

Reactie ingekomen zienswijzen

Zienswijze 1:

Ingediend op: 6 januari 2024

Samenvatting inhoudelijke zienswijze:

De zienswijze is gericht op het parkeren en de voorgestelde compensatie voor het verwijderen van de parkeerplaatsen aan de Stenenbeer. Indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over het aantal parkeerplaatsen en of de compensatie gerealiseerd is voor of na de nieuwbouw op het bestaande parkeerterrein. Indiener vraagt zich af hoe de overige 37 parkeerplaatsen gecompenseerd worden en schrijft dat er in de toelichting verwezen wordt naar de Koningsweg en speeltuin en vraagt zich verder af of hier sprake is van gemengd parkeren of vergunninghouders. Indiener benoemd verder dat het de laatste jaren steeds drukker is geworden in de binnenstad en dat het vinden van een parkeerplaats daarmee steeds lastiger wordt. Voor bewoners tussen de Walstraat en Bellamypark is de loopafstand ongeveer 400 meter waar in het bestemmingsplan aan wordt gegeven dat een acceptabele loopstand 100 meter bedraagt.

Verder stelt de indiener dat er een betere compensatie gerealiseerd moet zijn voordat het parkeerterrein Stenenbeer aan de openbaarheid onttrokken wordt.

Reactie:

De compensatie van de parkeerplaatsen aan de Stenenbeer wordt gerealiseerd voordat het parkeerterrein De Stenen Beer aan de openbaarheid wordt onttrokken en voordat bouwwerkzaamheden op de Stenenbeer zullen starten. Daarmee blijft het aantal parkeerplaatsen in deze omgeving gelijk. De compensatie vindt als volgt plaats. Er worden 33 parkeerplaatsen aan de Koudenhoek gerealiseerd en 26 parkeerplaatsen op de locatie bij de Speeltuin (Paardenstraat). Deze parkeerplaatsen zullen, zoals in het bestemmingsplan omschreven wordt, uitsluitend voor bewoners (vergunninghouders) zijn. De parkeerplaatsen aan de Paardenstraat (locatie speeltuin) krijgen tijdelijk, tot dat de parkeerplaatsen in de machinefabriek gerealiseerd zijn, een gemengd regime net zoals de huidige situatie op de Stenenbeer. Daarnaast zijn er reeds 28 parkeerplaatsen gerealiseerd aan Koningsweg, vooruitlopend op de komende ontwikkelingen op het Scheldekwardier met een gemengd parkeerregime. De nieuwe parkeerplaatsen bevinden zich in de zelfde parkeervergunningzone. Het aanbod van de parkeerplaatsen verschuift met deze compensatie beperkt in oostelijke richting, waardoor ook de loopafstanden voor bewoners aan de westelijke kant van de Stenenbeer beperkt groter worden. De loopafstanden voor bewoners aan de oostelijk kant wordt minder. In de centrum stedelijke context worden de loopafstanden aanvaardbaar geacht. De zienswijze wordt betrokken bij de voorbereiding van het nog op te stellen herziene parkeerbeleid.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het plan

Zienswijze 2:

Ingediend op: 19 januari 2024

Samenvatting inhoudelijke zienswijze:

Indieners van de zienswijze kunnen zich niet vinden in de compensatie voor de parkeerplaatsen op het parkeerterrein Stenenbeer die komen te vervallen. Indieners stellen dat de loopafstand nu al meer dan de gestelde 100 – 200 meter is en dat deze door de compensatiemaatregelen groter wordt. Verder stellen de indieners dat de huidige parkeerdruk door onder andere bezoekers hoog is en dat er hierdoor voor bewoners minder plaats is. Indieners delen de volgende oplossingen:

1. Het parkeerterrein op het De Ruijterplein is nu alleen in de winter beschikbaar en een betaald parkeerterrein. Wij stellen voor dit terrein het hele jaar door exclusief beschikbaar te stellen aan vergunninghouders, zodat aan de westzijde van parkeerzone A ook wat meer parkeerplaatsen zijn en de loopafstanden acceptabel blijven. Er zijn nu 20 plekken, misschien is dat aantal bij een handiger indeling nog iets te vergroten.
2. Geef vergunninghouders ten westen van de Walstraat de mogelijkheid om ook in Parkeerzone B te parkeren.
3. Maak afspraken met Parkeergarage De Fonteyne dat vergunninghouders daar tegen een aantrekkelijk tarief (vergelijkbaar met straatparkeren) kunnen staan.
4. Creëer extra vergunninghoudersparkeren op de kop van de haven/Zeilmarkt.

