2019.06268

Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan: sportcentrum Kapelle
Datum: 28 mei 2019
Status: Concept

Het ontwerpbestemmingsplan sportcentrum Kapelle heeft met ingang van 11 april 2019 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: 't Saamdeel, scholen 't Honk en De Moolhoek, Vroonlandseweg 49D;
- Zienswijze 2: Scouting Ridder van der Maelstede;
- Zienswijze 3: Bewoner Van der Havehof (Zuidzijde);
- Reactie 1: Provincie Zeeland.

Zienswijze 1: 't Saamdeel

Samenvatting

1. Verruiming gebruik bestemming Gemengd

't Saamdeel heeft vanwege de onvoorziene groei van het leerlingenaantal een tijdelijk ruimteprobleem. Dit probleem is tijdelijk opgelost met semi-permanente units. Deze units moeten verdwijnen voor de sloop van het oude sportcentrum. 't Saamdeel ziet in de locatie waar de bestemming 'Gemengd' is opgenomen ruimte om dit probleem in de toekomst te ondervangen.
Indiener verzoekt aan artikel 3.1 een sub f. toe te voegen om de opvang van permanente groei van het onderwijs en/of kinderopvang mogelijk te maken.

2. Voorrang verhuur voor 't Saamdeel

Indiener verzoekt voorrang te krijgen bij het gebruik van deze locatie voor de verhuur van deze locatie aan externen. De voorrang is gewenst indien de noodzaak in verband met ruimtegebrek van 't Saamdeel aanwezig is.

Beantwoording

1. Verruiming gebruik bestemming Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is de geldende bestemming 'Gemengd' uit bestemmingsplan 'Vroonlandseweg' die nu iets naar het zuiden is verplaatst. Aan deze bestemming zijn geen nieuwe functies toegevoegd. In verband met de onvoorspelbare situatie van het leerlingenaantal in de toekomst is onbekend of ten tijde van de sloop van het zwembad en de daarmee te verwijderen units, nog steeds sprake is van een ruimteprobleem. De behoefte aan tijdelijk extra ruimte is op dit moment dan ook niet te bepalen. Gezien er sprake is van een tijdelijke situatie en de huidige prognoses te prematuur zijn om permanente groei vast te stellen is het toestaan van onderwijsgerelateerde functies geen optie in het bestemmingsplan. Het toestaan van tijdelijke units op deze of een andere locatie is wel

mogelijk met een (tijdelijke) afwijking van het bestemmingsplan. Het college van B&W zal op het moment dat er sprake is van beschikbaar komen van deze locatie een besluit nemen over de uitgifte van dit kavel. Hierbij zullen de op dat moment beschikbare actuele leerlingen prognoses en ruimtebehoefte van de scholen in overweging worden genomen.

Binnen de bestemming 'Sport' wordt een ruimte mogelijk gemaakt die gebruikt kan worden voor onderwijsgerelateerde functies. Het geven van lessen kan op deze wijze aansluitend volgen op het gebruik van de gymzaal. In het ontwerp van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met een dergelijke ruimte. Met deze ruimte wordt een deel van het genoemde probleem opgevangen.

2. Voorrang verhuur voor externen

Het regelen van prioritering past ook niet binnen het bestemmingsplan. De grondpositie van de bestemming is in eigendom van de gemeente. Zoals genoemd onder 1 zal het college van B&W de belangen van de school in overweging nemen in haar besluit over het beschikbaar stellen van de bouwmogelijkheid op de gemengde bestemming. Hierbij zal het algemeen maatschappelijk belang (onderwijs) van grotere waarde zijn dan een commercieel initiatief en eerder worden gewogen.

