

**Rapport inspraak en vooroverleg**  
**Voorontwerpbestemmingsplan Veersepoort 5 Middelburg**

Gemeente Middelburg  
mei 2020

<b>1. Inleiding</b>	pag. 3
<b>2. Vooroverlegreacties</b>	pag. 4
<b>3. Inspraakreacties</b>	pag. 5
<b>4. Conclusie</b>	pag. 22

## 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 voorontwerpbestemmingsplan 'Veersepoort 5 Middelburg' (versie 28 november 2019) opgesteld.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 november 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het plan kon op twee manieren worden geraadpleegd:

- digitaal via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) ;
- analoog bij de Vakbalie in het Stadskantoor te Middelburg.

Tijdens de periode van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast is op 27 november 2019 een inloopbijeenkomst georganiseerd in Grand Café Willem aan de Oranjelaan 17 te Middelburg, die door circa 200-250 personen is bezocht.

Gedurende de inspraaktermijn zijn 17 inspraakreacties ingediend. Er is één inspraakreactie ingediend na het verstrijken van de inspraaktermijn en daarom niet ontvankelijk verklaard.

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse overlegpartners. Van deze overlegpartners hebben de volgende een reactie ingediend:

1. Veiligheidsregio Zeeland, e-mail d.d. 13 januari 2020.

## **2. Vooroverlegreacties**

### **Overlegreactie 1**

Veiligheidsregio Zeeland, e-mail d.d. 13 januari 2020.

#### *Reactie*

Het plan is door de VRZ beoordeeld en daarbij langs de selectiestappen uit het vastgestelde beleid Advieskader Omgevingsveiligheid gelegd. Uit de beoordeling blijkt het volgende:

- a. De beschouwde ontwikkeling is van dien aard dat het groepsrisico van het gebied t.o.v. de aanwezige risicobron(nen) niet zal toenemen en er geen noemenswaardige externe veiligheidsrisico's spelen (stap 1 uit het Advieskader Omgevingsveiligheid), of
- b. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedgebied van een risicobron (stap 2 uit het Advieskader Omgevingsveiligheid).

De VRZ acht het om die reden niet noodzakelijk om de Gemeente Middelburg ten aanzien van externe veiligheid op deze ontwikkeling te adviseren. Tevens heeft de VRZ de analyse uit de paragraaf gelezen en aangegeven wordt dat hierin op een juiste manier de risicoafweging wordt omschreven.

#### *Bluswater en Bereikbaarheid*

Doordat er mogelijk voorzieningen in het plangebied nodig zijn op dit gebied, wordt in de bijlage de analyse en het bijbehorende advies van de VRZ over de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen omschreven.

#### *Bijlage*

Advies bluswater en bereikbaarheid Veerse Poort 5 d.d. 13-01-2020

#### *Reactie gemeente*

De ingediende vooroverlegreactie van de VRZ wordt ter kennisgeving aangenomen. De adviezen inzake de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zullen in de verdere uitwerking van het plan worden meegenomen.

### 3. Inspraakreacties

#### Inspraakreactie 1

Bewoner Zwanenhof, brief 27 december 2019

##### *Reactie*

- a. Indiener geeft aan dat de noodzaak voor nieuwbouw ontbreekt. De woningbehoefte zou door de lopende plannen (Mortiere, Rittenburg, Essenvelt en diverse kleine plannen) voor de komende jaren ruimschoots worden gedekt.
- b. Er wordt door indiener verwacht dat er gebouwd gaat worden voor leegstand en dat het project mogelijk niet afgebouwd zal worden.
- c. Indiener verzoekt om in de omgevingsvergunning een bepaling op te laten nemen dat alle woningen binnen 3 jaar afgebouwd dienen te worden, ter voorkoming van langdurige (bouw)overlast.
- d. Bij aanvang en tijdens de bouw en verkoop van bouwplan Veerse Poort (2000-2003) zou er volgens indiener alleen sprake zijn van fase I t/m IV. Daarna zou het plan af zijn en is er geen sprake geweest van een fase V.
- e. Volgens indiener zou in de planninglijst woningbouw 2012-2022 voor Veersepoort V in totaal 70 woningen gepland zijn. Met het huidige aantal van 109 woningen is er sprake van 1,5 maal zoveel woningen, met veel onrust door het bijkomende autoverkeer tot gevolg.
- f. Door de bouw van de appartementen (tot 17m hoog) zal volgens indiener het weidse uitzicht op de skyline van Middelburg verdwijnen.
- g. Indiener geeft aan dat de nieuw te bouwen appartementen veel te hoog zijn ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Veersepoort.

##### *Reactie Gemeente (1)*

- a. In 2019 is door de Stec Groep, een gerenommeerd adviesbureau op het gebied van onder meer wonen en de woningmarkt, in opdracht van de provincie en de drie Walcherse gemeenten een Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland en een Locatieonderzoek 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”*.<sup>1</sup> 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:
  - 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.

---

<sup>1</sup> Stec Groep, Locatieonderzoek Walcheren, p. 9 en 17.

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

- 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:

<b>Plannen in voorbereiding</b>	
Achter de Houttuinen	28
Sint Laurens, fase 1	56
Sportlaan	20
Veerseweg	23
Churchillaan	80
Morgenster	20
Rittenburg fase 3	91
Kleine plannen, < 20 woningen	5
Overig c.q. restcapaciteit, 15%	49
<b>Totaal</b>	<b>372</b>

Worden ook al deze plannen meegenomen, dan is er nog minimaal ruimte voor (569-372=) 197 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.
- Onder 1a is de behoefte afdoende aangetoond.
  - 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.
  - Vanaf het moment dat bekend werd dat de atletiekbaan zou fuseren met Vlissingen heeft ontwikkelaar VOF de Veersche Poort studies laten verrichten naar fase V. Eerste studies dateren van 2004 en in 2005 heeft dat geresulteerd in een informatieavond met omwonenden.
  - De meest recente woningmarktafspraken voor de regio Walcheren dateren van december 2018. Hierin zijn voor de locatie Veersepoort fase 5 in totaal 105 woningen opgenomen. Daarnaast is er voorzien in 281 woningen als 'overige inbreiding/restcapaciteit'. Omdat maximaal 109 woningen mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan, gaan de vier extra woningen ten koste van de beschikbare restcapaciteit.
  - 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. In Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht. Indieners hebben het recht om na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.
  - 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. In het nieuwe plan zijn de appartementengebouwen 4 tot 5 lagen hoog, waarvan de bovenste laag significant terugspringt in de massa. Er is niet nader onderbouwd waarom indiener van mening is dat de nieuwe appartementen te hoog worden ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing.

#### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de woningbehoefte nader worden onderbouwd.

