

Notitie beantwoording zienswijzen

Ten behoeve van het bestemmingsplan
'Veersepoort 5 Middelburg'

behorende bij raadsbesluit van 15 oktober 2020

Inhoud

1. Inleiding.....	p. 3
2. Beantwoording zienswijzen.....	p. 4
3. Conclusie.....	p. 16

1. Inleiding

De gemeente Middelburg is voornemens de ontwikkeling van de laatste fase van het woongebied Veersepoort mogelijk te maken. Het te ontwikkelen gebied ligt tussen de Nassaulaan-Dillenburglaan en de huidige wijk Veersepoort en bestaat in de huidige situatie uit een sportcomplex wat sinds enkele jaren niet meer in gebruik is, met daarin onder andere een sporthal en een atletiekbaan. Ten behoeve van de herontwikkeling met woningbouw wordt de sporthal gesloopt en de atletiekbaan verwijderd.

Het stedenbouwkundig ontwerp heeft een capaciteit van 109 wooneenheden. De ontwikkeling van het woongebied is op grond van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom is het ontwerpbestemmingsplan 'Veersepoort 5 Middelburg' (versie 11 juni 2020) opgesteld.

De wettelijke bestemmingsplanprocedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Het plan heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van 18 juni 2020 gedurende zes weken (tot en met 29 juli 2020) voor een ieder ter inzage gelegen.

Zienswijzen

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 op het ontwerpbestemmingsplan kan indienen bij de gemeenteraad.

Binnen bovengenoemde termijn zijn 4 zienswijzen ontvangen. Door de overlegpartners zijn geen zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

Indeling van deze nota

De zienswijzen worden in hoofdstuk 2 van dit zienswijzenrapport samengevat en beantwoord. Tenslotte staat in hoofdstuk 3 de conclusie en het voorstel aan de gemeenteraad hoe met de zienswijzen rekening kan worden gehouden bij vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijzen

Zienswijze 1

DAS Rechtsbijstand namens bewoner Zwanenhof , brief d.d. 9 juli 2020.

- a. Reclamant betwist dat er binnen de gemeente Middelburg en de provincie Zeeland behoefte is aan nieuw te bouwen woningen. Korthedshalve wordt verwezen naar de aangehaalde onderzoeken en analyses van de woningmarkt in Middelburg en Zeeland, zoals omschreven in de ingediende zienswijze van reclamant. Reclamant is van mening dat onvoldoende is aangetoond dat binnen de bestaande plancapaciteit geen ruimte meer is en daardoor in strijd is met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Beantwoording

De diverse onderzoeksrapporten die door reclamant worden aangehaald zijn gedateerd, van toepassing voor een groter gebied dan enkel Middelburg/Walcheren, of inmiddels door nadere onderzoeken niet langer valide. De diverse rapporten worden stuk voor stuk besproken:

- Door ESD² is inderdaad mede in opdracht van de gemeente Middelburg in 2018 een rapportage opgesteld. De opdracht was vooral een procesmatige advisering om tot nieuwe woningmarktafspraken te komen, maar de onderzoekers hebben ook inhoudelijk advies gegeven, zij het met een stellig voorbehoud: *“In het kader van de noodzakelijke prioritering zullen de regionale woningbouw-afspraken zich niet alleen moeten richten op de omvang van te ontwikkelen locaties, maar nadrukkelijk ook op fasering en invulling van die locaties. Basis is een regionaal woningmarkt-onderzoek dat inzicht geeft in omvang en samenstelling van de vraag, in de afzetbaarheid van potentiële ontwikkelingslocaties en in de gevolgen van nieuwbouw voor de bestaande voorraad. (...) Vooruitlopend op het onderzoek zijn de consequenties voor individuele locaties slechts indicatief te duiden.”*¹ De hierna genoemde rapportages van de Stec Groep (2019/2020) kunnen worden gezien als het regionale woningmarktonderzoek dat volgens de onderzoekers uitgevoerd zou moeten worden. Uit dit nader onderzoek blijken diverse indicatief geduide consequenties vanuit ESD² onjuist te zijn geweest;
- Het rapport ‘Wonen in Zeeland’ van de ZB | Planbureau en Bibliotheek van Zeeland dateert van mei 2017. Cijfers over vraag en aanbod die in het rapport worden gehanteerd dateren deels al van 2015. Het citaat van reclamant slaat op de hele Zeeuwse woningmarkt, waarbij in het rapport alles waarin gewoond kan worden (dus ook tweede woningen) wordt meegenomen. Met als resultaat voor heel Zeeland 12.449 meer woningen dan huishoudens. Door de definitie van ‘woning’ zo breed te nemen zegt dit dus niets over leegstand en/of behoefte, waardoor hierop geen conclusies over de behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Middelburg gebaseerd kan worden;
- Het online artikel van ABN AMRO (<https://insights.abnamro.nl/2019/04/bouwsector-in-rustiger-vaarwater/>) dateert van april 2019. Cijfers voor de hele provincie zeggen weinig over de behoefte aan woningen in Middelburg. Via een kaartje met alle Nederlandse gemeenten is inderdaad te zien dat er voor Middelburg tot 2030 een behoefte van 64 nieuwe woningen bestaat. Als bronnen worden CBS, Primos en ABN AMRO Sector Advisory genoemd, een nadere onderbouwing ontbreekt. Later onderzoek op Walcherse schaal door de Stec Groep laat andere en beter onderbouwde cijfers zien;
- De Update Inventarisatie Plancapaciteit 2018 van ABF Research dateert uit 2018 en baseert zich op cijfers van Primos. Het woningmarktgebied ‘Middelburg’ is volgens dit rapport heel

¹ ESD², ‘Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren’, pp. 8-9.