Indieners merken verder op dat er in het bestemmingsplan geschreven staat dat de parkeerbehoefte die voorkomt uit de planontwikkeling zoveel mogelijk op eigen terrein wordt opgelost. Indieners zouden graag zien dat de zinsnede 'zoveel mogelijk' wordt geschrapt en dat het parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen terrein wordt opgelost.

Reactie:

De nieuwe parkeerplaatsen bevinden zich in de zelfde parkeervergunningzone. Het aanbod van de parkeerplaatsen verschuift met deze compensatie beperkt in oostelijke richting waardoor ook de loopafstanden voor bewoners aan de westelijke kant van de Stenenbeer beperkt groter worden. In de centrum stedelijke context worden de loopafstanden aanvaardbaar geacht. De nieuwe parkeerplaatsen zullen zoals in het bestemmingsplan omschreven wordt uitsluitend voor bewoners (vergunninghouders) zijn. De parkeerplaatsen aan de Paardenstraat (locatie speeltuin) krijgen tijdelijk, tot dat de parkeerplaatsen in de machinefabriek gerealiseerd zijn, een gemengd regime net zoals de huidige situatie op de Stenenbeer.

Ten aanzien van de door indieners ingebrachte oplossingen voor de hoge parkeerdruk in het centrum wordt het volgende opgemerkt. In de Strategische visie en Omgevingsvisie (vastgesteld 14 maart 2024) verwoordt de gemeente Vlissingen onder meer haar ambitie om de (binnen)stad autoluwer te maken. Het parkeerbeleid vervult hierin een sleutelrol. In 2024 stelt de gemeente nieuw parkeerbeleid op, die invulling moet geven aan de ambities. Bestaande knelpunten in het parkeerbeleid aan de zuidzijde van de binnenstad lossen we in het kader van het voorliggend bestemmingsplan niet op. Dat valt ook niet binnen de scope. De door u genoemde oplossingen kunnen onderdeel zijn van het afwegen van het nieuwe parkeerbeleid in 2024. Er wordt verzocht de suggesties te zijner tijd in het kader van de participatie of inspraak om te komen tot het nieuwe parkeerbeleid bij de gemeente aan te reiken.

Ten aanzien van de laatste opmerking wordt in het bestemmingsplan het volgende geschreven: "Het parkeren door bezoekers zal, gelet op de beperkte beschikbaarheid van (extra) parkeergelegenheid in de openbare ruimte of in een openbaar toegankelijk gebied in de wijk, eveneens op eigen terrein plaats dienen te vinden. Het verdient aanbeveling er bij de planontwikkeling rekening mee te houden dat de parkeergelegenheid ook voldoende bereikbaar is voor bezoekers". Daarmee borgen wij dat het parkeren geen extra druk met zich meebrengt in de openbare ruimte.

De ingediende zienswijze zorgt voor een tekstuele wijziging in het bestemmingsplan, de woorden "zoveel mogelijk" worden uit de conclusie van paragraaf 4.3 zijn verwijderd. Hiermee wordt er nadrukkelijk benoemd dat parkeren voor bewoners en bezoekers op eigen terrein plaatsvindt.

Zienswijze 3:

Ingediend op: 24 januari 2024

Onder iedere inhoudelijke zienswijze is de reactie op de inhoudelijke zienswijze weergegeven.

