

Besluit nr. 2010/03.

De raad van de gemeente Kapelle;

Overwegende, dat het moederplan van het vigerende bestemmingsplan Kapelle Kom op 22 november 1983 is vastgesteld, bij besluit van 18 september 1984 door gedeputeerde staten van Zeeland gedeeltelijk is goedgekeurd en vervolgens na afloop van de beroepstermijn, onherroepelijk is geworden;

dat gelet op de leeftijd van het bestemmingsplan een integrale herziening noodzakelijk is;

dat bij de voorbereiding van deze herziening de in onderstaande tabel weergegeven en grotendeels verouderde regelingen zijn betrokken:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Bestemmingsplan Kom Kapelle	22-11-1983	18-09-1984
Bestemmingsplan Kom Kapelle, 1e herziening	26-08-1986	18-11-1986
Bestemmingsplan Kom Kapelle, 2e herziening	22-10-1991	14-04-1992
Bestemmingsplan Kom Kapelle, 3e herziening	31-05-1994	13-12-1994
Bestemmingsplan Kom Kapelle, 1e wijziging	16-05-2000	07-06-2000
Bestemmingsplan Kom Kapelle, 2e wijziging	22-01-2000	06-04-2000
Bestemmingsplan Kom Kapelle, 1e uitwerking	19-11-1998	09-03-1999
Bestemmingsplan Eliwerve	27-06-1978	16-01-1979
Bestemmingsplan Eliwerve, 1e herziening	25-11-1980	02-06-1981
Bestemmingsplan Eliwerve, 2e herziening	23-02-1982	07-09-1982
Bestemmingsplan Eliwerve, 3e herziening	24-04-1984	12-02-1985
Bestemmingsplan Eliwerve II	30-09-1986	06-01-1987
Bestemmingsplan Eliwerve II, 1e herziening	23-10-1990	08-01-1991
Bestemmingsplan Eliwerve III	22-10-1991	11-02-1992
Bestemmingsplan Oude Veiling	31-08-1993	22-03-1994
Bestemmingsplan Overtieringe	18-03-2003	17-06-2003
Bestemmingsplan Kom Biezelinghe	30-09-1986	11-02-1987
Bestemmingsplan Kom Biezelinghe, 1e herziening	27-10-1987	12-01-1988
Bestemmingsplan Kom Biezelinghe, 2e herziening	21-11-1995	20-02-1996
Bestemmingsplan Buitengebied	21-11-1989	19-06-1990
Bestemmingsplan Buitengebied, 1e herziening	14-03-2000	27-06-2000

dat het nieuwe bestemmingsplan Kapelle - Biezelinghe als onderdeel van de gemeentelijke actualiseringsoperatie de genoemde geldende regelingen vervangt en daarmee ook invulling geeft aan de doelstelling van het reduceren van het aantal bestemmingsplannen;

dat de toevoeging van de woongebieden Zuidhoek en De Klinker aan dit bestemmingsplan, ervoor zorgt dat ook voor die gebieden een actueel bestemmingsplan gaat gelden;

dat in het bestemmingsplan het accent verder voor een belangrijk deel ligt op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik (met name wonen en daarop afgestemde voorzieningen), het vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren (verruiming / uniformering) van de bestemmingsregeling;

dat bij dit laatste ook van belang is invulling te geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling;

dat in het bestaande stedelijk gebied enkele inbreidings- en herstructureringslocaties zijn opgenomen;

dat voorts het centrumgebied van Kapelle een bijzondere positie inneemt;

dat de met inachtneming van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008, de regels zijn opgesteld volgens de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening;

dat het voorontwerp in januari 2007 in de overlegprocedure als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (oud) is gebracht;

dat het voorontwerp tevens vanaf 1 februari 2007 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen;

dat de ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn samengevat in een gezamenlijke notitie waarnaar in hoofdstuk 9 van de toelichting wordt verwezen en welke notitie als aparte bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen;

dat het ontwerp bestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 2 april 2009 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die termijn 22 zienswijzen zijn ontvangen, welke zijn opgenomen in een Nota van Zienswijzen, bijlage I, zoals die hier is aangehecht en onverkort als ingelast wordt beschouwd;

dat in het voorstel van het college ten opzichte van het ontwerp een aanpassing van de bestemmingsregeling voor plan De Bieselinghe aan de Grenadier is opgenomen, teneinde daar extra woningen toe te staan die bovendien anders zouden worden gesitueerd;

dat de (toekomstige) bewoners van de reeds gerealiseerde waterwoningen in het nieuwbouwplan naar de mening van de raad niet al zo kort na de oplevering van deze woningen een planwijziging mochten verwachten;

dat de geplande planwijziging het woongenot van de eigenaren van deze waterwoningen aantast;

dat de ontwikkelaar gelet op de economische teruggang belang heeft bij de voorgestelde planwijziging;

dat het individuele belang van de eigenaren van de reeds gerealiseerde waterwoningen naar de mening van de raad onder deze omstandigheden dient te prevaleren boven het belang van de ontwikkelaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 januari 2010, nummer 2010/03;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

het bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse vast te stellen conform het ontwerp met inachtneming van onderstaande wijzigingen:

Zienswijze 2, 3, 5 tot en met 8, 16 en 19

- In paragraaf 6.2 wordt onder Transformatiegebieden, Locatie Goessestraatweg (Noord en Zuid), de volgende tekstpassage toegevoegd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het volgende overwogen.

 - Woningbouw wordt voornamelijk gerealiseerd in Zuidhoek. Daarnaast is het woongebied de Bieselinghe in ontwikkeling. Desondanks werd het gewenst geacht dat in de directe omgeving van het centrumgebied van Kapelle ook mogelijke woningbouwlocaties kunnen worden benut. Vandaar dat die locaties in het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan waren opgenomen, niet door middel van een directe bestemming, maar via wijzigingsbevoegdheden.
 - Thans wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de balans opgemaakt. Tot op heden is als gevolg van genoemde marktomstandigheden nog niet overgegaan tot planuitwerking voor de spoorzone. De hoofdlijnen van het plan Zuidhoek geven aan dat ter plaatse ook appartementenbouw of patiowoningen mogelijk zijn. Meer dan ooit is het noodzakelijk prioriteit toe te kennen aan concentratie van woningbouw in Zuidhoek.
 - Dat betekent dat de locaties Goessestraatweg Noord en Zuid in dit stadium niet langer in het bestemmingsplan worden opgenomen als wijzigingsgebied voor woningbouw. Uit alle analyses blijkt evenwel dat beide locaties geschikt blijven om op termijn ingevuld te worden met woningbouw. Vandaar dat de analyses inzake woningbouwmogelijkheden (korte en langere termijn) en de ruimtelijk-functionele ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen Kapelle en Biezelingse in de toelichting van het bestemmingsplan worden gehandhaafd. Hiermee is duidelijk dat in de toekomst wellicht alsnog mogelijkheden worden geboden voor woningbouw aan de Goessestraatweg.
 - Deze woningbouwontwikkeling past ook in het provinciaal beleid. Immers, de gronden zijn opgenomen binnen het gebied dat door de provincie in het kader van het Omgevingsplan als stedelijk gebied heeft aangemerkt.
 - Duidelijk is voorts dat vanuit de omgeving expliciet wordt gevraagd specifiek aandacht te besteden aan de volgende aspecten.
 - Inpassing van woningbouw in de omgeving en de effecten van het verdwijnen van boomgaarden.
 - Effect voor de groenstructuur en de omvang van groen en speelvoorzieningen voor Eliwerve.
 - Het aanmerken van de locatie als inbreidingslocatie, herstructureringslocatie of uitbreidingslocatie.
 - De keuze van het woningtype in relatie tot het bebouwingspatroon en de groenstructuur (openheid).

- Vraag vanuit de markt naar kavels waarbij de omvang een rol speelt.
- Het al dan niet invullen van het gebied als overgangszone tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.

Deze aspecten vormen een soort onderzoeksconcept dat moet worden ingevuld indien op termijn alsnog, daadwerkelijk (via planherziening) woningbouw wordt geprojecteerd.

- Aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Agrarisch (lid 3.4.1) wordt aan het bepaalde onder a toegevoegd “, met dien verstande dat planwijziging niet mag worden toegepast voor gronden gelegen aan de Goessestraatweg”.
- De oorspronkelijke leden 29.2.1 en 29.2.2 worden niet vastgesteld.
- Op de plankaart worden de Wro-zone-wijzigingsgebieden voor de Goessestraatweg niet vastgesteld (wijzigingsgebied 1 en wijzigingsgebied 2).

Zienswijze 3

Naar aanleiding van zienswijze 3 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- De woningen en kavels die zijn ingetekend in de bestemming Groen tussen Goessestraatweg 2 en Elstarstraat 1 worden uit de ondergrond verwijderd.
- In artikel 27.2 Wro-zone-wijzigingsgebieden wordt de aanhef “Ten aanzien van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' wordt de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst urgent geacht.” niet vastgesteld.

Zienswijze 9

Naar aanleiding van zienswijze 9 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Er wordt aan de verbeelding een nieuw wijzigingsgebied 11 toegevoegd.
- In de regels zal (na vernummering) een nieuw lid 27.2.8 worden toegevoegd:
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen in het aangegeven wijzigingsgebied 11 wijzigen in de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer en Wonen en het opnemen van een bouwvlak, met inachtneming van de regels genoemd in de te wijzigen bestemmingen, alsmede het volgende:
 - a. in het wijzigingsplan mogen ten hoogste twee woningen worden geprojecteerd;
 - b. bij de situering van een bouwvlak wordt rekening gehouden met de belangen van aangrenzende woonpercelen, zodanig dat er in redelijke mate afstand wordt aangehouden tot perceelsgrenzen; in ieder geval bedraagt de afstand van het bouwvlak tot de noordgrens en oostgrens van het wijzigingsgebied ten minste 25 meter;
 - c. een hoofdgebouw dient ten minste 6 meter uit de voorste perceelsgrens te worden gebouwd;
 - d. de goothoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 8 meter;
 - e. parkeren vindt op eigen terrein plaats;
 - f. voor de ontsluitingsweg ter plaatse van de bestemming Wonen en de bestaande garage, wordt de bestemming Verkeer opgenomen;
 - g. voor de overige gronden, ten noordwesten van de te projecten woonpercelen als bedoeld onder a, wordt de bestemming Groen opgenomen;
 - h. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
 - i. de economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn;

- j. voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de Flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie; de gemeenteraad kan welstandscriteria vaststellen, gebaseerd op de Welstandsnota;
- k. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer, alvorens de wijziging toe te staan vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- l. in het wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de gemaakte belangenafweging, waarbij in ieder geval de gevolgen voor een mogelijke herinrichting van het gebied aan de oostzijde van de Biezelingsestraat, tussen de C1000 supermarkt en het notariskantoor, in aanmerking wordt genomen;
- m. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.

Zienswijze 12

Naar aanleiding van zienswijze 12 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het bouwvlak van Kerkplein 39 wordt aangepast, zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

Zienswijze 13

Naar aanleiding van zienswijze 13 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 4.1 onder i wordt bij de specifieke vorm van bedrijf - 5 de SBI-code veranderd in 6024.1 en de milieucategorie in 3.1.
- In lid 27.1 Geluidszone Industrie wordt het woord 'niet' niet vastgesteld.
- In lid 27.2.5 wordt onder b toegevoegd "de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2.000 m²";
- In lid 27.2.5 wordt onder e toegevoegd "en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter".
- In lid 27.2.5 wordt onder f toegevoegd "wijziging is toegestaan indien geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking".
- In lid 27.2.5 wordt onder i toegevoegd "alsmede externe veiligheid".
- In lid 27.2.5 wordt onder k toegevoegd ", waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan met name het voldoen aan normen inzake geluidhinder voor de omgeving; onevenredige hinder is niet toegestaan".

Deze aanpassingen zijn verwerkt in de nieuwe wijzigingsbevoegdheid die wordt vastgesteld in verband met ambtshalve overweging 19 (vernummering leden).

Zienswijze 14

Naar aanleiding van zienswijze 14 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de toelichting wordt in paragraaf 8.2.1 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels onder Artikel 17 Wonen, de volgende tekstpassage toegevoegd.
Ter plaatse van een perceel in het uiterste zuiden van het plangebied, aan de Klinker, is de aanduiding "landschapswaarden" opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat wanneer een boomgaard is aangelegd, deze als zodanig wordt gehandhaafd. Tevens is recreatief medegebruik toelaatbaar gesteld.
- In de toelichting wordt in paragraaf 8.2.1 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels onder Artikel 26 Waarde - Landschap, de tekstpassage niet vastgesteld.

- In artikel 17 Wonen wordt aan lid 17.1 een nieuw sublid toegevoegd.
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': tevens voor bescherming van landschapswaarden in de vorm van een boomgaard en extensief recreatief medegebruik.
- In artikel 17 Wonen worden nieuwe leden ingevoegd.

17.7. Aanlegvergunningen

17.7.1. Aanlegverbod

Het is verboden op de in lid 17.1 onder k bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het rooien van bomen behorende tot een boomgaard.

17.7.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 17.7.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

17.7.3. Voorwaarden voor een aanlegvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 17.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 17.1 onder k genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

17.7.4. Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 17.7.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschapsdeskundige, zoals genoemd in lid 17.7.3.

- De leden 17.7 en 17.7.1 worden vernummerd als 17.8 en 17.8.1.
- Artikel 26 Waarde - Landschap wordt niet vastgesteld. Het artikel vervalt, onder vernummering van de daaropvolgende artikel.
- In artikel 32 Strafbepaling wordt een nieuw sublid toegevoegd. "a. artikel 17, lid 17.7.1;".

Zienswijze 15

Naar aanleiding van zienswijze 15 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het vlak van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 1" wordt aangepast aan de omvang van het terrein dat de scoutinggroep in erfpacht heeft.
- Het bouwvlak wordt aangepast zodat ook het bijgebouw hierbinnen valt.
- In artikel 13 lid 13.1 wordt aan sublid c toegevoegd "en nachtverblijf".
- In artikel 13 wordt in sublid 13.2.1 toegevoegd een nieuw sublid.
 - c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 1" bedraagt de oppervlakte van gebouwen niet meer dan 850 m².

Zienswijze 18

Naar aanleiding van zienswijze 18 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- De woningen Alexanderstraat 2e en 4 krijgen de aanduiding "[vrij]".

Zienswijze 20

Naar aanleiding van zienswijze 20 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In paragraaf 8.2.1 onder Artikel 22 en Artikel 23 wordt alleen de verwijzing naar artikel 23 gehandhaafd. Artikel 23 Waarde - Archeologie, hoge en middelhoge verwachtingswaarde wordt gewijzigd in Waarde - Archeologie - 1.
- In artikel 5 Centrum wordt aan lid 5.3 een nieuw sublid g toegevoegd.
 - g. de vloeroppervlakte van een kantoor mag per perceel ten hoogste 200 m² bedragen.
- Ten aanzien van wijzigingen in de artikelen 5 (Centrum), 7 (Gemengd - 1), 8 (Gemengd - 2), 11 (Kantoor) en 20 (uitwerkingsregels deelgebied 2) wordt verwezen naar de gewijzigde vaststelling naar aanleiding van ambtshalve overweging 11.
- In lid 27.2.1 wordt aan het bepaalde onder h toegevoegd "voldaan moet worden aan de vereiste afstand van gevoelige functies tot boomgaarden (50 m);".
- In lid 27.2.5 wordt aan het bepaalde onder i toegevoegd "voldaan moet worden aan de vereiste afstand van gevoelige functies tot boomgaarden (50 m);".
- De weergave van de AMK-terreinen wordt waar nodig aangepast.
- Artikel 22 Waarde - Archeologie wordt niet vastgesteld.
- Artikel 23 Waarde - Archeologie, hoge en middelhoge verwachtingswaarde wordt gewijzigd in Waarde - Archeologie - 1.
- In artikel 32 wordt oorspronkelijk sublid b niet vastgesteld.
- De toelichting wordt op vorenstaande wijzigingen aangepast.

Zienswijze 21

Naar aanleiding van zienswijze 21 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor het perceel aan de Elstarstraat wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van een praktijkruimte.
- Aan artikel 27 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd.

27.2.7. Wijzigingsgebied 10 (Elstarstraat)

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Tuin voor het op de kaart aangegeven wijzigingsgebied 10 wijzigen in de bestemming Maatschappelijk, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging mag uitsluitend worden toegepast voor medische maatschappelijke voorzieningen;
- b. er is ten hoogste één bouwlaag toegestaan, waarvan de bouwhoogte aan de achterzijde niet meer bedraagt dan 4 meter;
- c. met een adequate motivering in het wijzigingsplan mag de bouwhoogte aan de zijde van de Elstarstraat om architectonische redenen worden overschreden;
- d. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer tevens in de bestemming Agrarisch wordt bepaald dat het gebruik van een boomgaard niet langer is toegestaan dan wel het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen niet meer mag worden toegepast, dan wel zodanige maatregelen worden genomen dat het gebruik van be-

strijdingsmiddelen geen negatieve gevolgen heeft voor de volksgezondheid van de gebruikers van de maatschappelijke voorziening, een en ander door middel van het opnemen van specifieke gebruiksregels alsmede daarvoor toepasselijke aanduidingen op de kaart, dan wel door middel van het maken van privaatrechtelijke afspraken;

- e. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
 - f. de economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn;
 - g. voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de Flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie; de gemeenteraad kan welstandscriteria vaststellen, gebaseerd op de Welstandsnota;
 - h. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer, alvorens de wijziging toe te staan vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de waterbeheerder;
 - i. in het wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
 - j. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.
- Aan artikel 3 wordt een nieuw lid toegevoegd.

3.4.2. Aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduidingen binnen de bestemming wijzigen in een bestemming zonder functieaanduiding 'fruitteelt' of met een andere aanduiding, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken of zoveel eerder als met belanghebbenden is overeengekomen;
- b. wijziging wordt toegepast indien geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- d. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- e. indien burgemeester en wethouders toepassing aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.

Ambtshalve overweging 1

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 1 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor Kerkplein 5 wordt de bestemming Maatschappelijk vastgesteld.
- De aanduiding "(w)" wordt niet vastgesteld.

Ambtshalve overweging 2

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 2 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Ter plaatse van het perceel Klinker 32 wordt het bestemmingsvlak in noordelijke richting vergroot.
- Het bouwvlak voor Klinker 36 wordt vergroot.
- Voor Klinker 38 krijgt het bouwvlak een rechthoekige vorm krijgt.

Ambtshalve overweging 3

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 3 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan de westzijde van het NS-station wordt de aanduiding "(tu)" vergroot tot aan de Stationsstraat en tot een afstand van circa 150 meter.
- In artikel 15 Verkeer wordt in lid 15.1 onder g "uitsluitend" veranderd in "tevens".
- In artikel 15 Verkeer, lid 15.2.1 onder a.3 wordt toegevoegd "alsmede een wandel- en fietstunnel".
- In artikel 15 Verkeer, lid 15.2.2 wordt toegevoegd "4. wandel- en fietstunnel; bouwhoogte 4 m".

Ambtshalve overweging 4

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 4 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In lid 19.1.2 wordt een nieuw sublid n toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;"
- In lid 20.1.2 wordt een nieuw sublid b toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;"
- In lid 27.2.1 wordt een nieuw sublid i toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;"
- In lid 27.2.2 wordt een nieuw sublid g toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;"
- In lid 27.2.4 wordt een nieuw sublid h toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;"
- In lid 27.2.4 wordt een nieuw sublid k toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;"
- In lid 27.2.5 wordt een nieuw sublid j toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;"
- In lid 27.2.6 wordt een nieuw sublid i toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;"
- In lid 27.2.7 wordt een nieuw sublid h toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;"
- In lid 27.2.8 wordt een nieuw sublid h toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;"

Ambtshalve overweging 5

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 5 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In lid 5.3 wordt onder f na 50 m² toegevoegd “en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak”.
- In lid 6.3 wordt onder f na 50 m² toegevoegd “en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak”.
- In lid 10.3 wordt onder b na 50 m² toegevoegd “en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak”.
- In lid 11.3 wordt onder b na 50 m² toegevoegd “en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak”.
- In lid 17.5 wordt onder b na 50 m² toegevoegd “en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak”.
- In artikel 17 Wonen wordt een nieuw lid 17.6.3 toegevoegd, luidende:
17.6.3 Kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten
 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 17.1 voor het uitoefenen van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning, aanbouwen en / of bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie van het bouwperceel;
 - b. de gebruiker van de woning is tevens degene die de kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten uitvoert bij de woning;
 - c. ontheffing leidt niet tot verkeersaantrekkende werking of onevenredige parkeerdruk;
 - d. detailhandel, anders dan verkoop van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten is niet toegestaan;
 - e. het gezamenlijk oppervlak voor kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning, aan-, uit- en bijgebouwen is voor ten hoogste 50 m² en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak toegestaan;
 - f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen, functies en indien van toepassing cultuurhistorische waarden;
 - g. er mag geen ontheffing worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
 - h. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
 - i. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
 - j. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.

Ambtshalve overweging 6

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 6 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan artikel 27 Algemene aanduidingsregels wordt een nieuw lid toegevoegd.
27.2.6. Wijzigingsgebied 9 (Biezelingsestraat/Alexanderstraat/Jagtlust)
 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen voor het op de kaart aangegeven wijzigingsgebied 9 wijzigen in de bestemming Gemengd - 1, met inachtneming van de regels genoemd in de te wijzigen bestemmingen, alsmede het volgende:
 - a. wijziging is toegestaan indien is aangetoond dat ter plaatse van het centrumgebied, voorzien van de bestemming Centrum, geen geschikte panden beschikbaar zijn;

- b. aangetoond dient te worden dat de wijziging geen nadelige invloed heeft op de distributie-planologische structuur van het plangebied en het centrumgebied in het bijzonder;
- c. aangetoond dient te worden dat er behoefte bestaat aan de te projecteren functies; zondig kan of kunnen in het wijzigingsplan een aanduiding respectievelijk aanduidingen worden opgenomen, zodat alleen de daarmee toelaatbaar gestelde functie(s), wordt (worden) toegestaan;
- d. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid;
- e. wijziging is toegestaan indien geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
- g. de economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn;
- h. voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de Flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie alsmede externe veiligheid; voldaan moet worden aan de vereiste afstand van gevoelige functies tot boomgaarden (50 m); burgemeester en wethouders kunnen welstandscriteria vaststellen, gebaseerd op de Welstandsnota;
- i. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer, alvorens de wijziging toe te staan vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- j. in het wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- k. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.

Ambtshalve overweging 7

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 7 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan de noordzijde van Hillewerfweg wordt de nummering van de woningen Hillewerfweg 2 tot en met 6 veranderd in Hillewerfweg 2 tot en met 14.
- In de notitie inzake inspraak- en overlegreacties wordt Hillewerfweg 6 veranderd in Hillewerfweg 14.

Ambtshalve overweging 8

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 8 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan paragraaf 5.4 Railverkeerslawaaï wordt de volgende tekstpassage toegevoegd.

Maatregelen

De Staatssecretaris heeft in 2006 laten weten akkoord te gaan met de voorgestelde maatregelen en de toekomstige geluidsbelastingen, zoals opgenomen in de beschikkingen van 17 juli 2006. Daarop is een bezwaar- en beroepsprocedure gevolgd die er uiteindelijk toe heeft geleid dat de Raad van State op 21 mei 2008 uitspraak heeft gedaan inhoudende vernietiging van de beslissing op de bezwaarschriften. Vervolgens heeft het Ministerie van VROM op 19 november 2008 een nieuwe beslissing op bezwaar genomen. De beslissing van de Minister betekent dat ProRail en nieuw saneringsplan aan de Minister moet voorleggen. Het bijborende programma zal opnieuw ter inzage worden gelegd.

