

Antwoordnotitie voorontwerp Wijzigings- en uitwerkingsplan Noorderpolder II, deelgebied De Velden, fase 3

1. Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp Wijzigings- en uitwerkingsplan 'Noorderpolder II, deelgebied De Velden, fase 3' voorgelegd aan de wettelijk vereiste overleginstanties. Daarnaast zijn enkele andere organisaties en verenigingen voor een vooroverlegreactie benaderd. Verder is iedereen in de gelegenheid gesteld een inspraakreactie te geven op het voorontwerp wijzigings- en uitwerkingsplan.

Deze notitie beschrijft de resultaten van de vooroverleg- en inspraakprocedure. De binnengekomen reacties zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien. In de conclusie is opgenomen of en zo ja op welke wijze het plan is aangepast. Tenslotte is een opsomming toegevoegd van de ambtshalve aanpassingen die in het ontwerp wijzigings- en uitwerkingsplan zijn verwerkt.

2. Vooroverlegreacties

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente Schouwen-Duiveland onderstaande overleginstanties in de gelegenheid gesteld om in de periode van 22 augustus 2022 tot en met 3 oktober 2022 op het voorontwerp wijzigings- en uitwerkingsplan te reageren:

1. Provincie Zeeland
2. Waterschap Scheldestromen
3. Veiligheidsregio Zeeland
4. Delta Netwerkgroep (DNWG)
5. Evides

Van de ontvangen reacties geven we hieronder een samenvatting en onze beantwoording. Tot slot geven we een overzicht van de wijzigingen voor het wijzigings- en uitwerkingsplan.

VO-1 Provincie Zeeland

Samenvatting

1. In de beschrijving van het provinciaal beleid wordt nog gerefereerd aan het Omgevingsplan Zeeland 2018. Het actuele provinciale beleid is echter beschreven in de Zeeuwse omgevingsvisie 2021. Voorts heeft een nieuw ontwerp van de omgevingsverordening ter inzage gelegen.
2. De gehanteerde lijst met beschermde soorten, waarvoor in Zeeland een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen, klopt niet helemaal en moet deze worden aangepast. Deze lijst is opgenomen in bijlage L van de Omgevingsverordening Zeeland 2018.
3. Het onderdeel stikstof ontbreekt, een actuele stikstofberekening waardoor de provincie daarover geen oordeel kan geven of een uitspraak doen.

Beantwoording

Zeeuwse omgevingsvisie 2021

De toelichting op het plan zal aangepast worden aan het actuele provinciale beleid.

Lijst met beschermde soorten

Het flora- en faunaonderzoek is geactualiseerd en omvat nu alle soorten die in de bijlage van de omgevingsverordening zijn opgenomen. De toelichting is hierop aangepast.

Natuur

In het ontwerp van het wijzigings- en uitwerkingsplan wordt onderbouwd dat de natuurwetgeving geen belemmeringen oplevert voor de uitvoering van het plan. Zo zal ook een toelichting opgenomen worden over het aspect stikstof.

Conclusie

De vooroverleg reactie leidt tot aanpassingen in de toelichting van het wijzigings- en uitwerkingsplan.

VO-2 Waterschap Scheldestromen

Samenvatting

Binnen het plangebied zijn geen waterschapswegen aanwezig. Er grenst wel een waterschapsweg aan het plangebied. Uit het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet duidelijk of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de intensiteit op deze weg. Deze weg kent geen beperkingen, is een brede waterschapsweg en heeft een goede constructieopbouw. Dat er meer verkeer over deze weg gaat rijden zal vast en zeker niet direct tot problemen leiden maar daar zit natuurlijk ook een grens aan. Het waterschap ziet daarom wel graag een onderbouwing van de effecten van de ontwikkeling op deze weg.