Inhoudelijke zienswijze (1):

Wellicht is het de overweging waard om de bebouwing zoveel mogelijk te realiseren als grondgebonden woningen en de hoogte te beperken tot 3 á 4 lagen, met wellicht een hoogte accent. Tevens heeft betrokkene gereede twijfels, gezien alle eisen en voorwaarden, over de haalbaarheid van 35 woningen op deze plot. Eerder, ten tijde van ontwikkelaar AM Zeeland, was het uitgangspunt voor haalbaarheid gebaseerd op 28 woningen op plot 3c.

Reactie (1):

Ten aanzien van de bouwhoogte is deze naar aanleiding van ingediende inspraakreacties aangepast van 5 bouwlagen naar 4 bouwlagen met een 5^e bouwlaag die maximaal 70% bebouwd mag worden, dit ten behoeve van het creëren van accenten in de bouwhoogte. De bouwhoogte is zoals beschreven in het bestemmingsplan inclusief de kap. Stedenbouwkundige gezien past deze opgenomen bouwhoogte in haar omgeving en refereert aan het voormalige Postkantoor op deze locatie. Het aantal woningen wat in het bestemmingsplan opgenomen staat is een maximum aantal. Minder woningen dan hier maximaal toegestaan zijn, is altijd mogelijk.

Inhoudelijke zienswijze (2):

Verder is er al eerder in een persoonlijk onderhoud nadrukkelijk gesproken over onderstaande onderwerpen en het zou fijn zijn als hier door de gemeente rekening mee wordt gehouden richting de verdere ontwikkeling, uitwerking en realisatie van voorliggend plan.

1. Maximaal aandacht voor klimaatadaptie en duurzaamheid. Woningen moeten duurzaam worden ontwikkelt [NOM] en openbaar gebied hittebestendig maken door te voorzien van schaduw/groen.
Beoogd wordt om de bouwplot via een openbare verkoop aan de markt aan te bieden. Bij de beoordeling van de inschrijvingen wordt getoetst aan de wettelijke voorgeschreven normen. Plannen die daar niet aan (kunnen) voldoen scoren een onvoldoende, plannen die 'een stapje meer doen' scoren beter en maken daarmee meer kans op gunning van de bouwplot.
2. In het kader van inrichting openbaar gebied graag aandacht voor de locatie "ondergrondse" vuilcontainers met behoud van kwaliteit plein Stenenbeer.
Bij de inrichting van de openbare ruimte worden benodigde voorzieningen zo zorgvuldig als mogelijk in de omgeving ingepast.
3. Programma en functies zijn niet eensluidend. In het beoogde programma wordt ook gesproken over commerciële ruimten, horeca. Long-stay, arbeidsmigranten, studenten etc. Dit is niet wat de gemeente beoogt als het gaat om woningen voor eengezinshuishoudens. Dus aanpassing naar gebruik woningen met evt. beroepsuitoefening vanuit huis is wel gepast.

In de regels van het bestemmingsplan is het toegestane gebruik opgenomen. Het bouwblok heeft een woonbestemming. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf en bij deze bestemming behorende erven, tuinen, paden, groenvoorzieningen, (ondergrondse/inpandige) parkeervoorzieningen, water en andere bij het wonen behorende voorzieningen alsmede voor aan de bestemming ongeschikte nutsvoorzieningen. Daarmee is het uitgesloten dat er andere functies zoals horeca, long stay of studentenhuisvesting op deze locaties gerealiseerd worden. De

genoemde functie stonden in het locatiepaspoort wat oorspronkelijk is opgesteld voor deze locatie. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in dergelijke functies en is zoals benoemd gericht op de realisatie van woningen. Daarom is het locatiepaspoort aangepast en wordt de nieuwe versie toegevoegd aan het bestemmingsplan.

