aansluiting op de Eendrachtsweg en Eddie Boydstraat in de uitwerking van de openbare ruimte extra aandacht worden geschonken aan een verkeersveilige aansluiting. Zeker bij het fietspad, Little Walterpad, is het belangrijk extra aandacht te schenken aan de verkeersveiligheid.
- v. De positionering van de ondergrondse containers is afgestemd op het afvalbeleid van de gemeente. Vanwege loopafstanden en bereikbaarheid met een vuilnisauto is de aangewezen locatie bepaald.
- vi. Stroeweg' in de paragraaf 4.3.1 Verkeer wordt gewijzigd in 'Schroeweg'

- 9. De aangehaalde punten van de reclamant zijn in de voorgaande punten behandeld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpuitwerkingsplan:

De toelichting wordt als volgt aangepast:

- In paragraaf 2.3.3 wordt de nieuwe Woonvisie toegevoegd
- In paragraaf 4.3.1 wordt Stroeweg aangepast naar Schroeweg
- De laad en los plaatsen zijn vervallen, hierop wordt de toelichting (paragraaf 4.3.2) aangepast.

Zienswijze 4

Reclamant, ingekomen d.d. 5 maart 2025

Deze zienswijze is niet binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend, maar er is voor gekozen om de zienswijze alsnog in behandeling te nemen. De zienswijze wordt meegenomen in de verdere afweging en besluitvorming van het planvoornemen.

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 6 punten:

1. De reclamant maakt zich zorgen over het ontwerp-uitwerkingsplan Mortiere Fase 6b omdat de plannen rondom fase 6b de veilige kindvriendelijke woonomgeving dreigen te verstoren.
2. De reclamant stelt dat de procedure rondom dit ontwerp-uitwerkingsplan ondoorzichtig is verlopen. De reclamant geeft aan dat de communicatie over de coördinatie-regeling en de aanvraag van de omgevingsvergunning bij de omwonende voor verwarring heeft gezorgd, omdat pas na tien maanden duidelijkheid kwam over het voorbereiden van het uitwerkingsplan en deze zestien maanden na de eerdere aanvraag officieel werd gepubliceerd. De reclamant vindt dat transparantie en een correcte procedure essentieel zijn om de betrokkenheid en inspraak van de omwonenden te waarborgen.
3. De reclamant uit zijn zorgen op het gebied van verkeersveiligheid en parkeergelegenheid. De reclamant stelt dat kinderen (voor de realisatie van fase 6b) veilig kunnen buitenspelen zonder zich zorgen te maken over het toenemende verkeer. Door de komst van 90 appartementen zal dit drastisch veranderen met een verwachte stijging van ten minste 324 verkeersbewegingen per etmaal, exclusief bezoekers en bezorgdiensten. Dit is gezien de smalle straten en beperkte rijloper een gevaarlijke ontwikkeling volgens de reclamant. Verder stelt de reclamant dat de veiligheid van fietsers en voetgangers hierdoor in het gedrang komt. Er is geen verkeerskundig onderzoek in het uitwerkingsplan opgenomen dat aantoont dat deze toename op verantwoorde wijze kan worden verwerkt binnen de bestaande infrastructuur.
4. De reclamant heeft ook vragen op het gebied van parkeren. De huidige parkeervoorzieningen zijn, volgens de reclamant, al beperkt en worden nu verder onder druk gezet door de plannen, terwijl eerdere plannen uit 2013 en 2016 wél rekening hielden met een half verdiepte, inpandige parkeervoorziening. Dat hier nu van wordt afgeweken en er alleen wordt ingezet op openbare parkeerplaatsen, vergroot de kans op overlast en ongewenste parkeerdruk in omliggende straten, volgens de reclamant. Daarbij komt dat de situering van de voorzieningen in het plan met een laad- en losplaats direct nabij bestaande woningen zal zorgen voor extra overlast door geluid, verkeersbewegingen en afvalopslag.
5. De reclamant stelt de vraag of sprake is van een actueel en goed onderbouwd plan aangezien er wordt uitgegaan van verouderde onderzoeken en beleidskaders zoals de oude woonvisie, gedateerd woningmarktonderzoek en oude parkeernormen. Het is volgens de reclamant twijfelachtig of de werkelijk behoefte aan deze ontwikkeling voldoende onderzocht is, omdat het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor Mortiere voorzag in een mix van grondgebonden woningen en beperkte gestapelde bouw. Het nieuwe plan met 90 appartementen wijkt hier sterk van af en gaat voorbij aan de historische en ruimtelijke context van de wijk.
6. De reclamant vraagt om de procedure opnieuw en correct te doorlopen met duidelijke en eerlijke communicatie richting de omwonenden. Ook vraagt de reclamant de stedenbouwkundige uitgangspunten opnieuw te evalueren en onderzoek te doen naar de daadwerkelijke effecten op de leefbaarheid, verkeersveiligheid en parkeerdruk. De reclamant wil graag meedenken over

