



2018.04717

Nota Zienswijzen

Project Uitwerkingsplan Koningin Maximahof
Datum 11 april 2018

Aanleiding

Het ontwerpuitwerkingsplan Koningin Maximahof heeft met ingang van 15 februari 2018 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ingediend.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Alle aspecten die wel in de reacties zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Zienswijze	Indiener	Adres	Datum
1	Indiener 1	Oranjeboomstraat 20a	2 maart 2018
2	Vereniging De Zeeuwse Molens		15 maart 2018
3	Indiener 3	Oranjeboomstraat 20	27 maart 2018

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

1. Door de toegestane maximale bouwhoogte van 10 meter van de nieuwe woningen en een hogere bouwgrond van 50 cm ten opzichte van de Oranjeboomstraat wordt planschade verwacht. Het is onduidelijk hoe hoog schuurtjes en tuinhuisjes kunnen worden. Ook is niet duidelijk welke woningen er achter het woonperceel worden gebouwd.
2. Zorgen zijn er over de capaciteit van de bestaande riolering. Het blijkt dat de bestaande riolering in de Oranjeboomstraat onvoldoende capaciteit heeft en dat dit wateroverlast geeft. Deze problemen nemen toe met alle nieuwbouw. Onbegrijpelijk is het dat regenwater in het nieuwe plan de groengebieden instroomt.
3. Zorgen zijn er ook over de voorziene drainage in de groenstrook achter het woonperceel. Voorkomen moet worden dat de achtertuinen onder water komen te staan.
4. Vanwege de leeftijd van de woning van indiener en het feit dat deze niet is onderheid, dient verboden te worden dat in het nieuwbouwplan wordt geheid. Daarom dient er ook geen bouwverkeer door de Oranjeboomstraat te rijden. Van belang is dat er een schadeprotocol komt.

Overwegingen

1. Verhaal van planschade door de achterliggende bebouwing valt buiten de procedure van zienswijzen. In het uitwerkingsplan is aangegeven wat de maximale bouwhoogtes van bouwwerken zijn. Voor aan-, uit en bijgebouwen, inclusief overkappingen is bepaald dat de goothoogte maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter bedraagt. Deze hoogtebepalingen zijn overeenkomstig de bouwmogelijkheden in de bestemming Wonen in het huidige bestemmingsplan Kom Wemeldinge en de uitwerkingsregels van de uit te werken woonbestemming. Op de verbeelding van het Uitwerkingsplan is achter het woonperceel van indiener een bouwvlak aangegeven met de bestemming Wonen. In dit

bouwvlak mogen woningen worden gebouwd. In het uitwerkingsplan is niet bepaald welk type woning achter het woonperceel van indiener moet worden gebouwd. De ontwikkelaar is, met in achtneming van de regels uit het uitwerkingsplan en het Beeldkwaliteitplan, vrij om te bepalen welk type woning waar wordt gebouwd.

2. In hoofdstuk 4 van de toelichting, paragraaf 4.11 Water, wordt onder andere ingegaan op het voorkomen van overlast door hemel- en afvalwater. Voor het plangebied is een waterhuishoudkundig plan opgesteld dat als bijlage aan het bestemmingsplan is toegevoegd. Hierin wordt ingegaan op de afvoer van vuil water, de berging van hemelwater en de afvoer van hemelwater.
3. Aan de achterzijde van de woonpercelen van de Oranjeboomstraat wordt een nieuw watersysteem aangelegd. Dit systeem zorgt bij regenval voor de tijdelijke opvang van regenwater en voor de afvoer ervan. Dit systeem is ook beschreven in het waterhuishoudkundig plan. Met betrekking tot dit systeem en de aanpak van de riolering in de Oranjeboomstraat en de Bonzijweg worden de bewoners van de Oranjeboomstraat apart geïnformeerd.
4. De wijze van funderen van de nieuwe woningen in het plangebied, de route van het bouwverkeer en een eventueel schadeprotocol vallen buiten de procedure van zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het uitwerkingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

1. Onduidelijk is of de in de toelichting genoemde maximale bouwhoogte van 10 meter ook de eventuele nokhoogte betreft.
2. Om de windvang van de molens niet te belemmeren dient een bepaling te worden opgenomen dat opgaande beplanting zoals bomen niet hoger worden dan 10 meter.

Overwegingen

1. De in de toelichting van het uitwerkingsplan genoemde maximale bouwhoogte van 10 meter is in de bouwregels verder uitgewerkt. In paragraaf 6.2.2 wordt voor de goothoogte verwezen naar de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding (de kaart). De bouwhoogte mag 4 meter hoger dan de goothoogte zijn, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Daar waar een goothoogte van 6 meter op de verbeelding is aangegeven is de maximale bouwhoogte, zijnde de nokhoogte, maximaal 10 meter.
2. In het uitwerkingsplan is een aanduiding opgenomen voor de molenbiotoop. Ter plaatse van deze aanduiding gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte van gebouwen. Deze regeling kan worden aangevuld, zodat er ook beperkingen gelden voor hoog opgaande beplanting.