4. Graag houden wij de gemeente aan de voorgeschreven en na te streven kwaliteit bebouwing, omdat het hier gaat om één van de markantste punten van de Scheldestad [locatiepaspoort] Kwaliteit, genoemd in beeldkwaliteitsplan en gebiedskenmerken etc., mag dus niet ten koste gaan van financieel gewin gemeente.
In het proces van de uitwerking van het bouwplan wordt getoetst aan het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan Scheldekwartier. Daarnaast is een advies daarover van het Ambtelijk Toets Team onderdeel van de benodigde omgevingsvergunning.
5. Wijziging van het aantal woningen of niet parkeren op te ontwikkelen locatie, maar openbaar gebied door college is niet wenselijk, ook hier geldt dat kwaliteit mag niet ten koste gaan van financieel gewin gemeente.
Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.
6. Entree garage poortgebouw in een van de zijstraten. Is dit ook de uitgang?
Ja
7. Er zijn grote twijfels over de haalbaarheid inpandig parkeren woningen. Er is namelijk voorgeschreven dat hoogte BG naar 1e verdieping 4m moet zijn.
Bij het opstellen van de ruimtelijke kaders zoals deze een plek hebben in het bestemmingsplan is bekeken op welke wijze het parkeren op eigen terrein een plek zou kunnen krijgen. Daar zijn verschillende oplossingen voor, waaronder (half)verdiept parkeren. Bij de planvorming wordt gezien op welke wijze het parkeren wordt gerealiseerd.
8. Uit de grondonderzoeken [M7, 8 en 9] blijkt dat de grond parkeerlocatie Steenen Beer sterk verontreinigd is met PAK. Wij vragen de aandacht voor sanering voordat de bouw start, ook als blijkt dat er geen kruipruimte of [half]verdiepte garage wordt aangelegd. *Er is onderzoek gedaan naar eventuele aanwezigheid van verontreiniging in de bodem. Uit dat onderzoek blijkt dat in de bodemlagen tot -1,5 meter lichte verontreinigingen aanwezig zijn, maar geen overschrijdingen van de streefwaarde aangetoond. In verband met de mogelijkheid tot het aanleggen van een half tot volledige verdiepte parkeergarage zijn ook de bodemlagen tot -3,0 meter onderzocht. In deze lagen zijn wel sterke verontreinigingen waargenomen. Daarom is er een voorwaardelijk verplichting opgenomen om de bodem te saneren wanneer er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden vanaf -1,2 meter.*
9. Bijlagen voorontwerp zijn niet up-to-date en niet eenduidig, informatie in de verstrekte stukken is tegenstrijdig en onvolledig.
Het locatiepaspoort is geactualiseerd o.b.v. de aanpassingen die er zijn gedaan van voorontwerp naar ontwerpbestemmingsplan n.a.v. de inspraakreacties. Dit om bestemmingsplan en locatiepaspoort goed op elkaar aan te laten sluiten. Naast het programma is dat ook de bouwhoogte geweest (max 70% van de 5e laag mag bebouwd worden). Bij het ontwerp was het actuele locatiepaspoort nog niet bijgevoegd, nu wel en zijn documenten weer in lijn met elkaar
10. Bij archeologisch onderzoek is naar voren gekomen dat de locatie tot ca. 1900 een haven is geweest. Resten van kades en andere obstakels zijn hier te verwachten.

De archeologische situatie is onderzocht en bekend. Bij de voorbereiding van de werkzaamheden wordt onderzocht op welke wijze daar mee omgegaan wordt. De Walcherse Archeologische Dienst heeft hier een rol in.

