

**Zienswijzenrapport
Ontwerpuitwerkingsplan Mortiere fase 9D**

Gemeente Middelburg
Augustus 2019

- 1. Inleiding**
- 2. Beantwoording zienswijze**
- 3. Conclusie**

1. Inleiding

Het plangebied is gelegen in de wijk Mortiere in de gemeente Middelburg. Het plangebied ligt in het uiterste noordoosten van de wijk. Het vigerende bestemmingsplan is getiteld 'Mortiere', en is vastgesteld op 25 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de 'Wonen - Uit te werken bestemming'.

In het kader van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpuitwerkingsplan van 23 mei tot en met 3 juli 2018 voor een ieder ter inzage gelegen.

Van deze terinzagelegging zijn vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen gedaan. Daarbij is de mededeling gedaan dat gedurende genoemde termijn een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen (bezwaren) tegen voormelde ontwerpen kan indienen.

Binnen deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2.

2. Beantwoording zienswijze

Samenvatting

In de zienswijze staat verwoord dat reclamant zich niet kan verenigen met het uitwerkingsplan voor fase 9D om de volgende redenen:

- a. Het belang van een goede en gezonde woonomgeving. Reclamant woont al vijftien jaar in een bouwput. Hierbij hebben onder andere de volgende activiteiten plaatsgevonden:
- b. Omliggende percelen rondom de huiskavel van reclamant zijn met 1,5 meter opgehoogd en sloten zijn gedempt. Het kavel van reclamant is niet opgehoogd waardoor de omliggende percelen nu afwateren op zijn perceel in plaats van andersom. Ook zou het grondwater van omliggende percelen naar zijn kavel worden geperst. Bij regenval zou ernstige wateroverlast ontstaan die het normale gebruik van het kavel in de weg staat.

In maart 2013 en augustus 2015 is door Grontmij onderzoek gedaan naar de hoogteverschillen en de wateroverlast. De betreffende rapporten zijn bijgevoegd bij de zienswijze. Uit de rapporten zou blijken dat het noodzakelijk is dat rondom de kavel, de aangebrachte ophogingen worden verwijderd en er sloten worden gegraven. Hiervoor is een strook vereist met een breedte van ongeveer 15 meter. Dit betekent dat het uitwerkingsplan daarom niet kan worden gerealiseerd omdat de infrastructuur van het uitwerkingsplan op een hoogte van 1,5 meter boven het niveau van het kavel van de reclamant zou zijn geprofileerd.

- c. In 2001 hebben de gemeente en de rechtsvoorganger van reclamant een overeenkomst gesloten waarin is opgenomen dat het kavel van reclamant in het kader van een te realiseren bouwplan kan worden bebouwd met maximaal 15 grondgebonden vrije sector woningen. Per brief van 2 april 2013 heeft de heer Verhoeven verzocht medewerking te verlenen aan bebouwing op zijn kavel. Zolang de bestemming op het kavel van de Verhoeven niet is gewijzigd naar wonen conform de overeenkomst uit 2011 kan vanwege bezwaren van goede ruimtelijke ordening en de reeds toegebrachte nadelen aan het kavel het voorliggende ontwerpuitwerkingsplan niet vastgesteld worden. Bij vaststelling van het uitwerkingsplan zou de huidige bestemming van het perceel van Verhoeven zwaarder onder druk komen te staan door de hoge waterstanden en de zwaar beschadigde gebouwen.
- d. Door Bureau Wissing, de ruimtelijke adviseur van het Consortium voor de woonwijk Mortiere, is een inrichtingsplan voor de huiskavel opgesteld met 44 woningen. Reclamant kan zich verenigen met dit inrichtingsplan.
- e. Voorliggend uitwerkingsplan zou in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en met de Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland. Het uitwerkingsplan zou namelijk niet voldoen aan de Ladder van duurzame verstedelijking.
Het plan maakt niet inzichtelijk dat in de actuele regionale behoefte aan woonruimte niet kan worden voldaan door sloop van bestaande bebouwing en invulling van het kavel van reclamant. Het kavel zou namelijk op eenzelfde wijze ingevuld kunnen worden.
- f. In voorliggend uitwerkingsplan zou een financiële onderbouwing ontbreken waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is waarbij rekening is gehouden met financieel nadelige gevolgen voor reclamant. Het betreffende nadeel wordt becijferd op een bedrag van 3.947.427,67 euro. Over de oorzaken van de huidige schade loopt een procedure bij het