- In de notitie inzake inspraak- en overlegreacties wordt bij de beantwoording van inspraakreactie 28 A. Reimerink, Vroonlandseweg 134, 4421 BX Kapelle, onder h de tekstpassage "In 2008 heeft de staatssecretaris van VROM aan ProRail laten weten akkoord te gaan met de voorgestelde maatregelen en de toekomstige geluidsbelastingen. Er zijn derhalve geen redenen om de Planbeschrijving van de Zeeuwse Lijn aan te passen." Vervangen door de volgende tekstpassage:
De Staatssecretaris heeft in 2006 laten weten akkoord te gaan met de voorgestelde maatregelen en de toekomstige geluidsbelastingen, zoals opgenomen in de beschikkingen van 17 juli 2006. Daarop is een bezwaar- en beroepsprocedure gevolgd die er uiteindelijk toe heeft geleid dat de Raad van State op 21 mei 2008 uitspraak heeft gedaan inhoudende vernietiging van de beslissing op de bezwaarschriften. Vervolgens heeft het Ministerie van VROM op 19 november 2008 een nieuwe beslissing op bezwaar genomen. De beslissing van de Minister betekent dat ProRail een nieuw saneringsplan aan de Minister moet voorleggen. Het bijborende programma zal opnieuw ter inzage worden gelegd. Deze tekst wordt aan de toelichting toegevoegd.

Ambtshalve overweging 9

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 9 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan artikel 7 Gemengd - 1 wordt een nieuw lid toegevoegd.

7.3. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een ander gebruik dan wonen is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
 - b. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
 - c. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
 - d. detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan;
 - e. de vloeroppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 50 m² en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak;
 - f. de vloeroppervlakte van een kantoor mag per perceel ten hoogste 200 m² bedragen.
- Aan artikel 8 Gemengd - 2 wordt een nieuw lid toegevoegd.

8.3. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een ander gebruik dan wonen is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. de vloeroppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 50 m² en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak;
- c. de vloeroppervlakte van een kantoor mag per perceel ten hoogste 200 m² bedragen.

Ambtshalve overweging 10

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 10 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het bouwvlak voor het glastuinbouwbedrijf aan de Vroonlandseweg wordt vergroot, parallel aan de voorste perceelsgrens.

Ambtshalve overweging 11

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 11 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 17 Wonen lid 17.2.2 onder 1 wordt in het vak “bouwhoogte” opgenomen “5 meter op hoger dan de goothoogte op kaartblad 5 en 4 meter hoger dan de goothoogte elders”.

Ambtshalve overweging 12

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 12 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor het kantoorgebouw aan de Stationstraat, voorzien van de bestemming Wonen - Uit te werken, wordt de bestemming Maatschappelijk met functieaanduiding ‘onderwijs’ opgenomen.
- Aan artikel 12 lid 12.1 wordt toegevoegd “ter plaatse van de aanduiding ‘onderwijs’: uitsluitend onderwijs”.
- De naam van artikel 19 en lid 19 alsmede de in de aanhef, wordt “Wonen - Uit te werken” gewijzigd in “: Gemengd - Uit te werken”.
- Toegevoegd wordt de bestemming “Wonen - Uit te werken”. Hieronder worden opgenomen de oorspronkelijke artikellende 21.2. en 21.3, 21.3 en 21.4. De leden alsmede de hierin opgenomen verwijzingen, worden vernummerd.
- De verwijzingen in de strafbepaling (artikel 32) worden hierop aangepast.

Ambtshalve overweging 13

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 13 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In paragraaf 5.1 wordt aan de passage voor Waterkeringen toegevoegd “Voor de locatie van de Toevlucht wordt prioriteit gegeven aan een duurzaam energiesysteem. Hierdoor is het niet mogelijk, gelet op het hiervoor benodigde aantal bronboringen, dat ter plaatse infiltratie plaatsvindt. Dat betekent dat de afwatering via het rioleringsstelsel gebeurt.”.
- In paragraaf 6.2 wordt onder Transformatiegebieden, Locatie Toevlucht Biezelingsestraat de zin “Tevens wordt op de begane grond een fysiotherapiepraktijk gevestigd.” Niet vastgesteld.
- Het bouwvlak wordt op hoofdlijnen strak om het bouwplan (bouwplanversie 21 december 2009; afgezien van dakoverstekken) gelegd.
- In de afzonderlijke bijlage Deelgebied Biezelingsestraat 59 wordt in paragraaf 1.1 de zin “Tevens wordt op de begane grond een fysiotherapiepraktijk gevestigd.” niet vastgesteld”. Op pagina 6 wordt onder Schetsontwerp “en 4” niet vastgesteld. In plaatse van “7 behandelkamers ... een oefenruimte” wordt opgenomen “garages en bergingen”. Figuur 4 wordt vervangen door een bouwtekening voor de begane grond. Op pagina 9 wordt onder figuur 9 de volgende tekst opgenomen: “**Actueel bouwplan** De afbeelding van de maquette geeft een impressie van het oorspronkelijke bouwplan. In het te realiseren bouwplan is het aantal bouwlagen aan de zijde van de Bruëlisstraat teruggebracht naar drie bouwlagen (in plaats van gedeeltelijk vier bouwlagen). De afbeelding van de maquette (figuur 9) is illustratief, het actuele bouwplan (figuren 5 tot en met 8) is maatgevend voor de procedure. ‘. Op pagina 10 wordt onder Parkeren, de tweede alinea vervangen door de volgende tekstpassages: “Er worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd: 3 garageboxen,

17 parkeerplaatsen in de ring achter het gebouw, 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de noordzijde en 6 parkeerplaatsen aan de overzijde van de ring (oostzijde). In totaal zijn 29 parkeerplaatsen gepland. Voor 22 appartementen worden 22 parkeerplaatsen aangelegd (parkeernorm 1 parkeerplaats per appartement), voor de groepswoningen parkeerplaatsen (parkeernorm: 0,5 parkeerplaats per kamer; 2 keer 6 kamers). Het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen bedraagt 28. Er wordt dus voldaan aan de parkeernorm (29 parkeerplaatsen).".

Op pagina 10 wordt in paragraaf 2.3 "Gemengd 4" veranderd in "Wonen met een aanduiding voor een bijzondere woonvorm". De tweede alinea "De oppervlakte het bouwvlak" wordt niet vastgesteld.

Op pagina 13 wordt onder Conclusie (paragraaf 3.1) de tekst "Deze tabel; ... het waterschap (bijlage 2, p.m.)". De bijlage 1 en 2 vervallen. De bijlagennummering wordt hierop aangepast. Toegevoegd wordt "Voor het gebouw wordt een duurzaam systeem voor koude/warmteopslag toegepast. Hierdoor zijn in de omgeving van het gebouw bronboringen nodig. Het gevolg is dat er geen ruimte resteert voor waterberging op de locatie. Dat betekent een keuze voor een duurzame voorziening voor koude/warmteopslag en afwatering via het rioleringsstelsel in plaats van infiltratie op locatie.".

- Het bouwvlak wordt op hoofdlijnen strak om het bouwplan (bouwplanversie 21 december 2009; afgezien van dakoverstekken) gelegd.
- Voor het atrium in het midden van het gebouw, wordt een bouwhoogte van 10 meter vastgesteld.
- Aan de zijde van de Bruëlisstraat wordt de bouwhoogte van 13 meter veranderd in een bouwhoogte van 10 meter (zuidoostelijk vlak).
- Voor het gebouw wordt de bestemming Wonen opgenomen met een aanduiding voor een bijzondere woonvorm. Voor de onbebouwde gronden wordt de bestemming Tuin opgenomen.
- De bestemming Gemengd-4 (artikel 9A) wordt niet vastgesteld.
- In artikel 17 Wonen wordt aan lid 17.1 een nieuw sublid toegevoegd.
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1': tevens een bijzondere woonvorm;
- Het gedeelte aan de achterzijde van het appartementencomplex, gelegen aan de Groenewoud, wordt opgenomen als bestemming Verkeer.

Ambtshalve overweging 14

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 14 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 12 Maatschappelijk wordt in lid 12.1 aan het bepaalde onder f toegevoegd "alsmede daarbij behorende ondergeschikte detailhandel van ter plaatse bereide etenswaren ter plaatse van een oppervlakte van ten hoogste 10 m² alsmede detailhandel in tweede handsgoederen ter plaatse van een oppervlakte van ten hoogste 56 m²".

Ambtshalve overweging 15

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 15 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- De bestemming Wonen voor de percelen Bruëlisstraat 23 en De Doolhof 11 wordt vergroot ter plaatse van de perceelsdelen die in eigendom zijn verworven van Bruëlisstraat 21.

- Het bouwvlak van Bruëlisstraat 21 wordt verkleind tot 5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens aan de Bruëlisstraat.

Ambtshalve overweging 16

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 16 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 1.2 “het sportcomplex Groenewoud” niet vastgesteld.
- Op figuur 1 worden het sportcomplex aan de Vroonlandseweg en de boomgaard aan de noordzijde hiervan, buiten de plangrens gehouden.
- Aan het eind van paragraaf 1.2, aan de aanhef van hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 wordt de volgende tekst toegevoegd.

Oorspronkelijk maakten het sportcomplex en de toekomstige brede school aan de Vroonlandseweg deel uit van het plangebied. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn deze gronden buiten het plangebied gelaten. Hierop wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan.

- In paragraaf 6.2 wordt onder Transformatiegebieden - Sportcomplex de volgende tekst toegevoegd.

In het ontwerpbestemmingsplan was aan de Vroonlandseweg voor de brede school en enige woningbouw, de bestemming Gemengd-3 opgenomen. Daarbij is verondersteld dat de onderzoeken zodanig ver gevorderd zouden zijn, dat deze bij gewijzigde vaststelling als onderbouwing zouden kunnen worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Tevens is ervan uitgegaan dat de planvorming ofwel uitgangspunten voor de toekomstige invulling/inrichting van het gebied, voldoende zou zijn gevorderd. De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan was evenwel eerder aan de orde. Vandaar dat de betreffende gronden bij de vaststelling buiten het bestemmingsplan zijn gelaten. In verband met een logische planbegrenzing is ook het sportcomplex buiten het bestemmingsplan gelaten.

Aan de Vroonlandseweg en ten zuiden van de Dankerseweg liggen gronden waar mogelijkheden worden geboden voor uitbreiding van het sportcomplex en andere sportvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Dit is mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 8, tussen de spoorlijn, Vroonlandseweg en Dankerseweg. Aangezien het sportcomplex aan de Vroonlandseweg buiten het bestemmingsplan wordt gelaten, is de mogelijkheid voor dergelijke sportvoorzieningen in de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen.

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting is aan het sportcomplex en de toekomstige brede school aandacht besteed. Deze maken immers deel uit van onder meer de functionele en ruimtelijke analyses alsmede het beleidsprogramma. De beoogde ontwikkeling is nog steeds opportuun. De planvoorbereiding hiervoor is reeds gestart en begin 2010 zal dit worden afgerond. Hiervoor wordt een afzonderlijk ruimtelijk plan voorbereid, dat voor of in de eerste helft van 2010 in procedure wordt gebracht. De analyses en het beleidsprogramma worden dan ook gehandhaafd. Uitsluitend de bijbehorende bestemmingsregeling wordt niet vastgesteld.

- Op de plankaart worden de bestemming Sport voor het sportcomplex, de bestemming Gemengd - 3 voor de gronden aan de Vroonlandseweg, wijzigingsgebied 5 en de voor die gronden opgenomen aanduidingen niet vastgesteld. De gronden blijven buiten het plangebied.
- In de regels worden artikel 9 Gemengd - 3, artikel 15 Sport en lid 29.2.5 niet vastgesteld.

- Lid 27.2.5 wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

27.2.5. Wijzigingsgebied 8 (Vroonlandseweg)

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen en Agrarisch voor het op de kaart aangegeven wijzigingsgebied 8 wijzigen in de bestemming Maatschappelijk, Sport, Recreatie en Verkeer, met inachtneming van de regels genoemd in de te wijzigen bestemmingen, alsmede het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast voor het projecteren van voorzieningen zoals een medisch centrum, sportvoorzieningen, hoofdzakelijk in gebouwen zoals sportscholen, fitnesscentra, maar geen reguliere sportvoorzieningen in de vorm van veldsport en grootschalige sportaccommodatie zoals een zwembad of sporthal, alsmede recreatief gebruik in de vorm van dagrecreatie;
- b. gebouwen worden gesitueerd in een strook ter breedte van circa 125 meter vanaf de Vroonlandseweg; de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2.000 m²;
- c. de bebouwing moet ten minste 10 meter uit de voorste perceelsgrens worden gebouwd;
- d. bij het projecteren van voorzieningen en bouwmogelijkheden moet rekening worden gehouden met de vereiste afstanden tot woonbebouwing inzake licht- en geluidhinder;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter;
- f. parkeren vindt op eigen terrein plaats; wijziging is toegestaan indien geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
- h. de economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn;
- i. voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de Flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie alsmede externe veiligheid; voldaan moet worden aan de vereiste afstand van gevoelige functies tot boomgaarden (50 m); burgemeester en wethouders kunnen welstandscriteria vaststellen, gebaseerd op de Welstandsnota;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer, alvorens de wijziging toe te staan vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- k. in het wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de gemaakte belangenafweging, waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan met name het voldoen aan normen inzake geluidhinder voor de omgeving; onevenredige hinder is niet toegestaan;
- l. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.

Ambtshalve overweging 17

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 19 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor het perceel Schelpenweg 1 worden de bestemmingen Tuin en Wonen opgenomen ten behoeve van een woning, met een bouwvlak overeenkomstig de methodiek zoals die is gehanteerd in de omgeving.

Ambtshalve overweging 18

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 18 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor het perceel Dijkwelsestraat 5 in Kapelle wordt de bestemming Wonen vastgesteld met een bouwvlak en hoogteregeling vergelijkbaar met aangrenzende percelen.

Ambtshalve overweging 19

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 19 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In hoofdstuk 8 en de regels worden de nummers van de hoofdstukken I tot en met IV van de regels vastgesteld als hoofdstukken 1 tot en met 4.
- In lid 27.2.2 wordt de verwijzing naar wijzigingsgebied 4 veranderd in een verwijzing naar wijzigingsgebied 7.
- De nummering van de artikelen, artikelleden en subleden wordt aangepast als gevolg van het niet vaststellen van enkele onderdelen. De nummering (en letters) worden steeds opeenvolgend. Deze aanpassing is maatgevend, de hiervoor gebruikte nummeringen niet. Deze geven louter de aanpassing aan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zonder vernummering).

Ambtshalve overweging 20

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 20 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan paragraaf 7.2 wordt de volgende tekst toegevoegd:
“Kinderdagopvang Annie M.G. Schmidtsingel
In het nieuwe woongebied Zuidhoek wordt aan de Annie M.G. Schmidtsingel 47 en 48 (eind van een rij woningen) een kinderdagopvang gerealiseerd in twee woningen. Het gaat om 2 groepen van 12 kindplaatsen voor hele dagopvang (2 tot 5 medewerkers per groep) en 1 groep van 20 kindplaatsen voor buitenschoolse opvang (1 tot 2 medewerkers per groep). De openingstijden liggen tussen 8 uur en 18 uur voor reguliere opvang en tussen 6.30 uur en 19 uur voor verlengde opvang. De buitenschoolse opvang is geopend tussen 7 uur en 9 uur en 15 uur tot 18 uur. De verlengde opvang start om 6.30 uur en eindigt om 19 uur. Tijdens vakanties zijn de openingstijden van 8 uur tot 18 uur. Er zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen ter plaatse en in de directe omgeving van de percelen.
Gelet op de beperkte omvang van deze functie en de reeds verrichte onderzoeken voor het woongebied, is geen nader onderzoek noodzakelijk.
Ter bevestiging van de kinderdagopvang wordt aan de bestemming voor de twee woningen, de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk - 1” toegevoegd alsmede een regeling hiervoor in de regels.”.
- In artikel 17 Wonen wordt aan lid 17.1 een nieuw sublid toegevoegd.
ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk - 1”: een kinderdagopvang;

Ambtshalve overweging 21

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 21 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In paragraaf 5.11 wordt aan het eind onder Oude Veilingterrein de zinnen “Stedenbouwkundige ... brandwerendheid” veranderd in “Hiervoor is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Daarin worden met name bouwkundige voorzieningen

genoemd als maatregelen gericht op het voorkomen of beperken van slachtoffers. Bij de uitwerking van de derde fase van Zuidhoek zal met externe veiligheid rekening worden gehouden. Dit wordt in de uitwerkingsregels specifiek vastgelegd. “.

- In artikel 19 Wonen - uit te werken wordt aan lid 19.2.2 een nieuw sublid toegevoegd.
In het uitwerkingsplan wordt aandacht besteed aan externe veiligheid in relatie tot de spoorlijn, waarbij de toename van het groepsrisico wordt verantwoord, mede op basis van overwegingen inzake de locatiekeuze, de stedenbouwkundige opzet, zelfredzaamheid van personen en bouwkundige maatregelen een en ander ter beperking van het aantal slachtoffers;”.

Ambtshalve overweging 22

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 22 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor de vergroting van de parkeervoorziening voor C1000 wordt de bestemming Verkeer uitgebreid.

Ambtshalve overweging 23

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 23 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor de Petrakerk aan de Goessestraatweg worden het bouwvlak en de bouwhoogte (gebouw 20 meter, toren 40 meter) afgestemd op het bouwplan.

Ambtshalve overweging 24

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 24 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor de vestiging van Doeland Van Maris aan de Dijkwelsestraat 36 wordt het vlak van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel - 2’ vergroot.

Ambtshalve overweging 25

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 25 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan de regels wordt onder vernummering een nieuw artikel 22 opgenomen.

Artikel 22 Waarde - Archeologie

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bouwregels voor de dubbelbestemming

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gebouwd mogen worden ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen wordt alvorens een reguliere bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport overlegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;

2. en in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
- c. indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. het bepaalde onder b en c is niet van toepassing indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
 2. het bouwwerk en de fundering komen niet dieper te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld, met uitzondering van paalfunderingen;
 3. het grondoppervlak van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 30 m².

22.2.2 Hoogte, oppervlakte en inhoud

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een bouwwerk bedraagt ten hoogste:

bouwwerk	goothoog	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied			

22.3 Aanlegvergunning

22.3.1 Aanlegverbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing zoals bedoeld in lid 22.3.1 of bouwvergunning is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

22.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het in lid 22.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en / of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en / of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn;
- c. werken en / of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouw- of aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning;
- d. werken en / of werkzaamheden waarbij geen groundbewerkingen plaatsvinden dieper dan 30 cm beneden het maaiveld;
- e. werken of werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 30 m²;
- f. archeologisch onderzoek.

22.3.3 Voorwaarde voor aanlegvergunning

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van het betrokken terrein naar het oordeel van het college in voldoende mate worden veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

22.4.1 Wijziging dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door van een of meer bestemmingen met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie, waarden geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

- Artikel 23 Waarde - Archeologie 1 zal onder vernummering er als volgt uit komen te zien.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwregels voor de dubbelbestemming

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gebouwd mogen worden ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen wordt alvorens een reguliere bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport overlegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
- c. indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. het bepaalde onder b en c is niet van toepassing indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
 2. het bouwwerk en de fundering komen niet dieper te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld, met uitzondering van paalfunderingen;
 3. het grondoppervlak van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 100 m².

23.2.2 Hoogte, oppervlakte en inhoud

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een bouwwerk bedraagt ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied		2 m	

23.3 Ontheffing van de bouwregels

23.3.1 Archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 23.2.1 onder b voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en) die niet aan de in lid 23.2.1 onder b genoemde voorwaarden voldoen, met dien verstande dat de archeologische waarden niet onevenredig mogen worden geschaad.

23.3.2. Ontheffing archeologisch onderzoek

Ontheffing, zoals in lid 23.3.1 bedoeld, zal in ieder geval worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning blijkens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van het college in voldoende mate worden veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.

23.4 Aanlegvergunning

23.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing zoals bedoeld in lid 23.3.1 of bouwvergunning is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

23.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het in lid 23.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en / of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en / of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn;
- c. werken en / of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouw- of aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning;
- d. werken en / of werkzaamheden waarbij geen groundbewerkingen plaatsvinden dieper dan 30 cm beneden het maaiveld;
- e. werken of werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
- f. archeologisch onderzoek.

23.4.3 Voorwaarde voor aanlegvergunning

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van het betrokken terrein naar het oordeel van het college in voldoende mate worden veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

23.5.1 Wijziging dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door van een of meer bestemmingen met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1, geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

- Als gevolg van de voorgestelde wijzigingen zal onder vernummering de strafbepaling er als volgt uit komen te zien.

Artikel 31 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- a. artikel 17, lid 17.7.1;
- b. artikel 21, lid 21.4.1;
- c. artikel 22, lid 22.4.1.;
- d. artikel 23, lid 23.4.1.;
- e. artikel 24, lid 24.4.1.;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Kapelle van 9 februari 2010.

De griffie,

De voorzitter,

J.J.M.M. Chamalaun

S.W.G.M. Kramer



Kapelle

bestemmingsplan Kapelle-Biezelinghe

(nota zienswijzen)

Kapelle

Kapelle - Biezelinge

nota zienswijzen

identificatie

projectnummer:

0678.007209.70

opdrachteider:

ing. J.A. van Broekhoven

auteur(s):

ing. R.G.M. Louwes

ing. J.A. van Broekhoven

planstatus

datum:

09-02-2010

opdrachtgever:

Gemeente Kapelle

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Doel en opzet nota	3
1.2. Overzicht zienswijzen	4
2. Zienswijzen	5
2.1. Gezamenlijk onderdeel zienswijzen	5
2.2. Individuele zienswijzen	6
3. Ambtshalve aanpassingen	29
4. Overzicht aanpassingen gewijzigde vaststelling	35

1.1. Doel en opzet nota

Beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Kapelle - Biezelinge heeft vanaf 2 april 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Tijdens deze periode hebben verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Hoorzitting

De in artikel 23 van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen mogelijkheid om degene die een zienswijze heeft ingediend een nadere mondelinge toelichting te laten verstrekken, is bij de wetwijziging komen te vervallen. De voorbereidingsprocedure van de Wro is thans ondergebracht in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarin wordt niet meer gesproken over het houden van een hoorzitting.

De praktijk heeft geleerd dat het in een hoorzitting meestal een herhaling van zetten betrof en dat er weinig nieuwe nuttige informatie werd verstrekt. Gelet hierop zien wij geen reden u te adviseren alsnog een hoorcommissie te organiseren.

Overwegingen

In de notitie Inspraak- en overlegrapportage zijn overwegingen opgenomen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties. Die overwegingen maken deel uit van de overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen en dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Aanpassing bestemmingsplan

Mede naar aanleiding van voortschrijdend inzicht is geconstateerd dat op onderdelen aanpassing van het bestemmingsplan wenselijk is.

Exploitatieplan

Het kostenverhaal als bedoeld in de Wro is verzekerd door overeenkomsten. Dat betekent dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd als bedoeld in de wet. Voorts is gebleken dat het niet nodig is locatie eisen te stellen. Om deze redenen is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Leeswijzer

In paragraaf 1.2 wordt een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De onderdelen van de zienswijzen die niet in de samenvatting expliciet zijn weergegeven, zijn wel in de beoordeling meegenomen.

Ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan worden weergegeven in hoofdstuk 3. Het betreft hier enkele onderdelen van het bestemmingsplan die nader zijn uitgewerkt. Deze uitwerkingen zijn getoetst aan de toelichting en de bestemmingsregeling van het bestemmingsplan, die hierop zo nodig worden aangepast. Tevens zijn de toelichting en bestemmingsregeling van het bestemmingsplan op enkele onderdelen zo mogelijk nog verder verduidelijkt. Een en ander is in hoofdstuk 3 weergegeven.

