

**Zienswijzenrapport
ontwerp bestemmingsplan 'Veerseweg Oost'**

Gemeente Middelburg
September 2019

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

1. Inleiding

Aan de Veerseweg Oost te Middelburg is een bouwplan ingediend voor de realisatie van 23 woningen. De gemeente Middelburg is voornemens medewerking te verlenen aan dit plan. De gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en bestemd als 'agrarisch'. Omdat de geldende bestemming woningbouw niet toe staat, is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld.

Gedurende de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan 'Veerseweg Oost' ter inzage heeft gelegen zijn zes zienswijzen en twee vooroverlegreacties ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. De provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen hebben als vooroverlegpartner aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

Op 29 november 2018 heeft een informatieavond plaats gevonden. Tijdens deze avond zijn afspraken gemaakt over het uitvoeren van nulmetingen, voordat met de bouw wordt begonnen en het uitvoeren van maatregelen om eventuele wateroverlast te voorkomen. Tevens is een toelichting gegeven over planschade en de jurisprudentie rondom uitzicht en privacy.

2. Beantwoording zienswijze

Reclamant	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
1	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
2	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
3	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
4	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats
5	Stichting VVAA Rechtsbijstand	Postbus 8153	3503 RD	Utrecht
6	Naam	Adres	Postcode	Woonplaats

Reclamant 1 heeft de volgende zienswijze:

1. Tussen de te ontwikkelen woningen en de bestaande woningen aan de Veerseweg komt een brandgang met afwatering. Deze brandgang ligt niet meer tot achter de woning Veerseweg 8. Gevraagd wordt om ook achter de woning van Veerseweg 108 te zorgen voor een afwatering met drainage, zodat wateroverlast op het perceel Veerseweg 108 wordt voorkomen.
2. De bouw van de woningen zal er toe leiden dat de bestaande groenafscheiding wordt verwijderd, waardoor er geen erfafscheiding meer staat tussen de percelen. Gevraagd wordt om duidelijkheid te verschaffen over de toekomstige erfafscheiding.
3. Belanghebbenden zijn van mening dat het bestaande recht van overpad aan de heer van Velzen voor aanvang van de bouw komt te vervallen.
4. Door de bouw van de woningen (en in de toekomst een Huisartsenpost) zal het bestaande vrije uitzicht en de privacy aanzienlijk dalen, hierdoor ontstaat waardedaling van de woning.
5. De achtertuin valt deels in het geldende bestemmingsplan 'buitengebied' en is bestemd als 'agrarisch'. Deze bestemming staat geen bebouwing toe. Gevraagd wordt om dit deel van de tuin een passende bestemming te geven, waardoor de bouw van een erfafscheiding, mogelijk wordt gemaakt.

Beantwoording:

- Ad 1. Tijdens een informatieavond op 29 november 2018 is door ontwikkelaar toegezegd passende maatregelen te nemen om wateroverlast op alle percelen te voorkomen. Dit is tevens geborgd in artikel 7.2.2. onder c. van de voorschriften van het ontwerp bestemmingsplan 'Veerseweg Oost', waarin dit als een verplichting is opgenomen. Hiermee is voldoende geborgd dat de ontwikkeling niet leidt tot extra wateroverlast op de percelen.
- Ad 2. Het bestemmingsplan kent uitsluitend voorschriften voor de hoogte van de erfafscheiding (2 meter), maar niet voor het type erfafscheiding. Hierover dienen afspraken te worden gemaakt door reclamant en de ontwikkelaar en/of de toekomstige bewoners.
- Ad 3. Recht van overpad wordt niet in een bestemmingsplan vastgelegd. Geadviseerd wordt om met de ontwikkelaar hierover in overleg te gaan.
- Ad 4. Niet ontkend wordt dat de bouw van de woningen invloed heeft op uitzicht en privacy van de bewoners aan de Veerseweg. Verwezen wordt naar vaste jurisprudentie hierover, waaronder uitspraak 201702004/1/R6 van de ABRvS. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. Indien bezwaarmakers menen recht te hebben op planschade, dan kan hierop op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een beroep op worden gedaan.

- Ad 5. Dit is correct. De bestemming 'agrarijsch' komt niet overeen met het feitelijke gebruik van de gronden als achtertuin. Voorgesteld wordt om het plangebied te vergroten en de gronden behorende bij de woningen aan de Veerseweg, welke zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'buitengebied' passend te bestemmen in overeenstemming met het feitelijke gebruik.