#### **Inspraakreactie 2**

Bewoner Watersniphof, brief 15 december 2019

#### *Reactie*

- a. Indiener geeft aan dat de noodzaak voor nieuwbouw ontbreekt. Hierbij wordt verwezen naar diverse onderzoeken, rapporten en artikelen zoals omschreven in de bijlage behorend bij de inspraakreactie.
- b. Indiener verwijst naar het Omgevingsplan Zeeland 2018 (pag. 49), waarin (o.a.) staat omschreven dat “de toename van de kwantitatieve woningbehoefte afneemt en op lange termijn zelfs eindig lijkt. Voor deze woningbehoefte zijn al meer plannen in uitvoering of voorbereiding dan nodig. Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn daarom onderdeel van de regionale woningmarkt-afspraken”. Volgens indiener is hiervan de conclusie dat er kwantitatief geen behoefte is aan nieuwe woningen.
- c. Indiener geeft aan dat het aantal levensloopbestendige woningen niet in het bestemmingsplan geborgd is. Tevens komen de cijfers genoemd in het document ‘Regionale woningmarkt-afspraken Walcheren 2016 – 2026’, niet overeen met de cijfers genoemd in paragraaf 3.2.3 van het bestemmingsplan. In het document wordt gesproken van een netto ladderruimte van 1427 Woningen. Daar komt bij dat volgens indiener de ruimtelijke onderbouwing geen berekening bevat van deze netto ladderruimte, minus de inmiddels al gebruikte ruimte. Indiener stelt de vraag of er op dit moment feitelijk nog wel ladderruimte is, of er op dit moment nog ruimte voor 109 woningen is en of die 1427 woningen al elders gepland zijn. Daarbij refereert indiener naar de voorwaarde dat, op grond van bovengenoemde woningmarkt-afspraken, er overwegend levensloopbestendig gebouwd dient te worden. Tot slot is indiener van mening dat een dergelijk project bestuurlijke instemming dient te hebben van de twee Walcherse gemeenten en dat deze instemming ontbreekt.
- d. Indiener verwijst naar een rapport van het PBL/CBS waarin wordt aangegeven dat het inwoneraantal van Middelburg tot 2035 zal stijgen met 4,2%. Juist hierin zou een bevestiging van de gedachte zitten dat Middelburg bouwt voor leegstand. Aangegeven wordt dat 4,2% van 48.000 inwoners een toename van 2016 inwoners betekent. Met een gemiddelde bezetting van 2,1 bewoner per woning, zou dat een behoefte aan 960 woningen zijn. Op dit moment zijn er volgens indiener al “harde plannen” voor in totaal meer dan 1100 woningen.
- e. Indiener is van mening dat de geplande woningen zich in het hogere segment van de woningmarkt begeven en dat hier geen behoefte aan is. Als er al behoefte is aan nieuwe woningen, dan gaat het om woningen voor starters en 55-plussers.
- f. Indiener geeft aan dat de bouwmarkt in Nederland door allerlei ontwikkelingen sterk onder druk staat. Hierdoor is het maatschappelijk niet verantwoord om in Middelburg middelen in te zetten en te bouwen voor leegstand, terwijl die middelen elders in het land efficiënter kunnen worden aangewend.
- g. Bij aanvang en tijdens de bouw en verkoop van bouwplan Veerse Poort (2000-2003) zou er volgens indiener alleen sprake zijn van fase I t/m IV. Daarna zou het plan af zijn en is er geen sprake geweest van een fase V. In het vigerende bestemmingsplan staat aangegeven dat de wijk met de realisatie van het winkelcentrum en het tegenoverliggende appartementencomplex (zo goed als) gerealiseerd is. De centraal gelegen groene long van de wijk blijft in het bestemmingsplan als cultuurhistorisch en groen element gehouden. Daarbij zou de architect (Herzberger) de opmerking hebben gemaakt dat de locatie van de sintelbaan het “Groene Hart” van zijn project was.

- h. Indiener stelt de vraag wat het effect van de warmtepompen zal zijn op de omgeving en verzoekt om een geluidsplan met betrekking tot de warmtepompen.
- i. Indiener is van mening dat, door de toevoeging van 110 woningen, 220 extra inwoners en ca. 150 auto's, de druk op de resterende ruimte alleen maar groter wordt.
- j. Aangezien geluid over water draagt is indiener van mening dat het bijkomende auto- en brommerverkeer hinderlijk zal worden. Hierdoor is het volgens indiener gedaan met de rust waarvoor men heeft gekozen en betaald.
- k. Indiener is van mening dat veel bewoners zich niet vertegenwoordigd voelen door de klankbordgroep. In de Memo actieve informatie Veersepoort fase 5 zou de indruk zijn gewekt dat het plan instemming heeft van alle bewoners.
- l. Indiener vraagt om bevestiging dat al het groen op het dijkje aan de zijde van de Watersniphof zal blijven bestaan.
- m. Volgens indiener mist het voorliggende ontwerp het DNA van de Veersepoort en lijkt het volstrekt niet op de overige projecten. Verwezen wordt naar de woonvisie Middelburg 2016-2020, waarin wordt aangegeven dat Veersepoort fase 5 goed scoort op commercieel gebied. Volgens indiener wordt er volledig voorbijgegaan aan de noodzaak van de bouw en maatschappelijke invloeden.
- n. Indiener stelt dat voorzieningen in stand gehouden dienen te worden, dus ook dit sportcomplex annex recreatiepark. Daarbij wordt gerefereerd naar de volgende uitspraak van wethouder Dekker: 'Mensen wonen graag in de buurt van voorzieningen'. Tot slot is indiener van mening dat indien het groen eenmaal is weggegeven, dit nooit meer zal terugkomen.

#### Bijlage I

Het bezwaar van indiener richt zich met name tegen de noodzaak van de nieuwbouw. Daarbij wordt verwezen naar de in deze bijlage genoemde rapporten / onderzoeken.

#### *Reactie Gemeente (2)*

- a. Zie de reactie zoals gegeven onder 1a. Aanvullend daarop:
  - o Door ESD<sup>2</sup> is inderdaad mede in opdracht van de gemeente 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 woningbouwafspraken 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 woningmarktonderzoek 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."*<sup>2</sup> De onder 1a genoemde rapportages van de Stec Groep 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 ESD<sup>2</sup> onjuist te zijn geweest.
  - o Verder wordt in de inspraakreactie verwezen naar diverse landelijke rapporten, de niet meer geldig zijnde woningmarktafspraken en rapporten die zijn opgesteld voordat de Stec Groep onderzoek heeft gedaan. Inderdaad zijn de conclusies hieruit soms anders dan de conclusies van de Stec Groep. Er mag echter aangenomen worden dat conclusies van zeer recent onderzoek, door een gerenommeerd bureau, op basis van de meest recente provinciale cijfers en specifiek toegespitst op de Walcherse markt het meest betrouwbaar zijn.
  - o In de reactie wordt een bron (ad.nl) aangehaald die aangeeft dat er in de regio Middelburg in 2030 een bepaald overschot aan woningen wordt verwacht. Volgens het daar geplaatste kaartje blijkt de regio Middelburg heel de provincie Zeeland minus Tholen te zijn. Dat zegt niets over de behoefte binnen de gemeente Middelburg.
- b. Zie de beantwoording onder 1a.

---

<sup>2</sup> ESD<sup>2</sup>, 'Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren', pp. 8-9.