In hoofdstuk 4 zijn de concrete voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan vermeld.

1.2. Overzicht zienswijzen

In totaal zijn van 21 personen en / of instanties zienswijzen ontvangen.

1. P.C. Bezemer, Vroonlandseweg 57, 4421 BW Kapelle.
2. E.M. Caspers, Opalstraat 23, 4421 LK Kapelle.
3. DAS Rechtsbijstand, Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch, namens J. Louwerens en J.M.P. Roovers.
4. Doeland Van Maris, Dijkwelsestraat 36, 4421 AH Kapelle.
5. Familie Hollebrandse, Opalstraat 31, 4421 LK Kapelle.
6. J.J. de Jager, Goesestraatweg 4, 4421 AD Kapelle.
7. M.L. de Jager, Opalstraat 25, 4421 LK Kapelle.
8. Bewoners Sterappelstraat 17, 19, 21, 27, 29, 31, 33, 35 en 37, p/a C.G. Jebbink Sterappelstraat 37, 4421 LE Kapelle.
9. Jurad B.V., Patijnweg 40, 4461 LR Goes.
10. M.J. Van den Kleyenberg - Weststrate en J. van den Kleyenberg, De Warretjes 25, 4421 AL Kapelle.
11. I. van Loo, Golfzichtlaan 9, 4465 BL Goes.
12. Het college van Kerkrentmeesters van de Nederlandse Hervormde Gemeente te Kapelle, Pronkenburg 5, 4421 GN Kapelle.
13. A.E.J. Reimerink, Vroonlandseweg 134, 4421 BX Kapelle.
14. L.P. Reijnierse, De Grenadier 2, 4421 HT Kapelle.
15. Scouting Ridder Van der Maelstede groep, p/a Opalstraat 23, 4421 LK Kapelle.
16. SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, namens P. Wolf, Sterappelstraat 35.
17. E.W. Timmerman, Noordweg 11, 4421 PW Kapelle.
18. L.K. Toorenaar, Alexanderstraat 2e, 4421 CH Kapelle.
19. C. van Vliet, Opalstraat 29, 4421 LK Kapelle.
20. Het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg.
21. G.J. Weemaes, Architectenburo Luud van Ginneken BNA BV, namens J.P. de Ruiter, Veldstraat 10, 3817 CT Amersfoort.

2.1. Gezamenlijk onderdeel zienswijzen

Wijzigingsgebieden Goessestraatweg

Samenvatting

In het ontwerpbestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor 2 locaties aan de Goessestraatweg: wijzigingsgebied 1 (Goessestraatweg Noord) en wijzigingsgebied 2 (Goessestraatweg Zuid). Verschillende zienswijzen richten zich tegen woningbouw op beide locaties.

Overweging

Woningbouw wordt voornamelijk gerealiseerd in Zuidhoek. Daarnaast is het woongebied de Bieselinghe in ontwikkeling. Desondanks werd het gewenst geacht dat in de directe omgeving van het centrumgebied van Kapelle ook mogelijke woningbouwlocaties kunnen worden benut. Vandaar dat die locaties in het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan waren opgenomen, niet door middel van een directe bestemming, maar via wijzigingsbevoegdheden.

Thans wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de balans opgemaakt. Tot op heden is als gevolg van genoemde marktomstandigheden nog niet overgegaan tot planuitwerking voor de spoorzone. De hoofdlijnen van het plan Zuidhoek geven aan dat ter plaatse ook appartementenbouw of patiowoningen mogelijk zijn. Meer dan ooit is het noodzakelijk prioriteit toe te kennen aan concentratie van woningbouw in Zuidhoek.

Dat betekent dat de locaties Goessestraatweg Noord en Zuid in dit stadium niet langer in het bestemmingsplan worden opgenomen als wijzigingsgebied voor woningbouw. Uit alle analyses blijkt evenwel dat beide locaties geschikt blijven om op termijn ingevuld te worden met woningbouw. Vandaar dat de analyses inzake woningbouwmogelijkheden (korte en langere termijn) en de ruimtelijk-functionele ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen Kapelle en Biezelinghe in de toelichting van het bestemmingsplan worden gehandhaafd. Hiermee is duidelijk dat in de toekomst wellicht alsnog mogelijkheden worden geboden voor woningbouw aan de Goessestraatweg.

Deze woningbouwontwikkeling past ook in het provinciaal beleid. Immers, de gronden zijn opgenomen binnen het gebied dat door de provincie in het kader van het Omgevingsplan als stedelijk gebied heeft aangemerkt.

Duidelijk is voorts dat vanuit de omgeving expliciet wordt gevraagd specifiek aandacht te besteden aan de volgende aspecten.

- Inpassing van woningbouw in de omgeving en de effecten van het verdwijnen van boomgaarden.
- Effect voor de groenstructuur en de omvang van groen en speelvoorzieningen voor Eliwerve.
- Het aanmerken van de locatie als inbreidingslocatie, herstructureringslocatie of uitbreidingslocatie.

- De keuze van het woningtype in relatie tot het bebouwingspatroon en de groenstructuur (openheid).
- Vraag vanuit de markt naar kavels waarbij de omvang een rol speelt.
- Het al dan niet invullen van het gebied als overgangszone tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.

Deze aspecten zullen in de toelichting van het bestemmingsplan worden vermeld als een soort onderzoeksconcept dat moet worden ingevuld indien op termijn alsnog, daadwerkelijk (via planherziening) woningbouw wordt geprojecteerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

- De overwegingen inzake de wijzigingsgebieden aan de Goessestraatweg worden aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- De wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord en Zuid) op de plankaart en in de regels worden niet vastgesteld.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Agrarisch (lid 3.4.1) wordt toegevoegd, dat die wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor gronden gelegen aan de Goessestraatweg.

2.2. Individuele zienswijzen

1. P.C. Bezemer, Vroonlandseweg 57, 4421 BW Kapelle

Samenvatting

Het perceel waarop indiener woont heeft de bestemming 'zorgboerderij'. Dit is een zorgboerderij die gerund wordt door de stichting 'Stichting op je Gemak'. De stichting probeert jongeren te ondersteunen, te begeleiden en te helpen in hun ontwikkeling of in het omgaan met hun beperkingen. De kinderen moeten zich op hun gemak kunnen voelen en daar hoort een rustige omgeving bij, aldus indiener. Indiener heeft daarom bezwaren tegen het Wijzigingsgebied 8 (Vroonlandseweg). Indiener heeft een aantal voorstellen ingediend als alternatief.

- Geen sportvoorzieningen mogelijk maken op de percelen rondom de zorgboerderij. Ten behoeve van de rust de agrarische bestemming van deze percelen handhaven en geen wijzigingsbevoegdheid opnemen. Indiener stelt voor om het volgende punt toe te voegen: "de nieuwe bestemming die het wijzigingsgebied zou kunnen krijgen mag in geen geval de landelijke rust verstoren".
- Als er bebouwing op een van de belendende percelen mogelijk wordt gemaakt, dan bij voorkeur gesitueerd in een strook ter breedte van circa 50 m van de Vroonlandseweg. De brede groenstrook van 50 m kan dan bijdrage aan de rust.
- Voor het perceel van indieners is een goothoogte opgenomen van 4 meter terwijl omliggende percelen 6 meter is opgenomen. Het verzoek is om voor het betreffende perceel 6 meter aan te houden.

Overweging

- In de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied aan de Vroonlandseweg zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot de uitstraling naar de omgeving. Met de voorwaarde dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet nadelig mogen worden beïnvloed, wordt voldoende recht gedaan aan het verzoek. Een nadere afweging vindt plaats bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheid.
- Bij de planwijziging kan dit aspect worden meegenomen, zonder dat thans reeds vaststaat dat een en ander als zodanig wordt gerealiseerd. Tijdig overleg met omwonenden over de planinvulling zal in ieder geval worden nagestreefd.

- c. Op Vroonlandseweg 57 is het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing. Daarin is de goothoogte voor het perceel Vroonlandseweg aangepast op de hoogte in de directe omgeving (gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied).

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2. E.M. Caspers, Opalstraat 23, 4421 LK Kapelle

Samenvatting

Locatie Biezelingsestraat (Oude Pomona, huidige Toevlucht)

- a. Een ruimere en groenere overgang naar het achterliggende plein zal volgens indiener de leefkwaliteit van het gebied verhogen.

Wijzigingsbevoegdheid Vroonlandseweg

- b. De indiener mist de agrarische randzone, zoals aangegeven in het advies van de Provinciale Commissie Omgevingsbeleid.

Wijzigingsbevoegdheid Goessestraatweg Noord

- c. Indiener is van mening dat deze wijzigingsbevoegdheid geen bijdrage levert aan een mooie afronding van het dorp op deze locatie noch bijdraagt aan een mooie entree van het dorp. De huidige bebouwing aan de Goessestraatweg is volgens indiener al mooi, mede vanwege de boomgaard aan de overzijde van de weg. Het belang van de wijzigingsbevoegdheid weegt niet op tegen het belang van deze mooie overgang. Met dit voornemen verdwijnt de zoveelste boomgaard.
- d. De voorgestelde versterking van de locatie zet de normen voor openbaar groen verder onder druk. Daarmee wordt in strijd gehandeld met de overwegingen en onderbouwing die hebben bijgedragen aan de goedkeuring van het bestemmingsplan Eliwerpe III door Gedeputeerde Staten van Zeeland. In de inspraaknotitie wordt hier niet op ingegaan, terwijl indiener hier een reactie over heeft ingediend.
- e. Indiener is van mening dat hier in ruimtelijk opzicht geen sprake kan zijn van een inbreidingslocatie. Volgens indiener ligt er geen enkele relatie met de vigerende feitelijke ruimtelijke regeling.
- f. Aan de waterzijde worden 15 woningen met een lage goothoogte voorzien. Woningen met een lagere goothoogte nemen volgens indiener meer grondoppervlakte in. Indiener is van mening dat deze woningen dan aaneengeschaald gebouwd zullen worden. Dit geeft dus een beeld van een aangesloten lint langs een nu waardevol en mooi stuk groen, aldus indiener. Volgens indiener doet de wijzigingsbevoegdheid hier ernstig afbreuk aan.
- g. Indiener is van mening dat de vraag naar ruime kavels in een uitbreidingsplan een hele andere is dan de vraag naar ruime kavels langs een uitvalsweg. Indiener betwijfelt of er vraag is naar ruime kavels in op deze locatie.
- h. Indiener geeft aan dat er voor deze locatie geen agrarische randzone is opgenomen, terwijl de Provinciale Commissie Omgevingsbeleid dit in haar reactie uitdrukkelijk aangeeft.

Wijzigingsbevoegdheid Goessestraatweg Zuid

- i. Met de planologische mogelijkheden wordt de echte entree van het dorp wezenlijk veranderd. De bebouwing is te massief voor de rand van het dorp. Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt afgeweken van de andere uitgangspunten die gesteld zijn voor andere locaties in de kernen van Kapelle. Indiener stelt dat niet wordt onderbouwd waarom wordt hiervan wordt afgeweken.
- j. Indiener stelt dat de overwegingen van de gemeente strijdig met elkaar zijn voor wat betreft bebouwing. Aangegeven wordt dat appartementencomplexen niet passen aan de rand van het dorp, terwijl op deze locatie de bouw van drie complexen mogelijk wordt

gemaakt. Het genoemde aantal villa's en landhuizen zorgt niet voor een overgang van dorp naar agrarisch gebied.

- k. Indiener is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid zo algemeen is opgesteld, dat het onvoldoende bijdraagt aan woningdifferentiatie.

Reactie op een aantal overwegingen in het document "advisering inspraak- en overlegreacties Kapelle-Biezelinge"

- l. Indiener is van mening dat een bestemmingsplan dat het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan ten doel heeft zich niet leent voor het opnemen van 8 wijzigingsbevoegdheden en 2 uitwerkingsbevoegdheden.
- m. Indiener stelt dat er tegen wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheden nauwelijks nog reële inspraakmogelijkheden open staan. Het beleid is al vastgesteld met dit bestemmingsplan.
- n. De wijzigingsbevoegdheden gaan ten koste van bestaand groen en leveren een flinke verstening op van de beide kernen. Hiermee wordt een afbreuk gedaan aan het groene imago van Kapelle en Biezelinge. Dit imago moet, volgens indiener behouden blijven.
- o. Het bestemmingsplan De Zuidhoek voorziet meer dan ruime mate in de woningbehoefte. De verstening van groene locaties leidt volgens indiener is niet van toegevoegde waarde, maar zet wel de kwaliteit van de leefomgeving onder.
- p. Volgens indiener kan de gemeente beter inspelen op de verwachte krimp van de bevolkingsgroei.
- q. De gemeente baseert zich op de vastgestelde Woonvisie 2008. Dit beleid is niet vatbaar voor bezwaar en beroep.
- r. In de inspraaknotitie wordt aangegeven dat de realisatie van een aantal locaties niet voor 2012 kan plaatsvinden, terwijl in het ontwerp het jaartal 2015 wordt vermeld. Dit is niet in overeenstemming met elkaar.
- s. Aan de economische uitvoerbaarheid is van de nieuw in het plan opgenomen woonbestemmingen is geen aandacht besteed. Omdat de economische uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond rechtvaardigt dit niet het reeds nu opnemen van de wijzigingsbevoegdheden in het ontwerpbestemmingsplan.
- t. Indiener heeft bezwaar tegen het feit dat de gemeente een definitief plan vaststelt, zonder dat over de onderwerpen 'water' en 'railverkeerslawaaï' inspraak kon worden gehouden. Deze onderwerpen waren in het voorontwerp onvoldoende uitgewerkt.
- u. De tijden zijn wat betreft de woningmarkt sinds 2007 drastisch veranderd. Het nu al aan geven van wijzigingsbevoegdheden in het plan werkt volgens indiener speculatie in de hand. De exploitatie zal duurder worden en de druk op intensievere bebouwing groter. Dit zal ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid.

Overweging

- a. Het bestaande gebouw staat in een groene setting aan de voorzijde. Het nieuwe gebouw krijgt aan de voorzijde eveneens een groene aankleding. Enkele beeldbepalende bomen aan de voorzijde worden immers gehandhaafd. Hiermee sluit het nieuwe gebouw goed aan op de kenmerken van de omgeving: ruime en groene entree (voorzijde).
- b. De agrarische randzone is opgenomen in het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied. Hiermee is voldaan aan het verzoek van de PCO.
- c. Tot en met k. De wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord- en Zuid) worden niet langer in het bestemmingsplan opgenomen. Zie hiervoor de beantwoording in paragraaf 2.1 daarin zijn ook de aspecten genoemd, die in de zienswijze aan de orde zijn gesteld.
- d. Het betreft een misverstand dat een consoliderend bestemmingsplan voornamelijk de bestaande situatie vastlegt. In het inleidende hoofdstuk van het bestemmingsplan wordt dit ook specifiek vermeld (paragraaf 1.4 Opzet). Met het vervallen van de wijzigingsbevoegdheden aan de Goessestraatweg wordt het aantal ontwikkelingslocaties aanmerke-

- lijk verminderd. In ieder geval vervallen verhoudingsgewijs twee relatief grootschalige gebieden (in vergelijking met andere gebieden), terwijl bij de andere gebieden ook wijzigingsgebieden zijn opgenomen voor één perceel of één woning.
- e. De genoemde flexibiliteitsbepalingen zijn thans in het bestemmingsplan opgenomen. Tijdens de procedures is hierop gereageerd. Dat betekent dat er de gebruikelijke inspraak- en overlegreacties mogelijk zijn evenals zienswijzen tegen het opnemen van deze bevoegdheden. Uit deze nota blijkt dat naar aanleiding hiervan ook aanpassingen worden doorgevoerd. Daarmee is de discussie over het al dan niet opnemen van mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen afgerond. Bij de procedure van de wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden gaat het om de invulling hiervan. De overtuiging bestaat dat een en ander op zorgvuldige wijze in het bestemmingsplan is opgenomen, waarbij nadrukkelijk rekening is gehouden met de inspraak- en overlegreacties en zienswijzen hieromtrent.
 - f. Het aspect van de groenstructuur en inpassing van woningbouw in de afzonderlijke gebieden, vormen aandachtspunten. Voor de Goessestraatweg is dit aspect ook specifiek genoemd bij de "onderzoeksagenda" indien op termijn daadwerkelijk woningbouw wordt geprojecteerd.
 - g. De woningcapaciteit in Zuidhoek en de huidige marktsituatie hebben aanleiding gegeven tot het laten vervallen van de wijzigingsbevoegdheden voor de Goessestraatweg. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.
 - h. Krimp is in het algemeen een belangrijke planningsopgave. In de gemeente Kapelle wordt die opgave over enige tijd actueel, thans nog niet direct. In Kapelle wordt al wel ingezet op kwaliteitsverbetering van voorzieningen en woningbouw die nodig is om een adequaat antwoord op de effecten van krimp te geven. Voorts kunnen locaties zich aandienen voor herstructurering of nieuwe functies. De Goessestraatweg komt dan in aanmerking, indien de agrarische functie wordt beëindigd, voor woningbouw. De keuze voor invulling van die locaties kan goed aansluiten bij de planningsopgave waarbij met krimp rekening wordt gehouden.
 - i. De Woonvisie is zelf geen onderwerp van een procedure. De vertaling ervan, bijvoorbeeld in de vorm van woningbouwplannen, kan alleen mogelijk worden gemaakt indien procedures worden gevoerd.
 - j. In de toelichting is vermeld dat RWS heeft aangegeven een deel van haar huidige woningvoorraad op termijn (2015 en verder) te willen verbeteren om deze woningen ook in de toekomst aan de behoefte van de huurders te laten voldoen. Dit laat onverlet dat woningbouwlocaties vanaf 2012 in aanmerking kunnen komen voor realisering.
 - k. Bij de wijzigingsbevoegdheden zal de economische uitvoerbaarheid worden onderzocht. Op basis van algemene normen en ervaringen met dit soort locaties, zijn er thans geen aanwijzingen dat woningbouw op de beoogde locaties economisch niet uitvoerbaar zouden zijn.
 - l. Voor de meeste locaties is water als onderwerp uitgewerkt. Bij de Toevlucht wachtte dit op overleg met het waterschap en de keuze voor een duurzaam systeem. De toelichting is hierop aangevuld. Onderzoek voor railverkeerslawaai wachtte op besluitvorming voor de locatie van de Oude Veiling. Nu dit is afgerond, kan het onderzoek worden uitgevoerd en aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Het gaat hier om technische onderzoeken, die geen effecten hebben voor de omgeving, in die zin dat de aanvaardbaarheid van de ontwikkelingslocaties nader wordt onderbouwd, maar geen effecten zijn te verwachten voor de waterhuishouding of railverkeer (als gevolg van de ontwikkelingen).
 - m. Om de genoemde marktomstandigheden zijn de wijzigingsbevoegdheden voor de Goessestraatweg vervallen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld:

- De overwegingen inzake de wijzigingsgebieden aan de Goessestraatweg worden aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- De wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord en Zuid) op de plankaart en in de regels worden niet vastgesteld.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Agrarisch (lid 3.4.1) wordt toegevoegd, dat die wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor gronden gelegen aan de Goessestraatweg.

3. DAS rechtsbijstand, Postbus 338, 5201 AH 's Hertogenbosch, namens J. Louwerens en J.M.P. Roovers

Samenvatting

Algemeen

- a. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is niet volledig recht gedaan aan de inspraakreactie van de indiener. De inspraakreactie wordt dan ook beschouwd als herhaald en ingelast.
- b. Indiener vraagt of artikel 29.2 zo moet worden opgevat dat een aanwijzing ex artikel 3.4. Wro wordt gegeven (vooruitlopend op een onteigening) en of de bevoegdheid tot aanwijzing met toepassing van de uitwerkingsplicht van artikel 3.6 wordt gedelegeerd. Voorts vraagt inspreker of hier niet twee plansystematieken door elkaar worden gebruikt.
- c. Indiener meent dat de gemeente door middel van het instrument wijzigingsbevoegdheid en de verwijzing naar verwerkelijking in de naaste toekomst, wordt gesteld dat er sprake is van een urgentie.

Wijzigingsgebied 2

- d. Indiener stelt dat wijzigingsbevoegdheden aan objectieve grenzen moeten worden gehouden. Subjectieve of vage criteria zijn niet aanvaardbaar. Indiener stelt dat hiervan sprake is: welke bocht? welke straat wordt bedoeld? wat wordt bedoeld met groene uitstraling? welke belangenafweging?
- e. Indiener geeft aan dat de bepalingen zodanig zijn geredigeerd dat dit grote onduidelijkheid met zich meebrengt en absoluut niet objectief is begrensd.
- f. Er wordt in dit plan geen rekening gehouden met een geleidelijke overgang van de al aanwezige laagbouw aan de rand uitlopend in eveneens laagbouw. Hier wordt ineens weer hoogbouw voorzien, hetgeen totaal niet zal aansluiten op de bestaande bebouwing.
- g. Door het ontbreken van iedere vorm van objectieve begrenzing is wordt indiener in grote onzekerheid gelaten. Tevens is het voor indiener onduidelijk wanneer precies uitgewerkt wordt.

Tuinbestemming

- h. Op de locatie waar de woningen geprojecteerd waren langs de Elstarstraat, wordt thans de bestemming 'Tuin' opgenomen. Waarom wordt op de bestemmingsplankaart een ondergrond met verkaveling en woningen daarop geprojecteerd?

Overige zienswijzen

- i. De inhoud van de door Jebbink en Wolf mede namens een groot aantal bewoners ingediende zienswijzen van 7 mei en de zienswijze van Caspers van 16 april worden door indieners volledig ondersteund.

Overweging

- a. Aangenomen wordt dat met de hierna gegeven beantwoording op de door reclamant genoemde aspecten, voldoende is ingegaan op de verzoeken van reclamant.
- b. Een aanwijzing ex art. 3.4 WRO is niet aan de orde. Deze verwijzing zal dan ook worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan.
- c. Zie onder 2.
- d. Tot en met g. Wijzigingsgebied 2 (Goessestraatweg Zuid) wordt niet langer in het bestemmingsplan opgenomen. Zie ook de beantwoording in paragraaf 2.1.
- e. Op de bedoelde locatie aan de Elstarstraat is geen woningbouw voorzien. De eerder geprojecteerde woningen worden dan ook uit de ondergrond verwijderd.
- f. Zie de beantwoording van de zienswijzen van Jebbink en Wolf (8) en van Caspers (2).

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld:

- In artikel 26.2 Wro-zone-wijzigingsgebieden wordt de zinsnede over de verwerkelijking in de nabije toekomst verwijderd.
- De overwegingen inzake het wijzigingsgebied aan de Goessestraatweg worden aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- Wijzigingsgebied 2 (Goessestraatweg Zuid) op de plankaart en in de regels wordt niet vastgesteld.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Agrarisch (lid 3.4.1) wordt toegevoegd, dat die wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor gronden gelegen aan de Goessestraatweg.
- De woningen en kavels die zijn ingetekend in de bestemming Groen tussen Goessestraatweg 2 en Elstarstraat 1 worden uit de ondergrond verwijderd.

4. Doeland van Maris, Dijkwelsestraat 36, 4421 Kapelle*Samenvatting*

Indieners hebben bezwaar tegen de opgenomen wijzigingsbevoegdheid van detailhandel voor het pand aan de Dijkwelsestraat 36 - 38. Wanneer de bestemming wordt gewijzigd, betekent dit dat, volgens indieners, het pand van indieners onverkoopbaar zal worden.

Overweging

De wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.5 is tweeledig.