- de provincie Zeeland minus de gemeente Tholen. De door reclamant genoemde cijfers slaan dan ook op het schaalniveau van bijna de hele provincie. Cijfers op dit schaalniveau zeggen weinig over de behoefte in de gemeente Middelburg;
- Het provinciale Omgevingsplan 2012-2018 is in 2012 vastgesteld en in 2016 deels herzien. Inmiddels is in 2018 een nieuw Omgevingsplan vastgesteld. Een citaat hieruit: *“Door vergrijzing en ontgroening neemt het aantal gezinnen af en (oudere) alleenstaande huishoudens juist toe. Hierdoor neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe. In andere woonmilieus neemt de behoefte juist af. Dit betekent ook dat in sommige gebieden ook over tien jaar de woningvoorraad vergroot moet worden en dat in sommige gebieden in Zeeland nu al overschotten zijn.”*² In het Omgevingsplan 2018 wordt benoemd dat er voor de woningbehoefte van Zeeland in kwantitatieve zin meer dan voldoende plannen zijn om te voldoen aan de woningbehoefte. Het gaat dan om harde en zachte plannen gecombineerd, en op Zeeuws schaalniveau. Er zijn Zeeuwse regio’s waar de planvoorraad de behoefte ver overschrijdt, en andere regio’s waar dit niet het geval is. Op Walcheren overschrijdt de harde plancapaciteit de behoefte niet. Dat is in dit geval het belangrijkste dat telt bij de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het Omgevingsplan schrijft in dit geval ook voor dat, mocht er overcapaciteit zijn, dat het belangrijk is om te kiezen voor bundeling van nieuwbouw in de vier grote steden;
 - De woonvisie 2016-2020 dateert van eind 2015. Inderdaad is hierin opgenomen dat vraag en aanbod op hoofdlijnen de komende vijftien jaar in balans zijn. In de alinea daarboven worden de cijfers genoemd: behoefte circa 2.300 woningen, plancapaciteit circa 2.400 woningen. De woningen in het bestemmingsplan waar het nu om gaat maken deel uit van de genoemde plancapaciteit, dus zijn nodig om in de genoemde behoefte te kunnen voorzien.

Onderzoeken Stec Groep

In 2019/2020 is door de Stec Groep, een gerenommeerd adviesbureau op het gebied van onder meer wonen en de woningmarkt, in opdracht van de provincie Zeeland en de drie Walcherse gemeenten een Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland en een Locatie-onderzoek Walcheren uitgevoerd. Daaruit blijkt, gebaseerd op de bevolkings- en huishoudensprognose 2019 van de provincie Zeeland voor de periode 2020-2029, een verwachte huishoudensgroei voor de gemeente Middelburg van 1.769 (op een totale groei voor Walcheren van 2.709). Walcheren wordt gezien als één woningmarktregio, maar uit de daadwerkelijke verhuiscijfers blijkt dat er voornamelijk lokaal wordt verhuisd. De Stec Groep geeft aan *“dat invulling van de behoefte in theorie in beperkte [mate] uitwisselbaar is, maar dat een belangrijk deel van de vraag tegelijkertijd lokaal gebonden is”*.³

Voor het bepalen van de woningbehoefte is door ons als uitgangspunt genomen dat, gezien de beperkte uitwisselbaarheid, 15% van de behoefte in een andere gemeente op Walcheren zal ‘landen’. De behoefte voor Middelburg (1.769) krijgt dan een bandbreedte van 1.504-2.034 nieuw te realiseren woningen in de komende tien jaar. Als we deze behoefte confronteren met de plannen zoals die in de in december 2018 door de drie Walcherse gemeenten gemaakte woningmarktafspraken zijn opgenomen, dan blijkt dit plan nodig om in de behoefte te kunnen voorzien.

² Omgevingsplan Zeeland 2018, p. 97.

³ Stec Groep, Locatieonderzoek Walcheren, p. 9 en 17.

Harde plannen

De harde plannen voor Middelburg bevatten 935 woningen per eind 2018. Uitgaande van een behoefte van minimaal 1.504 woningen is er dan nog ruimte voor minimaal (1.504-935=) 569 woningen.