Zienswijze 2: Scouting

Samenvatting

1. Toegangsweg

Indiener geeft aan dat de bestemming 'Sport' is gesitueerd op grond die de stichting in erfpacht heeft van de gemeente. De bestemming 'Sport' ligt tevens voor een deel op de toegangsweg naar het scoutinggebouw. Indiener maakt zich ernstig zorgen over de toegankelijkheid van de scoutinglocatie met name in geval van een calamiteit. Indiener is van oordeel dat in het bestemmingsplan hier onvoldoende aandacht aan is besteed.

2. Kleine afstand

Het bouwvlak is op 5 meter van het scoutinggebouw geprojecteerd. Indiener vindt de afstand klein worden. Bovendien is het gebouw van hout wat extra risico's oplevert bij brand. De ruimtelijke impact is onbekend vanwege het ontbreken van een concreet schetsontwerp.

3. Waterafvoer

Het bouwvlak is gelegen in de bestaande sloot. Indiener vraagt of deze sloot wordt verplaatst, richting het gebouw van de scouting en wat er gebeurt met de waterafvoer op het terrein van de scouting. Indiener is tevens benieuwd naar de reactie van het Waterschap Scheldestromen op dit ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

1. Toegangsweg

Het plangebied is niet gelegen op de gronden (sectie P 461) met opstalrecht aan de stichting, maar wel gedeeltelijk op de gronden die de stichting in gebruik heeft (sectie P 462). De toegangsweg heeft reeds de bestemming 'Sport'. Alleen op de laatste paar meter is de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' gewijzigd in 'Sport'. Het feit dat de bestemming 'Sport' wordt opgenomen betekent niet dat de toegangsweg komt te vervallen. Binnen de bestemming 'Sport' zijn ontsluitingswegen toegestaan. Er zal altijd een verbinding blijven tussen de oost- en westzijde van het gebied, dit zal door de bouw van het sportcentrum niet wijzigen. Dit heeft dan ook geen gevolgen voor de bereikbaarheid en bij een calamiteit. Dit zal beter worden benoemd in de toelichting.

2. Kleine afstand

Het nieuwe bouwvlak is geprojecteerd op 10 meter uit het bouwvlak van de scouting. De grens van de bestemming ‘Sport’ is afgestemd op de kadastrale grens van het perceel van het scoutinggebouw en komt op 5 meter van het scoutinggebouw te liggen. Hier kan echter niet worden gebouwd. Het nieuwe sportcentrum zal moeten voldoen aan de criteria van het Bouwbesluit 2012. Hierin zijn voorschriften opgenomen over weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) van gebouwen met als doel de kans op een snelle uitbreiding van brand voldoende te beperken.

3. Waterafvoer

De wijziging van de sloot in de bestemming ‘Sport’ is besproken met het waterschap. Binnen de bestemming ‘Sport’ zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De sportlocatie en het omliggende buitengebied zijn dusdanig ruim opgezet dat deze voldoende ruimte bieden voor de opvang van water vanwege extra verhardingen. Het bouwvlak is ter hoogte van het scoutinggebouw gelegen naast de sloot. De sloot en bijbehorende beschermingszone blijven qua ligging ongewijzigd. De sloot komt niet op het perceel met opstalrecht te liggen en dus ook niet dichter bij het scoutinggebouw. Mogelijk zal de sloot gewijzigd moeten worden, maar dit zal altijd in goed overleg met de stichting en het waterschap gebeuren.

Zienswijze 3: bewoner, Van der Havehof

Samenvatting

1. Bouwhoogte Sport

Indiener vindt de bouwhoogte van de bestemming ‘Sport’ te hoog. Aan de noordgrens verzoekt indiener deze hoogte te verlagen naar 4 meter, gelijk aan de hoogte van de oostzijde van het bouwvlak. Voor het gehele bouwvlak verzoekt indiener de maximumhoogte van 10 naar 7 meter te verlagen.

2. Vergroting groenzone

Indiener verzoekt het gebied met de bestemming ‘Gemengd’ aan de noordzijde te verkleinen en de groenzone door te trekken langs de westzijde van het gebied.

