

Kapelle Biezeling 7^e herziening

bestemmingsplan

(De Grenadier)



Wijziging kavelindeling gedeelte De Grenadier



Initiatiefnemer:
Gemeente Kapelle

Adviseur:
Butijn Bouw Advies
Kerkweg 29
4414 AA Waarde

Identificatiecode:
NL.IMRO.0678.kapbiezHZ007.VAST
Planstatus: vastgesteld
Datum: 20 jan. 2015

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1.	Aanleiding en doel	3
1.2.	Begrenzing plangebied	3
1.3.	Leeswijzer	4
2.	Plangebied	
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Geldende bestemmingsregeling	6
2.3.	Toekomstige situatie	7
3.	Beleidskaders	
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.4.	Conclusie	12
4.	Ontwikkeling en inrichting	
4.1.	Stedenbouwkundige aspecten	13
4.2.	Verkeer	15
4.3.	Conclusie	15
5.	Sectorale toetsen	
5.1.	Bodem	16
5.2.	Archeologie	16
5.3.	Water	17
5.4.	Ecologie	17
5.5.	Luchtkwaliteit	17
5.6.	Wegverkeerslawaaai	17
5.7.	Milieuzonering	18
5.8.	Externe veiligheid	18
5.9.	Leidingen	18
5.10.	Financiële haalbaarheid	18
6.	Bestemmingsregeling	
6.1.	Planvorm	19
6.2.	Toelichting op de regels	19
7.	Maatschappelijke verantwoording	
7.1.	Inspraakprocedure	21

Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

In 2008 is er voor het plan "De Klinker" reeds een bestemmingsplanprocedure gevoerd middels een artikel 19 lid 1 Wro procedure. In het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling, welke in 2009/2010 is vastgesteld, is het nieuwe plan opgenomen onder het "deelgebied De Klinker".

Binnen dit deelgebied zijn er ondertussen meerdere nieuwe woningen gebouwd. Waaronder 8 twee onder een kapwoningen aan De Grenadier die met de achtergevels aan het water grenzen.

In 2010 is ontheffing verleend ex. artikel 3.23 Wro voor de bouw van nog 2 waterwoningen (twee-onder-één-kap) aan De Grenadier 20 en 22 in plaats van 2 vrijstaande woningen aan De Klinker. Deze waterwoningen zijn niet gerealiseerd.

In 2013 heeft de gemeente de regie overgenomen van De Klinker BV. De percelen in het plangebied zijn vervolgens aangeboden aan een ontwikkelaar.

Vanwege de gewijzigde markt blijkt het voor de haalbaarheid noodzakelijk te zijn om een verdichting toe te passen. Het gedeelte rond de straat De Grenadier dient daardoor enigszins heringericht/verkaveld te worden. De herinrichting is echter zodanig dat hiervoor ook het bestemmingsplan voor dat gedeelte gewijzigd moet worden. Onderhavig rapport is hiervoor bedoeld.

Het plan wordt ontwikkeld door Fraanje BV.

1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is op onderstaande luchtfoto 01 met een gekleurd kader aangegeven.



Luchtfoto 01 omkaderd plangebied (bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland)

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de historie van het plangebied. Waarna verder ingegaan wordt op de huidige functies en het gebruik in de directe omgeving en het plangebied zelf. Ook wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsregeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de beleidskaders. In hoofdstuk 4 wordt verder de stedenbouwkundige opzet van het plangebied nader toegelicht. In hoofdstuk 5 komen de milieu- en duurzaamheidsaspecten aan de orde die van belang zijn voor het plangebied en tevens wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 komen de resultaten van de inspraak aan de orde.

2. Plangebied

2.1. Bestaande situatie

Voor een toelichtende beschrijving van de historie van het plangebied en omgeving wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling.

De huidige situatie laat een reeds gedeeltelijk ingevuld nieuw woongebied zien, met een groot open water wat gedeeltelijk de oude haven markeert.

Op het moment van schrijven van deze toelichting is er, overeenkomstig de landelijke tendens, een matige tot stagnerende verkoop van de overgebleven kavels. Een duidelijke reden is de huidige economische crisis.

Hieronder zijn enkele foto's opgenomen van beoogd plangebied.