passende woonoplossingen, maar niet op de manier die ten koste gaat van de veiligheid en leefbaarheid van de kinderen en de wijk.

Beantwoording:

1. Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen en in de volgende punten beantwoordt.
2. Het college van burgemeester en wethouders betreurt dat de communicatie niet naar de wens van de reclamant is geweest en hoopt met de volgende uitleg de procedures wat te kunnen verduidelijken. Het klopt dat de raad, op 14 juli 2022, besloten heeft om de gemeentelijke coördinatieregeling (artikel 3:30 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing te verklaren op het uitwerkingsplan en de benodigde omgevingsvergunning voor Mortiere fase 6B. Dit besluit is gepubliceerd op de website van de gemeente, maar niet op overheid.nl. Op 14 december 2023 is het uitwerkingsplan Mortiere fase 6B gedurende zes weken (tot en met 24 januari 2024) in ontwerp ter inzage gelegd. Dat tussentijds abusievelijk een conceptaanvraag omgevingsvergunning werd gepubliceerd klopt, maar heeft procedureel geen betekenis. Het gelijktijdig publiceren van het ontwerpuitwerkingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning is geen wettelijke eis. Omdat er nog steeds voldaan wordt aan artikel 3:30 van Wet ruimtelijk ordening, bestaat er naar de mening van de raad geen noodzaak om het ontwerp-uitwerkingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning opnieuw en gelijktijdig te publiceren.
3. De ontwikkeling van fase 6b is onderdeel van het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014 waarin de verkeersstructuur is bepaald. De smalle straten sluiten aan bij de inrichting als 30 km-gebied waar gebruikers gezamenlijk gebruik maken van de openbare ruimte en soms op elkaar moeten wachten. De Eddie Boydstraat heeft voldoende maat om de verschillende gebruikers en functies een plek te geven. De vrijliggende langzaam verkeersroutes zorgen er juist voor dat de doorgaande fietsers hun eigen ruimte hebben in dit deel van het plan en dus niet op de rijbaan een plek vragen. In dit ontwerpuitwerkingsplan wordt aangegeven dat voor de aansluiting op de Eendrachtsweg en Eddie Boydstraat in de uitwerking van de openbare ruimte extra aandacht worden geschonken aan een verkeersveilige aansluiting. Zeker bij het fietspad, Little Walterpad, is het belangrijk extra aandacht te schenken aan de verkeersveiligheid.
4. Op basis van de uitwerkingsregels in het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014, dient voor parkeren getoetst te worden aan de ASVV 2004 van het CROW. De plantoelichtingen op het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014 (paragraaf 3.4 van de toelichting) en het ontwerpuitwerkingsplan (paragraaf 4.3.2 van de toelichting) bieden daarbij inzage in het beleid dat wordt gehanteerd bij de toetsing van de vraag of kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. De gestelde parkeernormen worden voor heel Mortiere toegepast.
De parkeerplaatsen aan de Eddie Boydstraat zijn in de totale parkeerbalans voor Mortiere altijd toebedeeld geweest aan fase 6b en in de parkeerbalans voor dit deel van Mortiere is sprake van een positieve parkeerbalans. Verder worden de laad- en losplaatsen niet gerealiseerd waardoor deze komen te vervallen en als parkeerplaats in gebruik kunnen worden genomen.. De toelichting van het uitwerkingsplan wordt hierop aangepast.
Voor de realisatie van voldoende parkeerplaatsen is er een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan een omgevingsvergunning (zie artikel 5.2.1 onder c) in het ontwerpuitwerkingsplan opgenomen.
5. Het is correct dat de oude versie van de woonvisie is benoemd. Bij de vast te stellen uitwerkingsplan van fase 6b wordt de nieuwe versie van de woonvisie toegevoegd. Met betrekking tot het woningmarktonderzoek zijn de aangehaalde onderzoeken