- Ten eerste kan de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast voor het verwijderen van de aanduidingen die een doe-het-zelf-winkel of opslag van consumentenvuurwerk mogelijk maken. Dit kan alleen wanneer het gebruik voor twee jaar aaneen is onderbroken, óf eerder op verzoek van de eigenaar. De detailhandelsbestemming blijft voor het overige in stand.
- Ten tweede kan de bestemming Detailhandel worden gewijzigd in wonen, maar alleen nadat alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De bestemming kan en zal dus niet zonder meer worden gewijzigd.

Het gemeentebestuur zal niet zonder meer overgaan tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheden. Dit zal slechts gebeuren na overleg met belanghebbenden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Familie Hollebrandse, Opalstraat 31, 4421 LK Kapelle*Samenvatting*

- a. De plannen die de gemeente heeft voor de locatie Goessestraatweg Noord zijn anders dan dat de gemeente heeft toegezegd, aldus indieners. Naast de villa's is het ook mo-

- gelijk om 20 kleinere woningen te bouwen. De bouwregels zullen volgens indieners er-toe leiden dat er aaneengeschaald zal worden gebouwd.
- b. Het voorstel van de gemeente doet ernstig afbreuk aan de beleving en waardering van het waardevolle groen. Indieners twijfelen aan het nut van een groene zone van 5 meter vanaf de waterpartij, als zich daarachter aaneengesloten bebouwing bevindt.
 - c. De plannen zijn slecht voor de beleving van de entree van het dorp. Door het opofferen van deze boomgaard is op van een mooie entree van het dorp geen sprake meer.
 - d. De plannen van de gemeente dragen niet bij aan een geleidelijke overgang of afronding van het dorp naar het landelijk gebied.
 - e. Indieners betwijfelen of er vraag is naar grote kavels op deze locatie.
 - f. Indieners stellen dat de plannen voor de 20 appartementen aan de Goessestraatweg - Zuid te massief zijn voor de plek, waar nu, bij de entree van het dorp, een boomgaard is. Hiermee wordt de entree van het dorp wezenlijk veranderd.
 - g. Het plan is te massief voor de rand van het dorp. De uitstraling van het fruitteeltdorp wordt hiermee nog verder teniet gedaan. Tot nu toe heeft de gemeente een consequent beleid van overgangen door middel van laagbouw gehanteerd. De gemeente onderbouwt de afwijking hiervan niet.

Overweging

Deze zienswijze heeft geheel betrekking op de wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord en Zuid). Deze worden echter niet langer in het bestemmingsplan opgenomen. Zie ook de beantwoording in paragraaf 2.1.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld:

- De overwegingen inzake de wijzigingsgebieden aan de Goessestraatweg worden aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- De wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord en Zuid) op de plankaart en in de regels worden niet vastgesteld.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Agrarisch (lid 3.4.1) wordt toegevoegd, dat die wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor gronden gelegen aan de Goessestraatweg.

6. J.J. de Jager, Goessestraatweg 4, 4421 AD Kapelle

Samenvatting

- a. Indieneer is van plan om het fruitteeltbedrijf nog jaren voort te zetten.
- b. Het is voor indieneer van belang dat hij de komende 20 jaren zekerheid heeft. Recent zijn er investeringen gedaan in opstand en gebouwen.
- c. Indieneer twijfelt - gezien de huidige woningmarkt - aan de behoefte aan woningen op deze locatie.

Overweging

Deze zienswijze heeft geheel betrekking op wijzigingsgebied 2 (Goessestraatweg Zuid). Dit wijzigingsgebied wordt echter niet langer in het bestemmingsplan opgenomen. Zie ook de beantwoording in paragraaf 2.1.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld:

- De overwegingen inzake het wijzigingsgebied aan de Goessestraatweg worden aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- Wijzigingsgebied 2 (Goessestraatweg Zuid) op de plankaart en in de regels wordt niet vastgesteld.

- Aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Agrarisch (lid 3.4.1) wordt toegevoegd, dat die wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor gronden gelegen aan de Goessestraatweg.

7. M.L. De Jager, Opalstraat 25, 4421 LK Kapelle

Samenvatting

Wijzigingsbevoegdheid Goessestraatweg Noord

- a. Indiener is van mening dat deze wijzigingsbevoegdheid geen bijdrage levert aan een mooie afronding van het dorp op deze locatie noch bijdraagt aan een mooie entree van het dorp. De huidige bebouwing aan de Goessestraatweg is volgens indiener al mooi, mede vanwege de boomgaard aan de overzijde van de weg. Het belang van de wijzigingsbevoegdheid weegt niet op tegen het belang van deze mooie overgang.
- b. Met dit voornemen verdwijnt de zoveelste boomgaard.
- c. De voorgestelde versterking van de locatie zet de normen voor openbaar groen verder onder druk. Daarmee wordt in strijd gehandeld met de overwegingen en onderbouwing die hebben bijgedragen aan de goedkeuring van het bestemmingsplan Eliwerpe III door Gedeputeerde Staten van Zeeland. In de inspraaknotitie wordt hier niet op ingegaan, terwijl indiener hier een reactie over heeft ingediend.
- d. Indiener is van mening dat hier in ruimtelijk opzicht geen sprake kan zijn van een inbreidingslocatie. Volgens indiener ligt er geen enkele relatie met de vigerende feitelijke ruimtelijke regeling.
- e. Aan de waterzijde worden 15 woningen met een lage goothoogte voorgesteld. Woningen met een lagere goothoogte nemen volgens indiener meer grondoppervlakte in. Indiener is van mening dat deze woningen dan aaneengeschaald gebouwd zullen worden. Dit geeft dus een beeld van een aangesloten lint langs een nu waardevol en mooi stuk groen, aldus indiener. Volgens indiener doet de wijzigingsbevoegdheid hier ernstig afbreuk aan.
- f. Indiener is van mening dat de vraag naar ruime kavels in een uitbreidingsplan een hele andere is dan de vraag naar ruime kavels langs een uitvalsweg. Indiener betwijfelt of er vraag is naar ruime kavels in op deze locatie.
- g. Indiener geeft aan dat er voor deze locatie geen agrarische randzone is opgenomen, terwijl de Provinciale Commissie Omgevingsbeleid dit in haar reactie uitdrukkelijk aangeeft.

Wijzigingsbevoegdheid Goessestraatweg Zuid

- h. Met de planologische mogelijkheden wordt de echte entree van het dorp wezenlijk veranderd, aldus inspreker. De bouwmogelijkheid is te massief voor de rand van het dorp. Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt wezenlijk afgeweken van de andere uitgangspunten die gesteld zijn voor andere locaties in de kernen van Kapelle. Indiener stelt dat niet wordt onderbouwd waarom wordt hiervan wordt afgeweken.
- i. Indiener stelt dat de overwegingen van de gemeente strijdig met elkaar zijn voor wat betreft bebouwing. Aangegeven wordt dat appartementencomplexen niet passen in de rand van het dorp, terwijl op deze locatie de bouw van drie complexen mogelijk wordt gemaakt. Het genoemde aantal villa's en landhuizen zorgt niet voor een overgang van dorp naar agrarisch gebied.
- j. Indiener is van mening dat de wijzigingsbevoegdheid zo algemeen is opgesteld, dat het onvoldoende bijdraagt aan woningdifferentiatie.

Reactie een aantal overwegingen in het document "advisering inspraak- en overlegreacties Kapelle-Biezelling"

- k. Indiener is van mening dat een bestemmingsplan dat het actualiseren van het vigerende bestemmingsplan ten doel heeft zich niet leent voor het opnemen van 8 wijzigingsbevoegdheden en 2 uitwerkingsbevoegdheden.

- l. Indiener stelt dat er tegen wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsbevoegdheden nauwelijks nog reële inspraakmogelijkheden open staan. Het beleid is al vastgesteld met dit bestemmingsplan.
- m. De wijzigingsbevoegdheden gaan ten koste van bestaand groen en leveren een flinke versterking op van de beide kernen. Hiermee wordt een afbreuk gedaan aan het groene imago van Kapelle en Biezelinge. Dit imago moet, volgens indiener behouden blijven.
- n. Het bestemmingsplan De Zuidhoek voorziet meer dan ruime mate in de woningbehoefte. De versterking van groene locaties leidt volgens indiener is niet van toegevoegde waarde, maar zet wel de kwaliteit van de leefomgeving onder.
- o. Volgens indiener kan de gemeente beter inspelen op de verwachte krimp van de bevolkingsgroei.
- p. De gemeente baseert zich op de vastgestelde Woonvisie 2008. Dit beleid is niet vatbaar voor bezwaar en beroep.
- q. In de inspraaknotitie wordt aangegeven dat de realisatie van een aantal locaties niet voor 2012 kan plaatsvinden, terwijl in het ontwerp het jaartal 2015 wordt vermeld. Dit is niet in overeenstemming met elkaar.
- r. Aan de economische uitvoerbaarheid is van de nieuw in het plan opgenomen woonbestemmingen is geen aandacht besteedt. Omdat de economische uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond rechtvaardigt dit niet het reeds nu opnemen van de wijzigingsbevoegdheden in het ontwerpbestemmingsplan.
- s. Indiener heeft bezwaar tegen het feit dat de gemeente een definitief plan vaststelt, zonder dat over de onderwerpen 'water' en 'railverkeerslawaaï' inspraak kon worden gehouden. Deze onderwerpen waren in het voorontwerp onvoldoende uitgewerkt.
- t. De tijden zijn wat betreft de woningmarkt sinds 2007 drastisch veranderd. Het nu al aan geven van wijzigingsbevoegdheden in het plan werkt volgens indiener speculatie in de hand. De exploitatie zal duurder worden en de druk op intensievere bebouwing groter. Dit zal ten koste gaan van de kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid.

Overweging

De wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord- en Zuid) worden niet langer in het bestemmingsplan opgenomen. Zie ook de beantwoording in paragraaf 2.1.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld:

- De overwegingen inzake de wijzigingsgebieden aan de Goessestraatweg worden aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- De wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord en Zuid) op de plankaart en in de regels worden niet vastgesteld.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Agrarisch (lid 3.4.1) wordt toegevoegd, dat die wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor gronden gelegen aan de Goessestraatweg.

8. Bewoners Sterappelstraat 17, 19, 21, 27, 29, 31, 33, 35 en 37, p/a C.G. Jebbink Sterappelstraat 37, 4421 LE Kapelle

Samenvatting

Groene long

- a. Indieners zijn van mening dat met de wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord- en Zuid) de enige overgebleven "groene long" van "de Bloesem van Zeeland" teniet gaat. Door deze ontwikkeling komt voor de totale wijk de groenvoorziening onder druk te staan.

- b. Naar de mening van indieners kunnen binnen deze planperiode ongewenste ontwikkelingen ook worden voorkomen door de huidige bestemming "Agrarisch" te handhaven.

Transformatiegebied

- c. Indieners geven aan dat het groene beeld, als uitgangspunt niet te rijmen is met het opofferen van groen ten behoeve van versterking.
- d. Het huidige bestemmingsplan Eliwerve III schrijft een maximale goothoogte aan de randen van het dorp voor van 5 meter en elders 6 meter. Met een goothoogte van 9 meter is dit plan tegendraads aan de huidige regeling.
- e. Indieners stellen voor de bouwhoogte van de appartementen te koppelen aan een maximale bouwhoogte.

Combinatie school (terrein DLF Trifolium) - bebouwing Goessestraatweg Zuid

- f. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met een combinatie van de ontwikkeling van een school op het terrein van DLF Trifolium en de bebouwing aan de Goessestraatweg Zuid. Deze plannen verhogen de verkeersintensiteit aanzienlijk. Hiervoor dient in de regels aandacht aan te worden gegeven.

Inspraak ingeval van gebruik maken wijzigingsbevoegdheid

- g. Indieners stellen dat wanneer aan de desbetreffende regels van een wijzigingsbevoegdheid is voldaan, is er voor burgers geen mogelijkheid meer voor het aantekenen van bezwaar. Het blijft arbitrair of de bepalingen juist zijn geïnterpreteerd. De belangen van burgers worden door deze wijzigingsbevoegdheden geschaad.
- h. De mogelijkheid van inspraak tegen de wijzigingsbevoegdheden speelt een grote rol in een procedure voor planschadevergoeding.
- i. Er is nog geen enkele zekerheid over de exacte situering van de gebouwen. Dit maakt dat het voorliggende plan meer onzekerheden dan zekerheden geeft.

(On-)zekerheden aanwonenden

- j. Door het opnemen van ontwikkelingen in wijzigingsbevoegdheden, ontstaat er voor kopers en verkopers van bestaande huizen ononzeker of en zo ja wanneer gebruik gemaakt wordt van de bevoegdheid. Bovendien is nog niet duidelijk waar bebouwing van welk type huizen plaats zal vinden.

Notitie Woningbouwlocaties

- k. Er wordt gesproken over een notitie woningbouwlocaties. Deze heeft nimmer de inspraakfase bereikt. Indieners geven aan dat gezien de geprognosticeerde bevolkingsgroei, er voldoende aan de benodigde woningbehoefte kan worden voldaan.

Tijdstip eventuele ontwikkelingen

- l. in de inspraaknotitie wordt aangegeven dat de Wro-wijzigingsgebieden na 2015 worden ontwikkeld. In de regels staat echter dat planwijziging is toegestaan na 2012. 2012 dient te worden gewijzigd in 2015.

Appartementen voor senioren

- m. Uit de inspraaknotitie blijkt dat naast de woningen die in Zuidhoek worden gerealiseerd behoefte is aan andere woningtypen (patiowoningen, appartementen (voor senioren)). Volgens indieners wordt niet aangegeven waarom de gemeente afwijkt van het beleid dat seniorenappartementen gesitueerd worden in de omgeving van Cederhof wegens het op korte afstand aanwezig hebben van ouderenzorg.
- n. In de wijzigingsregels wordt geen onderzoek naar woningbehoefte verplicht gesteld.

Definitie inbreiding

- o. Indieners stellen dat het onduidelijk is wat onder de term 'inbreiding' moet worden verstaan. Indieners zijn van mening dat de term inbreiding ten onrechte is gebruikt.

Zienswijze E.M. Caspers

- p. de zienswijze van E.M. Caspers wordt door indieners ondersteund

Tenslotte

- q. Indieners verzoeken de gemeente om de locaties Goessestraatweg Noord en Zuid hun huidige agrarische bestemming te laten behouden.

Overweging

De zienswijze heeft geheel betrekking op de wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord en Zuid). Deze wijzigingsgebieden worden echter niet langer in het bestemmingsplan opgenomen. Zie ook de beantwoording in paragraaf 2.1.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld:

- De overwegingen inzake de wijzigingsgebieden aan de Goessestraatweg worden aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- De wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord en Zuid) op de plankaart en in de regels worden niet vastgesteld.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Agrarisch (lid 3.4.1) wordt toegevoegd, dat die wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor gronden gelegen aan de Goessestraatweg.

9. Jurad B.V., Patijnweg 40, 4461 LR Goes*Samenvatting*

Indiener verzoekt de raad om de bestemming Agrarische doeleinden voor het perceel E 2855 gelegen aan de Ooststraat, niet langer te handhaven en deze te wijzigen naar de bestemming Wonen.

Indiener verwijst naar een brief inhoudende het werkvoorstel en kostenraming ten behoeve van de opstelling van een stedenbouwkundige visie voor binnenterrein Ooststraat. Hierin wordt aangegeven dat hoewel het binnenterrein een agrarische bestemming heeft, van agrarisch gebruik geen sprake is. Tevens wordt geconstateerd dat een woonfunctie ruimtelijk functioneel goed inpasbaar is, al is door de aantrekkelijke ligging tegen het centrumgebied en de direct aangrenzende functies een ander gebruik denkbaar.

Overweging

Oorspronkelijk is overwogen dat de ontsluiting voor diverse woningen niet volwaardig mogelijk zou zijn. Een eerdere mogelijkheid via de Mauritsstraat is niet meer mogelijk gebleken. Tevens is als mogelijkheid genoemd een toekomstige versterking van het centrumgebied op deze locatie en in deze omgeving.

Tijdens de vaststellingsprocedure is evenwel gebleken dat het thans gaat om een voornemen van slechts twee woningen te bouwen in het binnengebied. Hierdoor is de extra verkeersintensiteit, gebonden aan deze twee woningen, zodanig beperkt dat een volwaardige ontsluiting niet noodzakelijk is. De ontsluiting via het tracé van de garage is daarvoor wel geschikt (12 mvt/etmaal). Op basis van het vorenstaande is het volgende overwogen.

- Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Kapelle, sectie E, nr. 2855, zal naar aanleiding van het verzoek van de heer Meijling de mogelijkheid voor de bouw van twee woningen worden opgenomen. In plaats van de agrarische bestemming wordt de bestemming Wonen opgenomen, vooralsnog zonder bouwmogelijkheid. Hiermee wordt bereikt dat een wijziging geen structurele verandering betekent inzake de bestemming (van Agrarisch naar Wonen). Voor het gedeelte dat niet als woonperceel zal worden ontwikkeld, zal in het wijzigingsplan de bestemming Groen worden opgenomen.
- Met een wijzigingsbevoegdheid is in de toekomst de realisering van een woning mogelijk. Een wijzigingsbevoegdheid is gepast omdat de benodigde onderzoeken (archeologie, ecologie, water, bodem) ontbreken. Hierdoor is een directe bestemming niet mogelijk.

- Voorts biedt een wijzigingsbevoegdheid de ruimte om, rekening houdend met belangen van omwonenden, tot een zorgvuldige locatiekeuze te komen.
- Bij het projecteren van ten minste één woning is kostenverhaal wettelijk verplicht. Dit kan via het sluiten van een anterieure overeenkomst of met een exploitatieplan. Beiden zijn thans niet beschikbaar. Regeling via een wijzigingsbevoegdheid biedt dan ook uitkomst.
- Dit perceel zal worden ontsloten via het perceel, kadastraal bekend gemeente Kapelle, sectie E, nr. 3375, de bestaande garage dient hiervoor te worden gesloopt.
- Het overige perceel, kadastraal bekend gemeente Kapelle, sectie E, nr. 2854, krijgt de bestemming Tuin.
- Het perceel, kadastraal bekend gemeente Kapelle, sectie E, nr. 2857, eigendom van de bewoner van de aangrenzende woning aan de Gistellistraat en in gebruik als tuin, krijgt eveneens de bestemming Tuin.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan.

- Voor het gehele perceel en de toegangsroute wordt de bestemming Wonen opgenomen (zonder bouwmogelijkheden).
- Er wordt aan de verbeelding een nieuw wijzigingsgebied 11 toegevoegd. In de regels zal (na vernummering) een nieuw lid 27.2.8 worden toegevoegd.

10. M.J. Van den Kleyenberg - Weststrate en J. van den Kleyenberg, De Warretjes 25, 4421 AL Kapelle

Samenvatting

Indieners geven aan dat zij niet zijn geïnformeerd over de bestemmingswijziging van de Warretjes 25. Hierdoor hebben zij de publicatie gemist en geen kans gehad om een inspraakreactie in te dienen. De huidige bestemming is deels woonhuis en deels detailhandel. Vanuit deze locatie wordt een kappersbedrijf uitgeoefend. Door de bestemmingswijziging wordt het onmogelijk hierin nog langer het kappersbedrijf of andere detailhandel uit te oefenen.

Het wegvallen van detailhandelsbestemming zal tot aanzienlijke waardevermindering leiden. Het wegvallen van de detailhandelsbestemming zal een versobering van het straatbeeld veroorzaken en zal tot een vermindering van sociale controle leiden. Indieners stellen voor om de wijziging niet door te voeren.

Overweging

De bestemming Wonen bevat mogelijkheden voor situering van vormen van een beroep-aan-huis, daaronder is ook dienstverlening begrepen. De oorspronkelijke subbestemming voor dienstverlening (opgenomen voor de aanbouw) kan op die wijze in de toekomst ook als zodanig worden ingevuld. Dit laat onverlet dat met de verplaatsing van de kapperszaak, dat gebruik als zodanig niet langer meer mogelijk is zoals overeengekomen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. I. van Loo, Golfzichtlaan 9, 4465 BL Goes

Samenvatting

Indieners hebben een fysiotherapiepraktijk aan de Biezelingsestraat 63. Indieners hebben bezwaren tegen de wijzigingsbevoegdheid voor Biezelingsestraat 59. De randvoorwaarden die eerst werden gesteld aan het plan worden overtreden.

- a. De Biezenhof zou moeten aansluiten op het huidige gebouw. Indiener heeft bezwaar tegen het feit dat het toekomstige gebouw met een gebogen dak niets wegheeft van de Biezenhof of het huidige gebouw.
- b. Aan de bewoners van de appartementen aan het plein is in het verleden toegezegd dat hun uitzicht niet zou verminderen. Het hogere en veel verder naar achter uitkomend gebouw vermindert het uitzicht vanuit de appartementen.
- c. Indieneren zijn van mening dat het aantal parkeerplaatsen (4-5) voor een fysiotherapiepraktijk wel erg weinig zijn.
- d. Indieneren maken zich zorgen over de grondwateronttrekking in verband met de te realiseren ondergrondse parkeergarage aangezien het pand geheel op plaat gestort is er daardoor grote problemen kunnen ontstaan. Indieneren stellen de gemeente aansprakelijk voor eventuele schade.
- e. Indieneren tekenen bezwaar aan tegen de werkwijze van de gemeente. Het bestemmingsplan Biezelingsestraat 59 is duidelijk later toegevoegd aan het grotere bestemmingsplan. De nieuwe bestemming is speciaal toegeschreven naar het reeds zichtbaar vastliggende nieuw te bouwen gebouw. Dit terwijl er geen sloop- en/of bouwvergunningen in de krant hebben gestaan. Bezwaren tegen de bouwvergunning kunnen dan allemaal gemakkelijk van tafel worden geveegd, omdat het precies voldoet aan het nieuwe bestemmingsplan.
- f. Indiener maakt bezwaar tegen het bouwen van een fysiotherapiepraktijk van 7 kamers en 1 oefenzaal vlak naast hun praktijk. Indiener stelt voor dat het ook anders had gekund, bijvoorbeeld zonder fysiotherapiepraktijk in dat pand.

Overweging

- a. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn randvoorwaarden gesteld aan de massa en omvang van het gebouw, situering en geleding. Hieraan wordt voldaan. Daarin past een geleding zoals die thans wordt aangehouden. Dat dit wordt bereikt door een gebogen kapconstructie, dat afwijkt van het bestaande gebouw, is niet van betekenis. Immers, op geen enkele wijze is vastgelegd dat het nieuwe gebouw een dergelijke verwantschap moet hebben met het bestaande gebouw. Hiertoe bestaat ook geen aanleiding.
- b. De veronderstelde toezeggingen zijn niet bij het gemeentebestuur bekend.
- c. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op algemeen gehanteerde normen. Daarbij is een duidelijke motivering opgenomen op welke wijze aan die normen invulling is gegeven. Een alternatieve berekening waaruit blijkt dat het aantal parkeerplaatsen te weinig is, ontbreekt.
- d. De constructie zal zodanig worden vormgegeven en worden gebouwd dat geen sprake zal zijn van nadelige invloed op de grondwatersituatie voor andere gebouwen. Tijdens de bouw zal hier op de gebruikelijke wijze aandacht aan worden besteed, ter voorkoming van enige vorm van schade. Mocht er schade ontstaan, dan zijn hierop de gebruikelijke procedures van toepassing.
- e. Reeds in het voorontwerpbestemmingsplan was sprake van vernieuwing van de Toevlucht. De oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten zijn destijds vertaald in onder meer de bouwregels voor deze locatie. Gebleken is dat het bouwplan binnen die regels goed is in te vullen. Derhalve waren de regels eerst opgenomen, daarna heeft verfijning en verdere afstemming plaatsgevonden. Op hoofdlijnen voldoet het plan aan de oorspronkelijke uitgangspunten. De kapconstructie is enigszins anders vorm gegeven dan waarvan oorspronkelijk is uitgegaan (twee bouwlagen met kap). Het betreft hier evenwel een planuitwerking die past binnen de eerder vastgestelde hoofdlijnen. In de inspraakprocedure en thans in de vaststellingsprocedure kan bezwaar worden aangetekend. Later volgen de andere vergunningen voor zover die vergunningen niet zonder een aangepast bestemmingsplan kunnen worden verleend. Een kapvergunning staat los van het bestemmingsplan en kan eerder worden verleend.