Conclusie

De zienswijze geeft op het aspect windvang aanleiding om het uitwerkingsplan aan te passen.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

1. Bij de aankoop van de woning in 1990 werd verzekerd dat vóór 2030 niet zou worden gebouwd op het achter de woning gelegen sportveld.
2. De plannen voor het nieuwe woongebied zijn onvoldoende gecommuniceerd met de omwonenden. Het was beter geweest om in een gesprek met omwonenden te inventariseren wat er leeft.
3. Vanwege het dorpse karakter van deze woonomgeving is een maximale nokhoogte van 7 meter in plaats van de toegestane hoogte van 10 meter aanvaardbaar. Het zonlicht in de ochtenduren zal verminderen en er zal inkijk vanuit de nieuwe woningen ontstaan.
4. Het uitwerkingsplan omschrijft niets over de wijze van funderen van de nieuwe woningen. De ondergrond van deze omgeving is zodanig onstabiel dat heien niet acceptabel is.
5. De woningen aan de Oranjeboomstraat kampen nu al met wateroverlast. De in het nieuwe plan bedachte waterberging in de groenstrook achter het woonperceel leidt tot wateroverlast in de achtertuinen. De waterberging heeft te weinig capaciteit. Eerst moeten de plannen worden uitgevoerd om te zien of deze voldoende zijn. Daarna mag er gebouwd worden. De bestaande sloot achter de woonpercelen is op een aantal plaatsen overbouwd waardoor rechtsongelijkheid is ontstaan.
6. Om schade aan de woningen in de Oranjeboomstraat te voorkomen, dient er een verbod op bouwverkeer in de Oranjeboomstraat te komen. Voor zowel de rioleringswerkzaamheden als de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie, waarvoor een CAR-verzekering noodzakelijk is, dient een schadeprotocol beschikbaar te zijn.

Overwegingen

1. De herziening van het bestemmingsplan Wemeldinge is op 1 november 2010 vastgesteld. Hierin is de uitwerkingsbevoegdheid voor het plangebied van het Koningin Maximahof opgenomen. Vanaf die tijd was de ontwikkeling van dit gebied voor een ieder te voorzien. Een uitwerkingsbevoegdheid dient in principe binnen de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) uitgewerkt te worden door middel van het opstellen van een uitwerkingsplan.
2. De gemeente Kapelle heeft op 6 december 2017 de overeenkomst voor het ontwikkelen van het gebied door Projektbouwmaatschappij Fraanje BV ondertekend. Op 14 december 2017 heeft Fraanje haar plannen voor het gebied aan de uitgenodigde omwonenden en andere belangstellenden gepresenteerd. Vervolgens is in opdracht van Fraanje het concept uitwerkingsplan opgesteld. Dit plan moest voldoen aan de uitwerkingsregels zoals deze in het geldende bestemmingsplan Kom Wemeldinge zijn omschreven. Dit uitwerkingsplan heeft Fraanje aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. Het uitwerkingsplan voldoet aan de in het bestemmingsplan Kom Wemeldinge genoemde uitwerkingsregels. Het college heeft vervolgens besloten om het uitwerkingsplan in procedure te brengen. Tijdens de periode van ter inzage legging heeft de gemeente op 6 maart 2018 een informatiebijeenkomst belegd waarvoor de omwonenden zijn uitgenodigd.
3. In de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan Wemeldinge is omschreven dat de woningen in het plangebied uit maximaal twee bouwlagen en een kap mogen bestaan. Vanwege het dorpse karakter en de bestaande bebouwing aan de Oranjeboomstraat is in het uitwerkingsplan bepaald dat de goothoogte aan de zijde van de Oranjeboomstraat niet meer dan 4,5 meter mag bedragen. De maximale nokhoogte is bepaald op 10 meter. In de regels van het uitwerkingsplan zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. Het college is bevoegd om af te wijken van maten met ten hoogste 10%. Bij het toepassen van deze regel, zal een afweging moeten plaatsvinden of de afwijking al dan niet aanvaardbaar is. Voor aspecten van inkijk en verminderen van zonlicht is planschadeverhaal mogelijk.
4. De wijze van funderen van de nieuwe woningen in het plangebied valt buiten de procedure van zienswijzen.

5. Aan de achterzijde van de woonpercelen van de Oranjeboomstraat wordt een nieuw watersysteem aangelegd. Dit systeem zorgt bij regenval voor de tijdelijke opvang van regenwater en voor de afvoer ervan. Met betrekking tot dit systeem en de aanpak van de riolering in de Oranjeboomstraat en de Bonzijweg worden de bewoners van de Oranjeboomstraat apart geïnformeerd.
6. De route van het bouwverkeer en een eventueel schadeprotocol vallen buiten de procedure van zienswijzen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het uitwerkingsplan aan te passen.