Beantwoording

Het verkeer dat de woningen uit het plangebied genereert zal op de Korte Blokweg in westelijke richting naar de Lange Blokweg rijden, om zo in noordelijke, maar vooral in zuidelijke richting te rijden. Uiteraard zal er ook verkeer in oostelijke richting (naar deelgebied De Lanen) en de daar aansluitende wegen rijden. We verwachten dat dit echter een zeer gering aantal zal bedragen. Op de omliggende wegen in oostelijke richting zullen hierdoor geen problemen ontstaan.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

VO-3 Veiligheidsregio Zeeland

Samenvatting

De veiligheidsregio vraagt aandacht voor de volgende onderwerpen:

Situeer in het plangebied vluchtroutes die de mogelijkheid bieden om van de N654 vandaan te vluchten. Zorg daarbij dat de woningen aan de zijde van de N654 aan de risicoluwe zijde (de zijde die het verst van de N654 vandaan ligt) ontvlucht kunnen worden.

Voorts heeft de Veiligheidsregio adviezen die niet direct in een ruimtelijk besluit kunnen worden ingepast. Maar aangezien het de ervaring is van de veiligheidsregio dat de inpassing van deze maatregelen in een later stadium meer inspanning kost of soms helemaal niet meer mogelijk is, wordt geadviseerd om de volgende maatregelen te nemen, teneinde de risico's te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en hulpverlening te vergroten:

- Ventilatie: Maak de woningen luchtdicht afsluitbaar.
- Informeer bewoners over de handelingsperspectieven bij incidenten met gevaarlijke stoffen. Een bijlage bij het advies omvat een infographic met het handelingsperspectief bij het vrijkomen van giftige stoffen. Het advies is om dit aan alle bewoners te verstrekken.

Ten behoeve van de brandveiligheid van parkeerkelders onder appartementencomplexen worden een aantal brandveiligheidsadviezen gegeven zodat bij de bouw ervan rekening kan worden gehouden.

De veiligheidsregio adviseert de verschillende onderdelen van de vooroverlegreactie te bespreken met de initiatiefnemer of op te nemen in een privaatrechtelijke overeenkomst met hen.

Beantwoording

Het verkeer van en naar de woningen uit het plan wikkelt zich af via de Korte Blokweg naar de Lange Blokweg. Indien nodig kan het verkeer het gebied ook verlaten via de Kadeweg naar een veel noordelijk gelegen aansluiting met de N654. Op deze manier wordt voor het verkeer voorzien in een vluchtroute indien zich een calamiteit op de Lange Blokweg zou voordoen.

Verder zullen we kijken naar mogelijkheden om fiets/voetpad-ontsluitingen tussen het plangebied en de woonwijk gelegen ten zuiden ervan open te houden als vluchtroute.

De bouwtechnische adviezen over ventilatie en het handelen bij incidenten brengen we onder de aandacht van de ontwikkelaar.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Inspraakreacties

IN-1 Inspreker 1

Zaaknr: 672840

Samenvatting

Nabij de kruising Korte Blokweg en Kadeweg is een flatgebouw met 3 bouwlagen opgenomen. Inspreker maakt bezwaar tegen de locatie van dit volume. De positionering van het gebouw tast de woonomgeving en daarmee het woongenot van inspreker aan. Ook zal er planschade ontstaan. Inspreker verzoekt om het plan op dit punt aan te passen.

Beantwoording

De woningen uit het plan vormen een belangrijke invulling van de behoefte aan nieuwe woningen in onze gemeente. De woningen die hier gebouwd gaan worden, moeten daarbij ook gaan zorgen voor de gewenste 'doorstroming' op de woningmarkt. Om die doorstroming op gang te brengen is het nodig dat er voldoende levensloopgeschikte woningen in de vorm van appartementen worden gebouwd. Vandaar dat in het plan 6 appartementengebouwen zijn opgenomen. De appartementen betekenen een belangrijke stap op de weg naar een woningmarkt waar iedere inwoner de juiste woning kan vinden.

