

1. Inleiding

Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingekomen:

1. **Zienswijze 1**, ontvangen op 1 juni 2023 en 20 juni 2023
2. **Zienswijze 2**, ontvangen op 26 mei 2023
3. **Zienswijze 3**, ontvangen op 20 juni 2023

Daarnaast zijn er overlegreacties ingediend door:

1. **Provincie Zeeland**
2. **Waterschap Scheldestromen**
3. **Veiligheidsregio Zeeland**

In hoofdstuk 2 wordt eerst ingegaan op de ontvankelijkheid van de zienswijzen. De binnengekomen zienswijzen zijn na een complete beoordeling, samengevat, beantwoord en van een conclusie voorzien in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de overlegreacties.

2. Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerp uitwerkingsplan is gepubliceerd op woensdag 10 mei 2023 en heeft ter inzage gelegen van 11 mei 2023 tot en met 21 juni 2023. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. Zienswijze 1

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Indiener woont direct naast het plangebied en geeft aan grote gevolgen te ondervinden van de realisatie van de starterswoningen. Hierdoor ontstaat een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Direct ten zuiden van de woning van indiener mogen woningen worden gerealiseerd met een goothoogte van zes meter en een bouwhoogte van 9 meter. Dit leidt tot onaanvaardbare schaduw, verminderd zicht en aantasting van de privacy. Een bezonningsstudie ontbreekt bij het uitwerkingsplan waarmee sprake is van ondeugdelijke en onzorgvuldige motivering en onderbouwing.	De bedoelde 'starterswoningen' zijn voorzien ten zuiden van de woning van indiener. De kortste afstand tussen woning van indiener en de nieuwe woningen is ongeveer 7,5 meter. In de huidige situatie ligt er een parkeerterrein voor een supermarkt. Tussen het perceel van indiener en het parkeerterrein staat een hekwerk van ongeveer 1,50 meter hoog, deels voorzien van een winddoek. Meer naar achteren op het perceel van indiener staat een garage. Deze ligt tussen de achtertuin van indiener en het plangebied. De woningen direct ten zuiden van indiener hebben in het uitwerkingsplan een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 9 meter. De woning van indiener ligt binnen het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling. De toegestane goothoogte is ter plaatse van de woning van indiener ook 6 meter en de toegestane bouwhoogte 10 meter. Een bezonningsstudie is gemaakt en wordt toegevoegd aan het vast te stellen uitwerkingsplan. Uit deze studie blijkt dat in de zomermaanden er geen schaduw hinder op de woning van indiener is. In het voor- en najaar is er enige schaduwwerking tussen 11 uur en 13 uur. In de wintermaanden is er meer schaduwwerking en kan deze maximaal tussen 9 uur en 15 uur optreden. Dit is anders dan wat indiener in de huidige situatie ervaart. De nieuwe situatie wordt voor indiener vergelijkbaar met die van de bestaande woningen ten noorden van zijn woning. Dit zijn twee-onder-een kapwoningen met een onderlinge afstand van ongeveer 6 meter. De afstand met de nieuwe woningen ten zuiden is iets ruimer en bedraagt 7,5 tot 9 meter.

b.	Indiener wil dat de gevel van de starterswoningen gelijk komt te liggen met de voorgevel van de eigen woning. Dat betekent dat de bebouwing dient op te schuiven naar het westen.	De situering van de starterswoningen is stedenbouwkundig een bewuste keuze. Er is aansluiting gemaakt met de bestaande twee-onder-een kapwoningen die diepe voortuinen hebben, maar er wordt ook een kleine beweging gemaakt in de richting van het Jufferswegje om aansluiting te maken bij de bestaande bebouwing op de hoek met de Hoofdstraat. Er moet voldoende ruimte blijven voor het realiseren van parkeerplaatsen en de bij de woningen behorende buitenbergingen. Langs de randen van het perceel komt er een groene afscherming die ook de wederzijdse privacy waarborgt.
c.	Indiener is van mening dat niet wordt voldaan aan de uitwerkingsregels van artikel 5.2 van bestemmingsplan Supermarkt Abdijstraat Kapelle, specifiek lid c, d, e en i.	c. zoals hiervoor is beschreven, is er stedenbouwkundig aansluiting gezocht met de aanwezige ruimtelijke structuur. De starterswoningen hebben dezelfde planologische hoogtematen als de aangrenzende woningen en qua situering is hier ook aansluiting mee gemaakt. d. het kavel is voldoende groot voor dit kleinschalige woongebouw met vier appartementen. e. er is sprake van een samenhangende strakke rooilijn. i. paragraaf 4.5.2 van de plantoelichting beschrijft de parkeerbehoefte van het plan. Die is berekend op minimaal 22 parkeerplaatsen. Binnen het totale plangebied worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt ruim voldaan aan de behoefte. Aan Artikel 13 van de planregels wordt toegevoegd dat binnen het plangebied 24 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.
d.	De naam van het uitwerkingsplan is ongelukkig gekozen	Het plangebied ligt deels aan het Jufferswegje en deels aan de Hoofdstraat. De nu gekozen naam is herleidbaar naar de planlocatie. Onder de toekomstige Omgevingswet zal er later sprake zijn van één omgevingsplan en verdwijnen uiteindelijk de huidige bestemmingsplannamen.
e.	In paragraaf 4.3.1 van de plantoelichting wordt Jufferswegje 1 genoemd als 'historische boerderij'. Dit is een vergissing en waarschijnlijk wordt bedoeld Abdijstraat 1	Dit is inderdaad een vergissing en wordt hersteld in de plantoelichting bij vaststelling

CONCLUSIE:

- De bezonningsstudie wordt toegevoegd als bijlage aan de plantoelichting
- In paragraaf 4.3.1 van de plantoelichting wordt Jufferswegje 1 gewijzigd in Abdijstraat 1
- Aan Artikel 13 van de planregels wordt een lid toegevoegd dat binnen het plangebied 24 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn

2. Zienswijze 2

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Indiener woont in de nabijheid van het plangebied en heeft de informatieavond over het bouwplan bijgewoond. Toen zijn vragen gesteld door andere bewoners naar het risico op bouwschade aan de bestaande oudere woningen. Tijdens de avond is hier naar mening van indiener een onvoldoende geruststellend antwoord op gegeven. Indiener vreest voor schade aan de eigen woning als gevolg van trillingen en verzakkingen. Indiener vraagt naar een plan waarin deze factoren zijn meegenomen en hoe schade te voorkomen.	De woning van indiener bevindt zich op ongeveer 70 meter afstand tot het plangebied. De ontwikkelaar zal vooraf onderzoek doen naar het mogelijke risico van bouwschade en omliggende bebouwing wordt vooraf opgenomen. Dit zijn geen aspecten die in het kader van het uitwerkingsplan planologisch geborgd kunnen worden.
CONCLUSIE: • De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het uitwerkingsplan.		

3. Zienswijze 3

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Indiener woont in de nabijheid van het plangebied en heeft een oudere woning (met latere uitbreidingen) die (waarschijnlijk) niet is voorzien van heipalen. Indiener is bezorgd dat de bouwwerkzaamheden voor trillingen en verzakkingen van de eigen woning kunnen zorgen en vraagt hiervoor aandacht in de vergunningsprocedures. Specifiek wordt gevraagd de werkzaamheden trillingsarm en zonder onttrekking van grondwater uit te voeren en een zorgvuldige monitoring van de woning tijdens de werkzaamheden.	De woning van indiener bevindt zich op ongeveer 60 meter afstand tot het plangebied. De ontwikkelaar zal vooraf onderzoek doen naar het mogelijke risico van bouwschade en omliggende bebouwing wordt vooraf opgenomen. Dit zijn geen aspecten die in het kader van het uitwerkingsplan planologisch geborgd kunnen worden.
CONCLUSIE: • De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het uitwerkingsplan.		

4. Samenvatting en beoordeling overlegreacties

1. Provincie Zeeland

	Samenvatting	Beoordeling
a.	De provincie vraagt om bij vaststelling van het uitwerkingsplan de volgende verbeteringen door te voeren: - Het advies van de archeologisch adviseur toevoegen - Het aanvullend ecologisch onderzoek moet zijn uitgevoerd voordat het uitwerkingsplan vastgesteld kan worden	Het advies van de archeologisch adviseur wordt toegevoegd Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd en toegevoegd
CONCLUSIE: • Het advies van de adviseur archeologie van de gemeente wordt toegevoegd • Het rapport van het ecologisch onderzoek wordt toegevoegd		

2. Waterschap Scheldestromen

	Samenvatting	Beoordeling
a.	Het waterschap heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerp uitwerkingsplan	-
CONCLUSIE: -		

3. Veiligheidsregio Zeeland

	Samenvatting	Beoordeling
a.	De veiligheidsregio heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerp uitwerkingsplan	-
CONCLUSIE: -		