- f. Uit nader overleg omtrent de opzet van het gebouw en de massa is gebleken dat thans niet meer wordt voorzien in de vestiging van een fysiotherapiepraktijk op deze locatie. In verband hiermee wordt de bestemming Gemengd, veranderd in de bestemming Wonen met een specifieke aanduiding voor de zorgfunctie binnen het woonconcept. Kortheidshalve wordt verwezen naar ambtshalve overweging 13 (Toevlucht).

Voorts worden aspecten naar voren gebracht die verband houden met de realisering van de fysiotherapiepraktijk van reclamant op enige afstand van de locatie van de Toevlucht. Die aspecten worden als afgerond beschouwd, mede gelet op de correspondentie die hieromtrent is gevoerd. In ieder geval is relevant dat parkeergelegenheid voor de locatie van de Toevlucht op eigen terrein wordt gefaciliteerd.

Conclusie

De bestemming Gemengd wordt veranderd in de bestemming Wonen met een specifieke aanduiding voor de zorgfunctie. Voor het overige leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. Het College van Kerkrentmeesters van de Nederlandse Hervormde Gemeente te Kapelle, Pronkenburg 5, 4421 GN Kapelle

Samenvatting

Indieners zijn eigenaar van het pand Kerkplein 39. Zij stellen dat de bestaande bebouwing niet geheel in het bouwvlak ligt en verzoeken het bouwvlak aan te passen aan de bestaande bebouwing.

Overweging

Er is geen bezwaar tegen het opnemen van de bestaande bebouwing in het bouwvlak.

Conclusie

Het bouwvlak van Kerkplein 39 wordt aangepast, zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

13. A.E.J. Reimerink, Vroonlandseweg 134, 4421 LK Kapelle

Samenvatting

Staat van bedrijfsactiviteiten

- a. Indiener geeft aan dat het Transportbedrijf Wondergem (Vroonlandseweg) ten onrechte is aangeduid met de bedrijfscategorie 3.2., terwijl dit gezien de SBI-code 6023.1 3.1 had moeten zijn.

Externe veiligheid

- b. Het onderzoek naar externe veiligheid is te beperkt. Er is gebruik gemaakt van risico-atlassen uit 2001/2002 voor de Zuidhoek en voor de nieuwe ontwikkelingen zijn geen grondige onderzoeken gedaan. Mede gezien de ontwikkelingen is het van belang de onderzoeken te actualiseren en te betrekken op het hele bestemmingsplan.
- c. Indiener tekent bezwaar aan tegen het niet noodzakelijk achten van een onderzoek naar groepsrisico. Volgens indiener wordt ten onrechte gewezen op de provinciale beleidsvisie bij c. "een enkel (kwetsbaar) object in een al zeer volle omgeving". Het gaat hier echter om meer dan een enkel object in een niet zeer volle omgeving, aldus indiener.
- d. Het onderzoek voor Zuidhoek "verwacht alsnog" met 300 personen, die zelfredzaam zouden zijn en bij de huidige (2001, 2002) vervoersstromen over het spoor geen overschrijding van de oriënterende waarde van het Groepsrisico. Indiener vraagt zich af hoe groot het risico is. Indiener is van mening dat het onderzoek te beperkt is, aangezien het geen standpunt inneemt en geen berekeningsuitkomsten levert.

Akoestisch onderzoek

- e. Indiener geeft aan dat het onderzoek spoorweglawaaï ontbreekt en wordt daarmee aan de volledige inspraakprocedure onttrokken. In paragraaf 5.4 van de toelichting wordt nog uitgegaan van de onjuiste berekeningen van de Planbeschrijving uit 2005 en gaat uit van de prognosecijfers 2010/2015, aldus indiener. De tijdshorizon van het plan is 2020 of zelf 2030. Indiener geeft aan dat de prognosecijfers moeten worden aangepast voor 2020/2030 en dient rekening te houden met de ontwikkelingen in Vlissingen - Oost.
- f. Indiener stelt dat een akoestisch onderzoek moet voldoen aan de huidige wetgeving en verwijst naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 mei 2008 en de beslissing op bezwaar van de minister van VROM van 21 november 2008.
- g. Het akoestisch onderzoek gaat voor het veilingterrein uit van asfalt op de Stationsstraat, terwijl hier (nu nog) sprake is van klinkerbestrating.
- h. De Vroonlandseweg wordt aangeduid als erftoegangsweg, maar de plattegrond 2007-2009 van de gemeente geeft de weg aan als doorgaande weg.

Trillingsonderzoek

- i. Als langs het spoor wordt gebouwd, dient rekening te worden gehouden met de hinder van trilling door het spoor voor personen in gebouwen. Indiener stelt dat veiligheid en trillingshinder een grotere afstand tussen de nieuwe woningen en het spoor suggereert.

Planregels en kaart

- j. Indiener geeft aan dat bij de bestemming Bedrijf moet worden voorgeschreven dat parkeren plaatsvindt op eigen terrein.
- k. Bij de wijzigingsbevoegdheid van de bestemming Groen naar Dagrecreatie verzoekt indiener dat de bouwregels voor Groen blijven gelden.
- l. Indiener heeft bezwaar tegen de maximale bouwhoogte bij de bestemming Verkeer - Spoor. 10 m boven de bovenkant van de spoorstaaf is veel te hoog, aldus indiener. Indiener geeft daarbij aan dat het nieuwe bestemmingsplan een maximum van 1,5 m, met een ontheffingsbevoegdheid tot maximaal 5 m boven de bovenkant van de spoorstaaf zou moeten toelaten.
- m. Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen het opnemen van alle groenstroken en speelvoorzieningen in de verkeersbestemming. Omwille van de rechtszekerheid en zeggenschap van de raad stelt indiener voor om de wijzigingsbevoegdheid van 28.2 van te specificeren.
- n. Indiener stelt voor om het maximum verhard oppervlak voor de bestemming Tuin op te nemen in de regels.
- o. In artikel 27, eerste lid (Geluidszone Industrie) staat een dubbele ontkenning.
- p. Indiener is het niet eens met de regels voor het transformatiegebied Vroonlandseweg (wijzigingsgebied 8), zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan. Indiener geeft aan dat hier sprake is van uitbreiding, niet van inbreiding aangezien de komgrens wordt verschoven. Voorts geeft indiener aan dat de voorwaarden te globaal en te ruim zijn bemeten. Indiener geeft een voorstel tot bestemmingsregeling van de wijzigingsbevoegdheid 8.
- q. Verzocht wordt een schaallineaal op de plankaart op te nemen.

Overweging

- a. Transportbedrijf Wondergem is aan te merken als een bedrijf in milieucategorie 3.1. De tabel in artikel 4.1 onder i zal overeenkomstig worden aangepast.
- b. Thans wordt onderzoek verricht naar externe veiligheid.
- c. Zie onder b.
- d. Zie onder b.
- e. Thans wordt onderzoek verricht naar spoorweglawaaï.

- f. Het onderzoek wordt zodanig verricht dat wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.
- g. Het wegdek van de Stationsstraat bestaat deels uit klinkers en deels uit asfalt. Deze informatie is toegepast in het onderzoek.
- h. Voor het akoestisch onderzoek is de verkeerskundige functie van de weg gehanteerd. De gemeenteplattegrond is voor de Wet geluidhinder niet relevant.
- i. Ten aanzien van de spoorlijn worden geen nieuwe ontwikkeling geprojecteerd. Voorts is het aspect trillingshinder uitvoerig aan de orde geweest in de procedure voor de Sloelijn. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 3 augustus 2005 (200402809/1) blijkt niet dat trillingshinder een zodanig knelpunt vormt op de Zeeuwse spoorlijn dat de Sloelijn met bijbehorend railverkeer (goederenvervoer, intensiteit) onaanvaardbaar zou zijn.
- j. Het opnemen van een gebodsbepaling inzake parkeren op eigen terrein is in een bestemmingsplan niet mogelijk. Dit onderwerp is wel geregeld in de bouwverordening van de gemeente Kapelle.
- k. Bij een eventuele wijziging van Groen naar Dagrecreatie is het juist de bedoeling dat ook de bouwmogelijkheden van de bestemming Dagrecreatie gaan gelden. De voorgeschreven wijzigingsprocedure voorziet in een zorgvuldige aanpassing van het bestemmingsplan.
- l. De bouwhoogte van bouwwerken bij het spoor is nodig om de voor het spoor noodzakelijke voorzieningen mogelijk te maken, zoals portalen voor de bovenleiding en seinen. De door indiener voorgestelde hoogtes zijn daarvoor niet toereikend.
- m. Niet alle groenstroken en speelvoorzieningen zijn opgenomen in de verkeersbestemming. Juist de belangrijke, structurele groen- en speelvoorzieningen zijn voorzien van de bestemming Groen. Het is evenwel in voorkomend geval denkbaar dat herinrichting van de openbare ruimte wordt voorgestaan, bijvoorbeeld als vervolg op verzoeken van buurtbewoners. Voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte is er een bepaalde mate van flexibiliteit nodig. Het voorstel van indiener zou teveel ten koste gaan van deze flexibiliteit. Belangrijk is dat er voorwaarden zijn gesteld aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (geen aantasting gebruiks- en bouwmogelijkheden aangrenzende percelen).
- n. Het staat bewoners vrij de eigen tuin in te richten. Het is een te vergaande beperking, van de gebruiksmogelijkheden van een eigen perceel.
- o. In artikel 26.1 is inderdaad sprake van een dubbele ontkenning. De strekking van het artikel is dat binnen de geluidszone geen nieuwe geluidsgevoelige objecten zijn toegestaan.
- p. De uiteindelijke invulling van de mogelijk te projecteren sportvoorzieningen staat nog niet vast. Om tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden is het mogelijk de regeling nader in te vullen.
 - Opgenomen kan worden dat geen sprake mag zijn van onevenredige verkeers aantrekkende werking.
 - In de regels is al opgenomen dat het parkeren binnen het wijzigingsgebied moet worden opgelost.
 - Toetsing aan externe veiligheid kan worden voorgeschreven, waarvan overigens wordt verwacht dat dit gelet op de beperkte omvang geen knelpunt zal opleveren.
 - Dat geen geluidsapparatuur mag worden gebruikt is een beperking die te ver gaat. Wel kan worden voorgeschreven dat aan dit aspect specifiek aandacht moet worden besteed en geen onevenredige hinder (meer dan de normen toestaan) is toegestaan.
 - Toevoeging dat tevens specifiek moet worden nagegaan of in de bodem koper- of ijzerslijpsel van de spoorlijn aanwezig is, is overbodig omdat reeds is voorgeschreven dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn.

- Er is reeds opgenomen dat de economische uitvoerbaarheid moet worden aangetoond; toevoeging hiervan is niet nodig.
 - De toelaatbare oppervlakte aan gebouwen kan worden gemaximeerd door een oppervlaktemaat van 2.000 m² op te nemen. Dit komt redelijk overeen met de bebouwing van het voetbalcomplex en een eventueel medisch centrum of een vergelijkbare instelling. Het totale gebied omvat circa 3 tot 4 ha. De bebouwing zal dan ook ten hoogste tot 4 tot 5% van het gebied beslaan. Voorts wordt als maximale bouwhoogte 8 meter vastgesteld.
- q. De schaal van de plankaart is 1:1.000. Dat is in de onderhoek vermeld. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten van wet- en regelgeving. Het is ongebruikelijk een schaallineaal op te nemen. Bij digitale raadpleging, zullen programma's voorzien in omrekening van de kaartschaal.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 4.1 onder i wordt bij de specifieke vorm van bedrijf - 5 de SBI code veranderd in 6024.1 en de milieucategorie in 3.1.
- In lid 27.1 Geluidszone Industrie wordt het woord 'niet' niet vastgesteld.
- Aan lid 27.2.5 worden enkele randvoorwaarden toegevoegd.

14. L.P. Reijnierse, De Grenadier 2, 4421 HT Kapelle (verslag mondelinge zienswijze)

Samenvatting

Indiener heeft bezwaren tegen de bestemming Waarde Landschap. De heer Reijnierse is van mening dat hij door deze bestemming beperkt wordt in de gebruiksmogelijkheden van het perceel gelegen langs de Rijksweg, kadastraal bekend als sectie F nummer 1647 te Kapelle.

Overweging

De reden voor het opnemen van de bestemming gericht op een inrichting met fruitbomen maakt deel uit van de afspraken die zijn gemaakt omtrent de ontwikkeling van het woongebied De Bieselinghe. Naar aanleiding van deze zienswijze is de gekozen regeling heroverwogen. De gewenste bescherming van de aanwezige bomen kan ook worden geregeld met een aanlegvergunningstelsel voor bomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

- De dubbelbestemming Waarde-Landschap wordt vervangen door een aanduiding en een aanlegvergunningstelsel voor het rooien van bomen.

15. Scouting Ridder Van der Maelstede groep, p/a Opalstraat 23, 4421 LK Kapelle

Samenvatting

- a. Indiener maakt bezwaar tegen de afbakening op de plankaart van het terrein dat de vereniging in erfpacht heeft. In de Nota beantwoording inspraakreacties is aangegeven dat dit zal worden aangepast, maar dat is niet gebeurd.
- b. Indiener heeft bezwaar tegen het aangegeven bouwvlak. Ten noorden van het hoofdgebouw is een bijgebouw gebouwd met een afmeting van 6 bij 10 m. Dit is niet aangepast op de plankaart.
- c. Indiener heeft bezwaar tegen de bestemming van het gebouw en het terrein. De bestemming is te eng. De scoutingactiviteiten betreffen niet alleen dagactiviteiten, maar ook kampen. Indiener verzoekt om de gebruiksmogelijkheden te verbreden, zodat ook nachtverblijf mogelijk is.

- d. Indiener heeft bezwaar tegen de bestemming van de jeugdsoos Trinnety langs het parkeerterrein aan de Vroonlandseweg. De jeugdsoos is bestemd tot specifieke vorm van recreatie 2: scouting. Hier gaat het om de bestemming jeugd- en jongerenactiviteiten.

Overweging

- a. De afbakening van het terrein zal alsnog worden aangepast, zoals beschreven in de beantwoording van de inspraakreactie.
- b. Het bedoelde bijgebouw is legaal aanwezig en kan dus zonder meer opgenomen worden in het bouwvlak.
- c. Om alle aanwezige activiteiten een goede plaats te geven in het bestemmingsplan zal de omschrijving worden verbreed naar jeugd- en jongerenactiviteiten, inclusief nachtverblijf.
- d. De jeugdsoos Trinnety heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Sport, met de specifieke aanduiding maatschappelijk. De indruk bestaat dat deze bestemming passend is en kan worden gehandhaafd.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het vlak van de aanduiding specifieke vorm van recreatie - 1 wordt aangepast aan de omvang van het terrein dat de scoutinggroep in erfpacht heeft.
- Het bouwvlak wordt aangepast zodat ook het bijgebouw hierbinnen valt.
- Toegevoegd wordt dat ter plaatse gebouwen tot 800 m² zijn toegestaan.
- Tevens wordt nachtverblijf toelaatbaar gesteld.

16. SRK Rechtsbijstand, Postbus 3020, 2700 LA Zoetermeer, namens P. Wolf, Sterappelstraat 35

Samenvatting

- a. Indiener kan zich niet verenigen met de wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de Goessestraatweg Noord en de Goessestraatweg Zuid alsmede de algemene wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid mag niet zonder meer worden gebruikt en niet leiden tot een ingrijpende verandering in de structuur van het plan of een plangedeelte. Daarbij dienen de voorschriften een objectieve begrenzing te geven. In casu wordt hieraan niet voldaan. Er zou te zijner tijd de zwaardere procedure van de bestemmingsplanprocedure zelf moeten worden gevolgd.
- b. De ruimtelijke onderbouwing is te summier. De toename van verkeer, geluid en overlast is niet onderzocht.
- c. Er wordt veel waarde gehecht aan de groenstructuur van Kapelle en Biezelinge. In het plan komt dat niet terug, integendeel door de beoogde wijzigingen staan de normen voor openbaar groen verder onder druk.
- d. Er ontbreekt een onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het plan.
- e. Het ontwerp is niet uitvoerbaar binnen de huidige regelingen. Het voldoen aan de normen uit de Flora- en Faunawet lijkt onmogelijk omdat er in het gehele gebied vogels voorkomen die als bedreigde soort te boek staan. Ook is er een spuitzone van 50 m voor de west-rand Goessestraatweg Noord en Zuid. Daarnaast zijn er 2 geluidszones: industriegebied DLF Trifolium en de zone bij de school aan de Goessestraatweg zuid.
- f. Er is een berekening gemaakt van de verwachte groei van de populatie, met 50 woningen per jaar kan in de woningbehoefte worden voorzien. Reeds op andere locaties in de gemeente is voorzien in de woningbehoefte en verwachte groei, bijvoorbeeld in het bestemmingsplan "De Zuidhoek". Het wijzigen van nu groene locaties biedt geen toegevoegde waarde maar zet de kwaliteit van de leefomgeving onder druk.
- g. Indiener heeft bezwaar tegen de wijzigingsbevoegdheid naar wonen in het artikel Agrarisch. Hiermee kan de bestemming van het gebied Goessestraatweg Zuid nog steeds

wijzigen zonder bestemmingsplanprocedure, zelfs als het gebied niet langer aangewezen zou zijn als Wro-zone wijzigingsgebied.

- h. Indiener heeft de woning in 1994 betrokken in verband met het vrije uitzicht. Het bestemmingsplan Eliwerve was toen geldend, met daarin de eis van een goothoogte van 5 m gezien het karakter van de groene randzone. Deze groene randzone is met de huidige wijzigingsbevoegdheid niet meer gegarandeerd omdat er een flatgebouw van 4 bouwlagen kan worden gerealiseerd.
- i. Door een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken verliest indiener vrij uitzicht, privacy en zonlicht in de tuin, hetgeen waardedaling van de woning tot gevolg heeft. Er is onduidelijkheid t.a.v. het plan en de uitvoering, hetgeen de schade alleen maar groter maakt.

Overweging

De zienswijze heeft geheel betrekking op de wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord en Zuid). Deze wijzigingsgebieden worden echter niet langer in het bestemmingsplan opgenomen. Zie ook de beantwoording in paragraaf 2.1.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

- De overwegingen inzake het wijzigingsgebied aan de Goessestraatweg worden aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- De wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord en Zuid) op de plankaart en in de regels worden niet vastgesteld.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Agrarisch (lid 3.4.1) wordt toegevoegd, dat die wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor gronden gelegen aan de Goessestraatweg.

17. E.W. Timmerman, Noordweg 11, 4421 PW Kapelle

Samenvatting

Indiener verzoekt medewerking aan het realiseren van een extra bouwvlak op de zuidzijde van zijn perceel, kadastraal bekend gemeente Kapelle, sectie U, nummer 35. In de toekomst wil indiener het perceel splitsen, zodat verkoop van een gedeelte mogelijk is. Een bijgevoegde tekening van indiener geeft de mogelijkheden van een bouwvlak aan.

Overweging

Een extra woning op deze locatie is niet gewenst. De ingesloten ligging is ruimtelijk ongunstig. Daarnaast is er geen volwaardige ontsluiting mogelijk. Voorts zijn binnen een afstand van 50 meter boomgaarden gelegen. Het projecteren van een nieuwe woning is op de bedoelde locatie om vorenstaande redenen niet gewenst omdat een voldoende woon- en leefklimaat en passende ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie niet mogelijk zijn.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. L.K. Toorenaar, Alexanderstraat 2e, 4421 CH Kapelle

Samenvatting

- a. Indiener verzoekt het bouwblok (de achterste bouwlijn) aan te passen en op de werkelijke situatie af te stemmen.
- b. Indiener heeft in het verleden een vrijstaande woning gekocht. Met de nieuwe bestemming "wonen aaneengebouwd" wordt er een stedenbouwkundig ongewenste situatie gecreëerd die niet past in het straatbeeld. Indiener verzoekt de woningen Alexanderstraat 2e en 4 in een bouwblok te plaatsen met de bestemming "wonen vrijstaand".

- c. Indiener verzoekt de regels ten aanzien van bebouwing zodanig te stellen dat een minimale afstand van 1 meter tot de perceelsgrens in stand blijft.
- d. In het bouwblok is geen maximaal toegestane goothoogte opgenomen. Indieners verzoeken een passende hoogtebepaling op te nemen voor hun perceel.

Overweging

- a. De plankaart is nog gebaseerd op de kadastrale informatie van voor de bouw van de woningen Alexanderstraat 2a tot en met e. Het bouwvlak zal worden aangepast aan de nu bestaande situatie.
- b. De bouwwijze van de woningen Alexanderstraat 2e en 4 past meer bij de woningen verderop in de Alexanderstraat dan bij de nieuwe rijwoningen 2a tot en met d. De huisnummers 2e en 4 krijgen dan ook de aanduiding vrijstaand.
- c. In de bestemming Wonen (artikel 17.2 onder I.) is bepaald dat de afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de aanduiding twee aaneen aan één zijde tenminste 3 meter bedraagt. Is de bestaande afstand kleiner, dan geldt ingevolge lid 26.2 de bestaande afstand als minimum.
- d. Ter hoogte van Alexanderstraat 18 staat een maatvoeringsaanduiding voor de goothoogte (6 meter). Deze geldt voor het gehele bouwvlak aan de zuidzijde van de Alexanderstraat.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

- De woningen Alexanderstraat 2e en 4 krijgen de aanduiding vrijstaand.

19. C. Van Vliet, Opalstraat 29, 4421 LK Kapelle

Samenvatting

Wijzigingsbevoegdheid Goessestraatweg Noord

- a. Gelet op de onderbouwing weegt het belang van de wijzigingsbevoegdheid niet op tegen het belang van de huidig aanwezige mooie overgang, aangemerkt als de agrarische randzone.
- b. Met het voornemen verdwijnt de zoveelste boomgaard en daarmee de bloesem van Zeeland. De voorgestelde verstening van de inbreidingslocatie zet de normen voor openbaar groen verder onder druk.
- c. In ruimtelijk opzicht is geen sprake van een inbreidingslocatie. Op andere plaatsen in het dorp wordt de overgang naar het landelijk gebied tot uiting gebracht door landhuizen met een beperkte goothoogte, terwijl hier een aantal grote stadsvilla's langs de overgang naar het landelijk gebied worden voorgesteld.
- d. Aan de waterzijde worden 15 woningen geprojecteerd die een aangesloten lint vormen langs een waardevol en mooi stukje groen. De vrije zone van 5 meter vanaf de waterpartij doet daar niet aan af.
- e. Ook is er geen maximale nokhoogte gesteld voor deze woningen.
- f. Voor de locatie is geen agrarische randzone aangegeven terwijl de Provinciale Commissie Omgevingsbeleid dit wel uitdrukkelijk aangeeft.

