



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan "Oranjestraat 26-40, Moerkapelle"

registratienummer

R18.000088

raadsvergadering

22/01/2019

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

M. Tabak

datum

31/10/2018

bijlagen

10

Openbaar

ja

Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Voorstel om het bestemmingsplan "Oranjestraat 26-40, Moerkapelle" vast te stellen. Dit plan wijzigt de bestemming- en bouwmogelijkheden om de realisatie van 10 seniorenappartementen mogelijk te maken. Het bestaande leegstaande/onderbenutte bedrijfspand en de naastgelegen woning worden gesloopt om ruimte te bieden voor deze herontwikkeling.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan "Oranjestraat 26-40, Moerkapelle" (NL.IMRO.1892.BpOranjestr26Mkp-Va01) gewijzigd vast te stellen;
2. De Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen van het bestemmingsplan "Oranjestraat 26-40, Moerkapelle" vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan "Oranjestraat 26-40, Moerkapelle" geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

- **Aanleiding**

Een ontwikkelaar wenst 10 seniorenappartementen te realiseren aan de Oranjestraat 26-40 in Moerkapelle. Met deze herontwikkeling zal een leegstaand/onderbenut bedrijfspand (voormalige drukkerij) en de naastgelegen woning gesaneerd worden.

Deze ontwikkeling omvat in het kort:

- De realisatie van 10 seniorenappartementen;
- Realisatie van voldoende parkeerplaatsen (7 openbare en 13 private parkeerplaatsen);
- Sloop van een onderbenut/leegstaand bedrijfspand en de naastgelegen woning;
- Sanering van de bodem door de initiatiefnemer.

In de bijlagen is het voorontwerp van de initiatiefnemer toegevoegd.

Op 18 juli 2017 heeft het college middels een principebesluit een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van deze ontwikkeling. Van donderdag 30 augustus 2018 tot en met woensdag 10 oktober 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 6 vooroverlegreacties en 2 zienswijzen ingediend. In de Nota van Beantwoording zijn een samenvatting van de reacties en de ingediende zienswijzen en een beantwoording hiervan opgenomen (zie bijlage).

Dit voorstel is gericht op het vaststellen van het bestemmingsplan.



- **Argumenten**

- 1.1 *Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en woon- en leefmilieu.*

Dit initiatief leidt tot sloop van het bedrijfspand en daarmee verdwijnt een bedrijfslocatie uit een woonbuurt. Dit vormt een structurele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefmilieu voor de omliggende buurt. De bestaande bodemverontreiniging wordt door de initiatiefnemer gesaneerd. Het gekozen stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op de bestaande bebouwing van arbeiderswoningen en benadrukt de historische context. Door de doorzichten in het ontwerp wordt het niveauverschil tussen de Oranjestraat (gelegen op een dijk) en de lager gelegen Julianastraat benadrukt en de ruimtelijke kwaliteit van de buurt verbeterd.

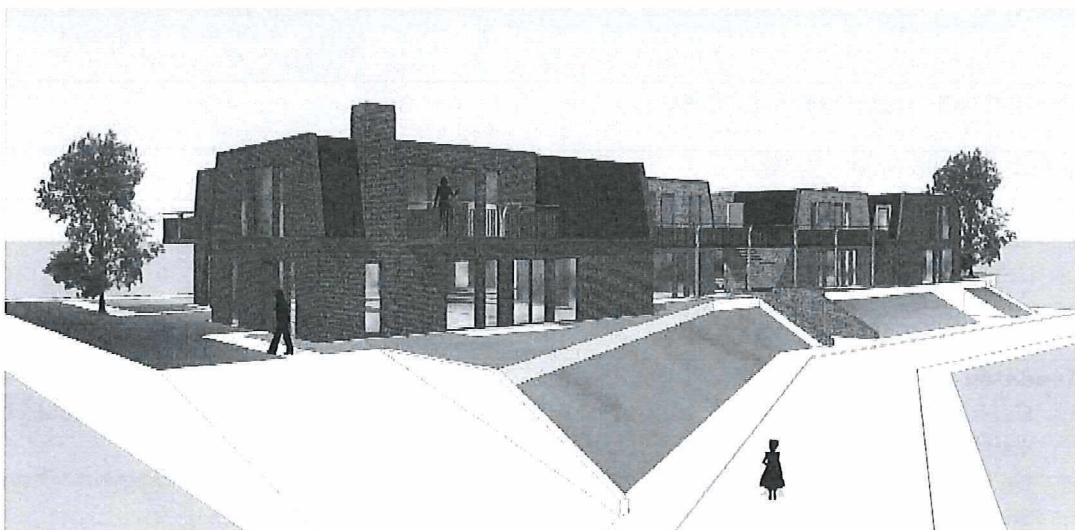


Foto: impressie voorontwerp gezien vanaf de Julianastraat.