gerechtshof te 's-Hertogenbosch. Het ontwerpuitwerkingsplan zou niet voldoen aan het gestelde in paragraaf 7.1 van de akte na tussenarrest van 22 maart 2016. De definitieve uitkomst van de procedure dient afgewacht te worden alvorens een uitspraak gedaan zou kunnen worden over de technische, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het ontwerpuitwerkingsplan. Immers indien het totaalbedrag aan gemeentelijke kosten hoger is dan de opbrengst van de gronden is het uitwerkingsplan economische niet uitvoerbaar.

De volledige zienswijze is na te lezen in de bijlage.

Beantwoording gemeente:

De reclamant stelt diverse zaken ter discussie die geen deel uitmaken van het voorliggende uitwerkingsplan. Bij de beantwoording van de zienswijze zal enkel ingegaan worden op aspecten voor zover relevant in een (publiekrechtelijke) planologische procedure. Voor de overige punten die worden aangedragen wordt verwezen naar de civielrechtelijke procedure die op dit moment aanhangig is bij het Gerechtshof.

- a. De reclamant woont in een nieuwbouwwijk die in ontwikkeling is. Als voormalig eigenaar zijn de omliggende gronden destijds door reclamant en zijn rechtsvoorganger verkocht aan de gemeente, met als doel hier een nieuwbouwwijk te ontwikkelen. De ontwikkelingen en bijbehorende overlast was door reclamant te voorzien. Dat de wijk volop in ontwikkeling is kan betekenen dat er sprake is van bouwverkeer ten behoeve van de realisatie van woningen elders in de wijk. In het verleden hebben de ontwikkelingen zich grotendeels op ruime afstand van het perceel van reclamant afgespeeld, maar de fases welke nu momenteel volop in ontwikkeling zijn bevinden zich deels rondom het perceel van reclamant. Dit geldt eveneens voor onderhavige fase 9d.

Wanneer gestart wordt met het bouwrijp maken en vervolgens met de realisatie van woningen in fase 9d kunnen de werkzaamheden tijdelijk voor enige hinder zorgen. Zoals hiervoor aangegeven, wordt hier ingegaan op de aspecten die relevant zijn voor de planologische procedure. Eventuele overlast bij de feitelijke uitvoering van werkzaamheden is in ruimtelijke zin niet relevant voor de belangenafweging in het kader van het uitwerkingsplan. Bovendien is in het onherroepelijke bestemmingsplan Mortiere al vastgelegd dat er woningen zullen komen op de gronden waarvoor nu het uitwerkingsplan is opgesteld. In zoverre maakt het uitwerkingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk.

Overigens merkt de gemeente op dat zij in goed overleg met het Consortium Mortiere alles in het werk zal stellen om deze eventuele hinder zoveel mogelijk te beperken.

- b. Dat de gronden van reclamant lager liggen, wordt niet ontkend, echter van 1,5 meter is absoluut geen sprake. Het perceel ligt ongeveer tot kniehoogte lager dan omgeving. Reclamant heeft een civiele procedure gestart tegen de gemeente over vermeende wateroverlast zoals deze is getracht te onderbouwen door Grontmij. In opdracht van het Consortium Mortiere is een contra-expertise op de rapportage van Grontmij uitgevoerd door achtereenvolgens Arcadis en Royal Haskoning. Beide bureaus

geven aan dat Grontmij niet deugdelijk en overtuigend heeft gemotiveerd dat sprake is van wateroverlast. De civiele procedure loopt momenteel nog. Of er sprake is (geweest) van wateroverlast staat niet in rechte vast.

Beide bureaus geven eveneens aan dat de ontwikkeling van woningbouw rondom het perceel van reclamant naar alle waarschijnlijkheid niet tot wateroverlast zal leiden voor het perceel van reclamant. Echter, het is ook niet uit te sluiten.

