



Zaaknummer
Documentnummer

Z21.010740
D23.295701

Nota zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Westelijke Kanaalweg (Kom Wemeldinge, 9^e herziening)

1. Inleiding

Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingekomen:

1. **Zienswijze 1**, ontvangen op 14 november 2023
2. **Zienswijze 2**, ontvangen op 16 november 2023
3. **Zienswijze 3**, ontvangen op 22 november 2023

In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijzen. De binnengekomen zienswijzen zijn na beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien in hoofdstuk 3.

2. Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd op woensdag 11 oktober 2023 en heeft ter inzage gelegen van 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Een op 30 januari 2024 ontvangen e-mail bedoeld als nadere zienswijze is, gelet op het ruim overschrijden van de termijn, niet inhoudelijk behandeld.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. Zienswijze 1

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Indiener geeft aan dat, in de huidige tijd van grote woningtekorten, het verstandiger is het appartementengebouw in dit project met minimaal 1 maar liever 2 etages te verhogen. Hier is ruimte voor en er is daardoor geen schade voor omwonenden. Het verhogen draagt daarmee bij aan de leefbaarheid van het dorp en de doorstroom op de huizenmarkt in het dorp. Daarmee daalt ook de huizenprijs per object, waardoor het betaalbaarder wordt voor een grotere doelgroep.	Er is inderdaad een behoefte aan geschikte woningen. Het bouwplan met in totaal 19 woningen voorziet voor een deel in die behoefte. Het programma is met grondgebonden woningen en appartementen divers en voor verschillende doelgroepen geschikt. Het plan kan ook helpen om doorstroming in de bestaande woningmarkt te bevorderen. Stedenbouwkundig is op deze locatie een appartementengebouw met vier bouwlagen en daarmee een bouwhoogte van 12,50 meter boven het bouwpeil passend. Volgens de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Kom Wemeldinge zou op deze locatie een appartementengebouw van maximaal 14 meter kunnen komen. Dat is wat stedenbouwkundig hier (maximaal) mogelijk wordt geacht. In de praktijk betekent dit dat een gebouw met vier bouwlagen mogelijk is.
CONCLUSIE: De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het uitwerkingsplan.		

2. Zienswijze 2

	Samenvatting	Beoordeling
a.	De bouwhoogte zoals die nu in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen voor een nieuw appartementengebouw (12,5 meter), is voor indiener te hoog. Deze wil een maximale bouwhoogte van 10 meter. De woningen op het havenpark Scheldesluis staan er sinds het jaar 2000. In de jaren daarna zijn er aan de Nieuwendijk twee wooncomplexen gebouwd die een deel van het uitzicht wegnemen. Met het voorgestelde plan wordt het uitzicht nog meer belemmerd. Gesteld wordt dat hierdoor waardeverlies ontstaat van de eigen woning.	Het pand met daarin de woningen van de indiener(s) van de zienswijze ligt op een afstand van ongeveer 230 meter vanaf het nieuwe appartementengebouw. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Wemeldinge (1 november 2010) is op de locatie van het plangebied bebouwing voorzien met een bouwhoogte van deels 14 meter. Het huidige bouwplan blijft daar ruim onder. Bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan maakt inzichtelijk wat het effect is van de nieuwe bebouwing gezien vanaf de woningen van indieners. Dit effect wordt als acceptabel gezien, ook gelet op de afstand van de woningen van indieners tot het bouwplan. Uit de (vaste) rechtspraak is ook duidelijk dat er geen recht is op vrij uitzicht.
CONCLUSIE: De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het uitwerkingsplan.		

