



Besluit nr. 2018/04

De gemeenteraad van Kapelle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 januari 2018, nummer 2018/04;

overwegende:

dat het gebied van Zuidhoek 3 in de komende jaren ontwikkeld gaat worden als woongebied;

dat op basis van een door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie een ontwerp bestemmingsplan Zuidhoek 3 is opgesteld en dat dit ontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder langs elektronische weg en analoog ter inzage heeft gelegen;

dat tevens vooroverleg is gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;

dat op het ontwerp bestemmingsplan Zuidhoek 3 als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0678.Zuidhoek3-OW01, zes zienswijzen zijn ontvangen die zijn opgenomen in een Nota van zienswijzen, zoals die hier is aangehecht en onverkort als ingelast wordt beschouwd;

dat de gemeente Kapelle volledig eigenaar is van de percelen in het gebied en het plan ook zelf ontwikkelt en alle daarmee samenhangende kosten en opbrengsten heeft opgenomen in een exploitatieopzet, zodat er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;

dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0678.Zuidhoek3-vast.dwg.

b e s l u i t:

1. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Zuidhoek 3 als vervat in de bestanden set met identificatiecode NL.IMRO.0678.Zuidhoek3-vast, vast te stellen met in achtname van de volgende wijzigingen:

Wijzigingen in de toelichting:

In de toelichting zijn na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan de onderstaande wijzigingen doorgevoerd:

- in de toelichting is omschreven dat het rapport van het recente archeologisch proefsleufonderzoek door het bevoegd gezag is vastgesteld. Het rapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd;
- in de toelichting is omschreven dat onderzoek is gedaan naar trillinghinder met betrekking tot het railverkeer. Het rapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Wijziging in de verbeelding:

In de verbeelding zijn na de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan de onderstaande wijzigingen doorgevoerd:

- op de verbeelding is de plangrens aan de zuidzijde van het plangebied iets opgeschoven naar het noorden;
- aan de westzijde van het plangebied, achter de woningen Fruithof 2 t/m 8, is een vlak met de bestemming Groen aangegeven;

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Kapelle op 13 maart 2018.

Hoogachtend,

De gemeenteraad van Kapelle,
De griffier,


H.J. Meijer-Horden

De voorzitter


mr. H.B. Hieltjes

Nota Zienswijzen

Project Bestemmingsplan Zuidhoek 3
Code KAP_2017_01
Datum 17 januari 2018

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidhoek 3 heeft met ingang van 30 november 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 6 zienswijzen en één advies ingediend.

In deze nota zijn deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de reacties zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Zienswijze		Adres	Datum
1	Indiener 1	Floddertje 9	5 januari 2018
		Annie MG Schmidtsingel 8b	
		Annie MG Schmidtsingel 30	
		Annie MG Schmidtsingel 50	
		Annie MG Schmidtsingel 72	
		Krullevaar 4	
		Krullevaar 14	
		Krullevaar 24	
		Abdijstraat 35 / Annie MG Schmidtsingel 56a	
		Lingestraat 26	
		Oude Veiling 8	
		Jip en Janneke 10	
		Floddertje 9	
		Torteltuin 26	
		Krullevaar 59	
		Annie MG Schmidtsingel 10	
		Annie MG Schmidtsingel 8	
		Stampertjes 12	
		Jip en Janneke 1	
		Jip en Janneke 3	
		Jip en Janneke 2	
		Krullevaar 33	
		Krullevaar 28	
		Krullevaar 45	
		Krullevaar 51	
		Jip en Janneke 6	
		Jip en Janneke 8	
		Stampertjes 3	
		Langhors 2	
		Annie MG Schmidtsingel 56	
		De Veilingmeester 20	

		De Veilingmeester 32	
2	Indiener 2	Fruithof 2	9 januari 2018
3	Indiener 3	Fruithof 4	9 januari 2018
4	Indiener 4	Fruithof 6	9 januari 2018
5	Indiener 5	Fruithof 8	8 januari 2018
6	ProRail		9 januari 2018

	Advies	Datum
1.	Veiligheidsregio	11 januari 2018

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

De huidige Biezelingseweg heeft in het bestemmingsplan een andere bestemming gekregen, waardoor de functie van de Annie MG Schmidtsingel zal wijzigen van een woonstraat naar een ontsluitingsweg. De verkeersdruk zal op de Annie MG Schmidtsingel sterk toenemen. Dat zal deze weg zeer druk en onveilig maken. Bewoners die in de kern Biezelinge wonen maken grotendeels gebruik van deze route. Er zijn geen goede alternatieve routes beschikbaar.