De bouw van appartementen in de woonwijk is dus echt nodig. Eén van die appartementengebouwen willen we realiseren nabij de Korte Blokweg. Bij deze antwoordnotitie is een bijlage opgenomen met een notitie waarin de keuze voor de situering van de 6 appartementengebouwen wordt uitgelegd. Bij de kruising van de Korte Blokweg en de Hoevevweg begint de waterpartij, die als een scharnierpunt een scheiding vormt tussen de deelgebieden De Velden en De Lanen binnen de wijk Noorderpolder. De open ruimte die ontstaat door het water zorgt voor een doorkijk, de woonwijk in. Het appartementengebouw op deze plek markeert de open ruimte tussen de deelgebieden.

Het appartementengebouw bij de Korte Blokweg blijft beperkt tot drie bouwlagen, zodat de hoogte maar een enkele meter boven die van gewone woningen uitkomt. Verder is de afstand van ongeveer 90 meter tussen de appartementen en de woning van de inspreker voldoende om te grote gevolgen voor het woongenot van inspreker te voorkomen.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

IN-2 Inspreker 2

Zaaknr: 684954

Samenvatting

Situering appartementengebouwen

Wanneer de vernieuwde plannen al bij de aankoop van hun huis in 2010 bekend waren geweest, hadden reclamanten een andere beslissing genomen dan nu. Tegenover de woning van reclamanten komt nu een appartementencomplex van 12,5 meter hoog. Vanwege de doelgroep senioren zullen bewoners veel vaker bivakkeren in de woonkamer of het balkon, de privacy die reclamanten dachten te hebben is dus weg. De afstand tot de nieuwbouw van 60 meter maakt dat er naar binnen gekeken kan worden.

Een oplossing is dat de appartementen aan de Korte Blokweg worden gesitueerd.

Beantwoording

Het plan is de laatste fase van de uitbreidingswijk Noorderpolder en het woningbouwprogramma vormt een belangrijke invulling van de behoefte aan nieuwe woningen in onze gemeente. We willen dat deze nieuwe woningen zorgen voor een doorstroming op de woningmarkt. Om dit te bereiken is het nodig dat er voldoende levensloopgeschikte woningen in de vorm van appartementen worden gebouwd. Vandaar dat in

het plan 6 appartementengebouwen zijn opgenomen. De appartementen betekenen een belangrijke stap op de weg naar een woningmarkt waar iedere inwoner de juiste woning kan vinden.

De bouw van appartementen in de woonwijk is dus echt nodig. Een viertal appartementengebouwen willen we aan de overzijde van de woningen aan de Watergang realiseren. Bij deze antwoordnotitie is een bijlage opgenomen met een notitie waarin de keuze voor de situering van de 6 appartementengebouwen wordt uitgelegd. Over de keuze om de appartementen aan de zuidzijde te situeren en niet zoals inspreker voorstelt aan de zijde van de Korte Blokweg, is in de notitie het volgende opgenomen.

In het stedenbouwkundig plan Noorderpolder – De Velden is ervoor gekozen om de bescheidenheid van de overgang naar het bestaande landschap, verder te versterken. Deze stadsrand vraagt niet om een statement in de bebouwing, maar juist om een versterking van het groene beeld van de stad in de polder. Het stedenbouwkundig plan speelt hier op in door te kiezen voor aflopende bouwhoogtes, bescheidenheid in architectuur en grondgebonden woningen in een groene setting aan de noordelijke rand te plaatsen. Daarnaast wordt in het plan de landschappelijk lijn van de Korte Blokweg (huidige beëindiging van het plan) begeleid met een robuuste groenzone aan de zuidzijde van deze weg.

Het bouwen van alle appartementengebouwen aan de noordzijde van het plangebied zou dus zorgen voor een ongewenste 'harde' overgang tussen de open polders van Schouwen en de stadsrand van Zierikzee. Daarnaast zijn er ook andere redenen voor de situering van de gebouwen aan de zuidkant.