Wijzigingsbevoegdheid Goessestraatweg Zuid

- g. De mogelijkheid wordt gegeven om 7 villa's of 5 vrijstaande/twee-aaneen gebouwde woningen en 20 appartementen te realiseren. Dit is een massief plan voor een nu mooi stukje boomgaard, eveneens aan de entree van het dorp. Veel te massief voor de rand van een dorp.
- h. De wijzigingsbevoegdheid verschilt weer van de andere wijzigingsbevoegdheid. Er wordt steeds consequent beleidsmatig overgangen d.m.v. laagbouw gehanteerd i.v.m. de overgang naar landelijk gebied. Hiervan wordt nu weer afgeweken: dit lijkt op gelegenheidsplanologie.

- i. Voor de locatie is geen agrarische randzone aangegeven terwijl de Provinciale Commissie Omgevingsbeleid dit wel uitdrukkelijk aangeeft.
- j. De onderbouwing in de toelichting draagt onvoldoende de keuze zoals verwoord in het ontwerp bestemmingsplan om te komen tot woningdifferentiatie.

Algemeen

- k. Het bestemmingsplan heeft actualisering tot doel maar bevat veel wijzigingsbevoegdheden (8) en 2 uitwerkingsbevoegdheden. Hiervan hebben 5 een behoorlijke impact vanwege aard en omvang. De suggestie die wordt gewekt, dat het bestemmingsplan niet ingrijpend van aard is, is bezwaarlijk.
- l. Er worden veel wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten koste van groen. Met deze bevoegdheden wordt de verstening van de kernen een feit. Er wordt afbreuk gedaan aan het groene imago van Kapelle en Biezelinge. De invulling van de wijzigingsbevoegdheden lijkt meer in te zijn gegeven door exploitatiemogelijkheden dan door een goede ruimtelijke ordening.
- m. Met 50 woningen kan in de woningbehoefte worden voorzien. Er zou juist moeten worden ingezet op de verwachte krimp van de bevolkingsgroei. De Woonvisie 2008 wordt gepresenteerd als gemeentelijk beleid, deze is echter nog niet vatbaar geweest voor bedenkingen of beroep. In het ontwerpbestemmingsplan staat dat realisatie van de inbreidingslocaties niet eerder dan in 2012 kan plaatsvinden. In de inspraaknotitie staat 2015. Dit is in strijd met elkaar.
- n. De economische uitvoerbaarheid van de woonbestemmingen is erg algemeen en niet uitgewerkt. Omdat dit onvoldoende is aangetoond rechtvaardigt dit niet het reeds nu opnemen hiervan in het ontwerpbestemmingsplan.
- o. Er zijn geen agrarische randzones verwerkt en daarmee wordt voorbij gegaan aan de reactie van de Provinciale Commissie Omgevingsbeleid.
- p. Er is nog geen sprake van een waterparagraaf. Railverkeerslawaaï is als PM opgenomen, hierop kan dus geen inspraak worden gedaan terwijl dit zeer belangrijke onderwerpen zijn.
- q. Een overweging over de fundamentele wijziging op de woningmarkt wordt niet genoemd. Door het opnemen van wijzigingsbevoegdheden worden verwachtingswaarde gecreëerd die speculatie in de hand werkt. Hierdoor wordt de realisatie en de exploitatie van ontwikkelingen die worden voorgestaan duurder en de druk op intensievere bebouwing groter. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van de leefomgeving.
- r. Al met al is de conclusie van indiener dat het mogelijke bouwplan te omvangrijk in relatie tot de capaciteit van de beoogde locatie. Er wordt op onevenredige wijze afbreuk gedaan aan de omringende woonfunctie en er kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Overweging

De wijzigingsgebieden 1 en 2 (Goessestraatweg Noord en Zuid) worden niet langer in het bestemmingsplan opgenomen. Volgens de meest actuele inzichten is benutting van de woningbouwcapaciteit op deze locaties binnen de planperiode niet haalbaar. Beide locaties blijven wel geschikt om op termijn in te vullen met woningen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld:

- De overwegingen inzake het wijzigingsgebied aan de Goessestraatweg worden aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.
- Wijzigingsgebied 2 (Goessestraatweg Zuid) op de plankaart en in de regels wordt niet vastgesteld.

- Aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Agrarisch (lid 3.4.1) wordt toegevoegd, dat die wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor gronden gelegen aan de Goessestraatweg.

20. Het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg

Samenvatting

- Indiener geeft aan dat de kennisgeving niet elektronisch is gedaan doch slechts per brief. Hierop is door de ambtelijke dienst van de provincie aangegeven dat daarom een eventuele zienswijze later kan komen. Tevens is verzuimd om de in de brief aangekondigde analoge bestemmingsplannen af te leveren. De zienswijze is binnen de gestelde termijn verzonden, maar met het voorbehoud om onderdelen binnen afzienbare tijd aan de zienswijze toe te voegen alsmede de motivering voor de in deze brief naar voren te brengen gronden aan te vullen.
- De kleinschaligheid van kantoren ($\leq 200 \text{ m}^2$) is niet in de regels geborgd. Indiener acht dit noodzakelijk. In de artikelen 5 (Centrum), 7 (Gemengd - 1), 8 (Gemengd - 2), 11 (Kantoor) en 19.2 (uitwerkingsregels deelgebied 2) worden kantoren mogelijk gemaakt. Uit het Omgevingsplan vloeit namelijk voort dat grootschalige kantoren en middelgrote kantoren in principe niet thuis horen in de kern van Kapelle.
- Tussen glastuinbouwbedrijven en fruitteeltpercelen dient een afstand van minimaal 50 m te worden aangehouden. Indien aangetoond kan worden dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid of de natuur zullen optreden, kan een kleinere afstand toelaatbaar zijn. In het kader van het vooroverleg heeft de gemeente aangegeven dat in verschillende wijzigingsbevoegdheden regels zullen worden opgenomen inzake afstanden tot boomgaarden en agrarische bedrijven. Indiener constateert dat dit niet afdoende is gebeurd. Indiener verzoekt om in alle wijzigingsbevoegdheden waar gevoelige bestemmingen in de nabijheid van boomgaarden en agrarische bedrijven mogelijk worden gemaakt een regeling toe te voegen waarin het provinciaal bufferzonebeleid wordt vertaald.
- Indiener constateert dat de AMK terreinen niet goed in het bestemmingsplan zijn weergegeven. Indiener gaat er van uit dat dit bij de vaststelling van het plan op correcte wijze wordt geregeld.

Overweging

- De ingediende zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld.
- De gevraagde borging van de kleinschaligheid van kantoren zal worden opgenomen. De bestaande kantoren groter dan 200 m^2 worden door middel van lid 26.2 bevestigd.
- Het provinciaal bufferzonebeleid zal worden vertaald in de relevante bestemmingen.
- De weergave van de AMK-terreinen zal worden gecontroleerd en waar nodig worden aangepast. In ieder geval worden de archeologie bestemmingen samengevoegd tot één bestemming Waarde - Archeologie 1. De toelichting en de regels worden hierop aangepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de artikelen 5 (Centrum), 7 (Gemengd - 1), 8 (Gemengd - 2), 11 (Kantoor) en 20 (Wonen - Uit te werken) wordt de omvang van kantoren beperkt tot 200 m^2 .
- Het provinciaal bufferzonebeleid voor boomgaarden en agrarische bedrijven zal vertaald worden in de wijzigingsbevoegdheden die gevoelige functies mogelijk maken.
- De weergave van de AMK-terreinen worden waar nodig aangepast.
- De oorspronkelijke bestemming Waarde - Archeologie wordt niet vastgesteld.

- De bestemming Waarde - Archeologie, hoge en middelhoge verwachtingswaarde wordt gewijzigd in Waarde - Archeologie - 1.
- De toelichting wordt op vorenstaande wijzigingen aangepast.

21. G.J. Weemaes, Architectenburo Luud van Ginneken BNA BV, namens J.P. de Ruiter, Veldstraat 10, 3817 CT Amersfoort

Samenvatting

Ter plaatse van het perceel 842 aan de Elstarstraat is de bestemming Tuin opgenomen. Verzocht wordt de mogelijkheid te bieden voor een tandartspraktijk. De kavel is ingetekend op het perceelsgedeelte grenzend aan Sterappelstraat 17.

Overwegingen

Het perceel grenst aan een boomgaard. Hierbij is sprake van een spuitzone. Het perceel ligt binnen die spuitzone. Ter plaatse van de tandartsenpraktijk zullen mensen langdurig verblijven. Om deze redenen, rekening houdend met jurisprudentie, is het niet aanvaardbaar een tandartspraktijk te projecteren. Reeds eerder is hiervoor een planlogische procedure gevolgd. Deze is echter niet afgerond als gevolg van de ligging nabij de boomgaard.

Indien het gebruik van de boomgaard zal wijzigen en het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen wordt beëindigd, dan is eventuele realisering van een tandartsenpraktijk aanvaardbaar. In verband hiermee wordt voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Voorts is ten behoeve van de vaststelling het volgende aanvullend overwogen.

- In het bestemmingsplan wordt bij gewijzigde vaststelling, aan de Elstarstraat een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Naar aanleiding daarvan heeft overleg in de buurt plaatsgevonden. Daaruit resulteert de wens de hoogte te beperken tot een bouwhoogte van 4 meter, dus niet met kap zoals was voorgesteld. Tevens is verzocht de maatschappelijke voorzieningen te beperken tot medische maatschappelijke voorzieningen.
- Voorgesteld wordt de wijzigingsregels zodanig aan te passen dat uitsluitend een gebouw is toegestaan met één bouwlaag, met dien verstande dat de bouwhoogte aan de achterzijde ten hoogste vier meter mag bedragen. De maatschappelijke voorzieningen worden begrensd tot maatschappelijke voorzieningen in de gezondheidssector (medisch).

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor het perceel aan de Elstarstraat wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met als voorwaarde dat het gebruik van de boomgaard dan wel toepassing van chemische bestrijdingsmiddelen is beëindigd.
- Tevens worden voorwaarden toegevoegd in het belang van afstemming met de omgeving.

3. Ambtshalve aanpassingen

29

1. Kerkplein 5

Het voormalige winkelpand Kerkplein 5 is door de gemeente aangekocht. Hier zullen diverse overheidsinstellingen worden gehuisvest. Het verdient de voorkeur om de centrumbestemming te veranderen in de bestemming Maatschappelijk, zodat aansluiting wordt gevonden bij de maatschappelijke bestemming voor het gemeentehuis.

2. Klinker

In besprekingen omtrent woningbouw aan de Klinker in Biezellinge, is door bewoners verzocht de bestemmingen aan bouwmogelijkheden nader af te stemmen op eigendomssituaties en toekomstplannen.

- Ter plaatse van het perceel Klinker 32 wordt de ruil van perceelsdelen met de burens verwerkt door hier de bestemmingslegging op aan te passen (groter vlak voor de bestemming Wonen). Het bouwvlak wordt vergroot, zodat de uitbouw hierbinnen komt te liggen, zodat in de toekomst nog enige vergroting van erfbouw mogelijk is.
- Het bouwvlak voor Klinker 36 wordt iets vergroot. Hierdoor worden beperkte bouwmogelijkheden voor een aanbouw geboden.
- Voor Klinker 38 krijgt het bouwvlak een rechthoekige vorm, zodat enige ruimte wordt geboden voor een uitbouw.

3. Tunnel onder het spoor

De situering van de tunnel onder het spoor nabij het NS-station ligt min of meer vast. Hierop worden de bestemmingen aangepast, zodat de begrenzing van het vlak voor de tunnel overeenkomt met het ontwerp. Tevens worden waar nodig de bestemmingsregels en bouwregels hierop aangevuld.

4. Welstandscriteria

In het bestemmingsplan zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Hiermee worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de ontwikkelingen zullen welstandscriteria worden vastgesteld, op basis van de Welstandsnota. Het is gewenst dit ook in de wijzigingsregels op te nemen. Hierop worden de wijzigingsbevoegdheden aangevuld.

5. Aan-huis-gebonden-beroepen

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in woningen door bewoners aan-huis-gebonden-beroepen worden uitgeoefend. In de regels is opgenomen dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m². Uit enkele praktijkvoorbeelden blijkt dat het gewenst is daarnaast tevens te bepalen dat ten hoogste 30% van de woning als zodanig mag worden gebruikt. Hiermee wordt beter gewaarborgd dat het om een ondergeschikte activiteit gaat.

In het kader van verdere afstemming tussen de diverse plannen, waaronder het bestemmingsplan Wemeldinge, is gebleken dat nog enkele aanpassingen gewenst zijn inzake de regeling voor aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

De regeling in alle bestemmingen en in de bestemmingsplannen voor Kapelle-Biezeling en Wemeldinge, is na aanpassing uniform en komt overeen met de toelichting.

6. Biezelingsestraat

Aan de Biezelingsestraat, ter hoogte van de Alexanderstraat en Jagtlust, zijn enkele gemengde functies gevestigd: winkels en kantoren. Voor de betreffende panden is de bestemming Gemengd opgenomen. Het is denkbaar dat in de toekomst behoefte ontstaat in naastgelegen panden vergelijkbare functies te situeren. In verband hiermee wordt het gewenst geacht dat een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, zodat hierop kan worden ingespeeld. In die wijzigingsbevoegdheid zullen worden regels opgenomen, waaronder de voorwaarde dat in het centrumgebied geen panden beschikbaar zijn. Tevens dient aandacht te worden besteed aan de gebruikelijke aspecten, zoals parkeren.

De wijzigingsbevoegdheid beslaat de percelen Biezelingsestraat 48 en 50a en 41, 45, 47 en 49. Het betreft derhalve enkele percelen aan de zuidzijde van de Alexanderstraat/Jagtlust tot aan percelen die reeds een niet-woonbestemming hebben gekregen. Hier is reeds sprake van een gebied met gemengde functies.

7. Hillewerfweg 6 en 14

Aan de Hillewerfweg heeft vernummering van huisnummers plaatsgevonden. Een voorbeeld betreft Hillewerfweg 6 dat veranderd is in Hillewerfweg 14. Deze worden in de ondergrond van het bestemmingsplan verwerkt alsmede in de notitie inzake inspraak- en overlegreacties.

8. Procedure geluid spoorlijn

Omtrent de procedures inzake spoorweglawaai hebben zich nieuwe ontwikkelingen voorgedaan. Deze zullen in de toelichting van het bestemmingsplan worden verwerkt. Het betreft in feite een actualisering van de plantoelichting.

9. Bestemmingen Gemengd - 1 en Gemengd - 2

In de bestemming Gemengd - 1 en Gemengd - 2 worden enkele functies toelaatbaar gesteld. Het gaat onder meer om detailhandel en kantoren. Het is gewenst specifieke gebruiksbepalingen op te nemen ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen, zoals verkoop van consumptievuurwerk en te grote kantoren (zie ook zienswijze GS Zeeland).

10. Woning Vroonlandseweg

Voor het glastuinbouwbedrijf aan de Vroonlandseweg vigeert een bouwvlak dat ruimte biedt voor situering van een bedrijfswoning. Thans bestaan voornemens voor realisering van die bouw mogelijkheid. Het is dan ook nodig het bouwvlak zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, te vergroten in de richting van de Vroonlandseweg. Het gaat daarbij louter om bevestiging van bestaande rechten.

11. Hoogtematen Zuidhoek

In het woongebied Zuidhoek is uitgegaan van een woningbouwstijl met steilere kappen en daarmee een hogere bouwhoogte dan in andere delen van de kernen. Om deze reden wordt in de bouwregels van de bestemming Wonen voor Zuidhoek specifiek een bouwhoogtemaat opgenomen 5 meter hoger dan de goothoogte in plaats van 4 meter.

12. Oude Veiling

In verband met de vestiging van de Isaac Beekman Academie aan de Stationstraat wordt voor het betreffende kantoorgebouw de bestemming Maatschappelijk met functieaanduiding 'onderwijs' opgenomen ter bevestiging van de beoogde situatie. Hiervoor is een onderzoek

verricht in verband met externe veiligheid. Op basis hiervan blijkt dat het groepsrisico ter plaatse aanvaardbaar is.

Door de raad wordt gewenst dat in het gebied ruimte wordt geboden voor maatschappelijke voorzieningen. Hiermee is in de bestemming 'Wonen - uit te werken' reeds rekening gehouden. Om meer te benadrukken dat ook maatschappelijke voorzieningen toelaatbaar worden geacht, wordt de bestemming aangepast: 'Gemengd - Uit te werken'. De oorspronkelijke uitwerkingsbevoegdheid wordt hierop aangepast.

13. Toevlucht

Door de initiatiefnemers van de nieuwbouw ter plaatse van de Toevlucht aan de Biezelingsestraat is gekozen voor aanpassing van het oorspronkelijke programma en bouwplan. Daaruit blijkt dat niet langer wordt uitgegaan van vestiging van een fysiotherapiepraktijk op deze locatie. Hierdoor is het mogelijk het bouwvolume aan de achterzijde (Bruëllishof) te verlagen door de vierde bouwlaag aan die zijde te laten vervallen. Tevens vervalt de ondergrondse parkeergarage. Voor het atrium in het midden van het gebouw is een aanpassing nodig (bevestiging beoogde bouwhoogte van 8 meter). Voorts wordt het bouwvlak verkleind, zodanig dat het bouwvlak op hoofdlijnen samenvalt met het nieuwe gebouw (bouwplanversie 21 december 2009; afgezien van dakoverstekken).

In verband met het vervallen van de fysiotherapiepraktijk is het gepast in plaats van de bestemming Gemengd, de bestemming Wonen met een specifieke aanduiding om de zorgfunctie binnen dit woonconcept vast te stellen.

Er worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd: 3 garageboxen, 17 parkeerplaatsen in de ring achter het gebouw, 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de noordzijde en 6 parkeerplaatsen aan de overzijde van de ring (oostzijde). In totaal zijn 29 parkeerplaatsen gepland. Voor 22 appartementen worden 22 parkeerplaatsen aangelegd (parkeernorm 1 parkeerplaats per appartement), voor de groepswoningen parkeerplaatsen (parkeernorm: 0,5 parkeerplaats per kamer; 2 keer 6 kamers). Het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen bedraagt 28. Er wordt dus voldaan aan de parkeernorm (29 parkeerplaatsen).

Voor het gebouw wordt een duurzaam systeem voor koude/warmteopslag toegepast. Hierdoor zijn in de omgeving van het gebouw bronboringen nodig. Het gevolg is dat er geen ruimte resteert voor waterberging op de locatie. Dat betekent een keuze voor een duurzame voorziening voor koude/warmteopslag en afwatering via het rioleringsstelsel in plaats van infiltratie op locatie.

Het gedeelte aan de achterzijde van het appartementencomplex, gelegen aan de Groenewoud, wordt opgenomen als bestemming Verkeer in verband met te situeren parkeervoorzieningen.

De toelichting en bestemmingsregeling van het bestemmingsplan alsmede de specifieke bijlage omtrent Biezelingsestraat 59, worden op de vorenstaande onderdelen geactualiseerd, zodanig dat in de toelichting in een afzonderlijk tekstdeel, de laatste aanpassingen worden vermeld.

14. Maatschappelijke functie aan Stationsstraat

Aan Stationssingel 8 is een dagactiviteitencentrum gevestigd. Ter plaatse vindt ondergeschikte detailhandel plaats. Ter verduidelijking hiervan is het gewenst dit in de bestemmingsregeling als zodanig te bevestigen. Het is immers ongewenst dat zich ter plaatse een zelfstandige detailhandelsfunctie kan ontwikkelen.

Het Besluit ruimtelijke ordening maakt het mogelijk om in het belang van een goede ruimtelijke ordening, de soort detailhandel vast te leggen. Gelet op de aard van de detailhandel en de locatie is het ongewenst een reguliere detailhandelsfunctie toelaatbaar te stellen. Voor bevestiging van detailhandel van ter plaatse vervaardigde bakkerijproducten alsmede de verkoop van tweedehandsgoederen wordt aan de bestemming Maatschappelijk een specifieke aanduiding toegevoegd. Hiermee wordt enigszins de eventuele situatie van concurren-

tie ten opzichte van reguliere winkels gereguleerd (begrenzing oppervlakte en aard detailhandel). Dit neemt niet weg dat het bestemmingsplan geen bepalingen kan bevatten omtrent de prijsstelling van producten.

15. Bruëlisstraat 23 en De Doolhof 11

Aan de woonpercelen Bruëlisstraat 23 en De Doolhof 11 zijn delen van het perceel Bruëlisstraat 21 toegevoegd. Voor de toegevoegde perceelsdelen wordt de bestemming Wonen opgenomen. Ter plaatse van de Bruëlisstraat 21 wordt de bestemming Maatschappelijk verkleind alsmede het bouwvlak, om voldoende afstand tot de eerder genoemde percelen te behouden.

16. Brede School

Aan de Vroonlandseweg is voor de brede school en enige woningbouw, de bestemming Gemengd-3 opgenomen. Daarbij is verondersteld dat de onderzoeken zodanig ver gevorderd zouden zijn, dat deze bij gewijzigde vaststelling als onderbouwing zouden kunnen worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Tevens is ervan uitgegaan dat de planvorming ofwel uitgangspunten voor de toekomstige invulling/inrichting van het gebied, voldoende zou zijn gevorderd. De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is thans evenwel eerder aan de orde.

Voor behoud van het gevestigde voorkeursrecht, is het belangrijk dat een ruimtelijk plan zodanig is opgezet dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en planuitwerking. Dit is goed mogelijk voordat het voorkeursrecht afloopt (mei 2010). In welke planvorm dit wordt opgenomen, wordt binnenkort bepaald.

Uit het vorenstaande volgt dat het bestemmen van de gronden voor en brede school en woningbouw thans te vroeg aan de orde is. Vandaar dat het gewenst is de betreffende gronden thans buiten het bestemmingsplan te laten. In verband met een logische planbegrenzing zal ook het sportcomplex buiten het bestemmingsplan worden gelaten. Ter plaatse zijn inmiddels belangrijke ontwikkelingen tot stand gekomen. Er ontbreekt een noodzaak om op korte termijn een nieuw bestemmingsregime vast te stellen voor andere, nieuwe ontwikkelingen. Deze worden op korte termijn in ieder geval niet direct verwacht.

Aan de Vroonlandseweg en ten zuiden van de Dankerseweg liggen gronden waar mogelijkheden worden geboden voor uitbreiding van het sportcomplex en andere sportvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Dit is mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 8, tussen de spoorlijn, Vroonlandseweg en Dankerseweg. Aangezien het sportcomplex aan de Vroonlandseweg buiten het bestemmingsplan wordt gelaten, is het gewenst dat de mogelijkheid voor dergelijke sportvoorzieningen in de wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen. Hierop wordt de wijzigingsbevoegdheid aangepast.

In de toelichting van het bestemmingsplan is aan het sportcomplex en de toekomstige brede school aandacht besteed. Deze maken immers deel uit van onder meer de functionele en ruimtelijke analyses alsmede het beleidsprogramma. In de toelichting zal worden verduidelijkt dat de beoogde ontwikkeling nog steeds opportuun is. Vermeld wordt dat de planvoorbereiding is gestart en begin 2010 zal zijn afgerond. Hiervoor wordt een afzonderlijk ruimtelijk plan voorbereid, dat voor of in de eerste helft van 2010 in procedure wordt gebracht. De analyses en het beleidsprogramma worden dan ook gehandhaafd. Uitsluitend de bijbehorende bestemmingsregeling wordt niet vastgesteld.

17. Schelpenweg 1 Biezeling

Ter plaatse van Schelpenweg 1 was een opslagbedrijf gevestigd. Hiervoor is de bestemming Bedrijf opgenomen. Het is de bedoeling het bedrijf te vervangen door een woning. Dit zou kunnen via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Bedrijf. Aangezien er geen belemmeringen bestaan inzake woningbouw, is het aanvaardbaar

in dit stadium reeds de bestemming Wonen met de bestemming Tuin op te nemen. Immers, aspecten zoals geluidhinder, flora en fauna, luchtkwaliteit zijn niet relevant.