Reclamant 2 heeft de volgende zienswijze:

1. Tussen de toekomstige woningen en het perceel Veerseweg 122 komt een pad. Dit is vrij toegankelijk. Het pad heeft geen noodzaak en zorgt voor een onveilig gevoel.
2. Gevraagd wordt in plaats van geschakelde woningen om vrijstaande woningen, of twee-onder-één kap woningen te bouwen, welke niet zijn geschakeld. Dit komt het uitzicht ten goede en maakt de achtertuinen bereikbaar via de zijkant, waardoor het achtererf kan vervallen.

Beantwoording:

- Ad 1. Niet ontkend wordt dat de bouw van de woningen invloed heeft op uitzicht en privacy van de bewoners aan de Veerseweg. Verwezen wordt naar vaste jurisprudentie hierover, waaronder uitspraak 201702004/1/R6 van de ABRvS. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een onaantvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.
- Ad 2. Het voorgestelde ontwerp met geschakelde woningen wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Wel wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan naast de geschakelde woningen uit de artist impressions tevens vrijstaande woningen, als twee-onder-één kap woningen rechtstreeks toe staat, zoals reclamant suggereert. Het ligt echter in de lijn der verwachting dat de initiatiefnemers kiezen voor de geschakelde variant.

Reclamant 3 heeft de volgende zienswijze:

1. Het wordt niet noodzakelijk geacht om extra bouwgronden toe te voegen in de gemeente Middelburg.
2. Het gekozen ontwerp is te hoog voor de omgeving waarin het zich bevindt en wijkt te veel af van de karakteristieke bebouwing aan de Veerseweg.
3. Gelijkvloerse levensloopbestendige bebouwing wordt wel aanvaardbaar geacht.
4. Het voorgestelde materiaal is niet duurzaam.
5. De mogelijkheid voor een terras op de eerste verdieping zorgt voor inkijk in de tuin en vermindering van de privacy.
6. De ontwikkeling leidt tot een afwateringsprobleem voor de bestaande percelen aan de Veerseweg 108 tot en met 124.
7. Indien er voor de woningen geheide kan worden, dan kan schade ontstaan voor de woningen aan de Veerseweg.
8. Gevraagd wordt naar opheldering in de relatie tussen ontwikkelaar AVV en gemeente Middelburg;
9. Er dient een cultuurhistorisch onderzoek te worden uitgevoerd naar de bestaande bebouwing aan de Veerseweg.
10. Verder dient er een bredere visie te worden opgesteld op het gebied, inclusief de HAP en de voormalige atletieklocatie;

11. Er dient zowel een vooronderzoek, als een evaluatie plaats te vinden naar de staat van de woningen aan de Veerseweg. Daarbij dient vooraf de hoogte van de materiële compensatie vast te staan.
12. Planschade dient gecompenseerd te worden.
13. Er dient een deugdelijke oplossing voor mogelijke wateroverlast te worden gerealiseerd. De bestaande percelen dienen voor de afwatering ook aan te kunnen sluiten op een aan te leggen riolering tussen de nieuwe woningen uit het plan Veerseweg Oost en de bestaande woningen aan de Veerseweg. Eventuele schade die hierbij ontstaat dient te worden hersteld.
14. Heipalen dienen te worden geboord, of met de drukpaalmethode te worden geplaatst.

Beantwoording:

- Ad 1. Alle nieuwe bouwplannen neemt de gemeente Middelburg mee in een zogenaamd woningbouwprogramma. Deze bouwplannen worden regionaal afgestemd met de Walcherse gemeenten en de provincie Zeeland. Het bouwplan aan de Veerseweg wordt meegenomen in de woningbouwprogrammering. Alle overige bouwplannen die de gemeente Middelburg heeft worden gefaseerd op de markt gebracht. Wegens gezinsverdunding en bevolkingsgroei bestaat er in de gemeente Middelburg een aantoonbare behoefte aan extra woningen. Geconcludeerd kan worden dat er behoefte is aan dit woningbouwproject.
- Ad 2. De beeldkwaliteit van de woningen wordt voorgelegd aan de Walcherse Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (WARK). Dit is de gemeentelijke welstandscommissie. Zij beoordelen het ontwerp op esthetische aspecten, waaronder of het passend is in de omgeving. Bij de aanvraag omgevingsergunning voor de te bouwen woningen zal deze aan de WARK worden voorgelegd.
- Ad 3. Kennis wordt genomen van deze suggestie. Het bestemmingsplan staat gelijkvloerse woningen rechtstreeks toe. Het is niet aannemelijk dat de ontwikkelaar voor dit type zal kiezen.
- Ad 4. Bij aanvraag van de omgevingsvergunning voor de te bouwen woningen zal tevens een beoordeling plaats vinden van het beoogde materiaalgebruik.
- Ad 5. Het bestemmingsplan staat woningen met ten hoogste twee bouwlagen toe. Ten aanzien van de privacy is er in feite geen onderscheid tussen een terras, of een slaapkamer op de verdieping.
- Ad 6. In artikel 7.2.2. onder c. van de voorschriften van het ontwerp bestemmingsplan 'Veerseweg Oost', is een verplichting opgenomen dat de nieuwe woningen geen extra wateroverlast mogen veroorzaken ten aanzien van de omliggende percelen. Indien er toch sprake is van wateroverlast, dan dienen passende maatregelen te worden getroffen.
- Ad 7. Er zal voor aanvang van de werkzaamheden een nulmeting aan de omliggende woningen plaats vinden en na afloop een eindmeting. Dit wordt door de ontwikkelaar opgelegd aan de aannemer, maar is ook doorgaans een eis van de verzekering van de aannemer. Het is nog niet bekend of er sprake is van heien, of boren.
- Ad 8. Er is sprake van een normale relatie tussen ontwikkelaar AVV en de gemeente Middelburg.
- Ad 9. Er is thans geen aanleiding om een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren naar de woningen aan de Veerseweg.
- Ad 10. De ontwikkeling van de voormalige atletieklocatie is de laatste fase en daarmee de afronding van het project Veerse Poort. Een nadere visie hierop wordt niet noodzakelijk geacht. Wel is er inmiddels opdracht verleend om een visie op te stellen

Ad 11. Zie ad. 7. Eventuele compensatie van de schade kan pas achteraf worden beoordeeld.

Ad 12. Indien bezwaarmakers menen recht te hebben op planschade, dan kan hierop op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een beroep op worden gedaan.

Ad 13. Zie ad. 6.

Ad 14. Het is momenteel nog niet bekend op welke wijze eventuele heipalen worden geplaatst.

1. Het tuincentrum wordt beschouwd als één inrichting en dient ook als zodanig te worden beschouwd met betrekking tot eventuele herinrichting en uitbreiding op eigen terrein.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan, staat dat een deel als boomgaard wordt gebruikt. Dit is niet correct. Dit deel was in het verleden ingericht als boomgaard, maar niet als dusdanig in gebruik. Inmiddels is het hele terrein bedrijfsmatig in gebruik.
3. Tussen het gehele perceel van reclamant en de woningen dient een geluidswerende voorziening te worden aangelegd.
4. Uit de toelichting van het bestemmingplan op blz. 37 zou impliciet blijken dat er geen sprake is van de opslag van compost. Opslag van compost is inherent aan de activiteiten van een tuincentrum.
5. De activiteiten uit het akoestisch onderzoek worden niet correct beschreven te aanzien van de praktijk.

Ad 1. Na toelichting door reclamanten is aangegeven dat het perceel is gelegen binnen de werking van het bestemmingsplan 'buitengebied' en is bestemd als 'detailhandel' met de aanduiding tuincentrum. De activiteiten bestaan echter niet alleen uit een tuincentrum, maar ook uit een hoveniersbedrijf. In voorgaand bestemmingsplan 'buitengebied' waren deze activiteiten wel als dusdanig bestemd. Afgesproken is om voorliggend bestemmingsplan 'Veerseweg Oost' gewijzigd vast te stellen en het tuincentrum mee te nemen in het plangebied. Aan de planregels en de -kaart wordt de bestemming 'detailhandel' toegevoegd met de aanduidingen 'tuincentrum' en 'hovenier'. Hierdoor wordt het bestemmingsplan weer in overeenstemming gebracht met de bestaande activiteiten op het perceel van reclamant.

Ad 2. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Ad 3. Aan dit verzoek wordt in artikel 7.2.2 lid b van de voorschriften voldaan. Hierin staat dat tussen het perceel van reclamant en de te bouwen woningen een geluidwerende voorziening moet worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, zoals in de toelichting beschreven.