De centrale ligging van de vier appartementengebouwen heeft belangrijke voordelen voor de wijk. De meer compacte bouwwijze van appartementen en het feit dat de gebouwen met hun voeten op het maaiveld staan (parkeerkelders), leidt tot veel open ruimte tussen de gebouwen. De gebouwen staan op ruim 30 meter uit elkaar wat bijdraagt aan de ruimtebeleving in de hele wijk, en belangrijke doorzichten van en naar de waterpartij mogelijk maakt. De tussenruimte wordt bovendien ingevuld als een openbare, groene ruimte, waar ook plaats geboden wordt aan spelen, wandelen en ontmoeten. Dit zijn openbare functies die een essentiële meerwaarde hebben voor de woonkwaliteit en de maatschappelijke cohesie in de wijk. Wanneer op de plaats van de appartementen bijvoorbeeld de noordelijker gelegen grondgebonden woningen zouden worden gerealiseerd, kunnen deze functies niet centraal in de wijk gesitueerd worden.

Uiteraard komt er geen hoogbouw in Noorderpolder. De vier appartementengebouwen blijven dan ook beperkt tot drie bouwlagen en een terug liggende vierde laag, zodat de hoogte maar een enkele meter boven die van gewone woningen uitkomt. Op één plek bedraagt de afstand tussen een woning aan de Watergang en de appartementen 57 meter, voor alle andere woningen aan de Watergang is de afstand groter. Verder zorgt de verhouding tussen de afstanden, de breedte en de hoogtes van de gebouwen voor ruime doorzichten vanuit de woningen aan de Watergang. Om het zicht vanuit de bestaande woningen aan de Watergang (ten zuiden van het plangebied) verder te vergroenen, worden er in de waterpartij eilandjes voorzien van beplanting aangelegd.

De woningen aan de Watergang kijken nu uit over een onbebouwd perceel. Nieuwe bebouwing betekent natuurlijk dat het vrije uitzicht niet volledig stand kan houden. Maar met de stedenbouwkundige uitgangspunten die vertaald zijn in het wijzigings- en uitwerkingsplan, is een goed evenwicht gevonden tussen enerzijds het belang om die woningen en appartementen te bouwen waar vraag naar is en anderzijds andere belangen zoals het beperken van de gevolgen voor de bestaande woningen aan de Watergang.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

IN-3 Inspreker 3

Zaaknr: 683805

Samenvatting

Behoeftte aan de woningen

Reclamanten hopen dat niet alleen gekeken wordt naar het financiële plaatje en dat naar het woongenot van de eigen inwoners gekeken wordt. De geplande woningen zijn voor de meeste bewoners van het eiland niet betaalbaar, mensen uit de randstad zullen hier naar toe komen, terwijl de jeugd vertrekt omdat er geen betaalbare woningen te verkrijgen zijn.

Situering appartementengebouwen

Reclamanten zijn twee keer geïnformeerd maar er is huns inziens niet of nauwelijks naar hen geluisterd. Er is alleen een kleine aanpassing gedaan door het appartementengebouw recht voor hun woning 1,8 meter naar achter te verschuiven. Dit is echter geen verbetering.

Het plan is niet passend in het straat- en bebouwingsbeeld. De privacy van de bestaande woningen verdwijnt door de appartementengebouwen.

Een beter plan is om de appartementengebouwen aan de zijde van de Korte Blokweg te plaatsen. Op die manier komt er meer lucht, licht en ruimte in de wijk. Op die locatie vormen de appartementengebouwen een afsluiting van de wijk. Ook betekent het voor de bewoners van de appartementen een mooi vrij uitzicht over de polder.

Beantwoording

Behoeftte aan de woningen

De woningen uit dit plan richten zich in eerste instantie niet op de eigen jeugd of starters op de woningmarkt. In een eerdere toelichting aan de inspreker hebben wij aangegeven dat voor de eigen jeugd, voor starters maar ook voor andere doelgroepen die in de huidige woningmarkt niet kunnen slagen, op andere plekken in onze gemeente concepten zullen worden ontwikkeld die betaalbaar zijn. Met de hier te realiseren woningtypen wordt ingespeeld op pijler 1 uit het gemeentelijk woonbeleid: het bevorderen van *doorstroming* op de woningmarkt, waardoor in de bestaande woningvoorraad woningen vrijkomen voor de eigen jeugd en voor starters. De bouw van de woningen zal gaan leiden tot een gewenste doorstroming in de woningmarkt en draagt op die manier bij aan ons streven dat iedere inwoner de juiste woning kan vinden.