Overwegingen

Momenteel zijn er twee straten parallel aan elkaar gelegen: de voormalige Biezelingseweg en de Annie MG Schmidtsingel. Oorspronkelijk zou de Biezelingseweg omgevormd worden tot fietspad naast de nieuwe woonstraat. In 2007 is om die reden reeds de naam gewijzigd. In het Beeldkwaliteitplan Zuidhoek zijn de inrichtingseisen en het straatprofiel opgenomen. Voor de ontwikkelfase van Zuidhoek 1 en 2 en het bijbehorende bouwverkeer is de Biezelingseweg in stand gehouden. Nu Zuidhoek 1 en 2 nagenoeg afgerond is, is het moment daar om de gewenste verkeerskundige situatie te realiseren. Op basis van een verkeersstudie van een verkeersdeskundige heeft het college van burgemeester en wethouders besloten het meest verkeersveilig model voor de woonstraat te laten realiseren. In dit model is het vrij liggend fietspad komen te vervallen.

Ontwikkelingen in de directe omgeving van de wegen, vragen om een wijziging van de huidige verkeersstructuur. In 2016 was de intensiteit op de Biezelingseweg maximaal 2.250 motorvoertuigen per etmaal. In 2016 was de woonwijk Zuidhoek 1 en 2 nog niet helemaal afgerond. Er zijn sindsdien nog 54 woningen bijgebouwd. Dit leidt tot een extra gemiddelde verkeersstroom van 430 motorvoertuigen per etmaal. Samen met de extra motorvoertuigbewegingen van Zuidhoek 3 (circa 1.100 motorvoertuigen per etmaal) wordt de totale intensiteit geraamd op 3780 motorvoertuigen per etmaal. Dit aantal komt niet boven de capaciteit (t.a.v. leefbaarheid en verkeersveiligheid en conform de richtlijnen van het CROW) van een gemiddelde 30 km/h straat (maximaal 5.000 à 6.000 motorvoertuigen per etmaal) uit. Met de verkeersstroom als gevolg van Zuidhoek 3, blijft de intensiteit ruim onder de capaciteit.

De Annie MG Schmidtsingel wordt als een woonstraat aangelegd en ingericht. De inrichting zal voldoen aan de eisen van het CROW voor een 30 km/h-straat. De inrichting en verkeerskundige maatregelen zullen de snelheid van de automobilisten doen afnemen.

Overigens ligt de Annie MG Schmidtsingel buiten het plangebied van het bestemmingsplan Zuidhoek 3. Op 25 oktober 2017 heeft een aparte bewonersavond plaatsgevonden over het inrichtingsplan van het noordelijk deel van de Annie MG Schmidtsingel.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2 t/m 5

Samenvatting

1. In 1994, 2000, 2007 en 2012 bij aankoop van de woning was sprake van een bestemmingsplan "Buitengebied" met beperkte bouw mogelijkheden. In 2012 was sprake van het bestemmingsplan "Kapelle-Biezeling" In de uitwerkingsregels van het vigerende bestemmingsplan "Kapelle-Biezeling" is sprake van maximaal 130 woningen aan de oostzijde en maximaal 60 woningen aan de westzijde. Het aantal woningen in het ontwerpbestemmingsplan Zuidhoek 3 wordt gesteld op maximaal 140 woningen, maar verlaagt voor de bewoners aan de Fruithof de impact niet substantieel. Verzocht wordt ten minste de huidige omvang van de tijdelijke boomgaard van het Fruitteeltmuseum permanent beschikbaar te stellen aan het Fruitteeltmuseum om als Fruitlandschap in te richten.
2. De toegestane bouwhoogte en positionering op het perceel is een inbreuk op de leefomgeving Fruithof. Verwezen wordt naar de toegestane bouwhoogtes van 8 meter uit het bestemmingsplan "Buitengebied" en twee varianten van bouwhoogtes van 9 meter en 12 meter (30%) en een hoogteaccent tot 15 meter en een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 11 meter. Ten aanzien van de plaatsing van de woning op het perceel zijn uitsluitend bepalingen opgenomen ten aanzien van de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens. De nieuwbouwwoningen kunnen daarmee in theorie volledig aan de achterzijde op het perceel geplaatst worden, direct grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Fruithof.
3. In de toelichting is opgenomen dat er sprake is van een markant gebouw aan de westzijde van de fietsverbinding. Indiener wilt graag zekerheid krijgen over behoud van uitzicht, privacy en zonlicht op de tuin aan de achterzijde van de woning.
4. Eén van de pijlers is een gezonde leefomgeving. Bezwaar wordt gemaakt tegen het verplaatsen van vervuilde grond naar de geluidswal, welke als parkzone wordt aangelegd met wandelpaden, watergangen en bomenbuffer.
5. Het ontwerpbestemmingsplan beoordeelt de verkeerstoename uitsluitend vanuit het perspectief van Zuidhoek 3 en wentelt dit weer af op de Annie MG Schmidtsingel en Dijkwelseweg. Het totale plan Zuidhoek voorziet echter in 400 – 650 woningen, waarvan Zuidhoek 3 deel uitmaakt. Verzocht wordt een structurele ontsluiting uit te voeren in de vorm van ontsluiting op de provinciale weg conform het rapport van RBOI uit 2009.
6. Het is evident dat de bewoners aan de Fruithof planschade lijden. Tijdens de inloopbijeenkomst is aangegeven, dat er contact gezocht zal worden met bewoners van de Fruithof.

