

Antwoordnota

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg'

Burgemeester en wethouders hebben bij de voorbereiding van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg gepleegd met die diensten van Rijk, provincie en waterschappen, die zijn betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, die in het plan in het geding zijn.

Tevens hebben Burgemeester en wethouders op grond van de Inspraakverordening het plan in het huis-aan-huis blad de Faam en in het Gemeenteblad bekendgemaakt en het plan gedurende 6 weken (vanaf 28 juni 2018 t/m 8 augustus 2018) ter visie gelegd. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website www.vlissingen.nl/bestemmingsplannen

De reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg' zijn opgenomen in bijgevoegde antwoordnota's.

Antwoordnota reacties overleg art. 3.1.1 Bro

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Zorgcomplex Philadelphia, Oost-Souburg'

Reacties overleg art. 3.1.1 Bro	Commentaar	Gevolgen voor plan
1. Buurtvereniging VenK, Vlissingestraat 197, 4388 HC Oost-Souburg Omdat er geen maaiveldhoogtes bekend zijn gemaakt en de gebouwhoogte inmiddels is opgetrokken naar 10,00 m1 hoogte plus peil blijven wij tegen deze gebouwhoogte bezwaar houden. Met deze hoogte van 10,00 m1 en het effect van nadelige schaduwwerkingen is dit voor ons onacceptabel.	In het voorontwerpbestemmingsplan was het begrip peil als volgt gedefinieerd: peil <i>a. de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw, indien de afstand tussen het gebouw en de kant van de weg minder dan 10 meter bedraagt;</i> <i>b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;</i> <i>c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het, op het moment van inwerkingtreding van het plan, aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse bij voltooiing van de bouw.</i> Omdat het plangebied niet vlak is en afloopt richting het zuiden, is ervoor gekozen om een vaste peilmaat op te nemen. Deze peilmaat is gelijk aan de peilmaat van de bestaande monumentale boerderijwoning. De peilmaat betreft 1,0 m+ NAP. Het plangebied zal daarmee hoofdzakelijk moeten worden uitgevlakt. Er is geen sprake van ophoging van het gehele gebied. Het ontwerp van het bouwplan van het hoofdgebouw, voorziet in een bouwhoogte tussen 9,5 meter en 10 meter ter plaatse van het hoogste (dak)punt), (gemeten vanaf Peil). De maximale bouwhoogte is op de verbeelding van het bestemmingsplan vastgelegd op 10 meter. Dit biedt voldoende marge voor de verdere uitwerking van het bouwplan. Overigens is de 10% afwijkingsregeling die standaard in een bestemmingsplan wordt opgenomen om af te kunnen wijken van de bouwmaten in het bestemmingsplan geschrapt. Daarmee is het niet mogelijk om via een binnenplanse afwijking van de bouwhoogte af te wijken. In de bezonningsstudie is uitgegaan van een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6,5 meter waarbij het dak naar alle vier de zijden afloopt. Om te borgen dat er geen hogere goot- en bouwhoogte of een andere kapvorm kan worden gerealiseerd dan onderzocht is in de bezonningsstudie, is de verbeelding op de volgende punten aangepast t.o.v. het voorontwerp: - goothoogte hoofdgebouw 6,5 meter (i.p.v. 8 meter); - 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' toegevoegd ter plaatse van het bouwvlak van het hoofdgebouw. In de regels is voorts vastgelegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte': - de bouwhoogte ter plaatse van de kopgevels niet meer mag bedragen dan 8 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte vanaf het hoogste punt (maximaal 10 meter in het midden van het hoofdgebouw) aflopend dient te zijn naar de kopgevels. - de kapvorm van gebouwen uitsluitend een zadeldak mag zijn met twee gelijke zijden; Op deze wijze is sluitend vastgelegd dat er geen	Aanpassen begripsbepaling 'Peil'. Schrappen algemene afwijkingsbevoegdheid om 10% af te kunnen wijken van de maximale bouwmaten. Goothoogte hoofdgebouw bijgesteld op 6,5 meter in plaats van 8 meter. Toevoegen specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte' om de kapvorm (zadeldak met twee gelijke zijden) en de maximale bouwhoogte van 8 meter op de kopse kanten van het gebouw vast te leggen.