Genoemde bureaus geven in de conclusies de volgende aanbevelingen ter verbetering van de waterhuishouding ter plaatse van de kavel van de reclamant. Dit betreft:

- het behoud van de sloot langs de zuidwestzijde van het perceel met afvoer naar de Mannezeesche Watergang;
- Aanleg van een robuuste sloot langs de noordwest en noordoostzijde en deze aan te sluiten op de sloot langs de Eendrachtsweg;
- Een grindkoffer met een onderliggende drainage aan de zuidoostzijde op de perceelscheiding met de Johnny Cashstraat, waarbij de drainage wordt aangesloten op de hiervoor beschreven slootstructuren.

Met aanleg en zorgvuldig onderhoud van deze ont- en afwateringsstructuur wordt alle eventuele toekomstige overlast van toestromend water uit de omgeving effectief voorkomen. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de ontwikkeling niet mag leiden tot wateroverlast op omliggende percelen. Het uitwerkingsplan is – mede gelet op voornoemde voorwaardelijke verplichting – in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

- c. Allereerst geldt dat op de optie uit de overeenkomst voor het mogen bouwen van 15 woningen geen beroep meer kan worden gedaan, nu de daarin genoemde termijn van 1 jaar al geruime tijd is verstreken. In arrest van het Gerechtshof van 12 januari 2016 is in 3.7.18 hierover het volgende opgenomen:

“Nu Verhoeven binnen een jaar na kennisgeving - dus uiterlijk op 11 december 2014 - een ontvankelijk verzoek tot medewerking tot het in exploitatie brengen van zijn huiskavel diende in te dienen waarbij op een of andere wijze duidelijk moest zijn dat hij dat deed op basis van de hem (althans zijn moeder) toegekende contractuele rechten, en hij zodanig verzoek met heeft gedaan, zijn zijn eventuele aanspraken op basis van de Overeenkomst vervallen.”

Daarnaast maakt de reclamant onvoldoende duidelijk waarom bezwaren van strijd met een goede ruimtelijke ordening ontstaan wanneer fase 9D wordt ontwikkeld zonder de bestemming van de huiskavel te wijzigen. Er is niet aangetoond dat de planontwikkeling zal leiden tot een wijziging in de waterhuishouding ter plaatse van het perceel van reclamant en evenmin dat de vermeende schade aan de opstallen en vermeende sterfte van de beplanting een causaal verband heeft met vermeende wijzigingen in de waterhuishouding.

Voor de ontwikkeling van het woongebied Mortiere is een uit te werken woonbestemming opgenomen. In deze uit te werken woonbestemming is al het maximale aantal woningen

vastgelegd. Dit geldt niet voor de huiskavel en hiervan kan dan ook niet zomaar gebruik worden gemaakt. Voor de realisatie van woningen op het perceel van reclamant is tevens een principeverzoek ingediend en hebben separaat reeds informele gesprekken plaats gevonden tussen reclamant, het consortium en de gemeente Middelburg. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt staat de gemeente Middelburg niet onwelwillend tegenover herontwikkeling van de kavel. Dit traject verloopt afzonderlijk van de procedure voor Mortiere fase 9d.

Met het uitvoeren van alle aanbevelingen (van Arcadis) zoals opgenomen onder B. voor de ont- en afwateringsstructuur zal eventuele toekomstige overlast van toestromend water uit de omgeving effectief worden voorkomen. Door middel van de onder c genoemde vooropname kan worden vastgesteld of er door het uitvoeren van de werkzaamheden schade optreedt. Overigens is, zoals in de toelichting op het ontwerp-uitwerkingsplan is weergegeven, in het kader van het vooroverleg het concept ontwerp-uitwerkingsplan in mei 2016 toegezonden aan het Waterschap Scheldestromen. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het uitwerkingsplan.

- d. Het stedenbouwkundig ontwerp ingediend door reclamant heeft geen status. De gemeente Middelburg is niet tegen herontwikkeling van de kavel met woningbouw, maar niet in de dichtheid zoals reclamant voor ogen heeft. De overige voormalige agrarische bedrijfskavels binnen de wijk Mortiere zijn nog steeds in het verkavelingspatroon herkenbaar, vanwege de relatief grote kavels. Als gemeente Middelburg hebben we een voorkeur voor een dergelijk stedenbouwkundig ontwerp. Gelet op de toenemende vergrijzing van de provincie Zeeland zou eveneens een invulling met levensloopbestendige woningen op voorhand niet uitgesloten. Tevens is een nieuwe invulling van de bestaande bebouwing van reclamant eveneens bespreekbaar.
- e. Bij het toetsen aan de ladder duurzame verstedelijking, geldt dat deze niet tot doel heeft om te onderzoeken of nieuwe stedelijke ontwikkelingen op een andere locatie kunnen worden ontwikkeld. Het betreft een procesvereiste waarvan voor de beoogde ontwikkeling op een specifieke locatie moet worden aangetoond dat aan de gestelde voorwaarden (waaronder behoefte) wordt voldaan. In de voorliggende situatie is dit het geval. De ladder duurzame verstedelijking kent namelijk de volgende stappen.
 - 1. Is er sprake van een actuele behoefte?
 - 2. Wordt deze behoefte binnen bestaand stedelijk gebied ingevuld?