het recentst met specifieke betrekking tot de gemeente Middelburg. Aanvullend zijn in de Zeeuwse Woondeal 2023, (ondertekend op 14-02-2023), de huidige plannen voor fase 6b meegenomen. Daarmee is dus rekening gehouden met de 90 appartementen in fase 6b. Hiermee is aangetoond dat er voldoende behoefte is aan de appartementen van fase 6b. Dit is ook zo beargumenteerd in de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 2.3.4 van de toelichting bij het uitwerkingsplan.

Verder is in hoofdstuk 3 van de toelichting bij het uitwerkingsplan de historische en ruimtelijke beschrijving het plan uitgelegd en hoe dit bijdraagt aan de wijk.

6. De aangehaalde punten van de reclamant zijn in de voorgaande punten behandeld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpuitwerkingsplan:

De toelichting wordt als volgt aangepast:

- In paragraaf 2.3.3 wordt de nieuwe Woonvisie toegevoegd
- De laad en los plaatsen zijn vervallen, hierop wordt de toelichting (paragraaf 4.3.2) aangepast.

Zienswijze 5

Reclamant, ingekomen d.d. 4 maart 2025

Deze zienswijze is niet binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend, maar er is voor gekozen om de zienswijze alsnog in behandeling te nemen. De zienswijze wordt meegenomen in de verdere afweging en besluitvorming van het planvoornemen.

Zienswijze:

Reclamant noemt in zijn zienswijze samengevat 7 punten:

1. De reclamant geeft aan belanghebbenden te zijn en dat zij niet tegen ontwikkeling van Mortiere zijn, maar wel tegen ontwikkelingen die een ontwrichtende uitwerking hebben op de wijk, zo ook fase 6b. De reclamant geeft aan zich aan te sluiten bij zienswijze 3 van dit rapport beantwoording zienswijzen, maar legt in de volgende punten uit waarom het plan niet past binnen de wijk.
2. De reclamant stelt dat de plannen afwijken van eerder vastgestelde en gecommuniceerde kaders, zonder dat hiervoor een heldere onderbouwing wordt gegeven wat het vertrouwen in het proces ondermijnd. De reclamant haalt onder dit punt meerdere onderwerpen aan:
 - a. De reclamant geeft aan dat de communicatie over het geldende bestemmingsplan onduidelijk is en dat dit mede is veroorzaakt door fouten en het hanteren van de onjuiste procedures bij de publicatie van de planvorming door de gemeente.
 - b. Daarnaast is de voorgestelde planvorming niet in lijn met de geldende bestemmingsplannen volgens de reclamant, omdat in het bestemmingsplan 'Mortiere' is vastgelegd dat het maximum aantal appartementen binnen een uitwerkingsplan 50 mag bedragen. De gemeente kiest er nu voor om in fase 6B 90 appartementen te realiseren. De reclamant stelt dat dit vragen oproept over de ruimtelijke motivering en de rechtvaardiging van deze forse toename.
 - c. Verder geeft de reclamant aan dat het bestemmingsplan duidelijke parkeernormen en verkeerskundige uitgangspunten bevat, maar het is niet inzichtelijk gemaakt hoe de gemeente ervoor zorgt dat de parkeerbalans en verkeersafwikkeling hieraan blijven voldoen.
3. Het ontwerpplan voorziet in circa 550-600 m² aan commerciële voorzieningen op de begane grond maar volgens de reclamanten is de invulling van deze ruimten is nog