Ad 4. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.

Ad 5. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van een bedrijfssituatie met een maximale geluidsbelasting. In de praktijk komt zo'n situatie maar enkele keren per jaar voor. In deze situatie ligt vanwege het geluidsscherm de geluidsbelasting op de achtergevels van de woningen, grenzend aan het tuincentrum sterk onder het wettelijk toegestane geluidsniveau. Vanwege het geprojecteerde geluidsscherm kunnen beide functies naast elkaar bestaan, zonder dat onacceptabele geluidhinder optreedt.

Stichting VvAA Rechtsbijstand, namens cliënten reclamant 5, heeft de volgende zienswijze:

1. De totstandkoming van het ontwerp bestemmingsplan is onzorgvuldig gebeurd.
2. De locatie is niet passend voor woningbouw, dit is in overeenstemming met het advies van de Walcherse Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (WARK).
3. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is onvoldoende gemotiveerd waarom de locatie passend is voor woningbouw. In de toelichting staat dat Middelburg met deze ontwikkeling een stadsrand krijgt die de moderne lijn van de achterliggende wijk voortzet. Niet is gemotiveerd waarom deze kwaliteitsverbetering niet met groen kan worden gerealiseerd. Er is sprake van een doelredenering.
4. Op de locatie waar de huisartsenpost is gepland was de gemeente Middelburg in het verleden voornemens om vijf woningbouwkavels te ontwikkelen. Dit plan is gewijzigd ten gunste van de HAP. De gemeente kan voor de locatie 'Veerseweg Oost' ook de plannen wijzigen, omdat de locatie niet geschikt is voor woningbouw, vanwege wateroverlast voor de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woningen aan de Veerseweg.
5. Na aanleg van de N57 ondervinden reclamanten al geruime tijd wateroverlast op het perceel en in de berging. Na kap van de hoge bomen in het plangebied is de wateroverlast verergerd. Na ontwikkeling van het plangebied zal de verharding en de wateroverlast toenemen, terwijl de huidige opvang van water in het gebied al niet toereikend is. Reclamanten vrezen voor nog meer wateroverlast.
6. De gemeente Middelburg is aangesloten bij 'Operatie Steenbreek' en erkent hiermee dat er sprake is van wateroverlast binnen de gemeente Middelburg. Door de gemeente is rondom dit project aangegeven dat de riolen onder druk komen te staan en straten over lopen. Het getuigt van miskenning van de bestaande wateroverlast in het gebied rondom Veerseweg Oost, om hier toch huizen te bouwen.
7. De voorgestelde en door ontwikkelaar toegezegde maatregel om een door de bewoners van de Veerseweg aan te leggen drainagesysteem en deze aan te sluiten op een regenwaterafvoer is onvoldoende onderzocht. Pas nadat de oorzaak van de wateroverlast is vastgesteld, kunnen concrete maatregelen worden getroffen.
8. De toegezegde maatregelen in de vorm van het graven van sleuven om de bestaande wateroverlast te verminderen zijn nog niet uitgevoerd.
9. De voorwaardelijke verlichting ter voorkoming van wateroverlast biedt geen oplossing, omdat niet onderzocht is, of de omliggende sloot voldoende bergingscapaciteit heeft.
10. Het bouwen van woningen zal leiden tot extra wateroverlast voor de bestaande woningen aan de Veerseweg.
11. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is men verplicht om te onderzoeken wat precies de gevolgen zijn voor de afvoer en opvang van water. In dit onderzoek moet betrokken worden dat de huidige capaciteit onvoldoende is en wat de gevolgen zijn geweest van de aanleg van de N57.
12. De benodigde waterberging van 368 m³ is onvoldoende. Het realiseren van deze compensatie door middel van een plasberm is geen afdoende oplossing.
13. Reclamanten geven aan niet in te kunnen stemmen met het dempen van de sloot, omdat dit de bestaande wateroverlast waarschijnlijk zal doen toenemen.