- 1.2 *Voorziet in vraag naar seniorenwoningen en doorstroming op de woningmarkt.*

Het initiatief draagt bij aan een gedifferentieerd woningaanbod voor Moerkapelle en vormt een welkome aanvulling op de voorraad voor ouderen geschikte woningen in Moerkapelle. Dit bevordert de doorstroming waardoor senioren langer het eigen dorp kunnen blijven wonen én eengezinswoningen vrijkomen voor starters en gezinnen.

- 1.3 *Het plan draagt bij aan het verbeteren van de parkeersituatie in de Julianastraat met 7 nieuwe openbare parkeerplaatsen.*

Op kosten van de initiatiefnemer worden 7 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied ter hoogte van het plangebied. Daarmee wordt de parkeersituatie in de Julianastraat verbeterd. Naast 7 openbare parkeerplaatsen worden ook 13 private parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee is voorzien dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform het gemeentelijk beleid voor parkeren.

- 1.4 *Plan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.*

Bij het ontwerpbestemmingsplan is ruimtelijk onderbouwd dat de ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De onderbouwing gaat in op de omgevingsaspecten, stedenbouwkundige aspecten en beeldkwaliteit, verkeersaspecten, etc. Waar nodig zijn deze aspecten geborgd in de regels.

- 1.5 *Positieve reacties op verbetering van de leefomgeving en ruimtelijke kwaliteit*

Op verzoek van het college heeft de initiatiefnemer op maandag 11 september 2017 een informatieavond georganiseerd om de buurtbewoners te informeren over de voorgeno-



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Oranjestraat 26-40, Moerkapelle"

registratienummer

R18.000088

ontwikkeling. De plannen zijn positief onthaald en ook in de zienswijzen wordt het verbeteren van de leefomgeving en de ruimtelijke kwaliteit van de buurt door dit plan als positief punt genoemd.

2.1 Zienswijzen geven geen aanleiding tot een wijziging, wel twee ambtshalve wijzigingen.

Tijdens de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er 6 vooroverlegreacties en 2 zienswijzen ingediend. In de Nota van Beantwoording zijn een samenvatting van de reacties en de ingediende zienswijzen en een beantwoording hiervan opgenomen (zie bijlage). In de zienswijzen, naast een positief geluid t.a.v. de ontwikkeling, ook enkele bemerkingen geuit, onder meer t.a.v. de bouwhoogte, de verkeerssituatie in de Oranjestraat, de parkeersituatie in de Julianastraat en de mate van detail van de regels. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan (zie bijlage voor beantwoording). Wel zijn twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de standaardregeling voor parkeren en een technische aanpassing aan de bestemmingsomschrijving van artikel 3.

3.1 Economische uitvoerbaarheid is op andere wijze verzekerd.

Voor het bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet noodzakelijk indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is door de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend waarin het kostenverhaal is geregeld. Dit betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en dat er dus geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. De raad dient hier op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro een besluit over te nemen.

• **Kanttekeningen**

Geen.

Beoogd effect

Voorgenomen wijziging van het ruimtelijk kader om de ontwikkeling van 10 seniorenappartementen aan de Oranjestraat 26-40 te Moerkapelle mogelijk te maken door het vaststellen van het bestemmingsplan.

Wettelijk kader

- Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;
- afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Beleidskader

- Bestemmingsplan "Moerkapelle Dorp" (vastgesteld 3 november 2011);
- Structuurvisie Zuidplas 2030;
- Welstandsnota Zuidplas 2015.

Financiën

In juni 2018 is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarmee het kostenverhaal is verzekerd. Dit inclusief het kostenverhaal met betrekking tot de aanleg van 7 openbare parkeerplaatsen in openbaar gebied voor rekening van de initiatiefnemer.

Communicatie / participatie

- Op verzoek van het college heeft de initiatiefnemer op 11 september 2017 een informatieavond georganiseerd. Ook heeft de gemeente een inloopavond georganiseerd op 17 september 2018 om vragen over het ontwerpbestemmingsplan te beantwoorden en inzage in het ontwerpbestemmingsplan te geven. Op deze avond heeft de initiatiefnemer nogmaals de ontwerpen toegelicht.