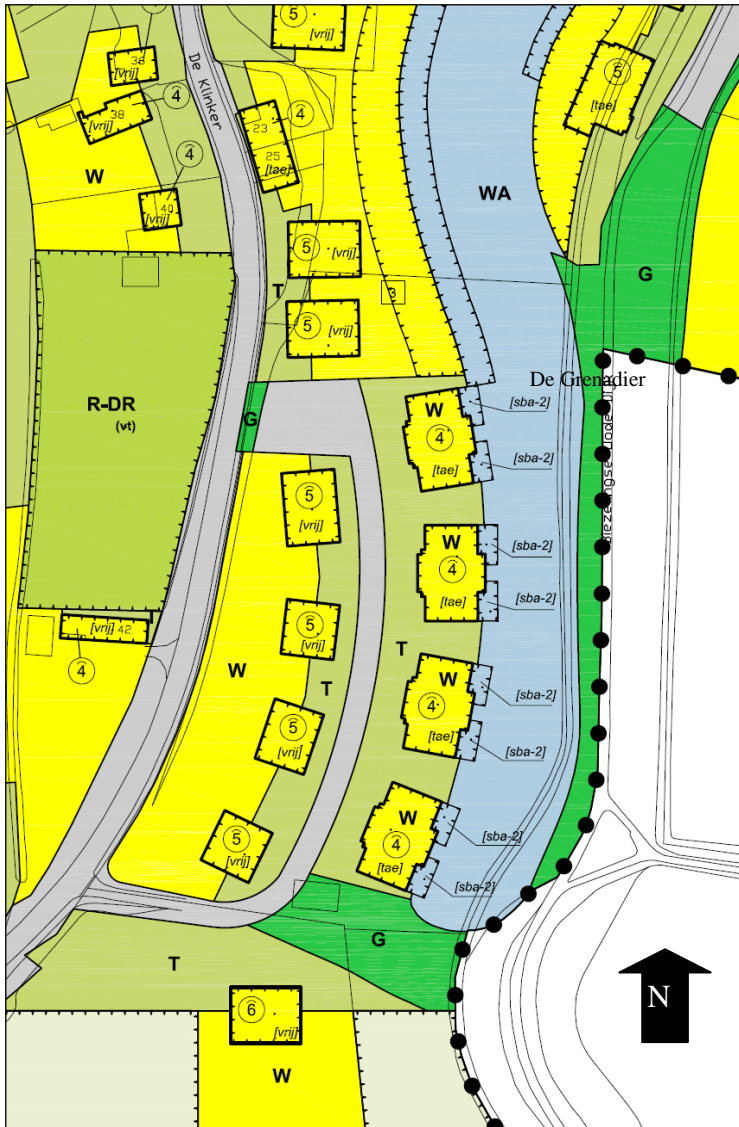




Foto's plangebied

2.2. Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kapelle-Biezeling, deelgebied De Klinker". Op de gronden zijn verschillende woonblokken opgenomen voor vrijstaande woningen, met de bestemming "Woondoeleinden [*vrij*]". Op de volgende pagina is een fragment van de bestemmingsplankaart opgenomen.



Figuur 02, fragment bestemmingsplankaart "deelgebied De Klinker", bron: gemeente Kapelle

2.3. Toekomstige situatie

Het plangebied beperkt zich tot het gedeelte tussen De Grenadier en De Klinker. Dus ten westen en ten noorden van De Grenadier.

Dit gedeelte biedt op basis van de verbeelding ruimte voor 12 vrijstaande woningen, waarvan reeds 1 woning is gerealiseerd. Voor 2 woningen is eerder een vergunning verleend, maar deze zijn niet gerealiseerd.

Het voornemen is om binnen de planlocatie twee-onder-één-kapwoningen te realiseren met kleinere kavelgrootte. Het concept van de woningen is zodanig dat deze woningen met name geschikt zijn voor senioren, terwijl er, door uitvoering van de verschillende opties, ook een eengezinswoning kan worden gerealiseerd.

3. Beleidskaders

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zal kort worden ingegaan op rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid, met daaraan gekoppeld de toetsing en conclusies van het initiatief aan het beleid.

3.2. Beleid

3.2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het realiseren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, de komende jaren van kracht.