- c. De woningtypes C en D zijn vanwege de breedte (in principe) levensloopbestendig uit te voeren met een volledig woonprogramma op de begane grond. Deze woningtypes maken onderdeel uit van het plan en zijn daarmee geborgd. Zie verder de beantwoording onder 1e. De woningmarkt afspraken zijn ook door de andere Walcherse gemeenten en de provincie vastgesteld.
- d. Er bestaan verschillende bevolkings- en huishoudensprognoses die onderling verschillen. Door de provincie Zeeland worden ook regelmatig prognoses gepubliceerd, gebaseerd op landelijke gegevens van Primos. Als extra wordt rekening gehouden met specifieke regionale gegevens. Daarmee wordt dit als de meest betrouwbare prognose gezien.<sup>3</sup> De meest recente prognose is als input gebruikt voor het onder 1a genoemde woningmarktonderzoek.
- e. Het bestemmingsplan zegt niets over prijsklasse, alleen over woningtypes. Bovendien voorziet het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan juist met de woningen aan het hof in een behoefte voor starters en jonge gezinnen. Met de appartementen en een deel van de woningen in de buitenschil zal in de behoefte van de doelgroep in de categorie 55+ worden voorzien.
- f. 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.
- g. De centraal gelegen 'groene long' betreft alleen het Vogelpark en de naastgelegen waterpartij. De locatie waar het nu om gaat hoort daar niet bij. Deze locatie heeft ook niet de bestemming Groen, maar Maatschappelijk. Daar waar gesproken of geschreven wordt over het wijkpark, de centraal gelegen groenvoorziening, wordt niet het (voormalig) sportpark bedoeld.
- h. De ontwikkelaar zal altijd binnen wettelijke normen en kaders een keuze maken voor een duurzaam verwarmingssysteem.
- i. Naast de kwaliteit van de bebouwing speelt de kwaliteit van de inrichting openbare ruimte een belangrijke rol. Veersepoort 5 krijgt een stedelijke architectuur met een lage dichtheid: over het gehele plangebied 29 woningen per hectare. Dit komt ongeveer overeen met de woningdichtheid van de bestaande wijk Veersepoort.
- j. Er is een akoestisch onderzoek (Rho, d.d. 28-02-2018) verricht naar de geluidsbelasting op de omliggende woningen. Daaruit blijkt dat de normen voor geluidsbelasting op de gevels niet worden overschreden. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen nadelig effect heeft op het bestaande woon- en leefklimaat. Autoverkeer wordt bovendien afgewikkeld via de Sportlaan en Nassaulaan, vanuit de inspreker gezien aan de 'achterzijde' van het plan.
- k. Een oproep voor de klankbordgroep is op de eerste informatieavond gedaan. Er was destijds beperkte animo (Vinkenhof 14, Dillenburglaan 10 en Scholeksterstraat 22). In overleg met het wijkteam is vervolgens afgesproken dat de klankbordgroep zou worden gevormd met een omwonende van elk hof en elke straat rondom. Er is een brief bezorgd bij omwonenden met een oproep aan de hoven (Zwanenhof, Watersniphof en Fazantenhof), met (o.a.) als doel om tot een verbeterd definitief plan te komen. De klankbordgroep vormt een afspiegeling van de omgeving, maar vertegenwoordigen niet alle direct omwonenden. Dat was ook niet de rol van de klankbordgroep. In de Memo actieve informatie wordt nadrukkelijk vermeld dat overlegd is met de klankbordgroep, echter wordt hierin zeker niet de suggestie gewekt dat alle omwonenden achter het plan zouden staan.
- l. Gemeente streeft naar behoud van het groen om het dijkje. Echter is niet te garanderen dat alle beplanting gehandhaafd wordt. Advies is om opschot, vooral iepen er tussenuit te halen. Verder zal het middengebied worden opgehoogd, wat gevolgen heeft voor de voet van het dijkje aan de binnenzijde van het plangebied. Beplanting aldaar zal worden verwijderd. Als tijdens de aanleg blijkt dat bestaande beplanting door te verklaren omstandigheden niet kan worden gehandhaafd, dan zal daar ook nieuwe beplanting voor terugkomen (compensatie).
- m. Herman Hertzberger heeft de supervisie gevoerd over de wijk Veersepoort tot en met de realisatie van de vierde fase. Voor de ontwikkeling van de vijfde fase is daarom als suggestie aan de ontwikkelaar meegegeven dat het bureau van Hertzberger (AHH) als architect zou worden ingeschakeld, om zo aansluiting te zoeken op de bestaande architectuur. Eerder werd aangegeven dat het conceptplan dat in 2016 werd gepresenteerd te veel afweek van het DNA van de bestaande bebouwing in Veersepoort. De klankbordgroep is van mening dat het plan van 2019 beter aansluit bij het DNA van de Veersepoort. Duidelijk is dat iedereen zo zijn eigen mening heeft over wat het DNA nu precies is. De architect en ook het Walchers Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit achten het ontwerp passend binnen het totaalplan voor de Veersepoort.

<sup>3</sup> Provincie Zeeland, 'Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019', pp. 6-7.

- Het ontwerp voor Fase V van de Veerse Poort is een voortzetting van de principes van de stedenbouwkundige opzet uit 1995. Uitgangspunt was een centrale waterpartij met daaraan stedelijke woongebouwen met daarnaast grondgebonden woningen. Fase V is daarbij de beëindiging van de wijk Nieuw Middelburg. Deze wijk wordt niet bepaald door hoven aan het water maar door appartementengebouwen zoals het Hof van Buren aan de Nassaulaan. Hoven vormen een hoofdelement in de Veerse Poort. Een thema dat op iedere kavel een eigen interpretatie krijgt. In Fase V wordt gekozen voor het doorzetten van de karakteristiek van de bebouwing aan de Nassaulaan met losstaande appartementengebouwen als de dragers aan het water en centraal een hof. Het hof van Fase V wordt groen en autoloos. Herman Hertzberger is nog verbonden aan AHH en heeft als oorspronkelijke architect mee-ontworpen aan deze opzet.
- n. Met de realisatie van de sportboulevard tussen Middelburg en Vlissingen rond 2011 zijn sportclubs verhuisd en is dit sportcomplex buiten gebruik gesteld voor verenigingsgebruik. Er is nu slechts sprake van incidenteel gebruik van zowel de hal als atletiekbaan.

#### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de woningbehoefte nader worden onderbouwd.

#### **Inspraakreactie 3**

Bewoner Watersniphof, brief 16 december 2019

#### *Reactie*

Inspraakreactie 3 is identiek aan inspraakreactie 2

#### *Reactie Gemeente (3)*

Zie: reactie Gemeente op [inspraakreactie 2](#).

#### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de woningbehoefte nader worden onderbouwd.

#### **Inspraakreactie 4**

Bewoners Watersniphof, brief december 2019

#### *Reactie*

Indieners maken bezwaar tegen de komst van Veersepoort fase 5 en sluiten zich aan bij de visie zoals omschreven in inspraakreactie 2.

#### *Reactie Gemeente (4)*

Zie: reactie Gemeente op [inspraakreactie 2](#).

#### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de woningbehoefte nader worden onderbouwd.