onduidelijk, waar in het moederplan wel diverse opties worden genoemd. De reclamant vraagt door de nabijheid van bestaande voorzieningen of aanvullende voorzieningen hier noodzakelijk en haalbaar zijn. Daarnaast stelt de reclamant dat in het ontwerpplan geen aparte parkeervoorziening voor deze commerciële eenheden opgenomen te zijn, wat betekent dat bezoekers, bezorgers en afhalers aangewezen zullen zijn op de toch al beperkte parkeercapaciteit in de wijk. Dit zal leiden tot extra parkeerdruk, die hier niet op berekend is, volgens de reclamant. Hierom wordt er verzocht:

- a. Duidelijkheid te geven over welke functies daadwerkelijk binnen het uitwerkingsplan komen;
 - b. De parkeernormen voor deze functies inzichtelijk te maken en aan te geven hoe deze binnen de totale parkeerbalans van fase 6b worden verwerkt; en
 - c. De hoofdentrees van commerciële functies zodanig te situeren dat deze aansluiten bij de parkeerplekken die voor deze functies bedoeld zijn, om overlast op de Eddie Boydstraat te voorkomen.
4. De reclamant stelt dat zij over 2 auto's beschikken en afhankelijk zijn van de openbare parkeerplaatsen en door de ontwikkeling van dit plan de reeds beperkte parkeercapaciteit onder druk komt te staan. De huidige parkeerplaatsen bij Eddie Boydstraat 26-28 tellen mee in de parkeerbalans van fase 4, maar er worden drie van deze parkeerplaatsen onttrokken voor een laad-en losvoorziening. Volgens de reclamanten betekent dit, dat bewoners, bezorgdiensten en bezoekers van de geplande commerciële voorzieningen extra parkeerdruk zullen veroorzaken en in een noodgeval kunnen hulpdiensten moeilijker ter plaatse komen. De reclamant stelt dat bezoekers en bezorgers in de praktijk kiezen voor de eenvoudigste optie: kort parkeren op de Eddie Boydstraat, wat onwenselijk is want de ruimte is al beperkt. De reclamant stelt dat er 90 woningen met 71 parkeerplaatsen ontwikkeld worden, wat gaat leiden tot een tekort aan parkeerplaatsen.
5. Volgens de reclamant leidt het plan tot een significante toename van verkeersdruk in een straat die als verkeersarm is ingericht door de extra verkeersbewegingen van het laden en lossen van bedrijven, bezorgdiensten, bezoekers van de geplande voorzieningen en toenemen van bewonersverkeer van de 90 nieuwe appartementen. Dit gaat een negatieve impact hebben op de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de wijk en is niet duidelijk hoe de verkeersveiligheid gewaarborgd wordt bij het kruispunt van de Eddie Boydstraat en het fietspad, wat een belangrijke wijkontsluiting vormt voor langzaam verkeer volgens de reclamant. De reclamant vraagt hoe gegarandeerd wordt dat de verkeersafwikkeling hier veilig blijft en verzoekt de gemeente om:
 - a. Een gedegen verkeerskundig onderzoek op te nemen, waaruit blijkt dat de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid voldoende gewaarborgd blijven.
 - b. Te onderzoeken of de hoofdentree van het appartementencomplex en de commerciële functies verplaatst kan worden naar de zijde van het binnengebied, zodat het aantal verkeersbewegingen in de Eddie Boydstraat wordt verminderd.
 - c. Geen bestaande parkeerplaatsen uit fase 4 te onttrekken voor fase 6B, zodat er geen verslechtering van de parkeerbalans plaatsvindt.
 - d. de ondergrondse containers ook toegankelijk te maken voor direct aanwonenden van Eddie Boydstraat.
6. De wijk Mortiere kenmerkt zich door een open en ruimtelijke opzet met laagbouw en een groen karakter. De bouw van 90 sociale huurappartementen in hoogbouw is niet passend binnen deze wijkopzet volgens de reclamant. De reclamant stelt dat in het moederplan wordt gesproken over maximaal 50 appartementen per