Harde plannen met restcapaciteit per eind 2018	
Zuidsingel	46
Rittenburg fase 1+2	34
Mortiere	345
Essenvelt	400
Hazenburg	87
Kleine plannen, < 20 woningen	23
Totaal	935

Plannen in voorbereiding (zachte plannen)

Behalve Veersepoort fase 5 zijn er nog meer plannen in voorbereiding waarmee rekening moet worden gehouden. Op basis van de woningmarktafspraken zijn dit de volgende plannen, waarbij ook rekening is gehouden met de in de woningmarktafspraken opgenomen marge die gereserveerd wordt voor overige inbreiding c.q. restcapaciteit:

Plannen in voorbereiding	
Achter de Houstuinen	28
Sint Laurens, fase 1	56
Sportlaan	32
Veerseweg	23
Churchillaan	80
Morgenster	20
Rittenburg fase 3	96
Kleine plannen, < 20 woningen	5
Overig c.q. restcapaciteit, 15%	49
Totaal	389

Worden ook al deze plannen meegenomen, dan is er nog minimaal ruimte voor (569-389=) 180 woningen. De aantallen voor Veersepoort fase 5 vallen binnen deze bandbreedte, dus er ontstaat geen overschot. In deze aantallen is nog geen rekening gehouden met zowel de inmiddels in 2019 gerealiseerde woningen als geplande onttrekkingen voor deeltijd wonen en sloop. Zouden deze meegenomen worden, dan is de beschikbare ruimte nog groter.

Conclusie

De door reclamant aangedragen cijfers zijn inmiddels achterhaald of van toepassing op geheel Zeeland of bepaalde regio's in Zeeland. Zo is de groei in Zeeuws-Vlaanderen van een hele andere orde. De genoemde landelijke rapporten zijn opgesteld voordat de Stec Groep onderzoek heeft gedaan. Inderdaad zijn de conclusies hieruit soms anders dan de conclusies van de Stec Groep. Het is van wezenlijk belang om de behoefte op regioniveau te toetsen aan de planvoorraad in die regio. In het geval van Walcheren blijkt nog een behoefte aan toevoeging van nieuwe woningbouwplannen.

De Stec Groep is een gerenommeerd bureau daar waar het betreft de toetsing van plannen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het bureau heeft op zorgvuldige wijze alle relevante actuele feiten en cijfers ten aanzien van de Walcherse woningmarkt beschouwd. De conclusies van het bureau zijn daarop gebaseerd. Daarmee kan de motivering van de behoefte aan de woningen op de uitkomsten van dat onderzoek worden gebaseerd.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- b. Reclamant kan zich niet verenigen met de hoogte van de gestapelde woningen. De nieuwe gestapelde woningen, gesitueerd in het vooraanzicht van de woning van reclamant, worden een stuk hoger (max. 14 meter) dan de bestaande bebouwing (max. 10 meter). Bovendien wordt het project te grootschalig terwijl er volgens reclamant geen behoefte is aan (grootschalige) nieuwbouw. Het ontwerpbestemmingsplan past volgens reclamant niet in het DNA van de Veersepoort. Dit wordt veroorzaakt door de afwijkende hoogte, de strakke en fantasieloze vormgeving en het ontbreken van aansluiting op het koloriet van de hele Veersepoort.

Beantwoording

In de wijk Veersepoort is het merendeel van de bebouwing drie lagen hoog. Deels is dit vier lagen (woningen Scholeksterstraat), deels vier en een halve laag (appartementen Fazantenhof) en deels vijf en een halve laag (kop winkelcentrum). Ook de bestaande bebouwing aan de naastgelegen Sportlaan is ruim vier lagen hoog. De twee appartementengebouwen die dichterbij de bestaande bebouwing liggen zijn vier lagen hoog en het derde appartementengebouw, dat verder van de bestaande bebouwing ligt, is vijf lagen hoog. Bij alle drie de appartementengebouwen is ervoor gekozen om de bovenste verdieping terug te laten springen t.o.v. de bestaande bebouwing. Er is niet nader onderbouwd waarom reclamant van mening is dat de nieuwe appartementen te hoog worden ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing. - Herman Hertzberger (AHH) heeft als oorspronkelijke architect van de wijk Veersepoort mee-ontworpen aan het stedenbouwkundig plan. Het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (WARK) is een onafhankelijke adviescommissie dat het college van burgemeester en wethouders adviseert over zaken die betrekking hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Middelburg in brede zin. De adviezen betreffen alle structuurvormende en gezichtsbepalende projecten in hun initiatieffase of de inrichting van nieuw of bestaand gebied, waaronder structuur- en bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en andere onderwerpen die van belang zijn voor de visuele kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Herman Herzberger en het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit vinden het stedenbouwkundig ontwerp, alsmede de bebouwingshoogte, en de architectuur goed passen binnen het totaalplan voor de Veersepoort.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- c. Het ontwerpbestemmingsplan vormt een inbreuk op de privacy en het uitzicht van reclamant. Het uitzicht op de Lange Jan zal wegvallen en zal in het algemeen worden belemmerd. Voorts verdwijnt hierdoor het groen wat de open ruimtes versterkt en harmoniseert. Bomen zullen verdwijnen die momenteel het uitzicht bepalen en dit wordt vervangen door beton.