In het nieuwe omgevingsbeleid is een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten opgenomen. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen opgenomen in de nieuwe verordening ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld. In deze verordening wordt onder andere nader ingegaan op de vertaling van het woningbouwbeleid m.b.t. kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied. Dit betreft het gebied gelegen buiten de grenzen van bestaand bebouwd gebied.

Woningbouw en herstructurering

De provinciale doelstelling is: Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.

Realisatie van nieuwbouwwoningen dient in principe plaats te vinden binnen de grenzen van bestaand bebouwd gebied.

Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 geactualiseerd worden, waarbij alle onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. Daardoor zal het bestaand bebouwd gebied in ieder geval voor de planperiode voldoende ruimte bieden voor de woningbehoefte. Indien toch plannen buiten de grenzen tot ontwikkeling worden gebracht zal via de 'duurzaamheidsladder' de noodzaak aangetoond moeten worden.

Duurzaamheidsladder

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte

programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro.

De ladder kent drie treden:

Trede 1: is er een regionale behoefte?

Trede 2: is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Trede 3: zoek een multimodaal ontsloten locatie voor de resterende regionale behoefte.

Trede 1 *Bepalen regionale vraag naar ruimte*

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Het resultaat van trede 1 is inzicht in de vraag naar ruimte in de regio zowel kwantitatief als kwalitatief en zowel uitgesplitst naar functie als in totaal.

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde: kan de vraag binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen?

Trede 2 *Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied*

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Zo ontstaat zicht op het bruikbare en beschikbare aanbod ruimte binnen bestaand stedelijk gebied. Uit trede 1 is de kwantitatieve en kwalitatieve vraag bekend. De confrontatie van vraag en aanbod resulteert in inzicht welk deel van de regionale vraag (kwantitatief en kwalitatief) opgevangen kan worden binnen het bestaand stedelijk gebied. Kan de vraag volledig opgevangen worden dan is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied is trede 3 aan de orde.

Trede 3 *Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied*

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een multimodale ontsluiting.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor:

- (1) de ruimtevraag,
- (2) de beschikbare ruimte en
- (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Cultuurhistorische kwaliteit

In het kader van de ruimtelijke kwaliteit is cultuurhistorie één van de omgevingskwaliteiten en van groot belang voor het duurzaam in stand houden van de identiteit en herkenbaarheid van de dagelijkse leefomgeving.

Om cultuurhistorie een belangrijke rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen is het nodig voldoende informatie hierover te hebben. Hiervoor heeft de provincie een instrument ontwikkeld,

namelijk de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). De Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) zet karakteristieke landschappelijke kenmerken letterlijk 'op de kaart'. Het bevordert de beleving van het landschap door aan te geven waar cultuurhistorische waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden

De CHS biedt een geordend overzicht van de voornaamste, nog aanwezige, (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zeeland. Hiervoor zijn (steden)bouwkundige, archeologische en historisch geografische elementen en structuren op een eenduidige wijze gewaardeerd en in kaart gebracht. De kaart is te raadplegen via de website van de provincie.

Voor wat betreft het aspect Archeologie wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

Toetsing:

De planlocatie is gesitueerd binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied.

De planlocatie is niet gelegen in de nabijheid van (agrarische) bedrijven.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebieden aanwezig.

De ontwikkeling is onderdeel van de regionale woningmarktafspraken (zie par. 3.2.3.). Het beleid van de gemeente is om zoveel mogelijk in te spelen op de woonwensen die leven. In dit kader is de keuze gemaakt om de planlocatie zodanig in te richten dat er meer mogelijkheden geboden worden om seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen te kunnen realiseren. Vanwege de smallere kavels ontstaat dan ook de mogelijkheid om meer woningen binnen het plangebied te realiseren. De drie extra woningen ten opzichte van het aantal in de woningmarktafspraken opgenomen woningen voor dit project, worden binnen de afspraken verantwoord.

In de Verordening Ruimte zijn verder geen zaken opgenomen van direct belang voor beoogde planlocatie in de bebouwde kom van Kapelle-Biezeling

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

3.2.3. Gemeentelijk beleid

Door de gemeente zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld. De belangrijkste die van toepassing zijn op betreffende planwijziging zijn:

- Agenda Wonen in De Bevelanden 2020
- Woonvisie (2008)
- Bestemmingsplannen

Hierin komen vele zaken aan de orde die van belang zijn voor een goed woonklimaat maar ook ingaan op een evenredige verdeling van het woningbouwprogramma.