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Oranjestraat 26-40, Moerkapelle"

registratienummer

R18.000088

- Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging vond plaats van 30 augustus 2018 tot en met 10 oktober 2018. Er zijn 6 vooroverlegreacties en 2 zienswijzen ten aanzien van dit bestemmingsplan ingediend. Deze zijn gebundeld samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording van zienswijzen en wijzigingen (zie bijlage).

Aanpak

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in het Hart van Holland, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Beroep kan worden ingesteld door degenen die een zienswijze hebben ingediend, door belanghebbenden die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te stellen en door belanghebbenden die zich niet kunnen vinden in de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na de terinzagetermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "Oranjestraat 26-40, Moerkapelle", bestaande uit:
 - a. Verbeelding (A18.001398);
 - b. Regels (A18.001400);
 - c. Toelichting (A18.001399);
 - d. Bijlagen bij de toelichting (A18.001401).
2. Nota van beantwoording van zienswijzen en wijzigingen (A18.001262);
3. Voorontwerp november '18 (A18.001395).
4. Zienswijze R7 (I18.003536) (vertrouwelijk);
5. Zienswijze R8 (I18.003696) (vertrouwelijk);
6. Beantwoording technische vragen BP Oranjestraat 26-40 Moerkapelle (Z18.002614);
7. Beantwoording technische vragen bestemmingsplan Oranjestraat 26-40, Moerkapelle (A19.000050)

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

K.J.G. Kats,
burgemeester

A.E.B. Kandel
gemeentesecretaris (a.i.)



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 november 2018;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Oranjestraat 26-40, Moerkapelle" (NL.IMRO.1892.BpOranjestr26Mkp-Va01) gewijzigd vast te stellen;
2. De Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen van het bestemmingsplan "Oranjestraat 26-40, Moerkapelle" vast te stellen;
3. Voor het bestemmingsplan "Oranjestraat 26-40, Moerkapelle" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 22/01/2019.

De raad voornoemd,
De griffier,

P. van Vugt

De voorzitter,

S. Stoop

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN (EN WIJZIGING) Bestemmingsplan “Oranjestraat 26-40, Moerkapelle”

ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPAN “Oranjestraat 26-40, Moerkapelle”

Corsanummer A18.001262



Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Reacties wettelijke vooroverlegpartners	4
R1 – Gasunie	4
R2 – HHSK	5
R3 – Dunea.....	5
R4 – Gemeente Waddinxveen.....	5
R5 – GGD Hollands Midden	6
R6 – VRHM.....	6
1.2 Ingediende zienswijzen	6
R7 - particulier.....	6
R8 - particulieren.....	7
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	12

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan “Oranjestraat 26-40, Moerkapelle” vanaf donderdag 30 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is verzonden/ontvangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Zij hebben toen aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

In deze Nota van Beantwoording Zienswijzen (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan “Oranjestraat 26-40, Moerkapelle” ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In hoofdstuk 2 is de inhoud van de zienswijze en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

Per reclamant is opgenomen:

- het nummer zienswijze van de reclamant;
- de datum van indiening en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een cijfer gekregen);
- de reactie van de gemeente;
- of de reactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan (is in de conclusie per zienswijze aangegeven).

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3.16 lid 3, juncto 6.9 (en 6.10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6.9 Awb regelt dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er zijn 6 overlegreacties en 2 zienswijzen binnengekomen.

Ontvankelijk

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Programmacommissie Ruimtelijke Plannen d.d. 11-12-2018

Het bestemmingsplan “Oranjestraat 26-40, Moerkapelle” is besproken in de programmacommissie Ruimtelijke Plannen van 11 december 2018.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties wettelijke vooroverlegpartners

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Gasunie		E18.003951	31-08-2018	31-08-2018
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1.	Gasunie heeft geen opmerkingen.		Het bericht van Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 – HHSK		E18.003950	04-09-2018	04-09-2018
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard heeft geen opmerkingen.		Het bericht van Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3 – Dunea		E18.003949	07-09-2018	07-09-2018
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Dunea heeft geen opmerkingen.		Het bericht van Dunea wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente		Datum indiening		Datum binnenkomst gemeente	
R4 – Gemeente Waddinxveen		E18.003952		18-09-2018		18-09-2018	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE			
1	De gemeente Waddinxveen heeft geen opmerkingen.			Het bericht van de gemeente Waddinxveen wordt voor kennisgeving aangenomen.			
CONCLUSIE							
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.							