uitwerkingsplan. De reclamanten stellen voor de appartementen te spreiden over de andere deelgebieden, zoals bij fase 9D en 9E wat een evenwichtiger ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De reclamant vraagt de gemeente om toe te lichten waarom de keuze is gemaakt om juist hier de dichtheid zo hoog op te voeren?

7. Op basis van bovenstaande punten acht de reclamant het ontwerp-uitwerkingsplan in strijd met de uitgangspunten van een evenwichtige ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Omgevingswet. Het plan leidt tot een onevenredige belasting van het verkeers- en parkeerbeleid en heeft onvoldoende onderbouwing ten aanzien van de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans en verzoekt de reclamant de gemeenteraad nadrukkelijk om:
 - a. Het aantal (sociale) huurwoningen te verlagen naar een niveau dat past bij de bestaande wijkopzet.
 - b. Hoogbouw te voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit van de wijk Mortiere te respecteren.
 - c. Een realistische parkeerbalans op te stellen die aansluit bij de werkelijke parkeerbehoefte.
 - d. De hoofdentrees van zowel de appartementen als de commerciële functies aan de zijde van het binnengebied te situeren.
 - e. Een uitgebreid verkeerskundig onderzoek op te nemen, met aandacht voor verkeersveiligheid en overlastbeperking.

De reclamant vraagt de raadsleden zelf op de locatie te gaan kijken of deze ontwikkeling echt passend is op deze locatie en zien de reactie op de zienswijzen tegemoet.

Beantwoording:

1. Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen en in de volgende punten beantwoordt.
2. Het college van burgemeester en wethouders betreurt dat de communicatie niet naar de wens van de reclamant is geweest.
 - a. Het klopt dat de raad, op 14 juli 2022, besloten heeft om de gemeentelijke coördinatieregeling (artikel 3:30 Wet ruimtelijke ordening) van toepassing te verklaren op het uitwerkingsplan en de benodigde omgevingsvergunning voor Mortiere fase 6B. Dit besluit is gepubliceerd op de website van de gemeente, maar niet op overheid.nl. Op 14 december 2023 is het uitwerkingsplan Mortiere fase 6B gedurende zes weken (tot en met 24 januari 2024) in ontwerp ter inzage gelegd. Dat tussentijds abusievelijk een conceptaanvraag omgevingsvergunning werd gepubliceerd klopt, maar heeft procedureel geen betekenis. Het gelijktijdig publiceren van het ontwerp-uitwerkingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning is geen wettelijke eis. Omdat er nog steeds voldaan wordt aan artikel 3:30 van Wet ruimtelijke ordening, bestaat er naar de mening van de raad geen noodzaak om het ontwerp-uitwerkingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning opnieuw en gelijktijdig te publiceren.
 - b. In de ontwikkeling van Mortiere zijn in de loop van de tijd keuzes gemaakt over gestapelde bebouwing en aantallen appartementen, deze zijn vertaald in het vigerende bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014. Op geen van de locaties met de bouwaanduiding 'gestapeld' is een maximaal aantal appartementen opgenomen. Artikel 17.2 onder n van het bestemmingsplan 'Mortiere' staat *in het uitwerkingsplan kan worden bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het bestemmingsplan. Hierbij gaat het om het toestaan van gestapelde bebouwing met een maximum van 50 appartementen.* Dit artikel is alleen

van toepassing wanneer gestapelde woningen niet zijn toegestaan ter plaatse van het uitwerkingsplan. In het bestemmingsplan 'Mortiere' ligt ter hoogte van het plangebied van fase 6b de bouwaanduiding "gestapeld" en hiermee zijn de gestapelde woningen op deze locatie al toegestaan. Omdat de gestapelde woningen al zijn toegestaan, is het artikel 17.2 onder n niet van toepassing op dit uitwerkingsplan.