#### **Inspraakreactie 5**

Bewoners Watersniphof, brief december 2019

#### *Reactie*

- a. Indiener geeft aan dat de noodzaak voor nieuwbouw ontbreekt. Bij aanvang en tijdens de bouw en verkoop van bouwplan Veerse Poort (2000-2003) zou er volgens indiener alleen sprake zijn van fase I t/m IV. Daarna zou het plan af zijn en is er geen sprake geweest van een fase V. In het vigerende bestemmingsplan staat aangegeven dat de wijk met de realisatie van het winkelcentrum en het tegenoverliggende appartementencomplex (zo goed als) gerealiseerd is. De centraal gelegen groene long van de wijk blijft in het bestemmingsplan als cultuurhistorisch en

- groen element gehouden. Ook zou de architect (Herzberger) de opmerking hebben gemaakt dat de locatie van de sintelbaan het "Groene Hart" van zijn project was.
- b. Het weidse uitzicht waar de bewoners nu van genieten, zou volgens indiener verwerkt zijn in de aanschafprijs van de woningen.
  - c. Indiener is van mening dat de bovenwijkse voorziening (sport- en groen) belangrijk is voor de leefbaarheid van de gemeente. Met het wijzigen van de bestemming van Sportpark Nassaulaan gaat deze voorziening en daarmee een deel van het woongenot verloren.
  - d. Indiener is van mening dat wat groen is groen moet blijven. Bewoners worden geacht zo veel mogelijk de tegels uit de tuin te halen om er planten voor in de plaats te zetten, terwijl de gemeente het omgekeerde doet. Vergroening is noodzakelijk om zowel hitte als wateroverlast te voorkomen. Klimaatadaptatie is niet alleen een zaak van de particulier, de gemeente heeft hierin ook een verantwoordelijkheid.
  - e. Indiener is van mening dat inbreiden achterhaald is. Inbreiding is verstening. Verstening leidt tot verhitting en een onaangenaam leefklimaat. Er zou meer behoefte zijn aan wonen in het groen dan in de stenen stad (recent onderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken).
  - f. Indiener is van mening dat, door de toevoeging van 110 woningen, 220 extra inwoners en ca. 150 auto's, de druk op de resterende ruimte alleen maar groter wordt.
  - g. Aangezien geluid over water draagt is indiener van mening dat het bijkomende auto- en brommerverkeer hinderlijk zal worden. Hierdoor is het volgens indiener gedaan met de rust waarvoor men heeft gekozen en betaald. Indiener verzoekt om een gedegen onderzoek naar de te verwachten geluidsoverlast.
  - h. Indiener is van mening dat veel bewoners zich niet vertegenwoordigd voelen door de klankbordgroep. In de Memo actieve informatie Veersepoort fase 5 zou de indruk zijn gewekt dat het plan instemming heeft van alle bewoners.
  - i. Indiener vraagt om bevestiging dat al het groen op het dijkje aan de zijde van de Watersniphof zal blijven bestaan. Verzocht wordt om dit nader te specificeren, aangezien de aanwezige begroeiing van groot belang is voor de zicht- en geluidsreductie.
  - j. Volgens indiener mist het voorliggende ontwerp het DNA van de Veersepoort en lijkt het volstrekt niet op de overige projecten.
  - k. Indiener stelt dat voorzieningen in stand gehouden dienen te worden, dus ook dit sportcomplex annex recreatiepark. Daarbij wordt gerefereerd naar de volgende uitspraak van wethouder Dekker: 'Mensen wonen graag in de buurt van voorzieningen'.
  - l. Indiener vreest dat de energievoorziening zal afhangen van warmtepompen met alle geluidsoverlast die daarbij hoort, zeker aangezien projectfase V aan drie zijden is omgeven door water (geluid draagt beter en verder).
  - m. Indiener verwijst naar een rapport van het PBL/CBS waarin wordt aangegeven dat het inwoneraantal van Middelburg tot 2035 zal stijgen met 4,2%. Juist hierin zou een bevestiging van de gedachte zitten dat Middelburg bouwt voor leegstand. Aangegeven wordt dat 4,2% van 48.000 inwoners een toename van 2016 inwoners betekent. Met een gemiddelde bezetting van 2,1 bewoner per woning, zou dat een behoefte aan 960 woningen zijn. Op dit moment zijn er al "harde plannen" voor 600 woningen in de Mortiere, 400 woningen in Essenvelt, 91 woningen in Rittenburg (fase 3) + nog een aantal kleinere projecten. Daarnaast betreft het voornamelijk woningen in het hogere segment. Sociale huurwoningen en starterswoningen, waar misschien behoefte aan zou zijn, worden niet gebouwd. Waarschijnlijk heeft dat een financiële reden. Indiener is van mening dat deze woningen voor projectontwikkelaars minder aantrekkelijk zijn en dus ook voor de gemeente, omdat dan niet de gewenste opbrengst verkregen zou kunnen worden.
  - n. Volgens indiener zou wethouder Dekker hebben aangegeven rapporten te hebben die het tegendeel zouden aantonen. Deze zijn niet overlegd, sterker nog in het voorstel wordt verwezen naar een rapport waarin te lezen valt dat er al meer plannen zijn dan er behoefte is.
  - o. Indiener geeft aan dat de nieuw te bouwen appartementen een hoogte hebben variërend van 14-17m. Voor de beeldvorming wordt aangegeven dat Fazantenhof een hoogte heeft van 15m.
  - p. Niet duidelijk is binnen welk tijdsbestek de bouw moet plaatsvinden en wat er gebeurt als niet alle geplande woningen worden verkocht.

#### *Reactie Gemeente (5)*

- a. Zie de beantwoording onder 1a en 2a. Het is niet duidelijk waar en in welk verband de architect (Herzberger) deze opmerking gemaakt zou hebben, deze is niet terug te vinden. Het is ook niet relevant, aangezien zijn architectenbureau hier studie naar gedaan heeft zodra duidelijk werd dat deze locatie vrij zou komen.
- b. Zie de beantwoording onder 1f.
- c. Zie de beantwoording onder 2n.
- d. Als groen groen moet blijven is uitbreiding, of in dit geval inbreiding, niet meer mogelijk. Groen speelt een belangrijke rol in het stedenbouwkundige plan. Door de lage woningdichtheid is er relatief veel ruimte voor een groene inrichting binnen en aan de randen van het plangebied. Uitgangspunt is ook om waar mogelijk de bestaande groenstructuur te sparen. De bestaande bomenrij langs de waterpartij 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.
- e. Zie de beantwoording onder 5d.
- f. Zie de beantwoording onder 2i.
- g. Zie de beantwoording onder 2j.
- h. Zie de beantwoording onder 2k.
- i. Zie de beantwoording onder 2l.
- j. Zie de beantwoording onder 2m.
- k. Zie de beantwoording onder 2n. Met voorzieningen wordt vooral bedoeld op het naastgelegen winkelcentrum aan het Fazantenhof en Grand Café Willem aan de Oranjelaan.
- l. Zie de beantwoording onder 2h.
- m. Zie de beantwoording onder 2d. Aanvullend daarop: uit dit woningmarktonderzoek volgt ook dat er veel behoefte is aan nulredenwoningen. In dit plan wordt aan die behoefte tegemoet gekomen.
- n. Zie de beantwoording onder 1a.
- o. Zie de beantwoording onder 1g.
- p. 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 is grote belangstelling (van met name senioren) voor dit plan. Inmiddels hebben ca. 700 belangstellenden zich aangemeld.

#### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de woningbehoefte nader worden onderbouwd.

#### **Inspraakreactie 6**

Bewoner Vinkenhof, brief 30 december 2019

#### *Reactie*

- a. Indiener is van mening dat in het gebied te veel huizen en daardoor ook auto's komen. Hierdoor komen er te veel verkeersbewegingen en is het gedaan met de rust.
- b. Indiener is van mening dat de geplande appartementen veel te hoog zijn, waardoor waarschijnlijk het zicht van indiener op de stad (met o.a. Lange Jan, Oostkerk, Malle Betje enz.) zal verdwijnen.
- c. Indiener geeft aan dat het groene uitzicht en het parkgevoel zal verdwijnen.
- d. Er wordt aangegeven dat dit alles een negatieve invloed zal hebben op het woongenot en ook de waarde van de woning aanzienlijk zal verminderen.

