

BIJLAGE 1

Nota beoordeling en besluitvorming zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Oost-Souburg, 2^e herziening'

1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van dit bestemmingsplan gedurende zes weken (van 15 januari 2015 t/m 25 februari 2015) voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn ingekomen en dus ontvankelijk. Onderstaand is de zienswijze beknopt weergegeven met het oordeel van de gemeente en het besluit.

Het betreft de zienswijze van:

- dhr. W.F. van der Hoek, Paspootstraat 3, 4388 BG OOST-SOUBURG, bij brief ingekomen d.d. 11 februari 2015.

1.2 Inhoud en beoordeling zienswijzen

1.2.1 Zienswijze

De zienswijze van dhr. Van der Hoek bestaat uit de volgende onderdelen.

1. Het ontwerp is in strijd met het huidige bestemmingsplan.
2. De voorziene bouw van locatie hoek Paspootstraat, Oranjeplein en Rehobothstraat wordt veel hoger dan de huidige bebouwing in de omgeving, die niet hoger gaat dan twee bouwlagen.
3. Het zicht op de kerk en de toren wordt door de voorgenomen bouw ernstig verstoord.

Beoordeling zienswijze

1. Het is juist dat de beoogde herontwikkeling in strijd is met het huidige bestemmingsplan. Het voorgestane gebruik (wonen) is weliswaar in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, echter de maximale goot- en nokhoogte in het vigerende bestemmingsplan is niet toereikend om de herontwikkeling binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken. Dit is dan ook de reden dat het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld en in procedure is gebracht. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een maximale bouwhoogte toegestaan, variërend van maximaal 10 tot 13 meter. Hierna is aangegeven op welke wijze er afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan.
2. Het huidige planologische regime op de herontwikkelingslocatie staat een maximale nokhoogte toe variërend van 7, 9 en 10 meter (maximaal 3 bouwlagen). De huidige bebouwing (evenals de bebouwing in de omgeving) varieert van 1 tot 2 lagen met een kap.

De ligging van het plangebied op de hoek met het Oranjeplein, Paspootstraat en Rehobothstraat vraagt om een stedenbouwkundige accentuering die de locatie enerzijds benadrukt c.q. markeert, en anderzijds aansluit op de bestaande bebouwing. De aansluiting dient een goede overgang te bewerkstelligen richting het Oranjeplein en de Paspootstraat.

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Paspootstraat en het Oranjeplein; twee historisch belangrijke straten in Souburg. Het Oranjeplein kent een pleinachtig profiel dat varieert in breedte. De Paspootstraat volgt de vorm van de Karolingische burcht en kent een smaller profiel. Ter hoogte van de aansluiting van beide straten verbreedt het Oranjeplein zich. In de huidige situatie sluit de schaal en maat van de bebouwing niet goed aan op de breedte van het Oranjeplein. Door de nieuwe bebouwing vier lagen hoog te maken, wordt de

hoek/overgang Paspootstraat/Oranjeplein beter gemarkeerd en begeleid en sluit de schaal en maat van de bebouwing aan op de maat van het plein. Een 4-laagse bebouwing wordt derhalve hier stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.

In de uitwerking wordt het gebouw pandsgewijs opgebouwd, waarbij de keuze is gemaakt om het 'pand' met 4 lagen zonder kap volledig te oriënteren op het Oranjeplein, waar de maat van de openbare ruimte het grootste is. Het 'pand' met 3 lagen en een kap vormt de overgang van Oranjeplein naar de Paspootstraat.

De aansluiting op de bestaande bebouwing wordt vooral gevonden in een aflopende hoogte van het gebouw richting de bestaande bebouwing middels 2 lagen met een kap. Om de pandsgewijze opbouw te benadrukken en te versterken zal bij de uitwerking het tussenliggende pand aan de Paspootstraat in 3 lagen zonder kap worden uitgevoerd. Het geheel vormt een passende overgang naar de aansluitende bebouwing aan de Paspootstraat en het Oranjeplein.

Op grond van het geldende bestemmingsplan mag tegenover de woning van de indiener van de zienswijze (Paspootstraat 3) maximaal 2 en 3 lagen bebouwd worden (nokhoogte 7 en 9 meter) Voor zijn woning mag over een frontbreedte van ca. 14 meter de volgende bouwhoogtes gebouwd worden:

- 7 meter breed met 2 bouwlagen;
- 7 meter breed met 3 bouwlagen;

In afwijking van de huidige situatie mogen in de voorgestane situatie, over de volledige frontbreedte van 14 meter, 3 bouwlagen (maximaal 10 meter) gerealiseerd worden.

De voorgestane wijziging ten opzichte van de geldende planologische mogelijkheden achten wij, gezien bovenstaande, in stedenbouwkundig opzicht alleszins aanvaardbaar en wij zijn van mening dat door de hoogte van het voorgenomen bouwplan geen onevenredige inbreuk wordt gepleegd op het woon- en leefklimaat van de bewoners van de Paspootstraat en van de indiener van de zienswijze in het bijzonder. Ook qua bezonning zal er nauwelijks iets wijzigen, omdat de woning van de indiener van de zienswijze ten zuiden van het bouwplan is gelegen en derhalve geen schaduwwerking van het voorgenomen bouwplan zal ondervinden.

3. Het zicht op de kerk en de toren zal voor indiener van de zienswijze (vanuit dan wel ter hoogte van zijn woning aan de Paspootstraat) niet worden verstoord door de voorgenomen ontwikkeling. De herontwikkeling volgt de huidige rooilijn, met uitzondering van de hoek van de Paspootstraat met het Oranjeplein. Hier wordt de rooilijn van de voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie met 1.5 meter teruggelegd, waardoor het zicht op de kerk en de toren zelfs, al is het minimaal, vergroot wordt. De hoogte op zichzelf heeft geen invloed op het zicht op de kerk en de toren gezien vanuit de Paspootstraat. Er is derhalve geen verslechtering van het zicht op de kerk en de toren vanuit de woning Paspootstraat 3.

1.3 Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt voorgesteld te besluiten:

1. de zienswijze van dhr. W.F. van der Hoek ontvankelijk te verklaren;
2. **niet** tegemoet te komen aan de zienswijze van dhr. W.F. van der Hoek;
3. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld in vergadering van B&W van Vlissingen d.d. 17 maart 2015

Burgemeester en wethouders van Vlissingen

de secretaris,

mr. dr. ing. M. van Vliet

de burgemeester,

A.M. Demmers – van der Geest

Vastgesteld door de gemeenteraad van Vlissingen d.d. ... 2015
de griffier, de burgemeester,
mr. F. Vermeulen A.M. Demmers – van der Geest