14. Reclamanten vragen zich af of de te bouwen woningen zijn opgenomen in het regionaal woningbouwprogramma en of de provincie kan instemmen met de ontwikkeling.
15. Vanwege de molenbiotoop wordt in het openbaar gebied geen hoogopgaande beplanting geplant. Echter, in de tuinen van de woningen is er geen beperking opgenomen ten aanzien van de beplanting. Hiervoor dient een voorschrift in de regels te worden opgenomen.
16. Het bestemmingsplan staat een bouwhoogte toe van 7,5 meter, terwijl er sprake is van een molenbiotoop van 7,2 meter. De bouwhoogte van het bestemmingsplan dient te worden aangepast tot 7,2 meter.

Reactie:

- Ad 1. Het bestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten zoals opgenomen in afdeling 3:4 AWB tot stand gekomen.
- Ad 2. Uit het advies van de WARK blijkt niet dat de locatie niet geschikt zou zijn voor woningbouw. Integendeel. Wel heeft de WARK suggesties gegeven ten aanzien van de woningen uit de artist impressions. Het definitieve bouwplan voor de woningen dient nog ter beoordeling te worden voorgelegd aan de WARK.
- Ad 3. De te bouwen woningen in het plangebied zorgen voor een stedenbouwkundige afronding van het oostelijk deel van Middelburg. De stedenbouwkundige afronding maakt onderdeel uit van meerdere toekomstige ontwikkelingen, waaronder een huisartsenpost en toekomstige ontwikkelingen op Ramsburg.
- Ad 4. Een watertoets is onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Hieruit is niet gebleken dat de locatie niet voor woningbouw geschikt zou zijn vanwege wateroverlast.
- Ad 5. Niet uitgesloten wordt dat de kap van de bomen heeft geleid tot extra wateroverlast op omliggende percelen. Opgemerkt wordt dat de inrichting en ontwikkeling van het gebied juist zal leiden tot een verbeterde waterhuishouding. Rondom de percelen van omwonenden wordt het hemelwater extra afgevoerd. Daar waar er verharding wordt aangelegd in de vorm van woningen en wegen, wordt het hemelwater apart afgevoerd. De waterberging van de Middelburgse Watergang wordt vergroot.
- Ad 6. Er is geen verband tussen de 'Operatie Steenbreek' en de bouw van de woningen aan de Veerseweg Oost. De operatie is onderdeel van een landelijke campagne waar de gemeente Middelburg zich bij heeft aangesloten. Het richt zich niet op een locatie in het bijzonder.
- Ad 7. Het aansluiten van een door de bewoners aan te leggen drainage op de hemelwater afvoer van het nieuwbouwproject is een handreiking van de ontwikkelaars richting omwonenden. Uit de watertoets blijkt dat de nieuwe ontwikkeling geen wateroverlast zal veroorzaken op omliggende percelen. Eventuele overige wateroverlast kan door de aanleg van drainage worden afgevoerd.
- Ad 8. Dit is correct. De ontwikkelaar zal nadrukkelijk worden gevraagd deze sleuven alsnog te graven.
- Ad 9. De bergingscapaciteit van omliggende sloten en de Middelburgse Watergang is voldoende blijkt uit de watertoets. Het waterschap als beheerder van de Middelburgse Watergang heeft ingestemd met de wijze van afvoer van het hemelwater.
- Ad 10. Het bouwen van de woningen, in combinatie met de maatregelen die worden uitgevoerd voor het afvoeren van hemelwater zal juist leiden tot een verbeterde hydrologische situatie op de locatie en voor de omliggende percelen.
- Ad 11. Er is een watertoets uitgevoerd, deze is als bijlage 5 bij het bestemmingsplan gevoegd. De opmerking over de overlast welke zou zijn veroorzaakt door de aanleg

van de N258 wordt voor kennisgeving aangenomen. Uit de watertoets blijkt dat mogelijke wateroverlast ter plaatse, ongeacht waar deze door wordt veroorzaakt, zal worden opgelost met de uitvoering van de technische maatregelen.

- Ad 12. De plasberm vergroot de capaciteit van de Middelburgse Watergang. De capaciteit dient met tenminste 368 m³ te worden vergroot. Uit de watertoets blijkt dat dit een voldoende compenserende maatregel is.
- Ad 13. De sloot die wordt gedempt wordt gecompenseerd met extra waterberging in de Middelburgse Watergang en extra hemelwaterafvoer, door middel van een gescheiden riolering. Uit de watertoets blijkt dat dit voldoende compenserende maatregelen zijn.
- Ad 14. De woningen zijn opgenomen in de regionale woningbouwprogrammering. De provincie Zeeland heeft ingestemd met de ontwikkeling.
- Ad 15. De omschrijving van de molenbiotoop in het ontwerp bestemmingsplan 'Veerseweg Oost' komt overeen met de omschrijving van het omliggend bestemmingsplan 'Veersepoort'. Er is geen aanleiding om voor het plangebied een andere bestemmingsplanregeling op te nemen, dan voor de omliggende gronden.
- Ad 16. De molenbiotoop is met een aanduiding op de plankaart aangegeven, waardoor er geen hogere bouwhoogte dan 7,2 meter is toegestaan.