Agenda Wonen in De Bevelanden 2020

Regionale woningmarktafspraken

De 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2020' is vastgesteld door de gemeenteraden van de 5 deelnemende gemeenten: Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal. De agenda vormt de basis voor gezamenlijke aanpak van de woningmarkt.

Kwaliteit

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad staat onder druk. Dit komt onder andere door financieel-economische en demografische veranderingen. De economische- en kredietcrisis hebben gezorgd voor strengere hypotheekisen, woningwaardedaling en stagnatie in bouw en verkoop van nieuwe woningen. Demografische veranderingen hebben zeker op lange termijn grote invloed op een verandering in de leeftijdsopbouw van de bevolking en samenstelling van de huishoudens. Dit komt door de vergrijzing, ontgroening en verdunning van de inwoners en huishoudens. Deze veranderingen hebben invloed op de leefbaarheid in dorpen en wijken.

Regionaal

Niet alleen in de gemeente Kapelle is dit proces gaande maar ook in de omliggende gemeenten in de regio De Bevelanden doen deze ontwikkelingen zich voor. Aangezien er relaties bestaan tussen de lokale woningmarkten in de regio zijn er gezamenlijk afspraken gemaakt over hoe de toekomstige woningvoorraad er uit moet gaan zien en hoe dit aangepakt gaat worden. De provincie Zeeland vraagt dat ook van de regio.

Verkenning woningmarkt

Belangrijke input voor de regionale woningmarktafspraken is de regionale woningmarktverkenning van eind 2012. Dit marktonderzoek geeft een beeld van de toekomstige bewoners van de regio en de behoefte aan woningen die daaraan gekoppeld is. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met belangenorganisaties van gebruikers, bouwers, verkopers en ontwikkelaars van woningen.

Agenda Wonen

Het resultaat is de vastgestelde Agenda Wonen in De Bevelanden 2020 die op 27 september 2013 is aangeboden aan de provincie. De gemaakte afspraken vormen de basis voor gezamenlijke aanpak van de woningmarkt. De aanpak van de (met name particuliere) bestaande woningvoorraad is een belangrijk speerpunt in het beleid.

Kaders

De woningmarktafspraken bieden de kaders voor ontwikkelingen in de woningvoorraad. Voor Kapelle houdt dit in dat de afspraken worden ingezet om te sturen op nieuwbouw van de juiste typen woningen op de juiste locaties, zodat er een meerwaarde aan de bestaande woningvoorraad wordt toegevoegd. Daarnaast wordt in de regio gewerkt aan projecten om de verbetering van de particuliere woningvoorraad te stimuleren en te kunnen anticiperen op de scheiding van wonen en zorg.

Woonvisie (2008)

De Woonvisie gaat uit van vergrijzing en individualisering van het toenemend aantal huishoudens, dat leidt tot een daling van de gemiddelde woningbezetting. Hierdoor zijn in de toekomst extra zorgwoningen of levensloopbestendige woningen nodig.

Bestemmingsplan:

Zie hiervoor par. 2.2.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd initiatief wel past binnen het gemeentelijk beleid maar niet binnen het bestemmingsplan.

4. Ontwikkeling en inrichting

4.1. Stedenbouwkundige aspecten

Bestaande opzet:

Hieronder is het gedeelte uit het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling deelgebied De Klinker overgenomen om weer te geven wat het voornemen van de stedenbouwkundige opzet is geweest.

Stedenbouwkundige opzet

Een langgerekte waterstrook komt te liggen daar waar Biezeling met de Westerschelde was verbonden. Het gebied rond de waterpartij krijgt een groene invulling met daarin op informele wijze een reeks diverse woningtypologieën. De erfscheidingen dienen te worden ingevuld met hagen van diverse hoogtes zodat het informele karakter verder versterkt kan worden.

Rekening dient te worden gehouden met doorzichten vanuit de openbare ruimte en uitzicht vanuit de woningen.

De ontsluiting van het gebied gaat via de Klinker en de Biezelingse Oude Dijk. Aan de oostzijde van het gebied zal een openbare wandelroute worden gemaakt. Deze route zal op twee plekken aansluiten op de Klinker. Aan de noordzijde van de locatie is een collectieve steiger geprojecteerd.

De woningen worden op informele wijze geordend langs de Klinker en de waterpartij. Hierdoor ontstaat een "samenhangende losheid". Er dient rekening te worden gehouden met zichtlijnen tussen de woningen door een aantal openbare zichtlijnen over de lengte-as van het water. Door de garages in de hoofdmassa van de woningen op te nemen is transparantie van het gebied gewaarborgd. Langs de Klinker worden drie types dijkwoningen ontwikkeld met een dwarskap op de Klinker. De woningen staan in diverse richtingen, staan versprongen en geroteerd ten opzichte van elkaar en zorgen voor een gedifferentieerd beeld langs de Klinker. Waterwoningen worden centraal in het zuidelijk deel van het gebied gesitueerd, uit te voeren als twee-onder-één-kappers. De gedachte verandawoningen aan de Biezelingse Oude Dijk zijn bedoeld als informele woningen in het groen langs het water. Ten zuiden hiervan komt een villa. Bij het ontwerp van de woningen is het belangrijk dat de hoofdmassa's compact zijn om zoveel mogelijk doorzicht vanuit de openbare ruimte naar het water te waarborgen.



Figuur 03, bestaande stedenbouwkundige opzet, bron ZEC

Uitgangspunten

In relatie tot de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten gelden voor de woningbouwontwikkeling in dit gebied de volgende uitgangspunten die als welstandscriteria worden toegepast ten aanzien van met name de beeldkwaliteit, zoals door de gemeenteraad vastgesteld.

- Het terugbrengen van water is een historisch en ruimtelijk sterke optie. Een groene open ruimte vormt een andere aanvaardbare optie. Een openbaar karakter van deze centrale ruimte is gewenst. Hiermee wordt de continuïteit van de open "haven"ruimte gewaarborgd, mede door te zorgen voor lange zichtlijnen in noord-zuidrichting.*
- Bebouwing concentreren aan de randen van het gebied (de flanken). De bebouwingwijze afstemmen op het kenmerkende patroon van dijkbebouwing en de specifieke kwaliteiten van de omgeving. De Biezelingse Oude Dijk zoveel mogelijk vrijwaren van bebouwing, in ieder geval het zuidelijk deel.*
- Dwarsverbindingen tussen de Klinker en de Biezelingse Oude Dijk zijn niet noodzakelijk. Indien toegepast blijven zij ondergeschikt. De uitlooptenue van de Biezelingse Oude Dijk als ommetje waarborgen. Kleinschaligheid en beeldkwaliteit van de openbare ruimte vasthouden.*

Hoofdropzet

De hoofdropzet van het woongebied heeft de volgende kenmerken.

- Het centrale middengebied blijft open. Hierin wordt water teruggebracht. Maximalisering van de waterbreedte wordt nagestreefd om de schaal van deze ruimte recht te doen.*
- Het programma wordt verdeeld over 4 stroken met ieder een eigen specifieke invulling. Drie stroken zijn georiënteerd op de Klinker. Een strook aan de oostzijde ligt in de oksel van de Oude Dijk-Biezelingse Oude Dijk.*
- De Havenweg blijft gehandhaafd. Het vormt de overgang tussen de speelkom en de "nieuwe haven". Deze overgangsfunctie vraagt om extra openbare ruimte met een bijzondere invulling.*
- De Biezelingse Oude Dijk blijft zoveel mogelijk onaangetast.*
- Behalve de bestaande Havenweg komt er geen kortsluiting in oost-westrichting voor autoverkeer.*

Nieuwe opzet gedeelte De Grenadier:

De wijzigingen ten opzichte van het oude plan betreffen:

- In plaats van de twee vrijstaande woningen met uitweg op de Klinker, een twee-onder-één-kapwoning en een vrijstaande woning met een uitweg via De Grenadier;
- De Grenadier verder door trekken en het parkeerhaventje anders inrichten inclusief de dijktrap;
- In plaats van 4 woningen, tussen De Klinker en De Grenadier, 1 vrijstaande woning (is reeds gerealiseerd) en 8 twee-onder-één-kapwoningen.





Figuur 04: beoogde invulling plangebied

Door uitvoering van de wijziging zoals op boven aangegeven situatietekening is weergegeven doet dit de kern van de stedenbouwkundige hoofdopzet, die opgenomen is in het deelgebied De Klinker, niet teniet.

De woningen zijn eenvoudige van opzet terwijl er door uitvoering van de verschillende opties een fraai straatbeeld ontstaat. Tussen de twee-onder-één-kapwoningen is een tussenruimte tussen de hoofdgebouwen van minimaal 6 meter. Binnen die 6 meter zijn alleen aan- of uitbouwen toegestaan met een beperkte hoogte.

Het zicht vanaf De Klinker richting de achtererven van de betreffende woningen zal van voor- tot najaar voor een deel ontnomen worden door de haagsgewijze begroeiing van de dijk.

4.2. Verkeer

Het toevoegen van zes extra woningen binnen het plangebied zal een geringe vermeerdering inhouden van de verkeersbewegingen. De Grenadier is echter een doodlopende straat en zal daardoor alleen gebruikt worden voor bestemmingsverkeer. De verkeersbewegingen op zich zullen geen overlast geven in het gebied. Overlast van verkeer in dichtbebouwde gebieden ontstaat met name vanwege de grotere parkeerbehoefte.

Parkeren

Het parkeren ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen wordt geheel binnen het projectgebied gerealiseerd. Er zal geen afwenteling van de parkeerbehoefte op de Klinker, Havenweg of Veerweg plaatsvinden. Nu er, in onderhavig plan, enkele woningen extra opgenomen zijn is ook de parkeermogelijkheid uitgebreid door een groter parkeerhaventje aan het einde van De Grenadier aan te leggen en aan het begin van de Grenadier 4 parkeerplaatsen te realiseren. Hierdoor wordt er voldaan aan de gebruikelijke normeringen.

4.3. Conclusie

Het toevoegen van enkele woningen aan dit plangebied en de wijze waarop deze geïntegreerd worden in de bestaande omgeving, geven geen nadelige consequenties aan de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving.

5. Sectorale Toetsen

5.1. Bodem

Voor het gehele plangebied zijn in 2006 de nodige bodemonderzoeken uitgevoerd.

De resultaten van het onderzoek binnen het beoogd plangebied vormden geen belemmering om woningbouw toe te staan.

In de tussentijd zijn er geen zodanige wijzigingen doorgevoerd die een andere conclusie zouden kunnen rechtvaardigen.

5.2. Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch beleid vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen van archeologisch onderzoek als zijnde een vast onderdeel van de planvoorbereiding. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed, en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad van Kapelle de 'beleidsnota archeologie gemeente Kapelle' vastgesteld. De aanleiding van deze beleidsnota is de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg (opgenomen in de Monumentenwet 1988).

Op basis van deze wet moet de gemeente bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. In de praktijk betekent dit dat voor bodemversturende activiteiten, zoals bouwen of slopen, in sommige gevallen er archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Op grond van Artikel 41a van de Monumentenwet kan de gemeenteraad afwijkende oppervlakten vaststellen voor de plicht tot het doen van archeologisch onderzoek bij bodemversturende activiteiten. Met de vaststelling van de beleidsnota geeft de gemeenteraad invulling aan deze bevoegdheid. Deze beleidsnota werkt door in de gemeentelijke bestemmingsplannen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

Op grond van het vastgestelde beleid is er geen archeologisch onderzoek nodig voor bodemversturende activiteiten:

- als die niet dieper zijn dan 40 centimeter;
- als het te verstoren oppervlak niet groter is dan 50 m², dit geldt voor terreinen waarvan bekend is dat deze een archeologische waarde hebben en voor de oude dorpskernen;
- als het te verstoren oppervlak niet groter is dan 250 m², dit geldt bij een hoge verwachtingswaarde;
- als het te verstoren oppervlak niet groter is dan 500 m², dit geldt bij een gematigde verwachtingswaarde;
- als het te verstoren oppervlak niet groter is dan 2.500 m², dit geldt bij een lage verwachtingswaarde.

Voor de beoogde locatie geldt een lage verwachtingswaarde. Tevens is er reeds voor het bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse, deelgebied De Klinker, archeologisch onderzoek gedaan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk gebleken. Betreffende onderzoeksresultaten kunnen ook voor onderhavige geringe wijziging van toepassing verklaard worden, nader archeologisch onderzoek is ook voor deze wijziging derhalve niet noodzakelijk.

5.3. Water

De uitgangspunten die gehanteerd zijn in "deelgebied De Klinker" aangaande de waterparagraaf zijn niet veranderd. Het enkele feit dat er 6 woningen extra opgenomen zijn in onderhavig plan zal het wateradvies wat destijds door het waterschap is gegeven niet veranderen.

De riolering wordt gescheiden aangelegd. Het hemelwater wordt via het gescheiden stelsel afgevoerd naar de waterpartij direct naast het plangebied.

Realisering van het initiatief geeft geen consequenties voor de waterhuishouding in de (directe) omgeving van de planlocatie.

5.4. Ecologie

De ontwikkeling van het nieuwe woongebied is getoetst aan de Flora- en Faunawet. Daaruit is gebleken dat wat de gebieds- en soortenbescherming betreft, geconcludeerd kon worden dat noch de Natuurbeschermingswet, noch het Omgevingsplan Zeeland, noch de Flora- en faunawet een beletsel vormde voor de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkeling.

Ondertussen bestaat het beoogd plangebied uit bouwrijpe grond zonder begroeiing.

De geringe voorgestelde wijziging heeft geen consequentie voor de flora en fauna in de omgeving van de planlocatie. Wel dient er zorgvuldig gehandeld te worden, zoals het regelmatig maaien van het braakliggend terrein en het voorkomen van water in de bouwput of rijsporen zodat dieren zich hier niet vestigen.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit (Wlk) in werking getreden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Beoogde wijziging valt onder één van de categorieën gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Uit eerdere onderzoeken blijkt dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk. De Wet luchtkwaliteit staat het toevoegen van 6 woningen binnen het plangebied dan ook niet in de weg en voldoet deze geringe wijziging uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.6. Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd.

Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van L_{den}. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderbouwd worden of de aanwezige geluidsbelasting van het autoverkeer op de nieuwe gevel onder de genormeerde waarden blijft.

Ten behoeve van het gehele deelgebied De Klinker is er akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ten gevolge de N289 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden maar niet de waarde van 53 dB.

Bovengenoemde uitkomsten zijn onveranderd van toepassing voor beoogde wijziging. Derhalve is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.7. Milieuzonering

Beoogde locatie is gelegen in een omgeving bestaande met name uit woonbebouwing en openwater en aan de westzijde van De Klinker enkele woningen met aangrenzende volkstuintjes en weiland.

In de directe omgeving zijn er binnen een straal van 100 meter geen bedrijven gevestigd die belemmerd kunnen werken voor beoogd gebruik als wonen.

De bestaande bestemming als woondoeleinden blijft ongewijzigd.

De geringe wijziging zal geen merkbare extra overlast voor de omgeving veroorzaken. Tevens zal het beoogd plan ook geen extra belemmeringen veroorzaken voor de uitvoeringsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

5.8. Externe Veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten een bedrijventerrein. Bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten. Het is van belang dat bij bestemmingsplan wijzigingen of herzieningen rekening wordt gehouden met een bepaalde veiligheidsafstand tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven (zoals LPG stations, opslag gevaarlijke stoffen, koelinstallaties).

Op basis van eerder verrichte onderzoeken (zie deelgebied De Klinker) is geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het realiseren van woningen binnen het plangebied.

Gelet op het feit dat hierin geen veranderingen zijn opgetreden blijft deze conclusie gehandhaafd.

5.9. Leidingen

In de nabijheid van de beoogde locatie zijn geen planologisch relevante ondergrondse leidingen gelegen. Derhalve vormt het aspect leidingen geen belemmering voor de vermeerdering van het aantal woningen met drie stuks.

5.10. Financiële haalbaarheid

Door de gemeente is voor het plangebied een exploitatieopzet gemaakt.

Gelet op de inhoud hiervan is realisering van het project met betrekking tot de financiële aspecten voldoende gewaarborgd.