	nadeligere bezonningssituatie kan ontstaan dan onderzocht is in de bezonningsstudie. Overigens komt uit de bezonningsstudie voort dat de schaduw zal toenemen op enkele woonpercelen aan de Kromwegesingel, maar dat zowel voldaan wordt aan de lichte als aan de zware TNO-norm.	
2. Rijkswaterstaat Zee en Delta, Postbus 2232, 3500 GE Utrecht <u>1. Belang Rijkswaterstaat</u> Het plangebied is gelegen direct naast de Rijksweg A58. In de vooroverlegreactie wordt gesteld dat Rijkswaterstaat als beheerder van het hoofdwegennet verantwoordelijk is voor een vlotte en veilig doorstroming van het wegverkeer op het hoofdwegennet; de A58 maakt hier onderdeel van uit. <u>2. Geluid</u> Rijkswaterstaat heeft de onderbouwing ten aanzien van de geluidsbelasting bekeken. De gehanteerde aanpak van het akoestisch onderzoek is in orde; de gegevens uit het geluidregister zijn op juiste wijze toegepast. Echter: het geluidregister bevat vermoedelijk onjuistheden die moeten worden aangepast. Een eventuele aanpassing (fourthertest) zal worden gedaan op initiatief van Rijkswaterstaat, maar zal niet leiden tot wezenlijk andere conclusies dan die nu in het akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Adviesbureau zijn opgenomen. Voor dit moment biedt het akoestisch onderzoek voldoende onderbouwing voor beide bestemmingsplannen. <u>3. Beheergebied Rijkswaterstaat</u> Het plangebied lijkt vrijwel direct tegen het beheergebied van Rijkswaterstaat aan te liggen. Het is belangrijk dat de sloot naast het plangebied, die binnen het beheergebied van Rijkswaterstaat ligt, voldoende onderhouden kan worden. Wij vragen u hierover contact op te nemen met het district zuid van Rijkswaterstaat Zee en Delta.	Dit wordt onderkend. Voor kennisgeving aangenomen. In een eerder stadium heeft hierover overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft destijds laten weten dat de betreffende sloot vanaf de zijde van de Rijksweg A58 onderhouden wordt, zodat het plan niet van invloed is op het onderhoud van de sloot. Op 8 augustus 2018 is dit afgestemd met de manager van district zuid van Rijkswaterstaat Zee en Delta.	Bestemmingsplan behoeft geen aanpassing Bestemmingsplan behoeft geen aanpassing Bestemmingsplan behoeft geen aanpassing
3. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg 1. De bebouwing staat naar onze inschatting binnen 7 meter uit de insteek van het oppervlaktewater. Voor het bouwen binnen deze zone is een watervergunning nodig. De initiatiefnemer kan deze watervergunning aanvragen via het Omgevingsloket Online. 2. In de regels van het plan is een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor de aanleg en instandhouding van maatregelen ter compensatie voor toename verharding (waterberging). Het waterschap geeft de voorkeur aan het opnemen van een stelregel: toename verharding x 75mm ipv een concreet aantal m3 waterberging. Dit geeft de initiatiefnemer de mogelijkheid flexibel te zijn binnen de contouren van het plan. Deze brief is tevens het wateradvies.	Door of namens de initiatiefnemer zal een watervergunning worden aangevraagd. Het betreffende artikel (3.4.2) is overeenkomstig de vooroverlegreactie aangepast. Overigens heeft reeds afstemming met het waterschap plaatsgevonden over de wijze van watercompensatie. Het waterschap heeft aangegeven hiermee akkoord te zijn.	Bestemmingsplan behoeft geen aanpassing Bestemmingsplan aangepast
4. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg Geen reactie		
5. DNWG Infra B.V. Postbus 399, 4461 AT Goes Geen reactie.		
6. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg Geen reactie.		
7. Nederlandse Gasunie, Postbus 44, 2740 AK		

Waddinxveen		
Geen reactie.	-	-