- c. De punten met betrekking tot verkeer en parkeren worden in de volgende punten beantwoord.

3.

- a. De invulling van de commerciële plinten is nog niet ingevuld. Er is bewust voor gekozen om verschillende soorten voorzieningen mogelijk te maken op deze locatie. Hierdoor is er de nodige flexibiliteit om aan te sluiten bij de marktvraag en lokale behoeften. Binnen de regels van het uitwerkingsplan zijn wel degelijk beperkingen opgelegd en is richting gegeven aan de toegestane functies, zie artikel 5.1 lid c tot en met e:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – tot en met categorie 1a' (sh<1a): tevens voor horeca t/m categorie –1a zie Staat van Horeca-activiteiten Bijlage 1 met een maximum van twee en een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 150 m²;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 9' tevens maatschappelijke voorzieningen in de vorm van kleinschalige buurtgebonden voorzieningen, zoals kinderdagverblijven, medische en sociale voorzieningen e.d.;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' tevens detailhandel in de vorm van kleinschalige buurtgebonden voorzieningen.

Hiermee worden overlastgevende en grootschalige functies uitgesloten.

- b. Voor de parkeerbehoefte van de commerciële voorzieningen wordt gebruikt gemaakt van parkeernorm van 2,5 auto per 100m² wat het totaal aantal parkeerplaatsen voor voorzieningen brengt op 14. Dit is ook zo opgenomen in paragraaf 4.3.2 parkeren in de toelichting van het uitwerkingsplan en in de parkeerbalans van fase 6b in bijlage 1 bij de toelichting. Hierbij is ook rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen door verschillende soorten gebruikers, op verschillende tijdstippen van de dag.
 - c. De functies zijn voor de buurt, daarmee is de bereikbaarheid met de fiets en te voet van groot belang. De situering van de entrees aan de voorkant zijn daarmee een logisch gevolg. Door de poort tussen de gebouwen is de verbinding tussen voor en achter goed en is parkeren nabij mogelijk.
4. In paragraaf 4.3.2 parkeren in de toelichting van het uitwerkingsplan staat opgenomen dat uit deze parkeerbalans blijkt dat er 148 parkeerplaatsen nodig zijn. In het plangebied worden 71 parkeerplaatsen in het westelijke woonhof en 66 parkeerplaatsen in het oostelijke woonhof gerealiseerd. Daarnaast is er bij de ontwikkeling van Mortiere rekening gehouden met 7 parkeerplaatsen aan de Eendrachtsweg en 7 parkeerplaatsen aan de Eddie Boydstraat voor fase 6b. De parkeerplaatsen aan de Eddie Boydstraat zijn in de totale parkeerbalans voor Mortiere altijd toebedeeld geweest aan fase 6b en dus niet voor fase 4. Ook in fase 4 is er zonder deze sprake van een positieve parkeerbalans. Verder worden de laad- en losplaatsen niet gerealiseerd waardoor deze komen te vervallen en als parkeerplaats in gebruik kunnen worden genomen. In totaal worden er dus 71 + 66 + 14 = 151 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeervraag. De 7 parkeerplaatsen aan de Eddie Boydstraat zijn dus toebedeeld aan fase 6b en

bieden daarmee de eerste opvangmogelijkheid voor eventuele kortparkeerders op deze plek (zie ook antwoord onder 3c)

De bereikbaarheid van de hulpdiensten zal in de praktijk geen problemen opleveren, omdat andere weggebruikers rekening houden met hulpdiensten met sirene en daarnaast is het gegarandeerd door de aanwezigheid van de doorgaande langzaam verkeer routes die ook begaanbaar zijn voor de hulpdiensten.

5. De ontwikkeling van fase 6b is onderdeel van het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014 waarin de verkeersstructuur is bepaald. De smalle straten sluiten aan bij de inrichting als 30 km-gebied waar gebruikers gezamenlijk gebruik maken van de openbare ruimte en soms op elkaar moeten wachten. De Eddie Boydstraat heeft voldoende maat om de verschillende gebruikers en functies een plek te geven. De vrijliggende langzaam verkeersroutes zorgen er juist voor dat de doorgaande fietsers hun eigen ruimte hebben in dit deel van het plan en dus niet op de rijbaan een plek vragen. In dit ontwerpuitwerkingsplan wordt aangegeven dat voor de aansluiting op de Eendrachtsweg en Eddie Boydstraat in de uitwerking van de openbare ruimte extra aandacht worden geschonken aan een verkeersveilige aansluiting. Zeker bij het fietspad, Little Walterpad, is het belangrijk extra aandacht te schenken aan de verkeersveiligheid.
 - a. Bovenstaande toelichting is als uitwerking van het bestemmingsplan 'Mortiere' een gedegen onderbouwing.
 - b. De toelichting over de entrees van de commerciële functies is uitgelegd in 3c. De woningen hebben een tweezijdige toegang, zowel vanaf de voorkant, als vanaf de achterkant.
 - c. De punten met betrekking tot parkeren zijn beantwoord in punt 4 van deze zienswijze, waarbij wordt toegelicht dat er geen parkeerplaatsen worden onttrokken aan fase 4.
 - d. De positionering en het gebruik van de ondergrondse containers is afgestemd op het afvalbeleid van de gemeente. Ondergrondse containers zijn alleen te gebruiken voor appartementen die geen mogelijkheid hebben tot het stallen van klike's.
6. In het bestemmingsplan 'Mortiere' uit 2014 zijn specifieke bouwhoogtes opgenomen voor de locatie (artikel 17.2 onder h van de planregels en op de verbeelding), vanuit het John Lennonplein gezien oplopend van 11 meter, 14 meter tot 20 meter aan het water. De bouwhoogtes in dit ontwerpuitwerkingsplan zijn lager dan deze toegestane bouwhoogtes namelijk 10 en 14 meter. Daarnaast wordt in paragraaf 3.2 van de toelichting bij het uitwerkingsplan uitgelegd waarom deze appartementen passend zijn in de open karakter van Mortiere en waarom hier een hogere dichtheid passend is.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan worden per fase keuzes gemaakt voor de invulling en soorten woningen, hier is gekozen voor sociale en middeldure appartementen. De locatie van fase 6b leent zich, zoals beschreven in 3.2, uitermate goed voor appartementen vanwege de ligging aan het park. Door het beperken van de hoogte tot maximaal 10 en 14 meter is aansluiting gezocht bij de naastgelegen woningen.
7. Het plan is in route gebracht onder de Wet ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat het Uitwerkingsplan wel leidt tot een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld is onder de Wet ruimtelijke ordening. Het woningaantal wordt niet verlaagd aangezien het voorgestelde plan in zijn huidige vorm passend is binnen de ruimtelijke kaders. De geplande woningbouw sluit aan bij de vastgestelde behoefte en draagt bij aan het verminderen van de woningtekorten. Een vermindering van het aantal woningen zou de haalbaarheid en doelstellingen van het plan beïnvloeden en is daarom niet wenselijk.

De andere aangehaalde punten van de reclamant zijn in de voorgaande punten behandeld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpuitwerkingsplan:

De toelichting wordt als volgt aangepast:

- De laad en los plaatsen zijn vervallen, hierop wordt de toelichting (paragraaf 4.3.2) aangepast.

4. Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende reacties wordt het ontwerpuitwerkingsplan “Mortiere fase 6b” als volgt aangepast:

Toelichting:

- In paragraaf 2.3.3 wordt de nieuwe Woonvisie toegevoegd
- In paragraaf 4.3.1 wordt Stroeweg aangepast naar Schroeweg
- De laad en los plaatsen zijn vervallen, hierop wordt de toelichting (paragraaf 4.3.2) aangepast.
- De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan de toelichting.
- De memo hydrologische gevolgen ontwikkeling fase 6B Mortiere wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting.