Beantwoording

Niet uitgesloten wordt dat er enig afname van uitzicht zal ontstaan, echter zijn wij van mening dat dit niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nieuwe ontwikkelingen kunnen als gevolg hebben dat vrij uitzicht (deels) komt te vervallen, maar leiden niet direct tot waardeverlies bij bestaande woningen dan wel een verminderde verkoopbaarheid.

Indieners hebben het recht om na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.

- Groen speelt een belangrijke rol in het stedenbouwkundige plan. Uitgangspunt is ook om waar mogelijk de bestaande groenstructuur te sparen. De bestaande bomenpartijen worden daarom zoveel als mogelijk gehandhaafd. De aanwezigheid van de bomenrij langs de waterpartij is een kans om van Veersepoort 5 een groene wijk met een al grotendeels volwassen boomstructuur te maken. Het bestaande groen langs de randen van het stedenbouwkundige plan, vormt de ruimte waartussen en waarin gebouwd kan worden. Dit zorgt ervoor dat er direct een groene lommerrijke omgeving is waarin gewoond kan worden. Daarmee wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast en blijft een groene leefomgeving met voldoende rust en privacy gewaarborgd.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

Zienswijze 2

Bewoner Watersniphof, brief d.d. 20 juli 2020.

- a. Reclamant geeft aan dat de noodzaak voor nieuwbouw ontbreekt. Kortheidshalve wordt verwezen naar de aangehaalde onderzoeken en analyses behorend bij in de ingediende zienswijze van reclamant. Hieruit zou blijken dat er geen behoefte is aan nieuwbouw in de gemeente Middelburg en dat er gebouwd wordt voor leegstand. Reclamant is van mening dat alle hierin genoemde (lange termijn) visies (tot 2030) niet tenietgedaan kunnen worden door één rapport van de Stec groep waarop de gemeente zich baseert.

Beantwoording

In de eerdere inspraakreactie heeft reclamant verwezen naar een groot aantal onderzoeken, waarnaar ook nu in de ingediende zienswijze verwezen wordt. Voor zover nog niet onder de beantwoording onder 1a. behandeld, worden deze rapporten stuk voor stuk besproken:

- In de Walcherse Woningmarktafspraken is de ontwikkeling van Veersepoort fase 5, bestaande uit 105 woningen, benoemd. Uiteindelijk worden 109 woningen gerealiseerd. Vier woningen gaan ten koste van de restcapaciteit c.q. niet aan een plan gelabelde woningen (281 stuks);
- Uit een artikel op ad.nl van 14 juni 2019 met als titel 'Woningtekort blijft nog tot zeker 2030 groot probleem' blijkt dat er in de regio Middelburg in 2030 een overschot van 4.773 woningen zal zijn. De bron blijkt ABF Research. Met de regio Middelburg wordt volgens dit artikel de hele provincie Zeeland minus de gemeente Tholen bedoeld, dus dit zegt weinig over de woningbehoefte in de gemeente Middelburg;
- Uit de 'Staat van Zeeland 2017' wordt geciteerd dat Zeeland minder aantrekkelijk is als vestigingsplaats, vanwege het onvoldoende aanwezig zijn van hoogwaardige voorzieningen. Niet duidelijk is wat dit volgens reclamant zegt over de behoefte aan woningen in voorliggend bestemmingsplan;
- Op basis van cijfers van het CBS (verwachte groei Middelburg 2018-2035 van 4,2%) wordt door reclamant berekend dat met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,1 in de gemeente Middelburg in die periode 960 woningen nodig zijn. Het CBS geeft echter een bandbreedte van -1,4 tot +10,1%. Ook is er de komende jaren een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, zodat een dergelijke rekensom niet op die manier gemaakt kan worden.

Door reclamant wordt gesteld dat één rapportage van de Stec Groep niet in de plaats mag worden gesteld van meerdere door reclamant aangevoerde documenten, die de lange termijn (tot 2030) in het oog hebben. De twee rapportages van de Stec Groep, te weten het Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland en Locatieonderzoek Walcheren, blikken echter ook tot 2040 vooruit. Bij het beoordelen of conclusies juist zijn gaat het niet om het aantal keer dat een conclusie wordt getrokken, maar om welke conclusie het meest aannemelijk is. De Stec Groep is een gerenommeerd bureau daar waar het betreft de toetsing van plannen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het bureau heeft op zorgvuldige wijze alle relevante actuele feiten en cijfers ten aanzien van de Walcherse woningmarkt beschouwd. De conclusies van het bureau zijn daarop gebaseerd. Daarmee kan de motivering van de behoefte aan de woningen op de uitkomsten van dat onderzoek worden gebaseerd.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- b. Op grond van een aantal quotes uit het Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland van de Stec Groep (pag. 5, 6 en 7) verzoekt reclamant de demografische ontwikkelingen voor de komende jaren af te wachten en daarom nog te wachten met de beslissing over nieuwbouw.

Beantwoording

Onder 1a. is afdoende aangetoond dat het plan noodzakelijk is om in de toekomstige woonbehoefte in de gemeente Middelburg te voorzien.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- c. Reclamant vraagt zich af waarom niet de meest recente cijfers getoond worden in de 'harde plannen' en 'plannen in voorbereiding' en waarom Cleene Hooge hierin niet is meegenomen.