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
--------	-----------------	-----------------	----------------------------

R5 – GGD Hollands Midden		E18.003948	26-09-2018	26-09-2018
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	GGD Hollands Midden benadrukt het belang van een stille buitenruimte en adviseert bij uitvoering van de voorziene ontwikkeling een stille buitenruimte te voorzien.		Het bericht van de GGD wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente		Datum indiening		Datum binnenkomst gemeente	
R6 – VRHM		E18.003947		27-09-2018		27-09-2018	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE			
1	Er is een overschrijding van de opkomsttijd van de brandweer. Geadviseerd wordt de overschrijding van de opkomsttijd te accepteren.			De overschrijding van de opkomsttijd wordt geaccepteerd.			
CONCLUSIE							
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.							

1.2 Ingediende zienswijzen

Nummer		Nummer gemeente		Datum indiening		Datum binnenkomst gemeente	
R7 – particulier (Julianastraat 34, Moerkapelle)		I18.003536		26-09-2018		26-09-2018	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE			
1	Reclamant is blij met het project en het vooruitzicht dat zijn/haar leefomgeving verbeterd.			Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De verbetering van de leefomgeving wordt door de gemeente onderschreven en is één van de doelstellingen van dit plan.			
2	De verkeerssituatie is in de avonden en tijdens de weekends problematisch in de Julianastraat. Reclamant vraagt zich af hoe dit moet als er meer auto's bij komen door de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in voorliggend plan.			T.a.v. het parkeren in de Julianastraat zal dit plan voorzien in 7 extra openbare parkeerplaatsen, te realiseren door de initiatiefnemer van het plan. De parkeerplaatsen voor bewoners van het nieuwe project worden volledig op eigen terrein ingepast (deels in een parkeergarage).			

		De verkeersafwikkeling van het plan is getoetst aan de CROW-norm (CROW is een kennisplatform voor verkeer zonder winst oogmerk). De verkeerstoename gerelateerd aan dit plan vormt geen probleem voor een verantwoorde verkeersafwikkeling afgaande op deze norm. Het bestemmingsplan voldoet aan de gemeentelijke beleidsnota parkeren.
3	Idem als punt 2 wanneer tijdens de bouw de weg deels wordt afgesloten door zwaar bouwverkeer en/of bouwhekken en/of bouwwerkzaamheden.	Dit betreft een tijdelijke situatie die inderdaad tijdelijk overlast met zich mee kan brengen. Dit is niet iets dat in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Tijdelijke afsluitingen van wegen zijn altijd in overleg met de hulpdiensten via de gemeentelijk wegbeheerder zodat de bereikbaarheid voor hulpdiensten gewaarborgd blijft.
4	Het voorontwerp van het initiatief dat gerealiseerd wordt na de bestemmingswijziging bevat een groene aflopende talud aan de zijde van de Julianastraat. Reclamant stelt de vraag hoe de regenwaterafvoer bij dit talud geregeld is en of voorkomen wordt dat de straat blank komt te staan.	Regenwater dat afvloeit van het talud is afkomstig van een particulier perceel en mag dus niet naar de openbare weg afvloeien. De initiatiefnemer zal maatregelen, zoals goten, moeten aanleggen om de hemelwaterafvoer te regelen. Dit punt betreft de civieltechnische uitvoering en is niet iets dat bij het bestemmingsplan geregeld kan worden.
5	Reclamant geeft aan dat vrijwel alle woningen in de omgeving niet onderheid zijn. Wanneer geheid wordt voor de uitvoering van voorliggend plan bestaat volgens reclamant het risico op schade aan de omliggende woningen. Reclamant wenst dat vooraf wordt vastgelegd dat er geboord in plaats van geheid wordt.	Dit punt betreft de civieltechnische uitvoering en is niet iets dat bij het bestemmingsplan geregeld kan worden. De bezorgdheid van reclamant is meegegeven aan de ontwikkelaar.

CONCLUSIE

1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R8 – particulieren (Oranjestraat 3, 5, 9 en 12, Moerkapelle)	118.003696	06-10-2018	09-10-2018
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Reclamanten zijn van mening dat de tijdens de informatieavonden getoonde nieuwbouwplannen een betere aanblik bieden dan het huidige bedrijfsgebouw.	De verbetering van het straatbeeld wordt door de gemeente onderschreven en is één van de doelen van dit bestemmingsplan.	