Overwegingen

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied" is vervangen door het vigerende bestemmingsplan "Kapelle – Biezeling" (vastgesteld op 9 februari 2010). In dit laatstgenoemde bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied een uit te werken woonbestemming. Er kan geen beroep meer worden gedaan op de planologische mogelijkheden uit het bestemmingsplan "Buitengebied". In het vigerende bestemmingsplan "Kapelle – Biezeling" is bij het opstellen van de uitwerkingsregels uitgegaan van een ander stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is niet uitvoerbaar gebleken en daarmee achterhaald. Ook conform de uitwerkingsregels zouden woningen mogelijk zijn nabij de percelen van de Fruithof. Gezien het totale aantal mogelijke woningen van 190 ten opzichte van 140 woningen, zal de impact van de ontwikkeling over het algemeen lager zijn.
2. Zoals ook onder 1 is aangegeven, is het bestemmingsplan "Buitengebied" in 2010 vervangen door het bestemmingsplan "Kapelle – Biezeling". Er kunnen geen rechten meer worden ontleend aan het oude bestemmingsplan "Buitengebied". De bouwhoogtes van 9 meter, 12 meter (30%) en een hoogteaccent van 15 meter zijn de hoogtes die in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Kapelle – Biezeling" zijn opgenomen. Deze worden met vaststelling van het bestemmingsplan

Zuidhoek 3 vervangen door de daarin opgenomen goothoogte van maximaal 6 meter en bouwhoogte van maximaal 11 meter (maximaal 5 meter boven de goothoogte) en bij een plat dak maximaal 7 meter bouwhoogte. Daarmee maakt het bestemmingsplan Zuidhoek 3 geen hogere bouwhoogtes mogelijk in vergelijking met de uitwerkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan "Kapelle-Biezelinge".

Het is juist dat ten aanzien van de situering van de woningen uitsluitend bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van de minimale afstand van de voorste perceelsgrens. Het stedenbouwkundig plan gaat overigens uit van een opzet waarin de achtertuin van de nieuwbouwwoningen aan de achtertuinen van de woningen aan de Fruithof grenst. Hiermee komen geen hoofdgebouwen direct grenzend aan de percelen aan de Fruithof en zal gezien de dieptes van de achtertuinen de bebouwing op aanvaardbare afstand van elkaar komen te liggen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan zal grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Fruithof een zone worden opgenomen waarbinnen geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd.

3. De tekst uit de toelichting waarnaar verwezen wordt betreft een alinea waarin de uitgangspunten uit het vigerende bestemmingsplan "Kapelle – Biezelinge" wordt beschreven. Vanwege het gewijzigde stedenbouwkundige plan zijn deze uitgangspunten niet van toepassing op het bestemmingsplan Zuidhoek 3. Er is geen sprake meer van een markant gebouw.
4. Voor een klein deel is er sprake van vervuilde grond. Deze grond mag niet gebruikt worden voor locaties waarop gevoelige functies zoals woningen zijn voorzien gezien het langdurig verblijven van personen op woonpercelen en mogelijke graafwerkzaamheden in de tuinen. Een geluidswal betreft geen gevoelige functie. Als de grond hiernaar verplaatst wordt, zal deze grond verder in de geluidswal worden gestort en zal er een schone(re) laag bovenop worden geplaatst. Zo zijn er geen risico's voor de gezondheid. Deze handelwijze is overeenkomstig de wet- en regelgeving.
5. In het rapport van RBOI uit 2009 wordt ervan uitgegaan dat ook het gedeelte ten zuiden van de Zuidhoek tot aan de provinciale weg wordt ontwikkeld als woongebied. Dit is niet meer aan de orde, waardoor ook geen sprake meer is van een ontsluiting richting de provinciale weg. De wijken Zuidhoek omvatten in totaal 374 woningen (234 woningen in Zuidhoek 1 en 2 en 140 in Zuidhoek 3). Dit is ruim lager dan de in de zienswijze genoemde aantal van 400 – 650 woningen. De Annie MG Schmidtsingel en Dijkwelseweg kunnen de extra verkeersbewegingen als gevolg van de woonwijken Zuidhoek goed afwikkelen.
6. Verhaal van planschade valt buiten de procedure van zienswijzen.

Conclusie

Deze zienswijzen geven aanleiding om aan de westzijde van het plangebied, achter de bestaande woningen Fruithof 2 t/m 8 een vlak te leggen waar geen hoofdgebouw is toegestaan.

Zienswijze 6

Samenvatting zienswijze

Omdat de beoogde nieuwbouw dichtbij het spoor is gepland kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder acht ProRail het gewenst, dat hier aandacht aan wordt besteed.

Overwegingen

In de toelichting van het bestemmingsplan kan een paragraaf worden opgenomen over trillinghinder. Momenteel wordt een onderzoek uitgevoerd naar de trillingen als gevolg van de

nabije ligging van het spoor. Bij het onderzoek zal getoetst worden aan de SBR-richtlijn. De uitkomsten van het onderzoek zullen gecommuniceerd worden met de toekomstige bewoners.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen. Het trilling onderzoek zal als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan worden toegevoegd.

Advies Veiligheidsregio

Samenvatting

1. De inventarisatie van de risicobronnen in het bestemmingsplan is volledig en correct.
2. De geadviseerde maatregelen van de aanleg van een aarden wal tussen de spoorlijn en het plangebied en het aanleggen van ontvluchtingswegen in de wijk die van de bron zijn afgericht, zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de beheersbaarheid van calamiteiten op en nabij de spoorlijn is het wenselijk dat het spoor door de hulpdiensten vanaf twee zijden te bereiken is. Vanuit veiligheidsoogpunt is het erg wenselijk om aan de zuidzijde van de spoorlijn een calamiteitenweg aan te leggen.
3. Naast de ruimtelijk relevante maatregelen die geadviseerd zijn, zijn er ook enkele niet-ruimtelijke relevante maatregelen geadviseerd om uit te voeren. Deze maatregelen worden nogmaals onder de aandacht gebracht:
 - a. Buitenmuren van de woningen als vlakke gevels uitvoeren.
 - b. Glasoppervlak aan de spoorzijde en zijkanten van de woningen beperken.
 - c. Stevige bevestiging van ramen in de kozijnen
 - d. Woningen moeten luchtdicht afsluitbaar worden gemaakt. Mechanische ventilatie dient handmatig uitgeschakeld kunnen worden.
 - e. Goede informatievoorzieningen voor risicobewustzijn van de bewoners.
4. De Veiligheidsregio verzoekt de gemeente hen vroegtijdig te betrekken bij de aspecten bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.

Overwegingen

1. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
2. Zoals eerder aangegeven, zal de aanleg van een calamiteitenroute aan de zuidkant van het spoor bij de verdere uitwerking van het plan onderzocht worden. We begrijpen dat het vanuit veiligheidsoogpunt erg wenselijk is om hier daadwerkelijk uitvoering aan te geven.
3. Aan de genoemde adviezen zullen bij de uitwerking van het verkavelingsplan en bij de ontwikkeling van de bouwplannen zoveel mogelijk uitwerking worden gegeven.
4. Op 5 december 2016 heeft reeds overleg gevonden tussen de gemeente en de Veiligheidsregio. Ook bij de nadere uitwerking van de plannen zal de Veiligheidsregio betrokken worden.

Conclusie

Het advies geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.