3. Parkeren uitsluiten

Indiener verzoekt parkeren uit te sluiten in het gebied achter de geluidswal/groenzone.

Beantwoording

1. Bouwhoogte Sport

Het huidige bestemmingsplan geeft een bouwhoogte van 10 meter aan voor de sportbestemming. Gelet op de gebruiks- en ontwerp mogelijkheden van het sportcomplex is een bouwhoogte van 10 meter noodzakelijk Met de huidige kennis, verkregen uit de aanbestedingsvoorbereiding is het niet aannemelijk dat het nieuwe complex de ruimte aan de noordzijde van het bouwvlak volledig nodig heeft. Om tegemoet te komen aan de wens van de indiener wordt het bouwvlak met 10 meter in zuidelijke richting verkleind. Er zal dus geen sprong in bouwhoogte aan de noordzijde worden voorzien, maar de gehele bouwmogelijkheid hier wordt verkleind.

2. Vergroting groenzone

Het plangebied grenst aan een grote groene zone. De bestaande sloot aan de noordwestzijde van het plangebied zal ook na realisatie van het sportcentrum nodig blijven. Deze sloot heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd’. Met inachtneming van de zienswijze en de noodzakelijkheid van deze sloot zal het plangebied worden aangepast. De huidige groenbestemming blijft gehandhaafd. Binnen de bestemming

‘Gemengd’ zijn groenvoorzieningen eveneens toegestaan, waarmee groen in dit gebied niet uitgesloten wordt.

3. Parkeren uitsluiten

In het bestemmingsplan ‘Vroonlandseweg’ is binnen de bestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Verkeer’ parkeren op dit deel reeds rechtstreeks toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt ten aanzien van de nieuwe parkeerbehoefte het bestaande parkeerterrein vergroot. De verwachting is dat dit parkeerterrein gecombineerd met de gronden rondom het bouwvlak met de bestemming ‘Gemengd’ ruim genoeg is. Met inachtneming van de zienswijze en het hiervoor genoemde zal op het noordelijk deel van de bestemming ‘Gemengd’ parkeren voor motorvoertuigen worden uitgesloten.

Reactie 1: Provincie Zeeland

Samenvatting

1. Ontbreken archeologisch rapport

De provincie Zeeland geeft aan dat het archeologisch rapport Inventariserend veldonderzoek ontbreekt. Enkel toetsen aan het bijgevoegd advies is niet voldoende. Geadviseerd wordt dit rapport toe te voegen.

2. Onjuist begrip archeologisch onderzoek

Het begrip 1.5 ‘archeologisch onderzoek’ zoals opgenomen in de regels is verouderd. Verzocht wordt dit begrip aan te passen aan de geldende Erfgoedwet.

3. Onderbouwing verkeersaantrekkende werking

De provincie geeft aan dat de motivatie in paragraaf 4.1 ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking niet klopt. Er is geen rekening gehouden met het niet weg bestemmen van de gymzaal. Zolang daar geen andere bestemming op wordt gelegd blijven de verkeersbewegingen bestaan. Ook in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking heeft het niet wegbestemmen van de oude locatie gevolgen.

Beantwoording

1. Ontbreken archeologisch rapport

Het rapport was ten tijde van ter inzage legging nog niet geheel gereed. De conclusie van dit rapport was echter al bekend. Het rapport wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

2. Onjuist begrip archeologisch onderzoek

Per abuis is inderdaad een oud begrip toegepast. Het begrip 1.5 ‘archeologisch onderzoek’ wordt gewijzigd op basis van de Erfgoedwet.

3. Onderbouwing verkeersaantrekkende werking

De oude gymzaal is inderdaad niet wegbestemd. In de berekening in paragraaf 4.1 is deze locatie ook niet meegerekend. De berekende toename is de daadwerkelijke toename. Enkel is aangegeven dat vanwege de verplaatsing van de oude gymzaal, de berekende toename waarschijnlijk lager ligt. Dit kan worden genuanceerd.