

Nota beantwoording zienswijzen Van Ginkelstraat bouw acht sociale huurwoningen

Omschrijving bouwplan

Op de locatie aan de Van Ginkelstraat vindt vervangende nieuwbouw plaats in de vorm van 8 sociale huurwoningen. Op deze locatie stond een gymnastiekzaal.

Het ter plaatse geldende "bestemmingsplan Oost-Souburg" staat de bouw van 8 sociale huurwoningen niet toe omdat op deze locatie de bestemming "Maatschappelijk" rust en deze bestemming laat de bouw van woningen niet toe. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de uitgebreide procedure omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. De motivering voor dit besluit staat beschreven in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

Het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken heeft van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om de planologische medewerking niet te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen van 8 sociale huurwoningen aan de Van Ginkelstraat te Oost-Souburg

Ingediende zienswijzen

1. Zienswijze ontvangen op 25 oktober 2023 van:

De heer [REDACTED]

We zijn het niet eens met de volgende punten in de ontwerpbeschikking: Op pagina 7 staat bestemmingsplan "maatschappelijk" - woningbouw niet toegestaan-. Op pagina 10/11 staat " benodigde parkeerplaatsen 15 " er zijn er 7 gerealiseerd. In de nieuwe parkeervakken in de van Ginkelstraat (aan de zijde van de bouwlocatie) zullen volgens de plannen ook bomen geplant worden wat de situatie niet zal verbeteren. We hebben al in 2018 (gemeentelijk projectleider [REDACTED]) aangegeven dat de parkeer gelegenheid onvoldoende is, en zeker als er 8 woningen gebouwd gaan worden levert dat nog meer problemen op. De problemen zijn al in de omgeving zichtbaar in de vorm van tuinen met bestrating waar de auto op geparkeerd worden , dit staat haaks op de promotie van het vergroening van de tuinen. Omdat de van Ginkelstraat een haakse hoek maak hebben we er meermaals op aan gedrongen om de verkeerssituatie aan te passen in de vorm van 1 richtingsverkeer. Op pagina 23 staat zorgwoningen (2018) toen 5 in combinatie met arduin/ 's heerenloo in 2019 is er sprake van 7 levensloop bestendige woningen conform woningen Irenestraat (achterzijde) het nieuwe plan omvat 8 woningen van 7 meter hoog die niet dezelfde uitstraling hebben als de omgeving (schuine daken). Dat betekent dat het volledige perceel word vol gebouwd en dat de boom die er nu nog staat gerooid zal moeten worden en dit is weer in tegenspraak met wat op pagina 160 staat "er is geen afbraak van het rooien van bomen" Op pagina 115 staat ook dat de huidige bestemming "maatschappelijk " is .

2. Zienswijze ontvangen op 30 oktober 2023 van:

De heer [REDACTED]

De woningen welke ze willen realiseren passen niet in het straatbeeld. De kleur komt niet overeen, de vorm is echt vierkant en ook een plat dak. Er is eerder gezegd dat gelijke woningen zouden komen als de Irenestraat. Tevens een groot punt is het parkeren. Onze straat/wijk is nu al overvol met auto's. Zonder extra parkeergelegenheid word nu ook kinderdagverblijf [REDACTED] "verdubbelt" wat in het verleden ook al voor zeer grote overlast zorgde. Ook zonder deze woningen zijn alle vakjes snel bezet. Voor zover bekend zou er 1,4 parkeerplek per woning moeten zijn. Op dit moment telt deze straat meer woningen als parkeergelegenheden. Ik stel voor dat het plan gehalveerd word met 4 gelijke woningen als de Irenestraat en de overige ruimte word parkeergelegenheid. Gebeurt dit niet verwacht ik een gigantische klachtengolf. Ik neem aan dat u luistert naar de klachten van de mensen welke daadwerkelijk hier wonen en elke dag

last van hebben? Ik hoop dat we samen bewoners en gemeente tot een passende oplossing kunnen komen.

Beantwoording zienswijzen

Parkeren

De te bouwen woningen hebben volgens het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormering' een parkeernorm van 1,8 parkeerplek per woning. In totaal worden er 8 woningen gebouwd dus dienen er $(8 \times 1,8 =)$ 15 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn, zie bladzijde 20 en 21 van de ruimtelijke onderbouwing. Deze parkeerplaatsen kunnen niet op eigen terrein gerealiseerd worden. Het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormering' geeft mogelijkheden om de benodigde parkeerplaatsen op een andere locatie te realiseren zoals in de openbare ruimte. De initiatiefnemer levert een financiële bijdrage die ten goede komt aan de realisatie van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Tijdens de recentelijke herinrichting van de Van Ginkelstraat zijn parkeerplaatsen gerealiseerd die ten dienste staan van de 8 sociale huurwoningen. De bouw van de 8 sociale huurwoningen op de locatie van het voormalige gymnastieklokaal past binnen de bepalingen van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeernormering'.