#### *Reactie Gemeente (6)*

- a. Zie de beantwoording onder 2j.
- b. Vanuit de inspreker gezien zal het eventuele zicht op de Lange Jan en het oude Stadhuis niet worden beïnvloed door dit plan.
- c. Zie de beantwoording onder 5d.

- d. 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.

#### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

#### **Inspraakreactie 7**

Bewoner Zwanenhof, brief 30 december 2019

#### *Reactie*

- a. Indiener is van mening dat in het gebied te veel huizen en daardoor ook auto's komen. Hierdoor komen er te veel verkeersbewegingen en is het gedaan met de rust.
- b. Indiener verwacht overlast van de parkeerplaats tegenover haar appartement door het licht van de koplampen, dichtslaande deuren, startende auto's enz.
- c. Indiener is van mening dat de geplande appartementen veel te hoog zijn, waardoor waarschijnlijk het zicht van indiener op de stad (met o.a. Lange Jan, Oostkerk, Malle Betje enz.) zal verdwijnen.
- d. Indiener geeft aan dat het groene uitzicht en het parkgevoel zal verdwijnen, mede doordat er nu ineens vanuit het balkon / de tuin uitzicht komt op autoverkeer.
- e. Er wordt aangegeven dat dit alles een negatieve invloed zal hebben op het woongenot en ook de waarde van de woning aanzienlijk zal verminderen.

#### *Reactie Gemeente (7)*

- a. Zie de beantwoording onder 2j.
- b. 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 ca. 83m. Een afstand die acceptabel is. Zie verder de beantwoording onder 2j.
- c. Zie de beantwoording onder 1g.
- d. Zie de beantwoording onder 5d.
- e. Zie de beantwoording onder 6d.

#### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

#### **Inspraakreactie 8**

Bewoner Fazantenhof, e-mail 6 december 2019

#### *Reactie*

- a. Het mooie en weidse uitzicht waar de bewoners nu van genieten, zou volgens indiener verwerkt zijn in de aanschafprijs van de woningen.
- b. Indiener is van mening dat de bovenwijkse voorziening (sport- en groen) belangrijk is voor de leefbaarheid van de gemeente. Met het wijzigen van de bestemming van Sportpark Nassaulaan gaat deze voorziening en daarmee een deel van het woongenot verloren.
- c. De locatie waar het om gaat is volgens indiener nog steeds zeer geschikt als sintelbaan voor recreanten, er zou nog veel gebruik van gemaakt worden. Daarna past het volgens indiener ook heel goed in het groene hart van de Veerse Poort.
- d. Indiener maakt bezwaar tegen het bruggetje dat een verbinding zou moeten worden naar het parkeerterrein van het winkelcentrum. Het voetpad zal daarmee in de praktijk een fiets/brommerpad worden met alle gevaren en overlast van dien. Indiener geeft aan dat het

- bruggetje op ca. 3 meter van zijn slaapkamerraam zal komen, waarbij de noodzaak van het bruggetje hem in het geheel ontgaat.
- e. Indiener geeft tot slot aan dat hij als lid van de klankbordgroep veel heeft kunnen meedenken en is er ook het nodige aangepast. Desondanks geeft indiener aan geen voorkeur te hebben voor woningbouw op deze geweldige plek.

*Reactie Gemeente (8)*

- a. Zie de beantwoording onder 1f.
- b. Zie de beantwoording onder 2n.
- c. Zie reactie onder 8b.
- d. De gemeente streeft naar kortere routes voor de voetganger en fietser t.o.v. de automobilist. Dit bruggetje verkort de afstand naar het winkelcentrum aanzienlijk (ca.125m). Verder is het is ook vanuit Veersepoort gewenst om door en langs het plangebied te lopen. De afstand van het Fazantenhof tot aan het bruggetje zal veel verder zijn dan 3m, namelijk ruim 16m.
- e. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De bewoners van Fazantenhof zijn door hun makelaar geïnformeerd over het feit dat de (voormalig) atletiekbaan bebouwd zal worden met woningen op minimaal 25m uit de gevel.

*Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**Inspraakreactie 9**

Bewoner Zwanenhof, brief 30 december 2019

*Reactie*

- a. Indiener is van mening dat in het gebied te veel huizen en daardoor ook auto's komen. Hierdoor komen er te veel verkeersbewegingen en is het gedaan met de rust.
- b. Indiener verwacht overlast van de parkeerplaats tegenover haar appartement door het licht van de koplampen, dichtslaande deuren, startende auto's enz.
- c. Indiener is van mening dat de geplande appartementen veel te hoog zijn, waardoor waarschijnlijk het zicht van indiener op de stad (met o.a. Lange Jan, Oostkerk, Malle Betje enz.) zal verdwijnen.
- d. Indiener geeft aan dat het groene uitzicht en het parkgevoel zal verdwijnen, mede doordat er nu ineens vanuit het balkon / de tuin uitzicht komt op autoverkeer.
- e. Er wordt aangegeven dat dit alles een negatieve invloed zal hebben op het woongenot en ook de waarde van de woning aanzienlijk zal verminderen.

*Reactie Gemeente (9)*

- a. Zie de beantwoording onder 2i.
- b. Zie de beantwoording onder 7b.
- c. Zie de beantwoording onder 1f.
- d. Zie de beantwoording onder 5d.
- e. Zie de beantwoording onder 6d.

*Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**Inspraakreactie 10**

Bewoners Zwanenhof, brief 30 december 2019

*Reactie*

- a. Indiener geeft aan dat het gaat om te veel woningen, te hoge appartementen, te veel mensen en te veel auto's. Dit gaat voor overlast zorgen op zo'n klein stukje grond, ook voor de omringende bewoners van de Vinkenhof - Zwanenhof - Watersniphof - Fazantenhof en de Dillenburglaan.
- b. Indiener is van mening dat dit lawaai van startende auto's en verlichting van koplampen die de appartementen binnen schijnen tot gevolg heeft.

- c. Het mooie groene uitzicht vanuit het Zwanenhof verdwijnt en zal volgens indiener gevolgen hebben voor de waarde van de woningen.
- d. Volgens indiener gaat de uitrit van het verkeer uit Veersepoort V voor nog meer problemen zorgen, aangezien de hoek Nassaulaan - Sportlaan en het fietsverkeer van en naar het fietspad Buizerdpad nu al onoverzichtelijk is en gaat zeer gevaarlijk worden voor fietsers.

*Reactie Gemeente (10)*

- a. Zie de beantwoording onder 2i en 2j.
- b. Zie de beantwoording onder 7b.
- c. Zie de beantwoording onder 6d.
- d. De aansluiting op de bestaande ontsluitingswegen wordt door de verkeerskundige uitgewerkt tot een veilige T-kruising met plateau. Hierdoor wordt de snelheid lager en de aansluiting veiliger voor verkeer.

*Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**Inspraakreactie 11**

Bewoners Zwanenhof, brief 19 december 2019

*Reactie*

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de parkeerplaats naast het appartementengebouw vanwege het zicht hierop. Gesuggereerd wordt om de parkeerplaatsen te overkappen en te voorzien van een groene natuurlijke dakbedekking (bijv. sedum).
- b. Daarnaast geeft indiener aan om de ruimte tussen de bomen op te vullen met hogere struiken, waardoor het uitzicht zal verbeteren.