Ad. 1 In het bestemmingsplan Mortiere (vastgesteld: 2013) is het woningbouwprogramma (maximale aantal woningen) voor de woonwijk vastgelegd. Ook de locatie van de woningbouw in de wijk is vastgelegd middels een bestemming uit te werken – Wonen. Middels een uitwerkingsplan worden dan de exacte locaties van de woningen en de bouwmogelijkheden vastgelegd. Hiervoor is gekozen om in te kunnen spelen op actuele marktkansen. Er worden dan ook fasegewijs woningen toegevoegd aan de Mortiere, zo ook fase 9D. Dit betreffen voornamelijk koopwoningen in het middensegment. Het aantal woningen uit fase 9D past in

het maximale aantal dat is opgenomen in de uit te werken – Wonen bestemming. Ook de bevolkings- en huishoudensprognoses tonen voor de periode tot 2030 nog een groei aan. Wegens te kort op de arbeidsmarkt is er ook sprake van een toenemende immigratie. Met de ontwikkeling van de woonwijk Mortiere wordt voorzien in een deel van deze groei. Zoals in de toelichting op het ontwerp-uitwerkingsplan is weergegeven, is er recent een woningmarkt en locatieonderzoek uitgevoerd in het kader van de nieuwe woonvisie. Daaruit blijkt de actuele regionale behoefte aan nieuwbouwwoningen.

Ook de provincie Zeeland toetst ontwikkelingen aan de ladder duurzame verstedelijking en is van mening dat het voorliggende uitwerkingsplan hieraan voldoet.

Ad 2. Het woongebied Mortiere ligt in het bestaand stedelijk gebied. Het gebied wordt begrensd door de N57 aan de oostzijde, de A58 aan de zuidzijde het bedrijventerrein Mortiere aan de westzijde en de Torenweg aan de Noordzijde. Hiermee wordt voldaan aan trede twee van de ladder duurzame verstedelijking.

Van strijd met de Verordening Ruimte is geen sprake. Bovendien hoeft het voorliggende uitwerkingsplan niet getoetst te worden aan de ladder duurzame verstedelijking, omdat het uitwerkingsplan ten opzichte van het moederplan niet voorziet in nieuwe of andere functies en evenmin de bebouwingsdichtheid toeneemt. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro.

- f. De financiële uitvoerbaarheid ziet uitsluitend op de kosten en baten van het bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan. Financiële exploitatieopzetten van zowel de gemeente als het Consortium Mortiere tonen de economische uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan aan. Dit evenals het gegeven dat er een concreet planinitiatief is. Het staat niet op voorhand vast dat het plan niet binnen een periode van 10 jaar uitgevoerd kan worden. Gelet hierop, is de uitvoerbaarheid van het plan voldoende onderbouwd.

De schadeclaim – waarvan onzeker is of deze überhaupt zal worden toegewezen – komt bovendien niet voort uit het uitwerkingsplan. Daarom hoeft de schadeclaim - in tegenstelling tot bijvoorbeeld een planschadeclaim die wel voortkomt uit een specifieke ruimtelijke ontwikkeling – niet te worden meegenomen bij het bepalen van de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan. Betaling van een eventuele schadevergoeding zal de gemeente bovendien niet voldoen uit de opbrengsten van het bestemmingplan c.q. uitwerkingsplan, zodat de schadeclaim niet hoeft te worden meegenomen bij het bepalen van de financiële uitvoerbaarheid.

3. Conclusie

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om aan te nemen dat het uitwerkingsplan niet zou kunnen worden vastgesteld omdat sprake zou zijn van strijd met de goede ruimtelijke ordening.