18. Dijkwelsestraat 5 in Kapelle

Gebleken is dat het agrarisch bedrijf ter plaatse van Dijkwelsestraat 5 in Kapelle is beëindigd. In verband hiermee wordt de bestemming Wonen vastgesteld met een bouwvlak en hoogteregeling vergelijkbaar met aangrenzende percelen.

19. Nummering

Ingevolge SVBP2008 worden de nummers van de hoofdstukken I tot en met IV vastgesteld als hoofdstukken 1 tot en met 4. Deze aanpassing wordt ook in de toelichting doorgevoerd. In lid 27.2.4 wordt de verwijzing naar wijzigingsgebied 4 veranderd in een verwijzing naar wijzigingsgebied 7.

Ingevolge toepassing van het programma Dezta wordt de nummering zodanig aangepast dat alle artikelen en de leden in de artikelen, opeenvolgend genummerd zijn, onder weglating van niet vast te stellen artikelen of leden. In verband hiermee worden ook de verwijzingen naar artikelleden aangepast, zoals in het artikel Strafbepaling.

20. Annie M.G. Schmidtsingel

In het nieuwe woongebied Zuidhoek wordt aan de Annie M.G. Schmidtsingel 47 en 48 (eind van een rij woningen) een kinderdagopvang gerealiseerd in twee woningen. Het gaat om 2 groepen van 12 kindplaatsen voor hele dagopvang (2 tot 5 medewerkers per groep) en 1 groep van 20 kindplaatsen voor buitenschoolse opvang (1 tot 2 medewerkers per groep). De openingstijden liggen tussen 8 uur en 18 uur voor reguliere opvang en tussen 6.30 uur en 19 uur voor verlengde opvang. De buitenschoolse opvang is geopend tussen 7 uur en 9 uur en 15 uur tot 18 uur. De verlengde opvang start om 6.30 uur en eindigt om 19 uur. Tijdens vakanties zijn de openingstijden van 8 uur tot 18 uur. Er zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen ter plaatse en in de directe omgeving van de percelen.

Gelet op de beperkte omvang van deze functie en de reeds verrichte onderzoeken voor het woongebied, is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Ter bevestiging van de kinderdagopvang wordt aan de bestemming voor de twee woningen, de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - 1" toegevoegd alsmede een regeling hiervoor in de regels.

21. Externe veiligheid

Voor de ontwikkelingen ter plaatse van Oude Veiling is een verantwoording opgesteld inzake externe veiligheid. Daaruit blijkt dat die ontwikkelingen aanvaardbaar zijn. Dit vloeit met name voort uit het niet overschrijden van de oriënterende waarde inzake groepsrisico en de beperkte omvang van deze ontwikkeling. Ter plaatse van de derde fase van Zuidhoek kan rekening worden gehouden met externe veiligheid. Dit wordt specifiek aan de uitwerkingsregels toegevoegd.

22. Parkeerterrein C1000

De C1000 supermarkt werkt aan het vergroten van het parkeerterrein. Bij de nadere uitwerking is gebleken dat hiervoor een beperkt groter gebied wordt gebruikt (driehoekig perceel). De bestemmingslegging wordt hierop aangepast.

23. Petrakerk

Er is een plan voor een uitbreiding van de Petrakerk. Hiervoor wordt het gebouw aan diverse kanten en in de hoogte vergroot. Recent is hiertoe het bouwplan afgerond, waarbij zeer intensief is bestudeerd op welke wijze uitbreiding passend kon plaatsvinden.

De nieuwe regeling was gebaseerd op de bestaande situatie waarbij in enige mate rekening werd gehouden met uitbreiding. Voor het nieuwe plan is het bouwvlak aan de achterzijde iets uitgebreid en de bouwhoogte is aangepast. Thans kan het bestemmingsplan worden afgestemd op het definitieve bouwplan.

De bouwhoogte dient ten minste 20 meter te bedragen waarbij een spits van 40 meter toelaatbaar is (huidige toren is 32 meter).

24. Doeland

Doeland Van Maris aan de Dijkwelsestraat 36 beschikt over een opslag voor consumentenvuurwerk. Deze opslag is ook geregeld in het bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse. Met een functieaanduiding is op de verbeelding een opslag van het hoogste 10.000 kg consumentenvuurwerk toegestaan. In verband met een goede bedrijfsvoering is het gewenst het gebouw van de vuurwerkopslag uit te breiden. De toegestane hoeveelheid vuurwerk blijft gelijk. Aangezien dit geen belemmeringen oplevert voor de omgeving zal het vlak van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2' worden vergroot.

25. Archeologie

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen regeling voor archeologie heeft als gevolg dat er in beginsel een bouwverbod geldt, met een ontheffingsbevoegdheid indien geen nadelige gevolgen voor archeologische waarden zijn te verwachten (op basis van een rapportage). De indruk bestaat dat deze regeling tot planschadeclaims kan leiden. Echter, de regeling is gebaseerd op het Verdrag van Valletta en de huidige monumentenwetgeving inzake archeologie.

Op dit moment vindt voortdurend overleg plaats tussen gemeenten en adviesbureaus enerzijds en VROM anderzijds. VROM is zich aan het beraden op aanvulling van wetgeving, zodat planschadeclaims worden uitgesloten. Daarom bestaat nog geen zekerheid.

Op dit moment worden de hiervoor bedoelde bestemmingsregeling zodanig aangepast dat geen sprake is van een direct bouwverbod, maar van een aanvullende eis bij de aanvraag voor bouwvergunning. Deze aanvullende eis is het overleggen van een archeologische rapportage waaruit blijkt of er wel of geen nadelige gevolgen zijn te verwachten voor de archeologische waarden. Indien daarvan sprake zou zijn, kunnen burgemeester en wethouders eisen stellen aan de bouwvergunning. In verband hiermee is geen ontheffingsregeling meer nodig; die leden worden niet vastgesteld. De daarop volgende leden worden vernummerd, evenals de verwijzingen naar deze leden.

Alle archeologische waarden zijn nu ondergebracht in één bestemming Waarde – Archeologie 1. De zogenaamde AMK-terreinen vragen echter een eigen beschermingsregime en kunnen niet langer in eenzelfde bestemming als de archeologische verwachtingswaarden worden opgenomen. Daartoe wordt op de verbeelding de bestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Aan de regels wordt onder vernummering een nieuw artikel 22 opgenomen. Tevens wordt de strafbepaling aangepast.

4. Overzicht aanpassingen gewijzigde vaststelling

35

Zienswijze 2, 3, 5 tot en met 8, 16 en 19

Naar aanleiding van zienswijze 2, 3, 5 tot en met 8, 16 en 19 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In paragraaf 6.2 wordt onder Transformatiegebieden, Locatie Goessestraatweg (Noord en Zuid), de volgende tekstpassage toegevoegd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is het volgende overwogen.
- Woningbouw wordt voornamelijk gerealiseerd in Zuidhoek. Daarnaast is het woongebied de Bieselinghe in ontwikkeling. Desondanks werd het gewenst geacht dat in de directe omgeving van het centrumgebied van Kapelle ook mogelijke woningbouwlocaties kunnen worden benut. Vandaar dat die locaties in het voorontwerp en het ontwerp van het bestemmingsplan waren opgenomen, niet door middel van een directe bestemming, maar via wijzigingsbevoegdheden.
- Thans wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan de balans opgemaakt. Tot op heden is als gevolg van genoemde marktomstandigheden nog niet overgegaan tot planuitwerking voor de spoorzone. De hoofdlijnen van het plan Zuidhoek geven aan dat ter plaatse ook appartementenbouw of patiowoningen mogelijk zijn. Meer dan ooit is het noodzakelijk prioriteit toe te kennen aan concentratie van woningbouw in Zuidhoek.
- Dat betekent dat de locaties Goessestraatweg Noord en Zuid in dit stadium niet langer in het bestemmingsplan worden opgenomen als wijzigingsgebied voor woningbouw. Uit alle analyses blijkt evenwel dat beide locaties geschikt blijven om op termijn ingevuld te worden met woningbouw. Vandaar dat de analyses inzake woningbouwmogelijkheden (korte en langere termijn) en de ruimtelijk-functionele ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen Kapelle en Biezelinghe in de toelichting van het bestemmingsplan worden gehandhaafd. Hiermee is duidelijk dat in de toekomst wellicht alsnog mogelijkheden worden geboden voor woningbouw aan de Goessestraatweg.
- Deze woningbouwontwikkeling past ook in het provinciaal beleid. Immers, de gronden zijn opgenomen binnen het gebied dat door de provincie in het kader van het Omgevingsplan als stedelijk gebied heeft aangemerkt.
- Duidelijk is voorts dat vanuit de omgeving expliciet wordt gevraagd specifiek aandacht te besteden aan de volgende aspecten.
 - Inpassing van woningbouw in de omgeving en de effecten van het verdwijnen van boomgaarden.
 - Effect voor de groenstructuur en de omvang van groen en speelvoorzieningen voor Eliwerve.
 - Het aanmerken van de locatie als inbreidingslocatie, herstructureringslocatie of uitbreidingslocatie.

- De keuze van het woningtype in relatie tot het bebouwingspatroon en de groenstructuur (openheid).
- Vraag vanuit de markt naar kavels waarbij de omvang een rol speelt.
- Het al dan niet invullen van het gebied als overgangszone tussen het stedelijk gebied en het buitengebied.

Deze aspecten vormen een soort onderzoeksconcept dat moet worden ingevuld indien op termijn alsnog, daadwerkelijk (via planherziening) woningbouw wordt geprojecteerd.

- Aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in de bestemming Agrarisch (lid 3.4.1) wordt aan het bepaalde onder a toegevoegd ", met dien verstande dat planwijziging niet mag worden toegepast voor gronden gelegen aan de Goessestraatweg".
- De oorspronkelijke leden 29.2.1 en 29.2.2 worden niet vastgesteld.
- Op de plankaart worden de Wro-zone-wijzigingsgebieden voor de Goessestraatweg niet vastgesteld (wijzigingsgebied 1 en wijzigingsgebied 2).

Zienswijze 3

Naar aanleiding van zienswijze 3 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- De woningen en kavels die zijn ingetekend in de bestemming Groen tussen Goessestraatweg 2 en Elstarstraat 1 worden uit de ondergrond verwijderd.
- In artikel 27.2 Wro-zone-wijzigingsgebieden wordt de aanhef "Ten aanzien van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' wordt de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst urgent geacht." niet vastgesteld.

Zienswijze 9

Naar aanleiding van zienswijze 9 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Er wordt aan de verbeelding een nieuw wijzigingsgebied 11 toegevoegd.
- In de regels zal (na vernummering) een nieuw lid 27.2.8 worden toegevoegd:
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen in het aangegeven wijzigingsgebied 11 wijzigen in de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer en Wonen en het opnemen van een bouwvlak, met inachtneming van de regels genoemd in de te wijzigen bestemmingen, alsmede het volgende:
 - a. in het wijzigingsplan mogen ten hoogste twee woningen worden geprojecteerd;
 - b. bij de situering van een bouwvlak wordt rekening gehouden met de belangen van aangrenzende woonpercelen, zodanig dat er in redelijke mate afstand wordt aangehouden tot perceelsgrenzen; in ieder geval bedraagt de afstand van het bouwvlak tot de noordgrens en oostgrens van het wijzigingsgebied ten minste 25 meter;
 - c. een hoofdgebouw dient ten minste 6 meter uit de voorste perceelsgrens te worden gebouwd;
 - d. de goothoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 8 meter;
 - e. parkeren vindt op eigen terrein plaats;
 - f. voor de ontsluitingsweg ter plaatse van de bestemming Wonen en de bestaande garage, wordt de bestemming Verkeer opgenomen;
 - g. voor de overige gronden, ten noordwesten van de te projecten woonpercelen als bedoeld onder a, wordt de bestemming Groen opgenomen;
 - h. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
 - i. de economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn;
 - j. voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de Flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie; de gemeenteraad kan welstandscriteria vaststellen, gebaseerd op de Welstandsnota;

- k. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer, alvorens de wijziging toe te staan vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- l. in het wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de gemaakte belangenafweging, waarbij in ieder geval de gevolgen voor een mogelijke herinrichting van het gebied aan de oostzijde van de Biezelingsestraat, tussen de C1000 supermarkt en het notariskantoor, in aanmerking wordt genomen;
- m. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.

Zienswijze 12

Naar aanleiding van zienswijze 12 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het bouwvlak van Kerkplein 39 wordt aangepast, zodat de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.

Zienswijze 13

Naar aanleiding van zienswijze 13 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 4.1 onder i wordt bij de specifieke vorm van bedrijf - 5 de SBI-code veranderd in 6024.1 en de milieucategorie in 3.1.
- In lid 27.1 Geluidszone Industrie wordt het woord 'niet' niet vastgesteld.
- In lid 27.2.5 wordt onder b toegevoegd "de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2.000 m²; ".
- In lid 27.2.5 wordt onder e toegevoegd "en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter".
- In lid 27.2.5 wordt onder f toegevoegd "wijziging is toegestaan indien geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking".
- In lid 27.2.5 wordt onder i toegevoegd "alsmede externe veiligheid".
- In lid 27.2.5 wordt onder k toegevoegd ", waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan met name het voldoen aan normen inzake geluidhinder voor de omgeving; onevenredige hinder is niet toegestaan".

Deze aanpassingen zijn verwerkt in de nieuwe wijzigingsbevoegdheid die wordt vastgesteld in verband met ambtshalve overweging 19 (vernummering leden).

Zienswijze 14

Naar aanleiding van zienswijze 14 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de toelichting wordt in paragraaf 8.2.1 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels onder Artikel 17 Wonen, de volgende tekstpassage toegevoegd.
Ter plaatse van een perceel in het uiterste zuiden van het plangebied, aan de Klinker, is de aanduiding "landschapswaarden" opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat wanneer een boomgaard is aangelegd, deze als zodanig wordt gehandhaafd. Tevens is recreatief medegebruik toelaatbaar gesteld.
- In de toelichting wordt in paragraaf 8.2.1 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels onder Artikel 26 Waarde - Landschap, de tekstpassage niet vastgesteld.
- In artikel 17 Wonen wordt aan lid 17.1 een nieuw sublid toegevoegd.
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': tevens voor bescherming van landschapswaarden in de vorm van een boomgaard en extensief recreatief medegebruik.
- In artikel 17 Wonen worden nieuwe leden ingevoegd.

17.7. Aanlegvergunningen

17.7.1. Aanlegverbod

Het is verboden op de in lid 17.1 onder k bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het rooien van bomen behorende tot een boomgaard.

17.7.2. Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 17.7.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

17.7.3. Voorwaarden voor een aanlegvergunning

Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 17.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de in lid 17.1 onder k genoemde waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

17.7.4. Advisering over de aanlegvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning als bedoeld in lid 17.7.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de landschapsdeskundige, zo als genoemd in lid 17.7.3.

- De leden 17.7 en 17.7.1 worden vernummerd als 17.8 en 17.8.1.
- Artikel 26 Waarde - Landschap wordt niet vastgesteld. Het artikel vervalt, onder vernummering van de daaropvolgende artikelen.
- In artikel 32 Strafbepaling wordt een nieuw sublid toegevoegd. "a. artikel 17, lid 17.7.1;".

Zienswijze 15

Naar aanleiding van zienswijze 15 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het vlak van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 1" wordt aangepast aan de omvang van het terrein dat de scoutinggroep in erfpacht heeft.
- Het bouwvlak wordt aangepast zodat ook het bijgebouw hierbinnen valt.
- In artikel 13 lid 13.1 wordt aan sublid c toegevoegd "en nachtverblijf".
- In artikel 13 wordt in sublid 13.2.1 toegevoegd een nieuw sublid.
 - c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 1" bedraagt de oppervlakte van gebouwen niet meer dan 850 m².

Zienswijze 18

Naar aanleiding van zienswijze 18 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- De woningen Alexanderstraat 2e en 4 krijgen de aanduiding "[vrij]".

Zienswijze 20

Naar aanleiding van zienswijze 20 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In paragraaf 8.2.1 onder Artikel 22 en Artikel 23 wordt alleen de verwijzing naar artikel 23 gehandhaafd. Artikel 23 Waarde - Archeologie, hoge en middelhoge verwachtingswaarde wordt gewijzigd in Waarde - Archeologie - 1.
- In artikel 5 Centrum wordt aan lid 5.3 een nieuw sublid g toegevoegd.

- g. de vloeroppervlakte van een kantoor mag per perceel ten hoogste 200 m² bedragen.
- Ten aanzien van wijzigingen in de artikelen 5 (Centrum), 7 (Gemengd - 1), 8 (Gemengd - 2), 11 (Kantoor) en 20 (uitwerkingsregels deelgebied 2) wordt verwezen naar de gewijzigde vaststelling naar aanleiding van ambtshalve overweging 11.
 - In lid 27.2.1 wordt aan het bepaalde onder h toegevoegd "voldaan moet worden aan de vereiste afstand van gevoelige functies tot boomgaarden (50 m);".
 - In lid 27.2.5 wordt aan het bepaalde onder i toegevoegd "voldaan moet worden aan de vereiste afstand van gevoelige functies tot boomgaarden (50 m);".
 - De weergave van de AMK-terreinen wordt waar nodig aangepast.
 - Oorspronkelijk artikel 22 Waarde - Archeologie wordt niet vastgesteld.
 - Artikel 23 Waarde - Archeologie, hoge en middelhoge verwachtingswaarde wordt gewijzigd in Waarde - Archeologie - 1.
 - In artikel 32 wordt oorspronkelijk sublid b niet vastgesteld.
 - De toelichting wordt op vorenstaande wijzigingen aangepast.

Zienswijze 21

Naar aanleiding van zienswijze 21 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor het perceel aan de Elstarstraat wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van een praktijkruimte.
- Aan artikel 27 wordt een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd.

27.2.7. Wijzigingsgebied 10 (Elstarstraat)

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Tuin voor het op de kaart aangegeven wijzigingsgebied 10 wijzigen in de bestemming Maatschappelijk, met inachtneming van de volgende regels:

- a. wijziging mag uitsluitend worden toegepast voor medische maatschappelijke voorzieningen;
- b. er is ten hoogste één bouwlaag toegestaan, waarvan de bouwhoogte aan de achterzijde niet meer bedraagt dan 4 meter;
- c. met een adequate motivering in het wijzigingsplan mag de bouwhoogte aan de zijde van de Elstarstraat om architectonische redenen worden overschreden;
- d. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer tevens in de bestemming Agrarisch wordt bepaald dat het gebruik van een boomgaard niet langer is toegestaan dan wel het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen niet meer mag worden toegepast, dan wel zodanige maatregelen worden genomen dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen geen negatieve gevolgen heeft voor de volksgezondheid van de gebruikers van de maatschappelijke voorziening, een en ander door middel van het opnemen van specifieke gebruiksregels alsmede daarvoor toepasselijke aanduidingen op de kaart, dan wel door middel van het maken van privaatrechtelijke afspraken;
- e. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
- f. de economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn;
- g. voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de Flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie; de gemeenteraad kan welstandscriteria vaststellen, gebaseerd op de Welstandsnota;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer, alvorens de wijziging toe te staan vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- i. in het wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;

- j. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.
- Aan artikel 3 wordt een nieuw lid toegevoegd.
 - 3.4.2. Aanduidingen
 - Burgemeester en wethouders kunnen de aanduidingen binnen de bestemming wijzigen in een bestemming zonder functieaanduiding 'fruitteelt' of met een andere aanduiding, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover het gebruik overeenkomstig de aanduiding voor de duur van ten minste 2 jaar aaneengesloten is onderbroken of zoveel eerder als met belanghebbenden is overeengekomen;
 - b. wijziging wordt toegepast indien geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
 - c. wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
 - d. in het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging;
 - e. indien burgemeester en wethouders toepassing aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.

Ambtshalve overweging 1

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 1 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor Kerkplein 5 wordt de bestemming Maatschappelijk vastgesteld.
- De aanduiding "(w)" wordt niet vastgesteld.

Ambtshalve overweging 2

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 2 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Ter plaatse van het perceel Klinker 32 wordt het bestemmingsvlak in noordelijke richting vergroot.
- Het bouwvlak voor Klinker 36 wordt vergroot.
- Voor Klinker 38 krijgt het bouwvlak een rechthoekige vorm krijgt.

Ambtshalve overweging 3

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 3 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan de westzijde van het NS-station wordt de aanduiding "(tu)" vergroot tot aan de Stationsstraat en tot een afstand van circa 150 meter.
- In artikel 15 Verkeer wordt in lid 15.1 onder g "uitsluitend" veranderd in "tevens".
- In artikel 15 Verkeer, lid 15.2.1 onder a.3 wordt toegevoegd "alsmede een wandel- en fietstunnel".
- In artikel 15 Verkeer, lid 15.2.2 wordt toegevoegd "4. wandel- en fietstunnel; bouwhoogte 4 m".

Ambtshalve overweging 4

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 4 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In lid 19.1.2 wordt een nieuw sublid n toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;".
- In lid 20.1.2 wordt een nieuw sublid b toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;".

- In lid 27.2.1 wordt een nieuw sublid i toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;".
- In lid 27.2.2 wordt een nieuw sublid g toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;".
- In lid 27.2.3 wordt een nieuw sublid e toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;".
- In lid 27.2.4 wordt een nieuw sublid h toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;".
- In lid 27.2.5 wordt een nieuw sublid j toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;".
- In lid 27.2.6 wordt een nieuw sublid i toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;".
- In lid 27.2.7 wordt een nieuw sublid h toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;".
- In lid 27.2.8 wordt een nieuw sublid i toegevoegd "voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota;".

Ambtshalve overweging 5

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 5 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In lid 5.3 wordt onder f na 50 m² toegevoegd "en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak".
- In lid 6.3 wordt onder f na 50 m² toegevoegd "en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak".
- In lid 10.3 wordt onder b na 50 m² toegevoegd "en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak".
- In lid 11.3 wordt onder b na 50 m² toegevoegd "en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak".
- In lid 17.5 wordt onder b na 50 m² toegevoegd "en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak".
- In artikel 17 Wonen wordt een nieuw lid 17.6.3 toegevoegd, luidende:
17.6.3 Kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 17.1 voor het uitoefenen van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning, aanbouwen en / of bijgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie van het bouwperceel;
 - b. de gebruiker van de woning is tevens degene die de kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten uitvoert bij de woning;
 - c. ontheffing leidt niet tot verkeersaantrekkende werking of onevenredige parkeerdruk;
 - d. detailhandel, anders dan verkoop van de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten is niet toegestaan;

- e. het gezamenlijk oppervlak voor kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning, aan-, uit- en bijgebouwen is voor ten hoogste 50 m² en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak toegestaan;
- f. ontheffing leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen, functies en indien van toepassing cultuurhistorische waarden;
- g. er mag geen ontheffing worden verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
- h. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- i. Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- j. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.

Ambtshalve overweging 6

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 6 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan artikel 27 Algemene aanduidingsregels wordt een nieuw lid toegevoegd.
27.2.6. Wijzigingsgebied 9 (Biezelingsestraat/Alexanderstraat/Jagtlust)
 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen voor het op de kaart aangegeven wijzigingsgebied 9 wijzigen in de bestemming Gemengd - 1, met inachtneming van de regels genoemd in de te wijzigen bestemmingen, alsmede het volgende:
 - a. wijziging is toegestaan indien is aangetoond dat ter plaatse van het centrumgebied, voorzien van de bestemming Centrum, geen geschikte panden beschikbaar zijn;
 - b. aangetoond dient te worden dat de wijziging geen nadelige invloed heeft op de distributie-planologische structuur van het plangebied en het centrumgebied in het bijzonder;
 - c. aangetoond dient te worden dat er behoefte bestaat aan de te projecteren functies; zondig kan of kunnen in het wijzigingsplan een aanduiding respectievelijk aanduidingen worden opgenomen, zodat alleen de daarmee toelaatbaar gestelde functie(s), wordt (worden) toegestaan;
 - d. voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid;
 - e. wijziging is toegestaan indien geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - f. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
 - g. de economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn;
 - h. voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de Flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie alsmede externe veiligheid; voldaan moet worden aan de vereiste afstand van gevoelige functies tot boomgaarden (50 m); burgemeester en wethouders kunnen welstandscriteria vaststellen, gebaseerd op de Welstandsnota;
 - i. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer; alvorens de wijziging toe te staan vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de waterbeheerder;
 - j. in het wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
 - k. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.