2	Reclamanten merken op dat in de toelichtingsnota bij het bestemmingsplan vermeld wordt dat er gekozen is voor een bestemmingsplan van gedetailleerde aard. Reclamanten zijn het oneens met deze omschrijving en zijn van mening dat de planregels onvoldoende gedetailleerd zijn om voldoende zekerheid t.a.v. de uiteindelijke uitvoering en ook ruimte bieden aan het realiseren van een appartementencomplex dat qua aard en omvang gelijk is aan het bestaande bedrijfsgebouw.	T.a.v. de opmerking over de uiteindelijke uitvoering wordt het volgende opgemerkt: • De locatie is gelegen in een gebied met zwaar welstandsregime waarvoor toetsing door de welstandscommissie verplicht is. De kwaliteit van hetgeen uiteindelijk uitgevoerd wordt dus gegarandeerd door welstand. • De omvang wordt beperkt door de maximaal toegelaten bouwhoogte die in voorliggend plan lager is dan in het geldende bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp' (respectievelijk 7 versus 10 meter). Ook de situering (binnen bouwvlak) en het maximaal aantal te realiseren appartementen (maximaal 10) beperken de omvang. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan voldoende zekerheid biedt voor een invulling die past bij het gebruik, de schaal en de ruimtelijke draagkracht van het gebied. T.a.v. de term 'bestemmingsplan van gedetailleerde aard' verwijst de toelichtingsnota naar het onderscheid tussen verschillende bestemmingsplansystematieken zoals die gehanteerd wordt in de vakliteratuur. Aangezien het plan uitgaat van een concrete woonbestemming, is er sprake van een gedetailleerd bestemmingsplan.
3	Reclamanten vermelden dat de maximale bouwhoogte is verruimd van 6 naar 7 meter.	Dit is onjuist. Binnen het geldende bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp' is sprake van een maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10 meter. In voorliggend bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 7 meter, waarmee deze met 3 meter is verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte in de omgeving betreft respectievelijk 9 en 11 meter in het geldende plan. De gemeente is van mening dat het bestemmingsplan voldoende zekerheid biedt voor een invulling die past bij het gebruik, de schaal en de ruimtelijke draagkracht van het gebied.
4	Reclamanten geven aan bang te zijn voor schade en nadeel door mogelijke schade door heien en mogelijke verzakkingen door het gewicht van het te realiseren talud aan de Julianastraat.	Dit punt betreft de civieltechnische uitvoering en is niet iets dat in het bestemmingsplan geregeld kan worden. Uiteraard zal ieder bouwproject t.a.v. constructie moeten voldoen aan o.a. het Bouwbesluit 2012.
5	Reclamanten geven aan dat in de Oranjestraat ter hoogte van het plangebied het wegvak dusdanig smal is dat auto's elkaar moeilijk kunnen passeren. Door de aanpassing van de gevellijn verdwijnt een passeermogelijkheid en ontstaat volgens reclamanten een onoverzichtelijke situatie die passeren bemoeilijkt. Ook geven reclamanten aan dat de Oranjestraat ter plaatse niet is voorzien van een	Op dit moment worden de lege parkeerplaatsen van de voormalige drukkerij gebruikt als passeermogelijkheid. Dit is echter geen formele passeerhaven (en zou de drukkerij nog in gebruik zijn dan zouden de parkeerplaatsen ook gebruikt worden en bijgevolg niet als passeerhaven gebruikt kunnen worden). Echter, zowel in de richting van het dorp als in oostelijke richting biedt het bestaande profiel van de Oranjestraat voldoende ruimte om door de versmalling heen te kijken en ruimte te geven aan passerende weggebruikers.

	volwaardig trottoir.	De smalle passage draagt vanuit verkeerstechnisch oogpunt juist bij aan de verkeersveiligheid in de zin dat deze als snelheidsremmende maatregel werkt. Een recente verkeerstelling (uitgevoerd in week 42/43 van 2018) laat zien dat ruim 50% van de voertuigen op dit moment reeds de maximumsnelheid overschrijdt. De (getelde) verkeersintensiteit is dusdanig laag dat dit niet leidt tot problemen met de doorstroming ter hoogte van de versmalling. In zowel het voorliggende bestemmingsplan als het geldende bestemmingsplan 'Moerkapelle Dorp' ligt de grens van het bouwvlak t.o.v. de Oranjestraat op identiek dezelfde locatie zoals uit onderstaande afbeelding te zien is. In die zin treedt in planologisch opzicht geen verandering van de situatie op. Hoewel wij de mening delen dat de ruimte in de Oranjestraat beperkt is, is de gemeente van mening dat dit de vaststelling van het plan niet in de weg staat.
--	-----------------------------	---