Eénrichting verkeer Van Ginkelstraat

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van 8 sociale huurwoningen aan de Van Ginkelstraat. Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' is de verkeersgeneratie bepaald van deze nieuw te bouwen sociale huurwoningen. De totale verkeersgeneratie bedraagt daarmee 39,2 motorvoertuigen per etmaal. Vanwege de ligging in een bestaande woonwijk dat via meerdere wegen wordt ontsloten kan het verkeer goed afgewikkeld worden op omliggende infrastructuur. Door het plan zijn geen negatieve effecten te verwachten op de omliggende wegenstructuur. In het kader van het waarborgen van de vrijheid voor het verkeer zoals vastgelegd in het Besluit administratieve bepalingen inzake het wegverkeer (BABW), is het uitgangspunt om tweerichtingsverkeer te hanteren. Een eenrichtingsregime in de Van Ginkelstraat zal afwijken van de rest van de wijk en het gebrek aan een aansluitende weginrichting op het eenrichtingsregime, maken het eenrichtingsregime niet direct geloofwaardig. Daarnaast ligt de snelheid in een eenrichtingsregime over het algemeen hoger dan gewenst is. Gelet op het voornoemde onderzoek en het BABW is er geen reden om maatregelen te nemen zoals het wijzigen van twee- naar éénrichting verkeer in de Van Ginkelstraat.

De woningen passen door hun uitstraling niet in het straatbeeld

Volgens artikel 2.10 lid 1 onder d. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) moet het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk voldoen aan de redelijke eisen van de welstand. Deze redelijke eisen van welstand zijn vastgelegd in de "Welstandsnota van de gemeente Vlissingen 2006". Het bouwplan is getoetst aan de voornoemde nota. De beoogde hoogte van 7 meter en het platte dak van de 8 sociale huurwoningen zijn naar het oordeel van de commissie niet in strijd met de redelijke eisen van welstand zoals verwoord in de "Welstandsnota van de gemeente Vlissingen 2006". Het voorgestelde bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Het rooien van bomen

De locatie die bestemd is voor de bouw van de 8 sociale huurwoningen heeft na de sloop van de gymnastiekzaal braak gelegen. Ten tijde van de sloop is alle beplanting in de vorm van struiken en bomen gerooid op één boom na. Deze boom wordt alleen gerooid indien na definitieve inmeting van het bouwplan blijkt dat deze boom alsnog gerooid moet worden. De bedoelde boom is geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur en staat niet op de 'Beschermden bomenlijst'. De Algemene plaatselijke verordening (APV) van Vlissingen geeft dan aan dat deze boom zonder kapvergunning gerooid mag worden. Het eventueel rooien van de boom is geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Betrekken omwonenden in procedure

Op 15 juni 2023 werd in Wijkcentrum De Kwikstraat een inlooppmiddag voor omwonenden georganiseerd. Omwonenden zijn per brief uitgenodigd om van 16.00 tot 18.00 uur de bouwplannen in te zien en vragen te stellen. De bijeenkomst werd door circa 14 omwonenden bezocht, vertegenwoordigers van de gemeente en de initiatiefnemer waren aanwezig om de gestelde vragen te beantwoorden. Het ontwerpbesluit heeft van 21 september 2023 tot en met 1 november 2023 ter inzage gelegen en gedurende deze tijd was het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Gedurende de gevolgde procedure en de inlooppmiddag is naar de omwonenden geluisterd en zijn zij actief geïnformeerd. Er is geen reden aangetroffen om het bouwplan te wijzigen.

Kinderdagverblijf [REDACTED]

Kinderdagverblijf Dolfijn heeft in juli 2022 een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het kinderdagverblijf. Uit het overleg met de vergunninghouder op 3 juli 2023 is gebleken dat na realisatie van de verbouwing, de gebruikers alleen de hoofdentree aan de Molenweg gebruiken. Toegang tot het kinderdagverblijf zal gereguleerd worden met een elektronisch systeem dat alleen via de hoofdingang zal werken. Hierdoor zal ook het parkeren van de gebruikers plaatsvinden aan de Molenweg. Aan de Van Ginkelstraat komt een toegangshek terug op de plaats waar er in het verleden ook een toegangshek zat. Deze poort werd tijdens de coronaperiode en tijdens de werkzaamheden aan de Molenweg gebruikt als extra toegang of als hoofdentree, maar dat waren tijdelijke uitzonderingen. Het gebruik van het kinderdagverblijf aan de [REDACTED] zal geen belemmering vormen voor de realisatie van de 8 sociale huurwoningen aan de Van Ginkelstraat en is er geen reden om het bouwplan aan te passen.

Conclusie

De zienswijzen van [REDACTED] en [REDACTED] geven geen aanleiding om niet over te gaan tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.