Ambtshalve overweging 7

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 7 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan de noordzijde van Hillewerfweg wordt de nummering van de woningen Hillewerfweg 2 tot en met 6 veranderd in Hillewerfweg 2 tot en met 14.
- In de notitie inzake inspraak- en overlegreacties wordt Hillewerfweg 6 veranderd in Hillewerfweg 14.

Ambtshalve overweging 8

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 8 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan paragraaf 5.4 Railverkeerslawaaï wordt de volgende tekstpassage toegevoegd.

Maatregelen

De Staatssecretaris heeft in 2006 laten weten akkoord te gaan met de voorgestelde maatregelen en de toekomstige geluidsbelastingen, zoals opgenomen in de beschikkingen van 17 juli 2006. Daarop is een bezwaar- en beroepsprocedure gevolgd die er uiteindelijk toe heeft geleid dat de Raad van State op 21 mei 2008 uitspraak heeft gedaan inhoudende vernietiging van de beslissing op de bezwaarschriften. Vervolgens heeft het Ministerie van VROM op 19 november 2008 een nieuwe beslissing op bezwaar genomen. De beslissing van de Minister betekent dat ProRail en nieuw saneringsplan aan de Minister moet voorleggen. Het bijborende programma zal op nieuw ter inzage worden gelegd.

- In de notitie inzake inspraak- en overlegreacties wordt bij de beantwoording van inspraakreactie 28 A. Reimerink, Vroonlandseweg 134, 4421 BX Kapelle, onder h de tekstpassage "In 2008 heeft de staatssecretaris van VROM aan ProRail laten weten akkoord te gaan met de voorgestelde maatregelen en de toekomstige geluidsbelastingen. Er zijn derhalve geen redenen om de Planbeschrijving van de Zeeuwse Lijn aan te passen." Vervangen door de volgende tekstpassage:

De Staatssecretaris heeft in 2006 laten weten akkoord te gaan met de voorgestelde maatregelen en de toekomstige geluidsbelastingen, zoals opgenomen in de beschikkingen van 17 juli 2006. Daarop is een bezwaar- en beroepsprocedure gevolgd die er uiteindelijk toe heeft geleid dat de Raad van State op 21 mei 2008 uitspraak heeft gedaan inhoudende vernietiging van de beslissing op de bezwaarschriften. Vervolgens heeft het Ministerie van VROM op 19 november 2008 een nieuwe beslissing op bezwaar genomen. De beslissing van de Minister betekent dat ProRail en nieuw saneringsplan aan de Minister moet voorleggen. Het bijborende programma zal op nieuw ter inzage worden gelegd. Deze tekst wordt aan de toelichting toegevoegd.

Ambtshalve overweging 9

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 9 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan artikel 7 Gemengd - 1 wordt een nieuw lid toegevoegd.

7.3. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een ander gebruik dan wonen is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- c. verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan;
- d. detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel zijn niet toegestaan;
- e. de vloeroppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 50 m² en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak;

- f. de vloeroppervlakte van een kantoor mag per perceel ten hoogste 200 m² bedragen.
- Aan artikel 8 Gemengd - 2 wordt een nieuw lid toegevoegd.

8.3. Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. een ander gebruik dan wonen is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. de vloeroppervlakte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 50 m² en ten hoogste 30% van het vloeroppervlak;
- c. de vloeroppervlakte van een kantoor mag per perceel ten hoogste 200 m² bedragen.

Ambtshalve overweging 10

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 10 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Het bouwvlak voor het glastuinbouwbedrijf aan de Vroonlandseweg wordt vergroot, parallel aan de voorste perceelsgrens.

Ambtshalve overweging 11

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 11 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 17 Wonen lid 17.2.2 onder 1 wordt in het vak "bouwhoogte" opgenomen "5 meter op hoger dan de goothoogte op kaartblad 5 en 4 meter hoger dan de goothoogte elders".

Ambtshalve overweging 12

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 12 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor het kantoorgebouw aan de Stationstraat, voorzien van de bestemming Wonen - Uit te werken, wordt de bestemming Maatschappelijk met functieaanduiding 'onderwijs' opgenomen.
- Aan artikel 12 lid 12.1 wordt toegevoegd "ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs': uitsluitend onderwijs".
- De naam van artikel 19 alsmede in de aanhef, wordt "Wonen - Uit te werken" gewijzigd in ": Gemengd - Uit te werken".
- Toegevoegd wordt de bestemming "Wonen - Uit te werken". Hieronder worden opgenomen de oorspronkelijke artikelen 21.2. en 21.3, 21.3 en 21.4. De leden alsmede de hierin opgenomen verwijzingen, worden vernummerd.
- De verwijzingen in de strafbepaling (artikel 32) worden hierop aangepast.

Ambtshalve overweging 13

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 13 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In paragraaf 5.1 wordt aan de passage voor Waterkeringen toegevoegd "Voor de locatie van de Toevlucht wordt prioriteit gegeven aan een duurzaam energiesysteem. Hierdoor is het niet mogelijk, gelet op het hiervoor benodigde aantal bronboringen, dat ter plaatse infiltratie plaatsvindt. Dat betekent dat de afwatering via het rioleringsstelsel gebeurt.".
- In paragraaf 6.2 wordt onder Transformatiegebieden, Locatie Toevlucht Biezelingsestraat de zin "Tevens wordt op de begane grond een fysiotherapiepraktijk gevestigd." Niet vastgesteld.

- Het bouwvlak wordt op hoofdlijnen strak om het bouwplan (bouwplanversie 21 december 2009; afgezien van dakoverstekken) gelegd.
- In de afzonderlijke bijlage Deelgebied Biezelingsestraat 59 wordt in paragraaf 1.1 de zin "Tevens wordt op de begane grond een fysiotherapiepraktijk gevestigd." niet vastgesteld". Op pagina 9 wordt onder Schetsontwerp "en 4" niet vastgesteld. In plaats van "7 behandelkamers ... een oefenruimte" wordt opgenomen "garages en bergingen". Figuur 2.4 wordt vervangen door een bouwtekening voor de begane grond.
Op pagina 11 wordt onder figuur 2.6 de volgende tekst opgenomen: "**Actueel bouwplan** De afbeelding van de maquette geeft een impressie van het oorspronkelijke bouwplan. In het te realiseren bouwplan is het aantal bouwlagen aan de zijde van de Bruëlisstraat teruggebracht naar drie bouwlagen (in plaats van gedeeltelijk vier bouwlagen). De afbeelding van de maquette (figuur 2.6) is illustratief, het actuele bouwplan (figuren 2.4 en 2.5) is maatgevend voor de procedure.'".
Op pagina 12 wordt onder Parkeren, de tweede alinea vervangen door de volgende tekstpassages: "Er worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd: 3 garageboxen, 17 parkeerplaatsen in de ring achter het gebouw, 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de noordzijde en 6 parkeerplaatsen aan de overzijde van de ring (oostzijde). In totaal zijn 29 parkeerplaatsen gepland. Voor 22 appartementen worden 22 parkeerplaatsen aangelegd (parkeernorm 1 parkeerplaats per appartement), voor de groepswooningen parkeerplaatsen (parkeernorm: 0,5 parkeerplaats per kamer; 2 keer 6 kamers). Het totaal benodigde aantal parkeerplaatsen bedraagt 28. Er wordt dus voldaan aan de parkeernorm (29 parkeerplaatsen).".
Op pagina 12 wordt in paragraaf 2.3 "Gemengd 4" veranderd in "Wonen met een aanduiding voor een bijzondere woonvorm". De tweede alinea "De oppervlakte het bouwvlak" wordt niet vastgesteld.
Op pagina 17 wordt onder Conclusie (paragraaf 3.1) de tekst "Deze tabel; ... het waterschap (bijlage 2, p.m.)". De bijlage 1 en 2 vervallen. De bijlagennummering wordt hierop aangepast. Toegevoegd wordt "Voor het gebouw wordt een duurzaam systeem voor koude/warmteopslag toegepast. Hierdoor zijn in de omgeving van het gebouw bronboringen nodig. Het gevolg is dat er geen ruimte resteert voor waterberging op de locatie. Dat betekent een keuze voor een duurzame voorziening voor koude/warmteopslag en afwatering via het rioleringsstelsel in plaats van infiltratie op locatie.".
- Het bouwvlak wordt op hoofdlijnen strak om het bouwplan (bouwplanversie 21 december 2009; afgezien van dakoverstekken) gelegd.
- Voor het atrium in het midden van het gebouw, wordt een bouwhoogte van 10 meter vastgesteld.
- Aan de zijde van de Bruëlisstraat wordt de bouwhoogte van 13 meter veranderd in een bouwhoogte van 10 meter (zuidoostelijk vlak).
- Voor het gebouw wordt de bestemming Wonen opgenomen met een aanduiding voor een bijzondere woonvorm. Voor de onbebouwde gronden wordt de bestemming Tuin opgenomen.
- De bestemming Gemengd-4 (artikel 9A) wordt niet vastgesteld.
- In artikel 17 Wonen wordt aan lid 17.1 een nieuw sublid toegevoegd.
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1': tevens een bijzondere woonvorm;
- Het gedeelte aan de achterzijde van het appartementencomplex, gelegen aan de Groenewoud, wordt opgenomen als bestemming Verkeer.

Ambtshalve overweging 14

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 14 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In artikel 12 Maatschappelijk wordt in lid 12.1 aan het bepaalde onder g toegevoegd "alsmede daarbij behorende ondergeschikte detailhandel van ter plaatse bereide etenswaren ter plaatse van een oppervlakte van ten hoogste 10 m² alsmede detailhandel in tweede handsgoederen ter plaatse van een oppervlakte van ten hoogste 56 m²".

Ambtshalve overweging 15

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 15 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- De bestemming Wonen voor de percelen Bruëlisstraat 23 en De Doolhof 11 wordt vergroot ter plaatse van de perceelsdelen die in eigendom zijn verworven van Bruëlisstraat 21.
- Het bouwvlak van Bruëlisstraat 21 wordt verkleind tot 5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens aan de Bruëlisstraat.

Ambtshalve overweging 16

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 16 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 1.2 "het sportcomplex Groenewoud" niet vastgesteld.
- Op figuur 1 worden het sportcomplex aan de Vroonlandseweg en de boomgaard aan de noordzijde hiervan, buiten de plangrens gehouden.
- Aan het eind van paragraaf 1.2, aan de aanhef van hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 wordt de volgende tekst toegevoegd.

Oorspronkelijk maakten het sportcomplex en de toekomstige brede school aan de Vroonlandseweg deel uit van het plangebied. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn deze gronden buiten het plangebied gelaten. Hierop wordt in hoofdstuk 6 nader ingegaan.

- In paragraaf 6.2 wordt onder Transformatiegebieden - Sportcomplex de volgende tekst toegevoegd.

In het ontwerpbestemmingsplan was aan de Vroonlandseweg voor de brede school en enige woningbouw, de bestemming Gemengd-3 opgenomen. Daarbij is verondersteld dat de onderzoeken zodanig ver gevorderd zouden zijn, dat deze bij gewijzigde vaststelling als onderbouwing zouden kunnen worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Tevens is ervan uitgegaan dat de planvorming ofwel uitgangspunten voor de toekomstige invulling/inrichting van het gebied, voldoende zou zijn gevorderd. De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan was evenwel eerder aan de orde. Vandaar dat de betreffende gronden bij de vaststelling buiten het bestemmingsplan zijn gelaten. In verband met een logische planbegrenzing is ook het sportcomplex buiten het bestemmingsplan gelaten.

Aan de Vroonlandseweg en ten zuiden van de Dankerseweg liggen gronden waar mogelijkheden worden geboden voor uitbreiding van het sportcomplex en andere sportvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Dit is mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor wijzigingsgebied 8, tussen de spoorlijn, Vroonlandseweg en Dankerseweg. Aangezien het sportcomplex aan de Vroonlandseweg buiten het bestemmingsplan wordt gelaten, is de mogelijkheid voor dergelijke sportvoorzieningen in de wijzigingsbevoegdheid komen te vervallen.

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting is aan het sportcomplex en de toekomstige brede school aandacht besteed. Deze maken immers deel uit van onder meer de functionele en ruimtelijke analyses alsmede het beleidsprogramma. De beoogde ontwikkeling is nog steeds opportuun. De planvoorbereiding hiervoor is reeds gestart en begin 2010 zal dit worden afgerond. Hiervoor wordt een afzonderlijk ruimtelijk plan voorbereid, dat voor of in de eerste helft van 2010 in procedure wordt

gebracht. De analyses en het beleidsprogramma worden dan ook gehandhaafd. Uitsluitend de bijbehorende bestemmingsregeling wordt niet vastgesteld.

- Op de plankaart worden de bestemming Sport voor het sportcomplex, de bestemming Gemengd - 3 voor de gronden aan de Vroonlandseweg, wijzigingsgebied 5 en de voor die gronden opgenomen aanduidingen niet vastgesteld. De gronden blijven buiten het plangebied.
- In de regels worden artikel 9 Gemengd - 3, artikel 15 Sport en lid 29.2.5 niet vastgesteld.
- Lid 27.2.5 wordt als volgt gewijzigd vastgesteld.

27.2.5. Wijzigingsgebied 8 (Vroonlandseweg)

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Wonen en Agrarisch voor het op de kaart aangegeven wijzigingsgebied 8 wijzigen in de bestemming Maatschappelijk, Sport, Recreatie en Verkeer, met inachtneming van de regels genoemd in de te wijzigen bestemmingen, alsmede het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast voor het projecteren van voorzieningen zoals een medisch centrum, sportvoorzieningen, hoofdzakelijk in gebouwen zoals sportscholen, fitnesscentra, maar geen reguliere sportvoorzieningen in de vorm van veldsport en grootschalige sportaccommodatie zoals een zwembad of sporthal, alsmede recreatief gebruik in de vorm van dagrecreatie;
- b. gebouwen worden gesitueerd in een strook ter breedte van circa 125 meter vanaf de Vroonlandseweg; de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 2.000 m²;
- c. de bebouwing moet ten minste 10 meter uit de voorste perceelsgrens worden gebouwd;
- d. bij het projecteren van voorzieningen en bouwmogelijkheden moet rekening worden gehouden met de vereiste afstanden tot woonbebouwing inzake licht- en geluidhinder;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter;
- f. parkeren vindt op eigen terrein plaats; wijziging is toegestaan indien geen sprake is van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
- h. de economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn;
- i. voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de Flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie alsmede externe veiligheid; voldaan moet worden aan de vereiste afstand van gevoelige functies tot boomgaarden (50 m); burgemeester en wethouders kunnen welstandscriteria vaststellen, gebaseerd op de Welstandsnota;
- j. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer, alvorens de wijziging toe te staan vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- k. in het wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de gemaakte belangenafweging, waarbij specifiek aandacht wordt besteed aan met name het voldoen aan normen inzake geluidhinder voor de omgeving; onevenredige hinder is niet toegestaan;
- l. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.

Ambtshalve overweging 17

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 19 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor het perceel Schelpenweg 1 worden de bestemmingen Tuin en Wonen opgenomen ten behoeve van een woning, met een bouwvlak overeenkomstig de methodiek zoals die is gehanteerd in de omgeving.

Ambtshalve overweging 18

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 18 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor het perceel Dijkwelsestraat 5 in Kapelle wordt de bestemming Wonen vastgesteld met een bouwvlak en hoogte-regeling vergelijkbaar met aangrenzende percelen.

Ambtshalve overweging 19

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 19 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In hoofdstuk 8 en de regels worden de nummers van de hoofdstukken I tot en met IV van de regels vastgesteld als hoofdstukken 1 tot en met 4.
- In lid 27.2.2 wordt de verwijzing naar wijzigingsgebied 4 veranderd in een verwijzing naar wijzigingsgebied 7.
- De nummering van de artikelen, artikelleden en subleden wordt aangepast als gevolg van het niet vaststellen van enkele onderdelen. De nummering (en letters) worden steeds opeenvolgend. Deze aanpassing is maatgevend, de hiervoor gebruikte nummers niet. Deze geven louter de aanpassing aan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zonder vernummering).

Ambtshalve overweging 20

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 20 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan paragraaf 7.2 wordt de volgende tekst toegevoegd:
"Kinderdagopvang Annie M.G. Schmidtsingel
 In het nieuwe woongebied Zuidhoek wordt aan de Annie M.G. Schmidtsingel 47 en 48 (eind van een rij woningen) een kinderdagopvang gerealiseerd in twee woningen. Het gaat om 2 groepen van 12 kindplaatsen voor hele dagopvang (2 tot 5 medewerkers per groep) en 1 groep van 20 kindplaatsen voor buitenschoolse opvang (1 tot 2 medewerkers per groep). De openingstijden liggen tussen 8 uur en 18 uur voor reguliere opvang en tussen 6.30 uur en 19 uur voor verlengde opvang. De buitenschoolse opvang is geopend tussen 7 uur en 9 uur en 15 uur tot 18 uur. De verlengde opvang start om 6.30 uur en eindigt om 19 uur. Tijdens vakanties zijn de openingstijden van 8 uur tot 18 uur. Er zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen ter plaatse en in de directe omgeving van de percelen.
 Gelet op de beperkte omvang van deze functie en de reeds verrichte onderzoeken voor het woongebied, is geen nader onderzoek noodzakelijk.
 Ter bevestiging van de kinderdagopvang wordt aan de bestemming voor de twee woningen, de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - 1" toegevoegd als mede een regeling hiervoor in de regels."
- In artikel 17 Wonen wordt aan lid 17.1 een nieuw sublid toegevoegd.
 ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - 1": een kinderdagopvang;

Ambtshalve overweging 21

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 21 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- In paragraaf 5.11 wordt aan het eind onder Oude Veilingterrein de zinnen "Stedenbouwkundige ... brandwerendheid" veranderd in "Hiervoor is een verantwoording van het

groepsrisico opgesteld. Daarin worden met name bouwkundige voorzieningen genoemd als maatregelen gericht op het voorkomen of beperken van slachtoffers. Bij de uitwerking van de derde fase van Zuidhoek zal met externe veiligheid rekening worden gehouden. Dit wordt in de uitwerkingsregels specifiek vastgelegd. ".

- In artikel 20 Wonen - Uit te werken wordt aan lid 20.1.2 een nieuw sublid toegevoegd.
In het uitwerkingsplan wordt aandacht besteed aan externe veiligheid in relatie tot de spoorlijn, waarbij de toename van het groepsrisico wordt verantwoord, mede op basis van overwegingen inzake de locatiekeuze, de stedenbouwkundige opzet, zelfredzaamheid van personen en bouwkundige maatregelen een en ander ter beperking van het aantal slachtoffers;".

Ambtshalve overweging 22

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 22 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor de vergroting van de parkeervoorziening voor C1000 wordt de bestemming Verkeer uitgebreid.

Ambtshalve overweging 23

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 23 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor de Petrakerk aan de Goessestraatweg worden het bouwvlak en de bouwhoogte (gebouw 20 meter, toren 40 meter) afgestemd op het bouwplan.

Ambtshalve overweging 24

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 24 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Voor de vestiging van Doeland Van Maris aan de Dijkwelsestraat 36 wordt het vlak van de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2' vergroot.

Ambtshalve overweging 25

Naar aanleiding van ambtshalve overweging 25 wordt het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vastgesteld.

- Aan de regels wordt onder vernummering een nieuw artikel 22 opgenomen.

Artikel 22 Waarde - Archeologie

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bouwregels voor de dubbelbestemming

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gebouwd mogen worden ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen wordt alvorens een reguliere bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport overlegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;

2. en in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
- c. indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. het bepaalde onder b en c is niet van toepassing indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
 2. het bouwwerk en de fundering komen niet dieper te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld, met uitzondering van paalfunderingen;
 3. het grondoppervlak van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 30 m².

22.2.2 Hoogte, oppervlakte en inhoud

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een bouwwerk bedraagt ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied			

22.3 Aanlegvergunning

22.3.1 Aanlegverbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing zoals bedoeld in lid 22.3.1 of bouwvergunning is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

22.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het in lid 22.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en / of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en / of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn;
- c. werken en / of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouw- of aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning;
- d. werken en / of werkzaamheden waarbij geen grondbewerkingen plaatsvinden dieper dan 30 cm beneden het maaiveld;
- e. werken of werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 30 m²;
- f. archeologisch onderzoek.

22.3.3 Voorwaarde voor aanlegvergunning

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van het betrokken terrein naar het oordeel van het college in voldoende mate worden veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

22.4.1 Wijziging dubbelbestemming Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door van een of meer bestemmingen met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie, waarden geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

- Artikel 23 Waarde - Archeologie 1 zal onder vernummering er als volgt uit komen te zien.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 1

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Bouwregels voor de dubbelbestemming

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

- b. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gebouwd mogen worden ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen wordt alvorens een reguliere bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport overlegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
- c. indien uit het onder b genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. het bepaalde onder b en c is niet van toepassing indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
 - 2. het bouwwerk en de fundering komen niet dieper te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld, met uitzondering van paalfunderingen;
 - 3. het grondoppervlak van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 100 m².

23.2.2 Hoogte, oppervlakte en inhoud

De goothoogte, bouwhoogte, de oppervlakte en / of de inhoud van een bouwwerk bedraagt ten hoogste:

bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte	oppervlakte / inhoud
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming Archeologisch waardevol gebied		2 m	

23.3 Ontheffing van de bouwregels

23.3.1 Archeologisch onderzoek

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 23.2.1 onder b voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en) die niet aan de in lid 23.2.1 onder b genoemde voorwaarden voldoen, met dien verstande dat de archeologische waarden niet onevenredig mogen worden geschaad.

23.3.2. Ontheffing archeologisch onderzoek

Ontheffing, zoals in lid 23.3.1 bedoeld, zal in ieder geval worden verleend indien:

- a. de aanvrager van de bouwvergunning blijkens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van het college in voldoende mate worden veiliggesteld;

- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.

23.4 Aanlegvergunning

23.4.1 Aanlegverbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en / of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing zoals bedoeld in lid 23.3.1 of bouwvergunning is verleend;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 30 cm;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

23.4.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het in lid 23.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en / of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en / of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn;
- c. werken en / of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouw- of aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning;
- d. werken en / of werkzaamheden waarbij geen grondbewerkingen plaatsvinden dieper dan 30 cm beneden het maaiveld;
- e. werken of werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 100 m²;
- f. archeologisch onderzoek.

23.4.3 Voorwaarde voor aanlegvergunning

Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van het betrokken terrein naar het oordeel van het college in voldoende mate worden veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;

3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

23.5.1 Wijziging dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door van een of meer bestemmingen met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1, geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

- Als gevolg van de voorgestelde wijzigingen zal onder vernummering de strafbepaling er als volgt uit komen te zien.

Artikel 32 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in:

- a. artikel 17, lid 17.7.1;
- b. artikel 21, lid 21.4.1;
- c. artikel 22, lid 22.4.1.;
- d. artikel 23, lid 23.4.1.;
- e. artikel 24, lid 24.4.1.;

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.