*Reactie Gemeente (11)*

- a. Zie de beantwoording onder 7b. Er is overwogen om de parkeerplaatsen te overkappen. Op advies van het WARK is dit niet gedaan. De overkappingen zouden te grote barrières vormen tussen het plangebied en haar omgeving.
- b. Deze suggestie wordt voor kennisgeving aangenomen en zal worden meegenomen in de nadere uitwerking van de plannen.

*Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

**Inspraakreactie 12**

Bewoner 's-Gravendeel, brief 3 december 2019

*Reactie*

- a. Indiener geeft aan dat in de AERIUS berekening alleen wordt uitgegaan van de stikstofdepositie in de gebruiksfase. Een berekening van de aanlegfase ontbreekt, terwijl er in de aanlegfase ook sprake is van stikstofuitstoot. Gezien de huidige stikstofcrisis is het noodzakelijk om alle fases van de planontwikkeling te onderzoeken op stikstofdepositie. Bovendien wordt er geen rekening gehouden met het feit dat in de huidige situatie de locatie een 'stikstofopname' locatie is. Het is in het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan dus onmogelijk te concluderen dat er geen significant effect is op alle NATURA 2000 gebieden in de omgeving.

*Reactie Gemeente (12)*

- a. In de bestemmingsplanprocedure is een berekening van de aanlegfase formeel niet verplicht. Desondanks zal een aanvullende AERIUS-berekening van de aanlegfase worden toegevoegd aan bijlage 5, behorend bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel zal een aanvullende (AERIUS)berekening van de aanlegfase worden toegevoegd aan bijlage 5, behorend bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

### **Inspraakreactie 13 (ingediend tijdens inloopavond)**

Bewoner Watersniphof, schriftelijke reactie informatieavond 27 november 2019

#### *Reactie*

- a. Indiener geeft aan dat er was afgesproken om de appartementen niet hoger dan 3 woonlagen te bouwen.
- b. Er zijn veel meer woningen gepland dan in eerste instantie toegezegd.

#### *Reactie Gemeente (13)*

- a. 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. Er is niet afgesproken dat bebouwing niet hoger dan drie lagen zou worden. Als de afstand groot is en de massa niet al te groot, is het ruimtelijk acceptabel om vier lagen te realiseren of als accent bij de entree vijf lagen. De bovenste laag van de appartementengebouwen ligt bovendien terug (penthouse). Er is niet nader onderbouwd waarom indiener van mening is dat de nieuwe appartementen te hoog worden ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing.
- b. Veersepoort 5 krijgt een stedelijke bebouwing met een lage dichtheid: over het gehele plangebied 29 woningen per hectare. Dit komt ongeveer overeen met de woningdichtheid van Veersepoort fase 1. Er zijn geen toezeggingen gedaan over het aantal woningen.

### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

### **Inspraakreactie 14**

Bewoner Zwanenhof, brief 17 december 2019

#### *Reactie*

- a. Indiener is van mening dat het DNA van de Veersepoort wordt aangetast, wat gekenmerkt wordt door ruimte, rust en afwisseling van water, groen en open ruimtes.
- b. De geplande bouw niet hoger mag worden dan 3 woonlagen, aangezien anders het ruime uitzicht op het groen, de Lange Jan en het Stadhuis zal verdwijnen.
- c. Er wordt veel overlast verwacht van geluid- en lichthinder door een sterke toename in de verkeersbewegingen.
- d. Indiener geeft aan dat de noodzaak voor nieuwbouw ontbreekt.
- e. Wethouder Dekker zou hebben aangegeven rapporten te hebben die het tegendeel zouden aantonen. Deze zijn niet overlegd, sterker nog in het voorstel wordt verwezen naar een rapport waarin te lezen valt dat er al meer plannen zijn dan er behoefte is.
- f. Indiener geeft aan dat de nieuw te bouwen appartementen een hoogte hebben variërend van 14-17m. Voor de beeldvorming wordt aangegeven dat Fazantenhof een hoogte heeft van 15m.
- g. Indiener stelt de vraag wat het effect van de warmtepompen zal zijn op de omgeving en verzoekt om een geluidsrapport met betrekking tot de warmtepompen.
- h. Verzocht wordt om nader te specificeren welke begroeiing blijft bestaan en welke begroeiing zal verdwijnen.
- i. Wethouder Aalberts zou hebben aangegeven dat het inwoneraantal van Middelburg tot 2030 zal stijgen met 4%. Een snelle rekensom (4% van 50.000 en 2,1 personen per huishouden) leert dan dat er behoefte is aan maximaal 1000 woningen. Er ligt nu al voor >1100 woningen aan "harde plannen".
- j. Niet duidelijk is binnen wat voor tijdsbestek de bouw moet plaatsvinden en wat er gebeurt als niet alle geplande woningen worden verkocht.

#### *Reactie Gemeente (14)*

- a. Zie de beantwoording onder 2m.
- b. Zie de beantwoording onder 6d.
- c. Zie de beantwoording onder 2j.
- d. Zie de beantwoording onder 1a en 2a.
- e. Zie de beantwoording onder 1a en 2a.
- f. Zie de beantwoording onder 1g.
- g. Zie de beantwoording onder 2h.
- h. In de stedenbouwkundige structuur van het plangebied is een onderscheid gemaakt tussen te handhaven bestaande beplanting en nieuw te planten bomen. Als tijdens de aanleg blijkt dat bestaande beplanting door te verklaren omstandigheden niet kan worden gehandhaafd, dan zal daar ook nieuwe beplanting voor terugkomen (compensatie).
- i. Er bestaan verschillende bevolkings- en huishoudensprognoses die onderling verschillen. Door de provincie Zeeland worden ook regelmatig prognoses gepubliceerd, gebaseerd op landelijke gegevens van Primos. Als extra wordt rekening gehouden met specifieke regionale gegevens. Daarmee wordt dit als de meest betrouwbare prognose gezien.<sup>4</sup> De meest recente prognose is als input gebruikt voor het onder 1a genoemde woningmarktonderzoek.
- j. Er zijn inmiddels ca. 700 belangstellenden. Een snelle verkoop van de woningen bepaalt in zekere mate het tijdspad 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.

#### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de woningbehoefte nader worden onderbouwd.