11. Wellicht is het verstandig en zinvol om vanuit de buurt als maatschappelijk betrokken partij mee te denken over verdere uitwerking ontwerp bestemmingsplan EN de markt. Kwaliteit is voor gemeente en ons als bewoners, houders van cultureel erfgoed, erg belangrijk.
Het is juist dat ruimtelijke kwaliteit inderdaad belangrijk is. Zoals overal bij de ontwikkeling van het Scheldekwartier staat deze hoog in het vaandel, zeker op een beeldbepalende locatie als de voorliggende. De gemeente Vlissingen onderkent dat ook en handelt hier naar. Daarom zijn de uitgangspunten met betrekking tot de te realiseren kwaliteit vastgelegd in het door de gemeenteraad vastgestelde beeldkwaliteitsplan en doorvertaald in een locatiepaspoort (Bijlage 2). Bij de selectieprocedure om een bouwplan en ontwikkelaar te selecteren zal 'ruimtelijke kwaliteit' een doorslaggevend toetsingscriterium zijn. Voor de uitwerking van het bouwplan zal geen nadere participatie plaatsvinden.
12. Wij vragen aandacht voor de bouwgerelateerde activiteiten -> logistiek aan/afvoer niet via de stad maar een HUB op ontwikkellocatie 3a, werktijd vanaf 7.30/8 uur ivm bewoners binnenstad, full electric bouw materieel i.v.m. geluid/vervuiling parkeren bouw personeel, overlast bouwverlichting etc.
Het bestemmingsplan ziet niet toe op afspraken tijdens de bouw. Met de ontwikkelaar van de bouwplot kunnen afspraken gemaakt worden om de overlast naar de omgeving te beperken. Echter, valt er niet uit te sluiten dat er op enige momenten hinder ervaren zal worden door de bouw werkzaamheden. Het is gebruikelijk dat een bouw/aannemer een contactpersoon heeft die bereikbaar is voor omwonenden en als aanspreekpunt kan dienen tijdens de bouw.
13. MIP-> bouwmethodiek aanpassen i.v.m. rijksmonumenten aan de Stenenbeer. Zwaar transport beperken, funderingspalen trillingsvrij, vooropname panden en trillingsmetingen tijdens de realisatie. Vooropname is minimaal een vereiste.
Contractueel wordt met de ontwikkelaar van de bouwplot vastgelegd dat er een vooropname van de omliggende woningen uitgevoerd wordt voorafgaand aan de bouw. De verzekering van de aannemer stelt dit over het algemeen ook als eis. Bij de vooropname kunnen ook afspraken gemaakt worden tussen bewoner en aannemer om trillingsmetingen tijdens de realisatie uit te voeren. Gezien de (monumentale bebouwing in de) omgeving van de bouwlocatie is uitgangspunt dat boorpalen gebruikt worden om trilling zo veel als mogelijk te voorkomen.
14. De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen Koudenhoek [compensatie] zijn permanent, dus geen tijdelijke oplossing mede gezien de ontwikkeling locatie 3a.
De nieuw aan te leggen parkeerplaatsen langs de Koudehoek betreffen permanente parkeerplekken en liggen buiten het bouwveld van ontwikkellocatie 3A.
15. Wat is het beleid t.a.v. parkeren in de binnenstad. Bij de inloopavond is ons medegedeeld dat de binnenstad alleen parkeren wordt voor vergunninghouders en dat parkeren [betaald] voor bezoekers buiten de stad een plek krijgt.
In de Strategische visie en Omgevingsvisie (vastgesteld 14 maart 2024) verwoordt de gemeente Vlissingen onder meer haar ambitie om de (binnen)stad autoluwer te maken. Het parkeerbeleid vervult hierin een sleutelrol. In 2024 stelt de gemeente nieuw parkeerbeleid op, die invulling moet geven aan de ambities. Bestaande knelpunten in het parkeerbeleid aan de zuidzijde van de binnenstad lossen we in het kader van het voorliggend bestemmingsplan niet op. Dat valt ook niet binnen de scope. De door u genoemde oplossingen kunnen onderdeel zijn van het afwegen van het nieuwe parkeerbeleid in 2024. Er wordt verzocht de suggesties

te zijner tijd in het kader van de participatie of inspraak om te komen tot het nieuwe parkeerbeleid bij de gemeente aan te reiken.

16. Bestaat de mogelijkheid voor bewoners om een parkeerplaats te kopen op de nieuwe locatie?

Nee, deze parkeerplaatsen zijn bedoeld en nodig om het parkeren voor de nieuwe bewoners op eigen terrein op te lossen.

17. Graag aandacht voor een goed verkeerscirculatieplan in de eindsituatie. Haaks in- en uitparkeren is niet echt een verkeersveilige oplossing. Binnenstad Vlissingen is een 30 km zone, maar daar is te weinig aandacht voor. Tevens worden de eenrichtingsverkeersborden genegeerd en vrachtverkeer rijdt ondanks het verbod de stad in daar waar het niet mag.

Zie beantwoording onder punt 15

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het plan