Regels

Geen aanpassingen benodigd.

Verbeelding

Geen aanpassingen benodigd.

Staat van wijzigingen

Uitwerkingsplan Mortiere Fase 6B

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Middelburg op

De secretaris,

De burgemeester,

Aart van den Brink

Yvonne van Mastrigt

Staat van wijzigingen uitwerkingsplan Mortiere fase 6B

Het uitwerkingsplan Mortiere fase 6B wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijzen gewijzigd vastgesteld. In onderstaand overzicht worden de betreffende wijzigingen benoemd.

Wijzigingen in de (bijlagen bij) de toelichting

1. Toevoeging Nieuwe woonvisie

In het ontwerp uitwerkingsplan Mortiere fase 6B wordt in de toelichting de oude versie van de woonvisie is benoemd. Bij de vast te stellen uitwerkingsplan van fase 6b wordt de nieuwe versie van de woonvisie toegevoegd.

2. Toevoeging bezonningsstudie

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie bestaat uit twee onderdelen, het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek en de Toets TNO 'licht'. Uit het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek blijkt dat enkele woningen ten gevolge van de hoogbouw een schaduwtoename ondervinden. Voor een stedelijke omgeving als Middelburg is dit een acceptabele toename. Uit de Toets TNO 'licht' blijkt dat de onderzochte woningen aan het Little Walterpad, het John Lennonplein en de Eendrachtsweg ruimschoots voldoen aan de minimale TNO-eis 'licht' van 120 minuten zonlicht per dag in de periode 19 februari-21 oktober. De voorgenomen bouw heeft voor deze woningen een beperkte invloed qua bezonning. De onderzochte woningen aan de Eddie Boydstraat en de Elmore Jamesstraat voldoen niet aan de minimale TNO-eis 'licht'. Dit was echter al zo in de bestaande situatie en de bezonningsduur neemt door de ontwikkeling niet af maar blijft gelijk. Deze woningen ontvangen op 19 februari via de achterzijde van de woningen wel voldoende zonlicht. De voorgenomen bouw van de twee woongebouwen heeft geen invloed op de bezonning van deze woningen. De bezonningsstudie wordt toegevoegd aan het uitwerkingsplan.

3. Aanpassen laad- en losplaatsen

De parkeerplaatsen aan de Eddie Boydstraat zijn in de totale parkeerbalans voor Mortiere altijd toebedeeld geweest aan fase 6b en in de parkeerbalans voor dit deel van Mortiere is sprake van een positieve parkeerbalans. Verder worden de laad- en losplaatsen niet gerealiseerd waardoor deze komen te vervallen. De toelichting van het uitwerkingsplan wordt hierop aangepast.

4. Aanpassen Stroeweg in Schroeweg

In de paragraaf 4.3.1 Verkeer van de toelichting is Stroeweg' opgenomen, dit is onjuist en dit wordt gewijzigd in 'Schroeweg'.

5. Toevoeging memo hydrologische gevolgen ontwikkeling fase 6B Mortiere

Aan de bijlage bij de toelichting wordt de memo hydrologische gevolgen ontwikkeling fase 6B Mortiere toegevoegd. Deze memo beschrijft de mogelijke gevolgen voor hydrologie, grondwater en wateroverlast voor de omgeving door de realisatie van Mortiere Fase 6B.

De memo is opgesteld door Arcadis op verzoek van de Gemeente Middelburg en de ontwikkelaar AM Zeeland en wordt gebruikt ter onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan.

6. Actualisatie Stikstofonderzoek

Vanwege de aangepaste rekenmethode en de actualisatie van de Aeriusscalculator is het stikstofonderzoek geactualiseerd als ambtshalve wijziging.