Situering appartementen

Een viertal appartementengebouwen willen we aan de overzijde van de woningen aan de Watergang realiseren. Bij deze antwoordnotitie is een bijlage opgenomen met een notitie waarin de keuze voor de situering van de 6 appartementengebouwen wordt uitgelegd. Over de keuze om de appartementen aan de zuidzijde te situeren en niet zoals inspreker voorstelt aan de zijde van de Korte Blokweg, is in de notitie het volgende opgenomen.

In het stedenbouwkundig plan Noorderpolder – De Velden is ervoor gekozen om de bescheidenheid van de overgang naar het bestaande landschap, verder te versterken. Deze stadsrand vraagt niet om een statement in de bebouwing, maar juist om een versterking van het groene beeld van de stad in de polder. Het stedenbouwkundig plan speelt hier op in door te kiezen voor aflopende bouwhoogtes, bescheidenheid in architectuur en grondgebonden woningen in een groene setting aan de noordelijke rand te plaatsen. Daarnaast wordt in het plan de landschappelijk lijn van de Korte Blokweg (huidige beëindiging van het plan) begeleid met een robuuste groenzone aan de zuidzijde van deze weg.

Het bouwen van alle appartementengebouwen aan de noordzijde van het plangebied zou dus zorgen voor een ongewenste 'harde' overgang tussen de open polders van Schouwen en de stadsrand van Zierikzee. Daarnaast zijn er ook andere redenen voor de situering van de gebouwen aan de zuidkant.

De centrale ligging van de vier appartementengebouwen heeft belangrijke voordelen voor de wijk. De meer compacte bouwwijze van appartementen en het feit dat de gebouwen met hun voeten op het maaiveld staan (parkeerkelders), leidt tot veel open ruimte tussen de gebouwen. De gebouwen staan op ruim 30 meter uit elkaar wat bijdraagt aan de ruimtebeleving in de hele wijk, en belangrijke doorzichten van en naar de waterpartij mogelijk maakt. De tussenruimte wordt bovendien ingevuld als een openbare, groene ruimte, waar ook plaats geboden wordt aan spelen, wandelen en ontmoeten. Dit zijn openbare functies die een essentiële meerwaarde hebben voor de woonkwaliteit en de maatschappelijke cohesie in de wijk. Wanneer op de plaats van de appartementen bijvoorbeeld de noordelijker gelegen grondgebonden woningen zouden worden gerealiseerd, kunnen deze functies niet centraal in de wijk gesitueerd worden.

Uiteraard komt er geen hoogbouw in Noorderpolder. De vier appartementengebouwen blijven dan ook beperkt tot drie bouwlagen en een terug liggende vierde laag, zodat de hoogte maar een enkele meter boven die van gewone woningen uitkomt. Op één plek bedraagt de afstand tussen een woning aan de Watergang en de appartementen 57 meter, voor alle andere woningen aan de Watergang is de afstand groter. Verder zorgt de verhouding tussen de afstanden, de breedte en de hoogtes van de gebouwen voor ruime doorzichten vanuit de woningen aan de Watergang. Om het zicht vanuit de bestaande woningen aan

de Watergang (ten zuiden van het plangebied) verder te vergroenen, worden er in de waterpartij eilandjes voorzien van beplanting aangelegd.

De woningen aan de Watergang kijken nu uit over een onbebouwd perceel. Nieuwe bebouwing betekent natuurlijk dat het vrije uitzicht niet volledig stand kan houden. Maar met de stedenbouwkundige uitgangspunten die vertaald zijn in het wijzigings- en uitwerkingsplan, is een goed evenwicht gevonden tussen enerzijds het belang om die woningen en appartementen te bouwen waar vraag naar is en anderzijds andere belangen zoals het beperken van de gevolgen voor de bestaande woningen aan de Watergang.

Conclusie

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve aanpassingen

In de toelichting, de regels en op de verbeelding worden een aantal vooral algemene ondergeschikte aanpassingen aangebracht.