Reclamant 6 heeft de volgende zienswijze:

- 1. Nadat in oktober 2016 reeds de vegetatie op het perceel is verwijderd, is door de gemeente Middelburg na aanleiding van een ingediend bezwaarschrift pas na twee jaar contact opgenomen.
- 2. Heeft de initiatiefnemer gemeentelijke richtlijnen ontvangen, ten aanzien van de ontwikkeling 'Veerseweg-Oost'?
- 3. Het vrije uitzicht van het perceel verdwijnt, omdat er tot 7,5 meter gebouwd mag worden.
- 4. Het plan leidt tot een verminderde privacy.
- 5. Het plan leidt tot waardevermindering van de bestaande woning.
- 6. Het perceel heeft de bestemming agrarisch. Deze bestemming laat geen woningbouw toe.
- 7. Er kan worden ingestemd met een bouwplan voor woningen met één bouwlaag en een plat dak.

Beantwoording

- Ad 1. De ontwikkeling 'Veerseweg Oost' wordt door een marktpartij uitgevoerd. Net als bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van 'Mortiere', dient de ontwikkelende partij voor de communicatie met de omgeving te zorgen. Hieraan is gehoor geven, door middel van een informatieavond en het regelmatig verspreiden van een nieuwsbrief. De procedure is door de gemeente Middelburg conform de wettelijke voorbereidingsprocedure uitgevoerd.
- Ad 2. Door de ontwikkelaar zijn diverse ontwerpen ingediend, alvorens de procedure voor het bestemmingsplan 'Veerseweg Oost' is opgestart. Het tot stand komen van het ontwerp van een dergelijk initiatief gaat niet door middel van het opstellen van

richtlijnen, maar door overleg. Voor technische onderdelen van het plan, zoals parkeren, uitvoering van de bestrating en riolering, bestaan wel wettelijke en/of gemeentelijke richtlijnen.

- Ad 3. Niet ontkend wordt dat de bouw van de woningen invloed heeft op uitzicht en privacy van de bewoners aan de Veerseweg. Verwezen wordt naar vaste jurisprudentie hierover, waaronder uitspraak 201702004/1/R6 van de ABRvS. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de ontwikkeling niet zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden.
- Ad 4. Zie ad 3.
- Ad 5. Indien bezwaarmakers menen recht te hebben op planschade, dan kan hierop op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een beroep op worden gedaan.
- Ad 6. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Veerseweg Oost', wordt de bestemming van het perceel gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'. Pas na in werking treden van het bestemmingsplan 'Veerseweg Oost' mag het perceel worden bebouwd met woningen.
- Ad 7. Kennis wordt genomen van de opmerking van reclamant. Een bestemmingsplan geeft de maximale bebouwingsmogelijkheden van een perceel weer. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Veerseweg Oost' staat bebouwing bestaande uit één laag met een plat dak rechtstreeks toe. Opgemerkt hierover wordt dat naar verwachting door ontwikkelaar zal worden gekozen voor een ontwerp met twee bouwlagen en een plat dak, of een licht hellend lessenaarsdak.

3. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassing van de toelichting, de planregels en de plankaart.

Plankaart:

Het plangebied wordt uitgebreid met:

- een deel van het achtererf van het perceel Veerseweg 108, de geldende agrarische bestemming wordt gewijzigd naar 'wonen';
- het tuincentrum aan de Veerseweg 124a, aan de bestemming detailhandel wordt de aanduiding 'hovenier' toegevoegd.

Planregels:

De bestemming detailhandel met de aanduidingen 'tuincentrum' en 'hovenier' wordt toegevoegd aan de planregels.

Toelichting:

In paragraaf 4.7.2 wordt de tekst rondom de opslag van compost redactioneel aangepast.

Bijlage 7:

De bedrijfsactiviteiten van het Tuincentrum worden opnieuw omschreven.