#### **Inspraakreactie 15**

Bewoner Zwanenhof, brief 3 januari 2020

#### *Reactie*

- a. Bij aanvang en tijdens de bouw en verkoop van bouwplan Veerse Poort (2000-2003) was er sprake van Fase I t/m IV. Na fase IV zou het plan af zijn. Er was geen Fase V.
- b. Bij de verkoop van de woningen in Fase I t/m IV is door de verkopende partij (VOF De Veersche Poort, vertegenwoordigd door Orisant Makelaardij) aan de kopers toegezegd dat de omgeving weids en groen zou blijven, vanaf het appartement zou indiener vrij uitzicht hebben. Dit werd ondersteund met tekeningen en een maquette als bewijs.
- c. Het weidse uitzicht waar de bewoners nu van genieten, zou volgens indiener verwerkt zijn in de aanschafprijs van de woningen. Bij bederf van dat uitzicht zal de prijs aanzienlijk dalen. Dit zal leiden tot planschade.
- d. Voor het eerst in 2006 kwam er een Projectontwikkelaar die er een Fase V aan wilde toevoegen. Dat plan is door de gemeente gepresenteerd. Sindsdien (en dus niet vanaf het begin) weten omwonenden dat door de gemeente wordt gedacht aan het opofferen van Sportpark Nassaulaan voor een bouwplan onder de noemer Fase V. De eerste kopers van Fase I t/m IV (waaronder Zwanenhof) zijn dus misleid.
- e. Bij de tweede presentatie in 2016 werd al duidelijk gemaakt dat dit plan doorgedrukt zou worden, naar mensen die het niet wilden werd niet geluisterd, je mocht alleen praten over details. Net als in 2006 waren diverse omwonende verbolgen over dit plan, dat geheel indruist tegen de verwachting van een groen park.
- f. De opzet van het plan was er al, er waren al afspraken gemaakt met de projectontwikkelaar en er was geen ruimte voor alternatieve ideeën omdat de gemeente al rekening hield met de gewenste verkoopopbrengst.
- g. Indiener is van mening dat veel bewoners zich niet vertegenwoordigd voelen door de klankbordgroep. De klankbordgroep stond op zichzelf. De meningen van omwonenden zijn nooit

---

<sup>4</sup> Provincie Zeeland, 'Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2019', pp. 6-7.

- geïnventariseerd, niet in de eerste ronde van de klankbordgroep (2016-2017) en ook niet in de tweede ronde (2018-2019).
- h. Beloften van de gemeente omwonenden op de hoogte te houden werden niet nagekomen. Alleen potentiële kopers van een woning in Veerse Poort fase 5 (veelal van buiten de Veerse Poort) werden door de projectontwikkelaar op de hoogte gehouden. Zij beschikten uit commercieel belang over meer informatie dan de omwonenden.
  - i. Indiener is van mening dat er geen sprake is geweest van burgerparticipatie. Er is niks aan omwonenden gevraagd. Was dit wel gebeurt dan had dit veel goede ideeën opgeleverd. Omgekeerd zouden omwonenden in de wijkvergaderingen wel meerdere malen gevraagd hebben om er een hondenspeelplaats van te maken en/of skatepark Veerse Poort naar Sportpark Nassaulaan te verhuizen (wat meteen de overlastproblemen in de Grote Sternstraat zou oplossen) maar daar werd geen gehoor aan gegeven.
  - j. Sportpark Nassaulaan is een bovenwijkse voorziening. Het belang is groter dan alleen de Veerse Poort. Voorzieningen zoals deze (sport en groen) zijn belangrijk voor de leefbaarheid in de gemeente. Bij het wijzigen van de bestemming gaat de voorziening en daarmee een deel van het woongenot verloren voor heel Middelburg.
  - k. Uit onderzoek blijkt dat meer beweging bijdraagt aan terugdringing van de zorgkosten. Het stimuleren van beweging buiten sportverenigingen om maakt bewegen voor iedereen mogelijk en dit blijkt te werken. Mensen in bewegingsvriendelijke wijken zijn gezonder. De gemeente snijdt zich in de vingers door de wijk bewegingsonvriendelijker te maken door het sport- en recreatiepark weg te halen.
  - l. Indiener is van mening dat wat groen is groen moet blijven. Bewoners worden geacht zo veel mogelijk de tegels uit de tuin te halen om er planten voor in de plaats te zetten, terwijl de gemeente het omgekeerde doet. Vergroening is noodzakelijk om zowel hitte als wateroverlast te voorkomen. Klimaatadaptatie is niet alleen een zaak van de particulier, de gemeente heeft hierin ook een verantwoordelijkheid. Groen vermindert hitte en luchtvervuiling, dempt geluid, zorgt voor zuurstof, biodiversiteit en waterafvoer bij hevige buien. Groen loont.
  - m. Inbreiden is achterhaald. Inbreiding is verstening. Verstening leidt tot verhitting en een onaangenaam leefklimaat. Er is meer behoefte aan wonen in het groen dan in de stenen stad (recent onderzoek van ministerie van Binnenlandse Zaken).
  - n. Door de toevoeging van meer dan 110 woningen en 250-300 extra inwoners in de wijk, wordt de druk op de resterende vrije ruimte aanzienlijk groter. Voor rust, recreatie en spelende kinderen is nu al nauwelijks ruimte.
  - o. Geluid draagt over water. Bewoners van het Watersniphof, het Vinkenhof en het Zwanenhof horen de geluiden die worden gemaakt op Sportpark Nassaulaan. Zolang er alleen gesport wordt is dat niet erg, maar als er straks 110 woningen bij komen met het bijbehorende auto- en brommerverkeer wordt het hinderlijk. Als daar onverhoopt ook nog warmtepompen bij komen is het hek helemaal van de dam. Het is dan gedaan met de rust en stilte waarvoor bewoners hebben gekozen en betaald.
  - p. Er zal ook lichthinder ontstaan door buitenverlichting van de appartementsgebouwen en door autoverkeer van en naar de bovengrondse parkeerplaatsen aan de rand van het water.
  - q. Er zal nog minder ruimte overblijven voor de watervogels, ook zij hebben rust en ruimte nodig om te kunnen broeden. Bij toename van de druk op de ruimte door mensen zullen zij minder in staat zijn om een rustige broedplek te vinden.
  - r. Verschillende onderzoeken wijzen uit dat er geen behoefte is aan dure koopwoningen. Er is behoefte aan sociale huurwoningen en starterswoningen maar daarin voorziet het plan niet.
  - s. Volgens de projectontwikkelaar heeft het 'kantoor van Herzberger' een soort van betrokkenheid bij het ontwerp maar daar heeft indiener nooit bewijs van gezien. Het ontwerp van Fase V lijkt niet te passen bij Fase I t/m IV, dus indiener is benieuwd wat die soort van betrokkenheid van het kantoor (niet Herzberger zelf zichtbaar) dan inhoudt. Fase V bestond niet tot 2006, dus lijkt het niet Herzbergers bedoeling te zijn geweest.
  - t. In de vergadering van Commissie Ruimte 2 september 2019 stelde wethouder Dekker: "Mensen wonen graag in de buurt van voorzieningen". Een goed argument om de voorzieningen in stand te houden, dus ook dit sportcomplex annex recreatiepark.