		Oranjestraat Julianastraat 28 34 601 602 108 130 132 134 136 138 140 142 144 146 148 150 152 154 156 158 160 162 164 166 168 170 172 174 176 178 180 182 184 186 188 190 192 194 196 198 200 202 204 206 208 210 212 214 216 218 220 222 224 226 228 230 232 234 236 238 240 242 244 246 248 250 252 254 256 258 260 262 264 266 268 270 272 274 276 278 280 282 284 286 288 290 292 294 296 298 300 302 304 306 308 310 312 314 316 318 320 322 324 326 328 330 332 334 336 338 340 342 344 346 348 350 352 354 356 358 360 362 364 366 368 370 372 374 376 378 380 382 384 386 388 390 392 394 396 398 400 402 404 406 408 410 412 414 416 418 420 422 424 426 428 430 432 434 436 438 440 442 444 446 448 450 452 454 456 458 460 462 464 466 468 470 472 474 476 478 480 482 484 486 488 490 492 494 496 498 500 502 504 506 508 510 512 514 516 518 520 522 524 526 528 530 532 534 536 538 540 542 544 546 548 550 552 554 556 558 560 562 564 566 568 570 572 574 576 578 580 582 584 586 588 590 592 594 596 598 600 602 604 606 608 610 612 614 616 618 620 622 624 626 628 630 632 634 636 638 640 642 644 646 648 650 652 654 656 658 660 662 664 666 668 670 672 674 676 678 680 682 684 686 688 690 692 694 696 698 700 702 704 706 708 710 712 714 716 718 720 722 724 726 728 730 732 734 736 738 740 742 744 746 748 750 752 754 756 758 760 762 764 766 768 770 772 774 776 778 780 782 784 786 788 790 792 794 796 798 800 802 804 806 808 810 812 814 816 818 820 822 824 826 828 830 832 834 836 838 840 842 844 846 848 850 852 854 856 858 860 862 864 866 868 870 872 874 876 878 880 882 884 886 888 890 892 894 896 898 900 902 904 906 908 910 912 914 916 918 920 922 924 926 928 930 932 934 936 938 940 942 944 946 948 950 952 954 956 958 960 962 964 966 968 970 972 974 976 978 980 982 984 986 988 990 992 994 996 998 1000 — Bouwvlak oude bestemmingsplan — Bouwvlak nieuwe bestemmingsplan
6	Reclamanten geven aan bang te zijn voor verlies van privacy omdat de toegestane bouwhoogte in het plan is vergroot van 6 naar 7 meter en de verplaatsing van de grens van het bouwvlak aan de zijde van de voorgevel. Reclamanten zijn van mening dat zowel de grotere hoogte als de kleinere afstand leiden tot meer inkijk. Reclamanten vragen dat in het plan wordt vastgelegd dat er geen rechtstreekse inkijk in de woningen aan de overzijde van de Oranjestraat mag zijn vanaf de 1^e verdieping.	Dit is onjuist. De bouwhoogte is lager dan in het geldende bestemmingsplan (zie de beantwoording onder 2) en de grens van het bouwvlak is niet verplaatst (zie de beantwoording onder 4) ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Overwegende dat de situering van het bouwvlak identiek is aan die in het geldende bestemmingsplan en de gevellijn niet afwijkt van die verderop in de straat, zijn de zichten vanaf de eerste verdieping niet wezenlijk anders dan bij de bestaande (woon)bebouwing vanaf de 1^e verdieping in de rest van de straat en is de gemeente van mening dat er geen onevenredige aantasting van de privacy plaatsvindt. Zie ook de beantwoording onder 2. CONCLUSIE

1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven wel/geen aanleiding tot het aanpassing van het bestemmingsplan.

De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Ambtshalve wijziging waarmee de algemene standaardregeling voor parkeren wordt opgenomen in het plan die verwijst naar het gemeentelijk parkeerbeleid. Deze standaardregeling ontbrak in de ontwerpversie van het bestemmingsplan.
- Ambtshalve wijziging van artikel 3.1 ('Tuin') door het toevoegen van een verkeersbestemming aan de bestemmingsomschrijving. Door een historisch gegroeide kadastrale configuratie is de Oranjestraat deels op privé-eigendom gesitueerd (met de bestemming 'tuin') in voorliggend plan. Deze toevoeging zorgt voor een juridisch-planologisch correcte weergave.