



**Nota beantwoording
vooroverlegreacties**
Bestemmingsplan
Scheldekwartier, Aan de Singel

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0467980.100
definitief revisie 01
7 november 2022

Nota beantwoording vooroverlegreacties

Bestemmingsplan Scheldekwartier, Aan de Singel

projectnummer 0467980.100
definitief revisie 01
7 november 2022

Auteurs

R.H. van Trigt

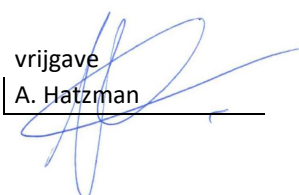
Opdrachtgever

Studio ZE B.V.
Bovendijk 132
3045 PC ROTTERDAM

Gecontroleerd

A. Hatzman

datum	beschrijving	vrijgave
7 november 2022	Definitief	A. Hatzman



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding voor deze nota	4
1.2	Doel nota	4
1.3	Informatiebijeenkomst	4
1.4	Leeswijzer	5
1.5	Vervolgprocedure	5
2.	Vooroverlegreacties	6
2.1	Reactie 1: Gasunie	6
2.2	Reactie 2: Waterschap Scheldestromen	6
2.3	Reactie 3: Veiligheidsregio Zeeland	6
2.4	Reactie 4: Provincie Zeeland	7
3.	Inspraakreacties	8
3.1	Ontvangen reacties	8
4.	Ambtshalve wijzigingen	9
4.1	Verbeelding	9

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze nota

StudioZE is voornemens om op de voormalige bedrijfslocatie van Prins Glas - Edelweis begrenst door de Paul Krugerstraat, Van Dishoeckstraat, Singel en De Kota Baroestraat een appartementencomplex met 67 huur- en koopappartementen te realiseren. Het gebied is gelegen in de Scheldewijk. Voor de ontwikkeling op dit terrein is een bouwplan opgesteld en voorgelegd aan de gemeente Vlissingen.

Na toetsing door de gemeente is voor de realisatie van het plan het voorontwerp bestemmingsplan 'Scheldekwardier, Aan de Singel' opgesteld.

1.2 Doel nota

De gemeente Vlissingen heeft haar overlegpartners in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevraagd om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan dat voor het plan Aan de Singel is opgesteld.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vlissingen hebben op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Vlissingen, het voorontwerp bestemmingsplan in de periode 15 september tot en met 26 oktober 2022 in het stadhuis in Vlissingen ter inzage gelegd. Tegelijkertijd is het voorontwerp bestemmingsplan digitaal gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de reactietermijn zijn er 3 overlegreacties ontvangen op het bestemmingsplan. In deze nota worden de ontvangen reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

1.3 Informatiebijeenkomst(en)

1.3.1 Digitale bewonersavond

De initiatiefnemer heeft op 10 februari 2022 een eerste bewonersbijeenkomst via Teams georganiseerd met een aantal genodigde bewoners uit de directe omgeving.

Belangrijkste vraag hierbij was hoe de achterzijde van het gebouw eruit komt te zien dan wel gezien vanaf de achterzijde van de woningen aan de Paul Krugerstraat. Het plan op zich was voor aantal omwonende prima. Aan deze deelnemers is toegezegd dat er een fysieke info moment komt en dat de achtergevels dan verder zijn uitgewerkt.

1.3.2 Fysieke bewonersavond

De initiatiefnemer heeft op 14 september 2022 een tweede fysieke informatiebijeenkomst georganiseerd in het bedrijfspand van Prins Glas aan de Van Dishoeckstraat. In totaal 14 belangstellenden hebben de inloopmiddag en -avond bezocht in het voormalige bedrijfspand van Prins Glas. In de hal van het bestaande bedrijfspand zijn door Studio ZE tekeningen en impressies op formaat aan de muur gepresenteerd.

Op de overlegtafel lagen tekeningen van het nieuwbouwplan compleet met bezonningsdiagrammen ter inzage. Ook de gevelbeelden gezien vanaf de tuinen van de woningen Paul Krugerstraat waren uitgelicht. Tevens was alles digitaal beschikbaar zoals het voorontwerp bestemmingsplan dat vanaf de bewonersbijeenkomst gepubliceerd was.

De ontwikkeling van dit nieuwbouwproject appartementen aan de Singel past in de planvorming van de gemeente Vlissingen als vastgelegd in de Ontwikkelvisie Scheldekwardier.

De gestelde vragen gingen met name over de uitstraling van het gebouw en de aansluiting op de (veelal) gebouwde woningen. Nu de locatie Prins als één van de laatste aan de Singel wordt ingevuld wordt het gebied als geheel afgerond. Er werden ook vragen gesteld over de inrichting van de Singel en Van Dishoeckstraat.

Naast het bouwplan zijn er ook vragen gesteld over de routing van het bouwverkeer en trillingen gedurende de realisatie. De routing van bouwverkeer wordt Nieuwe Vlissingeweg, Paul Krugerstraat, Van Dishoeckstraat.