#### Bijlage I

Citaten van de website van Gemeente Middelburg

## Bijlage II

Inspiratie uit het Groenbeleidsplan 2016-2026 van Gemeente Middelburg

## Bijlage III

Ter toelichting een pagina uit de verkoopbrochure Hof Weyde Line (Zwanenhof)

### *Reactie Gemeente (15)*

- a. Vanaf het moment dat bekend werd dat de atletiekbaan zou fuseren met Vlissingen heeft ontwikkelaar VOF de Veersche Poort studies laten verrichten naar fase V. Eerste studies dateren van 2004 en in 2005 heeft dat geresulteerd in een informatieavond met omwonenden.
- b. Zie de beantwoording onder 6d.
- c. Zie de beantwoording onder 6d.
- d. Zie de beantwoording onder 15a. 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 'Maatschappelijk' (sport) wordt gewijzigd in 'Wonen'.
- e. 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 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 langzaamverkeersverbinding 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.
- f. Zie de beantwoording onder 15e.
- g. Zie de beantwoording onder 15e.
- h. Zie de beantwoording onder 15e.
- i. Zie de beantwoording onder 15e.
- j. Zie de beantwoording onder 2n.
- k. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen. Om te sporten is het bestaande Vogelpark beschikbaar, dat nu veelvuldig wordt gebruikt voor bijvoorbeeld bootcamps. Zie verder de beantwoording onder 2n.
- l. Zie de beantwoording onder 5d.
- m. Zie de beantwoording onder 5d.
- n. Naast de kwaliteit van de bebouwing speelt de kwaliteit van de inrichting openbare ruimte een belangrijke rol. Veersepoort 5 krijgt een stedelijke bebouwing met een lage dichtheid: over het gehele plangebied 29 woningen per hectare. Dit komt ongeveer overeen met de woningdichtheid van de bestaande wijk Veersepoort. Zie verder de beantwoording onder 5d.
- o. Zie de beantwoording onder 2h en 2j. Autoverkeer wordt bovendien afgewikkeld via de Sportlaan en Nassaulaan, vanuit de inspreker gezien aan de 'achterzijde' van het plan.
- p. Zie de beantwoording onder 7b.
- q. Vanwege het voorkomen van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal 15 maart tot 15 juli) of wanneer er geen broedgeval aanwezig is plaats te vinden. Met inachtneming van de genoemde maatregelen zoals omschreven in het bestemmingsplan, leidt de ontwikkeling niet tot negatieve effecten op beschermde gebieden of beschermde soorten.

- r. Het bestemmingsplan zegt niets over prijsklasse, alleen over woningtypes. Bovendien voorziet het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan juist ook in woningen voor starters en jonge gezinnen.
- s. Zie de beantwoording onder 2m.
- t. Met voorzieningen wordt vooral bedoeld op het naastgelegen winkelcentrum aan het Fazantenhof en Grand Café Willem aan de Oranjelaan. Zie verder de beantwoording onder 2n.

#### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel zal in het ontwerpbestemmingsplan de woningbehoefte nader worden onderbouwd.

#### **Inspraakreactie 16**

Bewoner Zwanenhof, brief 6 januari 2020

#### *Reactie*

- a. Indiener geeft aan dat de bouwplannen voor Veersepoort fase 5 in strijd zijn met de toezegging dat de bouw afgerond zou zijn met fase 4. Daarbij is het vrije uitzicht over de groenvoorziening een belangrijke aankoopreden geweest.
- b. De locatie en het uitzicht waar de bewoners nu van genieten, zou volgens indiener verwerkt zijn in de aanschafprijs van de woningen. Er wordt aangegeven dat de voorgenomen bebouwing van het sportterrein een negatieve invloed zal hebben op de waarde van de woning.
- c. Gezien de bestaande bouwplannen van de gemeente Middelburg is de bebouwing van het groengebied waar nu Veersepoort 5 wordt gesitueerd, onnodig, strijdig met de in het verleden gedane beloftes en staat ze ook haaks op het beleid inzake duurzaamheid en vergroening dat de gemeente Middelburg voorstaat.

#### *Reactie Gemeente (16)*

- a. 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. 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. In Nederland bestaat geen recht op vrij uitzicht. Indieners hebben het recht om na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot planschade in te dienen bij de gemeente.
- b. Nieuwe ontwikkelingen leiden niet direct tot waardeverlies bij bestaande woningen dan wel een verminderde verkoopbaarheid. Zie verder de beantwoording onder 16a.
- c. Groen speelt een belangrijke rol in het stedenbouwkundige plan. Door de lage woningdichtheid is er relatief veel ruimte voor een groene inrichting binnen het plangebied. Uitgangspunt is ook om zoveel mogelijk van de bestaande groenstructuur te sparen. De bestaande bomenpartijen worden daarom waar 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. Voor de stelling dat bebouwing onnodig zou zijn, zie de beantwoording onder 1a en 2a.

#### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

### **Inspiraakreactie 17**

Bewoner Watersniphof, brief 5 januari 2020

- a. Indiener heeft woning in 2003 gekocht, op dat moment was er geen sprake van bebouwing van het huidige plan. Indiener is er dus bij de aankoop van uitgegaan vrij uitzicht te hebben op een groene omgeving, voor sportief en recreatief gebruik.
- b. Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen het uitzicht op de nieuw te bouwen appartementen. De appartementen zijn te hoog ten opzichte van de bestaande bebouwing in de Veersepoort.
- c. Indiener verwijst naar een artikel in de PZC dd. 23-11-2019, met de kop 'Provincie: minder nieuwbouw nodig in Zeeland'. Uit een onderzoek dat de Provincie Zeeland heeft laten uitvoeren blijkt dat Zeeland meer moet inzetten op het verbeteren van bestaande huizen dan op nóg meer nieuwbouwwijken. Uit dit bericht en ook andere berichten in de media blijkt dat er geen enkele behoefte is aan extra nieuwbouw woningen.
- d. Volgens indiener missen de wijken Klarenbeek, Nieuw-Middelburg en de Veersepoort een wijkcentrum met een uitgebreide sociale functie, ontmoetingsplaats voor recreatieve en sportieve doeleinden. Volgens indiener voldoet het Hof van Buren echt niet aan de omschrijving 'sociale functie / ontmoetingsplaats voor bewoners'.
- e. Op het voetbalveldje aan de Van Dillenburghlaan wordt veel gesport door jongeren uit de wijken, daar blijft steeds minder ruimte voor over als dit met het voorliggende plan komt te vervallen.
- f. Indiener sluit zich tot slot geheel aan bij de meningen zoals die zijn verwoord in de inspraakreactie 2 (dd. 15-12-2019) en inspraakreactie 15 (dd. 3-1-2020) en verwijst daarbij naar de bijbehorende bijlagen.

#### *Reactie Gemeente (17)*

- a. Zie de beantwoording onder 16a.
- b. Zie de beantwoording onder 1g.
- c. Zie de beantwoording onder 1a en 2a.
- d. Het wijkcentrum Hof van Buren op de grens van Veersepoort en Nieuw Middelburg is bedoeld voor ontmoeting in de wijk. Ook de VVE Watersniphof houdt hier vergaderingen. Hof van Buren is ontwikkeld door een deel van VOF de Veersche Poort samen met de hoofdarchitect van Architectuurstudio Hertzberger. De atletiekbaan en handbalclub werden wel eens genoemd als sportvoorziening in de buurt, maar niet als ontmoetingsplaats voor bewoners.
- e. In het park Veersepoort, nabij deze plek, liggen grasweides en een verhard basketbalveld waarop ook gevoetbald kan worden. Daarnaast is aan de Geersesweg een groot voetbalveld aangelegd en een mountainbike-pad. Er zijn daarmee volop voorzieningen in de buurt om recreatief te sporten.
- f. Zie de beantwoording van de inspraakreacties 2 en 15.

#### *Conclusie*

De reactie vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Wel zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de woningbehoefte nader worden onderbouwd.

#### **4. Conclusie**

De ingediende reacties vormen geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan, dat bestaat uit de verbeelding en de regels, aan te passen. Wel zal in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan de woningbehoefte nader worden onderbouwd. Tevens zal een aanvullende (AERIUS)berekening van de aanlegfase worden toegevoegd aan bijlage 5, behorend bij de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.