Beantwoording

Cijfers zijn opgenomen zoals vermeld in de Walcherse woningmarktafspraken. Dat zijn cijfers van eind 2018. Waar relevant zijn de aantallen van de plannen in voorbereiding wel aangepast naar de laatste stand van zaken. In het overzicht onder 1a. is dit voor de plannen Sportlaan en Rittenburg fase 3 opnieuw gedaan volgens de laatste inzichten. Het project Cleene Hooge is niet meegenomen, omdat planvorming hiervoor nog niet is gestart.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- d. Het door reclamant onder a. gestelde argument dat de noodzaak voor nieuwbouw ontbreekt, zou worden bevestigd door een 2-tal (recente) publicaties. Kortheidshalve wordt verwezen naar de aangehaalde publicaties zoals omschreven in de ingediende zienswijze van reclamant.

Beantwoording

Onder 1a. is de behoefte afdoende aangetoond. Over deze twee publicaties kan nog het volgende worden opgemerkt:

- De Rabobank voorziet voor Zeeland een woningoverschot tussen 0 en 3%. De online publicatie is niet langer beschikbaar, maar als dit om cijfers voor heel Zeeland gaat is dit niet relevant voor de woningbehoefte binnen de gemeente Middelburg;
- In de 'Staat van de Woningmarkt 2019' staat dat de 'regio Middelburg' geen tekort aan woningen kent. Tevens is in de provincie Zeeland de netto plancapaciteit ruim het dubbele van de behoefte en ligt de harde plancapaciteit in de hele provincie ook boven de 100%. Onduidelijk is wat met de 'regio Middelburg' precies bedoeld wordt.

Ook voor deze opmerkingen geldt dat wat voor de hele provincie Zeeland geldt, niet maatgevend is voor Middelburg en de regio Walcheren.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- e. Reclamant geeft aan dat het project Veersepoort 5 is ingegeven door een financiële behoefte van de gemeente. Dit mag echter niet leiden tot onjuist woningbeleid. Deze stelling zou bevestigd worden door een 2-tal publicaties in relatie tot het plan Cleene Hooge. Kortheidshalve wordt verwezen naar de aangehaalde publicaties zoals omschreven in de ingediende zienswijze van reclamant.

Beantwoording

Onder 1a. is afdoende aangetoond dat het plan noodzakelijk is om in de toekomstige woonbehoefte te voorzien. De financiële effecten daarvan voor de gemeente doen daarbij niet ter zake.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

Zienswijze 3

Bewoners Zwanenhof, brief 27 juli 2020

- a. Reclamant verwijst naar de eerder ingediende bezwaren zoals omschreven in de inspraakreactie onder 10. Daarbij wordt verzocht nogmaals goed na te denken voordat dit uniek stukje groen gaat veranderen in stenen en beton.

Beantwoording

Kortheidshalve wordt verwezen naar het 'Rapport inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Veersepoort 5 Middelburg' (bijlage 9 behorend bij het ontwerpbestemmingsplan) en de hierin geformuleerde beantwoording onder inspraakreactie 10.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

Zienswijze 4

Bewoner Zwanenhof, brief 27 juli 2020

- a. Reclamant is van mening dat met de ontwikkeling van een hele buurt, dit in strijd is met hetgeen in het bestemmingsplan 'Veersepoort' is opgenomen.

Beantwoording

Vanaf het moment dat bekend werd dat de atletiekbaan zou fuseren met Vlissingen, heeft ontwikkelaar VOF de Veersche Poort studies laten verrichten naar fase 5. Eerste studies dateren van 2004 en in 2005 heeft dat geresulteerd in een informatieavond met omwonenden. Het buiten gebruik stellen van het sportpark heeft tot gevolg gehad dat is gezocht naar een andere invulling voor deze locatie, wat er uiteindelijk toe heeft geleid dat de huidige bestemming 'Sportieve Recreatie' en 'Uit te werken woondoeleinden' wordt gewijzigd in/uitgewerkt naar 'Wonen'.

- Het bestemmingsplan 'Veersepoort' onder art. 11.2.1. onder n, schrijft voor dat het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het huidige bestaande aantal woningen. Het bestemmingsplan 'Veersepoort' biedt daarom, in tegenstelling tot hetgeen reclamant stelt, geen ruimte om acht appartementen toe te voegen aan het appartementen-gebouw "Veerspalet". Bovendien staat dit los van de ontwikkeling Veersepoort fase 5.

Niet ingezien wordt waarom reclamant van mening is dat voorliggende ontwikkeling op dit punt in strijd is met het bestemmingsplan 'Veersepoort'.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- b. Reclamant heeft geen inzicht gekregen in de wijze waarop uitwerking is gegeven aan de openbaarheid van vergaderen van het WARK. Reclamant zou ook geen gelegenheid hebben gehad om via de voorgeschreven werkwijze in de Verordening WARK de vergaderingen bij te wonen, tijdig kennis te nemen van hetgeen in het WARK besproken is en/of diens spreekrecht uit te oefenen.