6. Bestemmingsregeling

6.1. Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit betekent dat de aan gronden in dit plan nauw omschreven bebouwing- en gebruiksmogelijkheden zijn toegekend. Alle nieuwe ruimtelijke plannen moeten op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), die op 1 juli 2008 zijn ingegaan, digitaal worden vervaardigd. De volledige verplichting van digitalisering en standaardisering van de bestemmingsplannen is op 1 januari 2010 ingegaan. De onderhavige herziening van het bestemmingsplan is geheel op de nieuwe eisen toegespitst.

6.2. Toelichting op de regels

Wat bestemmingen betreft komen er geen nieuwe bij maar wordt gebruik gemaakt van de bestaande bestemmingen: Wonen, Tuin en Verkeer.

De voorschriften zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling en daar waar noodzakelijk aangepast op de nieuwe regels overeenkomstig de nieuwe Wro.

Opzet verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot digitale ontwikkelingen verdient het de voorkeur zoveel mogelijk op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden. Uitgangspunt is dan ook dat zoveel mogelijk informatie op de verbeelding wordt aangegeven en dat de verbeelding digitaal wordt opgebouwd.

Voorts zijn de volgende eisen van toepassing:

- De ondergrond waarop de verbeelding is gebaseerd geeft informatie over de actuele (kadastrale) situatie;
- Op de verbeelding wordt met de bestemming en de aanduidingen aangegeven waar al dan niet, en zo ja welke bebouwing is toegestaan;
- Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen;
- De volgorde van de bestemmingen in het renvooi komt overeen met de volgorde van de regels (alfabetisch);
- De bestemming wordt door middel van hoofdletters aangeduid, zoals W voor "Wonen".

Verder geldt het volgende.

- Bebouwing mag binnen het op de verbeelding aangeduide "bouwvlak" worden opgericht;
- Cijfers op de kaart zijn aanduidingen voor de maatvoering van de bebouwing. Binnen het bouwvlak is de maximaal toegestane bouwhoogte weergegeven.
- Tenslotte kunnen er op de verbeelding aanduidingen voorkomen in de vorm van figuren (bijvoorbeeld voorgevelrooilijn) en gebiedsaanduidingen (zoals een plangrens of een gebied met wijzigingsbevoegdheid).

Opzet regels

De planvoorschriften vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

1. Inleidende regels

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

2. Bestemmingsregels

Tuin(artikel 3)

De gronden voor en langs de waterwoningen en de voortuinen van de andere geplande vrijstaande woningen zijn bestemd als "Tuin". Binnen deze bestemming zijn er geen bouw mogelijkheden voor gebouwen of overkappingen. Alleen zijn er mogelijkheden voor het bouwen van een tuin-of erfafscheiding of een andersoortig tuinmeubilair met een maximale hoogte van 3 meter.

Verkeer(artikel 4)

De Grenadier en het parkeerhaventje hebben de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming mogen er ten dienste van de bestemming uitsluitend bushokjes en ander abri's, nutsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde gebouwd worden.

Wonen (artikel 5)

Een aanzienlijk deel van het plangebied is bestemd tot "Woondoeleinden". Binnen deze bestemming kunnen voor het overgrote deel alleen twee woningen aaneen worden gerealiseerd, met uitzondering van de twee woningen aan de noord- en zuidrand van de plangebied waar vrijstaand mag worden gebouwd. Binnen de bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ten aanzien van de gebouwen zijn onder meer bepalingen opgenomen met betrekking tot de situering, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, en de totale hoogte (op de planverbeelding aangegeven). Ook zijn er afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen om geringe aanpassingen door te kunnen voeren.

3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen van toepassing zijn, zoals een anti-dubbeltelregel, wijze van meten, een procedureregule of de regule welke wettelijke regeling er van toepassing is, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden.

4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk geeft een strafregule, overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

7. Maatschappelijke verantwoording

7.1. Inspraakprocedure

Het ontwerp bestemmingsplan Kapelle-Biezeling, 7e herziening, als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0678.kapbiezHZ007-OW01, heeft van 23 oktober tot en met 3 december 2014, voor een ieder langs elektronische weg en analoog ter inzage gelegen.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2. Vaststelling

Op 20 januari 2015 heeft de gemeenteraad het onderhavig bestemmingsplan Kapelle-Biezeling, 7e herziening, ongewijzigd vastgesteld.