3. Zienswijze 3

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Er wordt met het ontwerpbestemmingsplan een appartementengebouw mogelijk gemaakt, tot een bouwhoogte van 13,17 meter. Hiermee ontstaat volgens indiener een enorme versterking in de hoogte, die niet past binnen het kleinschalige karakter van Wemeldinge. Dit belemmert het zicht vanuit de woning van indiener alsook het dorp Wemeldinge richting de Oosterschelde. De noodzaak voor deze bouwhoogte is niet aangetoond.	Het pand met daarin de woningen van de indiener van de zienswijze ligt op een afstand van ongeveer 225 meter vanaf het nieuwe appartementengebouw. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Wemeldinge (1 november 2010) is op de locatie van het plangebied bebouwing voorzien met een bouwhoogte van deels 14 meter. Het huidige bouwplan blijft daar ruim onder. Het bouwplan heeft een hoogte van 12,50 meter boven het bouwpeil. De door indiener genoemde 13,17 meter hoort bij een ondergeschikt bouwdeel, namelijk de lift. Bijlage 10 van de toelichting van het bestemmingsplan maakt inzichtelijk wat het effect is van de nieuwe bebouwing gezien vanaf de woning van indiener. Dit effect wordt als acceptabel gezien, ook gelet op de afstand van de woning van indiener tot het bouwplan. Uit de (vaste) rechtspraak is ook duidelijk dat er geen recht is op vrij uitzicht. Met het bouwplan worden op deze locatie in totaal 19 woningen gerealiseerd in een divers programma. Deze woningen passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en dragen bij aan het realiseren van de woningbouwopgave.
b.	Indiener verwijst naar pagina 30 van de nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Kapelle en is van mening dat het bouwplan niet voldoet aan het criterium dat nieuwbouw moet passen bij de maat en schaal van omliggende bebouwing, tenzij sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan vergt.	Voor dit bestemmingsplan is, zoals is opgenomen in paragraaf 5.2 van de nota ruimtelijke kwaliteit, een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1). Dit beeldkwaliteitsplan is het kader waaraan het bouwplan getoetst moet worden. Hieraan voldoet het bouwplan. Los van bovenstaande, klopt hetgeen indiener stelt over de nota ruimtelijke kwaliteit niet. De pagina 30 waarnaar wordt verwezen is van toepassing op de historische dorpskernen. De Westelijke Kanaalweg is in de nota aangeduid als lintbebouwing, waarvoor andere criteria gelden. Maar zoals hiervoor aangegeven, geldt voor dit initiatief het daarvoor opgestelde beeldkwaliteitsplan.

c.	In paragraaf 4.3 van de toelichting is niet aangegeven welk meetpunt is gehanteerd bij de toepassing van de monitoringstool voor luchtkwaliteit. De bronvermelding ontbreekt en van wanneer de metingen dateren.	Ter onderbouwing van het aspect luchtkwaliteit is in het ontwerpbestemmingsplan gebruik gemaakt van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIML). Dit instrument geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse van wegen met veel wegverkeer. In de directe nabijheid van het plangebied is echter geen meetpunt aanwezig. Daarom is gekozen om gebruik te maken van het meest nabijgelegen meetpunt. Dit betreft meetpunt 27364178_712486. Dat is gelegen langs de A58. Aangezien dit meetpunt op ruim 5 kilometer van het plangebied is gelegen, geeft het geen goed inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Om te kunnen beoordelen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is daarom een nadere beoordeling noodzakelijk. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt daarom de paragraaf aangepast. Getoetst is aan de 'Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland' (GCN & GDN). Deze kaarten worden jaarlijks door het RIVM beschikbaar gesteld en zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en geven een beeld van de luchtkwaliteit en depositie voor zowel jaren in het verleden als in de toekomst. Een toets aan de GCN & GDN geeft aan dat de waarden op het plangebied lager, en dus positiever, liggen dan genoemd in het ontwerpbestemmingsplan. De conclusie is dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat op basis van het aspect luchtkwaliteit.
d.	In artikel 4.4.2 van de regels wordt verwezen naar artikel 4.2.2. Dit moet volgens indiener 4.2.1 zijn.	Dit moet inderdaad artikel 4.2.1 zijn. Dit wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan gewijzigd.
e.	In artikel 4.6.1 en 4.5 van de regels wordt een verbod en een afwijkmogelijkheid opgenomen voor iets dat geregeld is in artikel 2 onder 3 en onderdeel 22 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en wat per 1 januari 2024 is geregeld in de Omgevingswet. Deze artikelen conflicteren met hogere regelgeving.	Artikel 4.5 en 4.6.1 van de regels vervallen in het vast te stellen bestemmingsplan. Artikel 4.6.2 wordt vernummerd naar 4.6.1.

f.	Volgens de toelichting (paragraaf externe veiligheid) ligt het plangebied binnen de risicocontour van ongevallen met giftige stoffen op vaarroutes. Dit is volgens indiener in tegenspraak met het uitgangspunt van de structuurvisie 2012-2030, dat nieuwe kwetsbare objecten niet binnen de plaatsgebonden risicocontour dienen te worden gerealiseerd. Verder is de vraag wat de status is van het advies op bladzijde 25 van de toelichting.	Anders dan indiener stelt, staat in de toelichting niet dat het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontour ligt. Het plangebied ligt ook niet binnen deze contour. Er staat dat het binnen het <i>invloedsgebied</i> ligt als het gaat om ongevallen met giftige stoffen op de vaarroutes. De afstand is zodanig groot, dat er nog maatregelen te nemen zijn. Daar is het advies op bladzijde 25 dan ook voor bedoeld. Dit is geen wettelijke verplichting, maar vooral bedoeld als signalering.
CONCLUSIE: • De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan - In de toelichting wordt de paragraaf luchtkwaliteit aangepast - Artikel 4.4.2 van de regels, de verwijzing naar 4.2.2 wordt gewijzigd naar 4.2.1 - Artikel 4.5 van de regels vervalt - Artikel 4.6.1 van de regels vervalt - Artikel 4.6.2 wordt vernummerd naar 4.6.1		