Beantwoording

Op grond van art. 10, lid 1 uit de Verordening Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit, is de behandeling van (bouw)plannen door het reguliere WARK openbaar, met uitzondering van (consulterend) vooroverleg zoals bedoeld in artikel 7 van bovengenoemde verordening. Bij gelegenheid worden twee extra leden, beiden deskundig adviseur op het gebied van stedenbouw en architectuur, toegevoegd aan het huidige WARK. De hoeveelheid bijeenkomsten in deze uitgebreide samenstelling, ook wel WARK+ genoemd, wordt in de praktijk bepaald door het aanbod van vooroverlegplannen en initiatieven die zich daarvoor lenen. Het WARK+ behandelt alleen plannen binnen het vooroverleg. Deze vergaderingen zijn niet openbaar, tenzij initiatiefnemer hiermee instemt. Dit is destijds door de secretaris van het WARK meegedeeld aan reclamant. Overigens zijn daarin dezelfde plannen besproken als die in de klankbordgroep zijn getoond en besproken, waar reclamant deel van uitmaakt. De verslagen van het WARK+ worden niet actief gepubliceerd, aangezien het zagezegd om plannen gaat die nog sterk in ontwikkeling zijn. Door toezending van de gevraagde verslagen van het WARK+, voor zover deze betrekking hebben op de planvorming Veersepoort fase 5, is geheel binnen de wettelijke termijnen tegemoet gekomen aan het door reclamant ingediende verzoek op grond van de WOB.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- c. Er is volgens reclamant niet adequaat en volgens de regels omgegaan met de inbreng van burgers/ klankbordgroep.

Beantwoording

In 2005 heeft in de burgerzaal van het stadhuis een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waar de eerste ideeën voor woningbouw op deze locatie zijn gedeeld met geïnteresseerden. Er waren nog geen concrete bouwplannen. Tijdens deze bijeenkomst is besloten om een klankbordgroep op te richten. Door stagnatie in de planvorming en de financiële crisis vanaf 2008 is deze klankbordgroep niet meer bijeengekomen. Ruim tien jaar na de hiervoor vermelde informatiebijeenkomst heeft een ontwikkelaar (Stevast, Baas & Groen) zich gemeld bij de gemeente met een plan voor woningbouw in het gebied. De plannen zijn vervolgens aangepast in overleg met de gemeente en Herman Hertzberger (AHH). Vervolgens is op 13 juli 2016 opnieuw een informatiebijeenkomst georganiseerd in het stadskantoor, waarin het nieuwe plan aan belangstellenden is gepresenteerd. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is een nieuwe klankbordgroep met omwonenden gevormd. Met deze klankbordgroep is verschillende malen overlegd en zijn er verschillende aanpassingen gedaan in het ontwerp van het plan. Zo werd het aantal appartementengebouwen teruggebracht van vier naar drie en is de vorm van de gebouwen aangepast. Ook is de ontsluiting aangepast naar een doodlopende route met cul de sac en een langzaam-verkeersverbinding in de zuidwest hoek. In deze hoek is ook meer ruimte gehouden om het bestaande groen te behouden.

De kritiek van de klankbordgroep op het proces leidde ertoe dat Veersepoort 5 opgenomen werd in het werkprogramma 2018-2022 van het nieuwe bestuur van de gemeente Middelburg. Er werd opnieuw overlegd met de klankbordgroep om tot een beter plan te komen. Dat resulteerde in het laatste plan van mei 2019 waarvoor dit bestemmingsplan is bedoeld. Vanaf de eerste informatieavond is aangegeven dat de inbreng van ideeën, die tot verbetering van het plan konden leiden, op prijs werd gesteld. De door reclamant ingebrachte tekening heeft niet geleid tot verbetering van het plan. Dit was ook de reden dat de klankbordgroep niet meer verenigd was in één collectief van acht, maar dat reclamant sindsdien (als éénmansfractie) namens het Zwanenhof aan de klankbordgroep deel neemt.

- Alle ingediende inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop, zijn gebundeld en geanonimiseerd weergegeven in het aan belanghebbenden toegestuurde inspraakrapport. Het is correct dat de door reclamant ingediende inspraakreactie abusievelijk niet volledig is ingeboekt, waarbij één pagina ontbrak, en daardoor niet volledig is voorzien van reactie. De inspraakreactie op de ontbrekende pagina bevat echter geen argumenten wat tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid. Bovendien maakt het bieden van inspraak voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, geen deel uit van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) neergelegde bestemmingsplanprocedure en heeft daarom geen gevolgen voor de rechtmatigheid van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Reclamant is tevens schriftelijk op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid om hier alsnog op te reageren.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- d. Met behulp van diverse rapporten kan volgens reclamant geconcludeerd worden dat er op korte termijn geen noodzaak is om voor nog meer grotere plannen een bestemmingsplan vast te stellen, waaronder Veersepoort fase 5. Reclamant geeft aan dat de noodzaak voor nieuwbouw ontbreekt. De woningbehoefte zou door de lopende 'harde plannen' (ca. 900 woningen) voor de komende jaren ruimschoots worden gedekt.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder 1a.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- e. Volgens reclamant moet voorkomen worden dat omwonenden, door welke oorzaak dan ook, jarenlang overlast ondervinden van bouwactiviteiten of tegen een niet afgebouwde wijk moeten aankijken. In het bestemmingsplan dient volgens reclamant opgenomen te worden dat alle woningen binnen 3 jaar, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en de "eerste spade de grond is ingegaan", afgebouwd en geschikt voor bewoning zouden moeten zijn op straffe van een dwangsom.