Omwonenden geven aan dat vrachtverkeer op dit moment overlast geeft. Vragen en/of opmerkingen over de openbare ruimte zijn doorverwezen naar de gemeente. De plannen rondom de (her)inrichting van de Singel en m.n. de Van Dishoeckstraat is voor de bewoners relevant. De gemeente start in 2023 met het ontwerpproces voor de herinrichting van de Van Dishoeckstraat.

Voor het plan wordt gebruik gemaakt van heipalen welke mogelijk worden voorgeboord. De overlast van deze heiwerkzaamheden zijn beperkt mede om dat vooraf een trillings-rapport wordt opgesteld. Voor start van de werkzaamheden zal een bouwkundige opname plaatsvinden van de woningen in de directe omgeving mede als voorwaarde van de CAR verzekering.

1.3.3 Aanvullende toelichting

Op 20 oktober 2022 is met een bewoner van de Paul Krugerstraat overleg geweest en is het plan uitgelegd met een toelichting en een presentatie van de achtergevels gezien vanaf achterzijde woningen Paul Krugerstraat.

Deze bewoner was instemmend met het plan en zou de directe burens informeren. Wel is de vraag gesteld om de (gemeentelijke) brandgang op te knappen met aanbrengen van een schutting en goede bestrating.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de ontvangen overlegreacties behandeld. In hoofdstuk 3 worden de inspraakreacties behandeld. In hoofdstuk 4 worden de ambtshalve wijzigingen behandeld. Op een aantal punten leiden de reacties tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Dit wordt per reactie aangegeven.

1.5 Vervolprocedure

De Nota beantwoording vooroverlegreacties wordt als bijlage opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan 'Scheldekwartier, Aan de Singel'. Dit ontwerpbestemmingsplan zal worden gepubliceerd op de voorgeschreven wijze.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vlissingen.

2. Vooroverlegreacties

In dit hoofdstuk worden de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een beantwoording. Gekozen is om per overleginstantie de opmerkingen te beantwoorden.

2.1 Reactie 1: Gasunie

Via een e-mailbericht van 14 september 2022 heeft Gasunie het voorontwerp bestemmingsplan Aan de Singel, Scheldekwartier in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording

De reactie van de Gasunie is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.2 Reactie 2: Waterschap Scheldestromen

Het voorgelegde voorontwerp bestemmingsplan 'Aan de Singel, Scheldekwartier' (versie 5 september 2022) geeft voor het waterschap geen aanleiding voor opmerkingen.

De waterparagraaf (en bijlage 7) geven een onderbouwing van de consequenties en maatregelen voor het watersysteem. Deze reactie kan worden gezien als wateradvies bij het plan.

Beantwoording

De reactie van het Waterschap Scheldestromen is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.3 Reactie 3: Veiligheidsregio Zeeland

De Veiligheidsregio Zeeland heeft in maart 2022 een pré-advies externe veiligheid gegeven op dit plan. De daarin geadviseerde maatregelen zijn overgenomen in de toelichting. Verder zijn de personen die gaan over brandveiligheid en bluswatervoorziening via vooroverleggen betrokken bij deze ontwikkeling.

De Veiligheidsregio Zeeland ziet geen reden om nader te adviseren op het bestemmingsplan.

Beantwoording

De reactie van de Veiligheidsregio Zeeland is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

2.4 Reactie 4: Provincie Zeeland

Om de ontwikkeling van maximaal 67 woningen op de 'Aan de Singel' mogelijk te maken, welke deel uitmaakt van de ontwikkelingslocatie Scheldekwartier, is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld.

De provincie Zeeland heeft per brief verzonden op 3 november 2022 aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken.

Beantwoording

De reactie van de provincie Zeeland is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

3. Inspraakreacties

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vlissingen hebben op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Vlissingen, het voorontwerp bestemmingsplan in de periode 15 september tot en met 26 oktober 2022 in het stadhuis in Vlissingen ter inzage gelegd. Tegelijkertijd is het voorontwerp bestemmingsplan digitaal gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.1 Ontvangen reacties

Gedurende de reactietermijn zijn er géén inspraakreacties ontvangen op het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

4.1 Verbeelding

Het perceel Paul Krugerstraat 290 is aangekocht door de ontwikkelaar. Door dit perceel deels te betrekken bij het plangebied wordt het plangebied iets vergroot. De woningen van dit deel langs de Paul Krugerstraat zijn aan de achterzijde ontsloten door een gezamenlijk achterpad inclusief de Paul Krugerstraat 290.

Het binnenterrein van het plan Aan de Singel wordt iets groter en uitgebreid qua parkeerplaatsen en groene invulling. Hierdoor ontstaat ook een betere rijrichting op het binnenterrein.

Vanuit de wens van de markt/belegger is gekozen voor meer kleinere appartementen i.p.v. grote appartementen. Hierdoor is het aantal appartementen meer gedifferentieerd en het aantal is 73 appartementen met sluitende parkeerbalans.

Het ontwerp bestemmingsplan is aangepast op deze vergroting van het plangebied.



Afbeelding 4.1: Impressie van het bouwplan op begane grond niveau met aangepast binnenterrein

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Albert Plesmanweg 1H
4462 GC Goes
Postbus 42
4460 AA Goes
T. +31 6 20 41 73 25
E. info@Anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@antegroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl