

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan: Smokkelhoek 2^e herziening (Smokkelhoekweg)
Datum: 16 augustus 2021
Status: Definitief
Documentnummer: D21.258078

Het ontwerpbestemmingsplan "Smokkelhoek 2^e herziening (Smokkelhoekweg)" heeft met ingang van 17 juni 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen en één reactie ingediend.

In deze nota zijn deze zienswijzen en reactie 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.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

- Zienswijze 1: P.M. de Koster V.O.F. (13 juli 2021);
- Zienswijze 2: Bewoners Smokkelhoekweg 2 (19 juli 2021);
- Zienswijze 3: Bewoners Smokkelhoekweg 3 (d.d. 22 juli 2021);
- Reactie 1: Provincie Zeeland (5 juli 2021).

Zienswijze 1: P.M. de Koster V.O.F.

Samenvatting

1. Ontsluiting van de bedrijfskavels

Indiener heeft bezwaar tegen het verlengen van de Ambachtsweg als de ontsluiting van de bedrijfskavels. De huidige Ambachtsweg loopt momenteel over en eindigt op het perceel van de indiener. Het verlengen van de Ambachtsweg is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan en wordt dan ook niet planologisch geregeld. De bestemming daarvan is deels 'Bedrijf' en deels 'Groen'. Dit heeft gevolgen voor de indiener en is bovendien is de 2^e herziening niet zondermeer uitvoerbaar. Indiener verzoekt om het planologisch juist te regelen evenals de eigendomssituatie. Indiener stelt voor het betreffende deel van de Ambachtsweg over te dragen aan de gemeente.

2. Wijzigen groenstrook

Indiener verzoekt om de in eigen bezit zijnde groenstrook gelegen tussen het plangebied en de gronden van de indiener te wijzigen van 'Groen' naar 'Bedrijf', omdat de functie van de groenstrook vervalt. Indiener wil deze strook gebruiken als bedrijfsterrein en bebouwen.

3. Keurvoorziening einde Ambachtsweg

Indiener heeft aanvullend op het gemeentehuis mondeling zijn zorgen geuit over de keermogelijkheden aan het einde van de Ambachtsweg binnen het plangebied. Met name voor vrachtverkeer.

Beantwoording

1. Ontsluiting van de bedrijfskavels

De verlenging van de Ambachtsweg is in dit bestemmingsplan niet planologisch geregeld, omdat op basis van artikel 5.1 lid d uit het geldende bestemmingsplan 'Smokkelhoek' al een ontsluiting is toegestaan. Betreffend lid geeft aan dat de voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere de ontsluiting van een aangrenzend bedrijfsperceel direct op een aangrenzende weg.

Met betrekking tot de eigendomssituatie is van belang dat de procedure tot overdracht van het betreffende gedeelte van de Ambachtsweg inmiddels is opgestart en naar verwachting op korte termijn zal worden afgerond.

2. Wijzigen groenstrook

De functie van de betreffende groenstrook is inderdaad niet langer relevant. De bedoelde bestemming ligt echter buiten de grenzen van dit (ontwerp)bestemmingsplan. Inmiddels is een omgevingsvergunning aangevraagd voor bebouwing en gebruik van een gedeelte van de groenbestemming ten behoeve van een bedrijfsloods. De gemeente heeft daartoe reeds medewerking toegezegd aan een bestemmingsplanafwijking. De verwachting is dat de omgevingsvergunning op korte termijn kan worden verleend. Gelet daarop is een wijziging van de plangrens en bestemming niet noodzakelijk.

3. Keervoorziening einde Ambachtsweg

Het grootste kavel aan het eind van de Ambachtsweg (perceel 2, zie onderstaande afbeelding) is verkocht aan Schuttingbouw Zeeland. Dit bedrijf zal het terrein zodanig inrichten dat keren op eigen terrein mogelijk is. Perceel 3 en 4 is als één kavel verkocht aan Raintec. Ook hier wordt bij de inrichting van het terrein rekening gehouden met keermogelijkheden.



Afbeelding 1: Mogelijke kavelindeling

Zienswijze 2: Bewoners Smokkelhoekweg 2

Samenvatting

1. Streefbeeld landelijke omgeving met boomgaard

Indiener geeft aan dat de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen streefbeeld voor de dorpsentree Smokkelhoek een landelijke omgeving met boomgaard moet worden geborgd. Het plan (en toekomstige plannen aan de Abdijstraat) zijn strijdig met dit streefbeeld. Wat gaat de gemeente hier aan doen?

2. Streefbeeld stevige visuele afscherming

Indiener herkent geen stevige visuele afscherming. De groenwal aan de achterzijde geven hier geen hoop dat dit een stevige visuele afscherming wordt. Indiener bepleit een inplant met

opgaand groen, zogenaamd bosplantsoen. Verder geeft indiener aan dat wordt gestreefd naar windsingels e.d. als erfafscheiding tussen percelen om het landschappelijk in te passen. Daarnaast ook bebouwing op ruime groene percelen. Indiener vraagt zich af hoe dit op te nemen in het plan en hoe te handhaven.

Verder merkt indiener op dat het 'groen' van de gemeente Kapelle rondom de kern meer van particulieren komt dan van de gemeente.

3. Persoonlijk contact

Indiener geeft aan dat de opmerking over dat de direct omwonenden via persoonlijk contact op de hoogte worden gehouden misplaatst is. Het via persoonlijk contact op de hoogte houden is in ieder geval bij indiener niet aan de orde geweest.

4. Afwikkeling via bestaande uitrit

Indiener wenst de verkeersafwikkeling van de woon-werkkavels via de bestaande uitrit uiterst rechts en links van de percelen te doen. Hierdoor heeft indiener geen last van verlichting direct in de woonkamer.

Beantwoording

1. Streefbeeld landelijke omgeving met boomgaard

Het streefbeeld 'landelijk omgeving met boomgaard' is met name van toepassing aan de westzijde van de Smokkelhoekweg. De daar aanwezige boomgaard wordt door deze ontwikkeling niet aangetast. Aan de oostzijde van het plangebied zijn voornamelijk ruime woon-werkkavels gelegen. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Smokkelhoekweg en heeft in de huidige situatie in ieder geval geen boomgaard.

Het streefbeeld is voor het plangebied (en iets ruimer) deels vertaald in een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Smokkelhoek'. Zie hiervoor artikel 18.3 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Hierin zijn voorwaarden opgenomen waaraan de wijziging moet voldoen. Onder andere dat binnen een afstand van 70 meter van de westgrens van het wijzigingsgebied uitsluitend mag worden uitgewerkt ten behoeve van de situering van bedrijfsactiviteiten met bijbehorende bedrijfsvilla's. De voorwaarden gaan voornamelijk in op de perceelsindeling waardoor het ruime percelen zijn. Ondanks er geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zijn deze voorwaarden wel richtlijnen voor de gewenste ontwikkeling en de daarbij behorende bestemmingsplanwijziging.

Verder sluit de gewenste ontwikkeling van de woon-werkkavels aan bij de zuidelijk gelegen bedrijfspercelen. Het heeft dezelfde opzet en doet verder geen afbreuk aan het karakter aan de oostzijde van de Smokkelhoekweg. Voor de oostrand van de Smokkelhoekweg geldt dat een beperkte bedrijfsontwikkeling naar deze rand acceptabel is. Met de woon-werkkavels en de beperkingen in de maatvoering wordt hier gehoor aan gegeven.

2. Streefbeeld stevige visuele afscherming

Op een afstand van 70 meter vanaf de Smokkelhoekweg, achter de woon-werkkavels, wordt een groenwal aangelegd met een breedte van 10 meter. Daarnaast is oprichting van bedrijfsgebouwen mogelijk vanaf 40 meter tot de voorste perceelsgrens. Tussen de bedrijfsgebouwen en de Smokkelhoekweg zijn bedrijfsvilla's op een afstand van 20 meter vanaf de Smokkelhoekweg toegestaan. De bedrijfsvilla's zorg in die zin ook voor een visuele afscherming.

Met de genoemde afstanden en te verwachten bebouwing wordt een in deze situatie voldoende visuele afscherming gerealiseerd ten opzichte van de bedrijfspercelen.

3. Persoonlijk contact

Initiatiefnemer heeft opdracht gegeven aan dhr. Fermont van Faasse & Fermont om het initiatief kenbaar te maken te maken bij de direct omwonenden. Dit is dan ook gebeurd.

Betreurd wordt dat de indiener van de zienswijze meent onvoldoende persoonlijk op de hoogte te zijn gehouden. Dit leidt echter niet tot wijziging van het ontwerpbesluit.

4. Afwikkeling via bestaande uitrit

De ontsluiting van het zuidelijk gelegen woon-werkkavel zal plaatsvinden via de bestaande in- en uitrit. De ontsluiting van het noordelijk gelegen woon-werkkavel zal nagenoeg tegenover de in- en uitrit van Smokkelhoekweg 2 plaatsvinden, zoals in afbeelding 3 in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven. De beoogde ontsluiting past daarmee binnen de beleidsregels 'uitwegen Kapelle' en de Algemene plaatselijke verordening (APV). Op basis van dit beleid zou in principe de positie van een uitweg op iedere plaats van het perceel kunnen worden gerealiseerd, mits het onder andere niet leidt tot gevaar voor het verkeer op de weg.

Zienswijze 3: bewoners Smokkelhoekweg 3

Samenvatting

1. Groenstrook en in- en uitrit

Indiener geeft aan dat door Faasse & Fermont is medegedeeld dat er een groenstrook van 10 meter zou komen tussen het pad van Coroos en de te bouwen bedrijfspvilla's. In de digitale versie is dit echter niet aangegeven. Daarnaast wenst indiener geen in- en uitrit te realiseren naast het pad van Coroos vanwege geluidhinder.

2. Waarde van de woning

Indiener geeft aan dat de waarde van de woning aan de Smokkelhoekweg 3 door de toekomstige bebouwing zal verminderen.

3. Privacy

Indiener geeft aan dat de privacy door de bouw van de beoogde villa's zal worden aangetast.

4. Wijzigen bestemming

De indiener heeft bezwaar met de bestemmingswijziging van woonbestemming in bedrijfsbestemming.

Beantwoording

1. Groenstrook en in- en uitrit

In eerste instantie was het de bedoeling dat initiatiefnemer de gronden waarop het pad van het bedrijf Coroos is gelegen zou overnemen. Deze gronden zouden dan gebruikt voor een groenstrook. Echter wilde het bedrijf Coroos het pad behouden. Hierdoor is het oorspronkelijke plan enigszins gewijzigd. Een in- en uitrit realiseren direct langs het pad van Coroos is niet mogelijk, omdat niet alleen het pad in eigendom is van Coroos maar ook aansluitend een kleine 'hap' grond te hoogte van de Smokkelhoekweg.

2. Waarde van de woning

Gezien de zorgvuldig afwegingen in dit bestemmingsplan is niet te verwachten dat het leidt tot vermindering van de waarde van omliggende woningen.

Als indiener niettemin van mening is schade te leiden, kan overeenkomstig de wettelijke regelingen tot vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

3. Privacy

De realisatie van bedrijfspvilla's, met de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels (o.a. 3 meter afstand tot zijdelingse perceelsgrens) doet geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden en privacy van de naastgelegen percelen. Bovendien ligt het pad van Coroos nog tussen de woon-werkkavels en het noordelijk gelegen woonperceel.

4. Wijzigen bestemming

In toelichting van het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het een verantwoorde bestemmingswijziging betreft.

Reactie 1: Provincie Zeeland

Samenvatting

1. Wnb-soortenbescherming

De provincie Zeeland verzoekt om voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan het aanvullend onderzoek 'ecologie' ter beoordeling voor te leggen bij de provincie. In geval van een benodigde ontheffing moet aannemelijk zijn dat deze verleend kan worden.

Beantwoording

1. Wnb-soortenbescherming

Het aanvullend ecologisch onderzoek wordt opgenomen in het bestemmingsplan voordat het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Separaat wordt het aanvullend ecologisch onderzoek naar de provincie gestuurd.