Beantwoording

De bouw van de woningen zal gefaseerd ontwikkeld worden. Daarbij bepaalt de ontwikkelaar of de omgevingsvergunning gefaseerd wordt aangevraagd. In de benodigde omgevingsvergunning(en) zullen de wettelijk voorgeschreven termijnen worden aangehouden. Onder 1a is aangetoond dat niet voor leegstand wordt gebouwd. Sowieso zal een bouwer pas aan de slag gaan als een bepaald voorverkooppercentage is behaald. Er zijn inmiddels ca. 700 belangstellenden voor dit plan.

Een snelle verkoop van de woningen bepaalt in zekere mate het tijdsfad van realisatie. De gemeente Middelburg bepaalt niet in welk tempo het plan gerealiseerd moet zijn, dat bepaalt in feite de markt. Iedereen is gebaat bij een snelle realisatie, de koper, de ontwikkelaar, de omgeving en ook de gemeente Middelburg.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- f. Volgens reclamant zijn de nieuw te bouwen appartementen te hoog ten opzichte van de omliggende bebouwing en hebben hierdoor een versturend effect op de leefomgeving.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder 1b.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- g. Vanuit het Zwanenhof wordt het onwenselijk geacht om een parkeerterrein aan te leggen ten oosten van het noordoostelijk gelegen appartementengebouw. Er wordt gevreesd voor geluidsoverlast en (zon)lichtreflectie ten gevolge van het parkeren van auto's.

Beantwoording

Het parkeren op eigen terrein van de appartementen gebeurt in parkeerplaatsen die iets verdiept zijn ingepast in het parklandschap door middel van 'groene kamers'. De kans op overlast ten gevolge van verlichting van auto's en zicht op de parkeerplaatsen is op die manier tot een minimum beperkt, temeer omdat het om kleine parkeervoorzieningen gaat van maximaal 12 eigen parkeerplaatsen. De kortste afstand van het Zwanenhof tot de dichtstbijzijnde parkeerplaats behorend bij de nieuwe appartementen is meer dan 80 meter. Een afstand die ruimtelijk acceptabel geacht wordt.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- h. Door op de appartementen nog een extra woning te maken (penthouse), welke aan de waterzijde teruggesprongen ligt t.o.v. de rest van het bouwvolume, wordt de mogelijkheid voor het plaatsen van zonnepanelen op de appartementen met de ca. de helft gereduceerd. De zonnepanelen kunnen, om voldoende effectief te zijn, nu alleen maar op het penthouse geplaatst worden. Juist nu mag verwacht worden dat in de architectuur de duurzaamheid de boventoon zou hebben.

Beantwoording

Een penthouse verkleint het functionele dakoppervlak voor zonnepanelen. Daarentegen dragen de penthouses bij tot meer ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het plan. Het is aan de ontwikkelaar om een slimme oplossing te bedenken voor het verwarmen en koelen van de appartementen.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- i. Volgens reclamant is het niet gewenst dat de buurt maar één ontsluiting krijgt voor gemotoriseerd verkeer. Hierdoor zullen er onnodig veel verkeersbewegingen zijn met als gevolg meer (geluid- en licht) overlast voor de omgeving, maar ook meer gevaar voor langzaam verkeer (fietsers, kinderen).

Beantwoording

Binnen het plangebied wordt de ontsluiting verzorgd via de Buurtweg. Aan het eind van de Buurtweg kan worden gekeerd op de cul de sac om vervolgens via deze weg weer terug te keren naar de entree van het gebied. De Buurtweg zal aan de zuidwestkant aansluiten op het bestaande wegennet via het kruispunt van de Nassaulaan en Sportlaan. Deze aansluiting wordt een veilige T-kruising met plateau. Hierdoor wordt de snelheid lager en de aansluiting veilig voor verkeer. Veersepoort fase 5 (109 woningen) genereert maximaal 770 verkeersbewegingen per etmaal (aankomen en vertrekken) De capaciteit van de Buurtweg is ca. 2000 motorvoertuigen per etmaal. Voor het langzaam verkeer zal een extra ontsluiting op de Dillenburglaan worden aangelegd. Deze fietsontsluiting kan in geval van calamiteiten gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer. Alle wegen in de omgeving, met uitzondering van de Krooneveldweg en de N57 zijn erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om de toename van verkeer te verwerken. Parkeren wordt binnen het plangebied opgelost. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- j. Geluid draagt over water. Bewoners van de Watersniphof, Zwanenhof, Vinkenhof en Fazantenhof zullen met veel meer geluid (verkeer, bewoners, warmtepompen enz.) in hun "achtertuin (tuin/balkon/woonkamer)" te maken krijgen. In het ontwerpbestemmingsplan zou hierop onvoldoende worden ingegaan. Reclamant verzoekt om een heldere uitspraak over de te verwachten toename van het geluid in de "achtertuinen" en of dit is toegestaan.

Beantwoording

Er is een akoestisch onderzoek (Rho, d.d. 28-02-2018) verricht naar de geluidsbelasting op de omliggende woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai. De nieuwe woningen zijn niet gelegen binnen de geluidzone van gezoneerde wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van de dichtstbijzijnde wegen (Sportlaan en Nassaulaan) berekend op de nieuwe woningen. Hieruit blijkt dat de richtwaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Onderdeel van de ontwikkeling is tevens een nieuwe ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen, welk aantakt op het kruispunt met de Sportlaan - Nassaulaan. Binnen de invloedssferen van deze nieuwe weg zijn geluidgevoelige functies gelegen. Uit de rekenresultaten blijkt dat de richtwaarde van 48 dB niet wordt overschreden op de bestaande woningen, gelegen het dichtst bij de nieuwe weg. Bij modellering van de geluidsbelasting op de bestaande woningen, wordt tevens rekening gehouden met het aspect water. Daarnaast is ook het uitstralings-effect van de verkeerstoename ten gevolge van de ontwikkeling in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de verkeerstoename op de ontsluitende wegen minder dan 20% bedraagt. Vanaf 20% is een significante geluidstoename mogelijk. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen nadelig effect heeft op het bestaande woon- en leefklimaat en dat de omliggende wegen geen nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen. Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling daarmee niet in de weg. Autoverkeer wordt bovendien afgewikkeld via de Sportlaan en Nassaulaan, vanuit reclamant gezien aan de 'achterzijde' van het plan. Overig geluid is inherent aan het gebruik van een woonwijk, maar is niet zodanig dat daardoor het woon- en leefklimaat van bewoners van bestaande woningen onaanvaardbaar wordt aangetast. Daarnaast zal de ontwikkelaar altijd binnen wettelijke normen en kaders een keuze maken voor een duurzaam verwarmingssysteem.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- k. Op de bijbehorende kaart van het bestemmingsplan is te zien dat het binnenste deel van het hof de bestemming "groen" heeft maar de rest van het hof, er direct omheen, heeft de bestemming "verkeer". In de beschrijving stelt reclamant dat dus eigenlijk alleen over het grasveld niet met auto's gereden mag worden.

Beantwoording

Het hof zal het hart van de buurt worden met een autovrij binnenplein dat groen wordt ingericht. Ter plaatse van de pleinverharding zullen, naast fietsers en voetgangers, ook de hulpdiensten het hof moeten kunnen bereiken in geval van calamiteiten.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- l. Reclamant stelt dat als een zogenaamde 'landschappelijke uitstraling' wordt nagestreefd, de bouwhoogte van de appartementen dan ook beperkt moet worden tot maximaal ca. 11 meter in plaats van 17 meter.

Beantwoording

Deze opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen. Zie verder de beantwoording onder 1b.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- m. De eerste studies dateren blijkbaar al uit 2004 en 2005 en toen is er al een informatieavond geweest voor omwonenden. De kenmerkende opmerkingen van de omwonenden waren toen ook al dat het te grootschalig en te hoog was. In een later door de gemeente opgestelde "planninglijst woningbouw 2012-2022" waren voor Veersepoort V in totaal 70 woningen gepland. Dit is in schril contrast met de 109 welke nu opgenomen zijn. Bij de huidige ontwikkeling is, onterecht, dus geen rekening gehouden met wat eerder al was besproken of als uitgangspunt geformuleerd.

Beantwoording

In de eerste studies schommelde het aantal woningen tussen de 60 (grotendeels vrije kavels) en 160 (geheel projectmatig). Om te voorkomen dat getallen leidend zouden worden voor een toekomstige ontwikkeling, is in de periode na deze studies een wat lager aantal aangehouden. Toen bleek dat Veersepoort fase 5 geheel projectmatig zou worden ontwikkeld, is na verdere uitwerking van het plan het aantal realistisch vastgesteld op 109 woningen. Zie verder de beantwoording onder c.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

- n. Indien men het plan van de ontwikkelaar bekijkt, zoals dat is gepresenteerd in 2016, is te zien dat er toen al sprake was van een vergaand uitgewerkt plan. Nadat over dit plan overeenstemming was met de gemeente is het voorgelegd aan de omwonenden en is later een klankbordgroep geformeerd. In het overleg met de klankbordgroep is gebleken dat het plan grotendeels al "in beton gegoten was". Volgens reclamant is slechts op onderdelen inspraak mogelijk gebleken.

Beantwoording

Zie de beantwoording onder c.

Aanpassing bestemmingsplan

Geen aanpassing.

3. Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn ongegrond en vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan 'Veersepoort 5 Middelburg' aan te passen.