

Kapelle

Kapelle Biezeling 9e herziening (parkeren Zuidhoek)

antwoordnota zienswijze

identificatie

projectnummer:

0678.19829.00

projectleider:

ing. J.A. van Broekhoven

auteur(s):

ing. J.A. van Broekhoven

planstatus

datum:

06-02-2015

opdrachtgever:

gemeente Kapelle

Inhoud

| | |
|----------------------|----------|
| 1. Inleiding | 3 |
| 2. Zienswijze | 5 |

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

Het ontwerp van het bestemmingsplan Kapelle Biezeling 9^e herziening (parkeren Zuidhoek) heeft ingevolge artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb, met ingang van donderdag 18 december 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. Deze zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In deze nota is de zienswijze samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijze zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Exploitatieplan

Indien sprake is van een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, dan is een exploitatieplan nodig. Of er dient op een andere wijze, bijvoorbeeld door het sluiten van overeenkomsten, te worden voorzien in kostenverhaal. In deze situatie, waarin parkeerplaatsen worden aangelegd, is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in genoemd artikel van het Besluit ruimtelijke ordening. Om deze reden is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De gemeenteraad wordt voorgesteld te besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de zienswijze samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven op welke wijze de 9^e herziening wordt aangepast.

Imrocode

Het bestemmingsplan Kapelle Biezeling 9^e herziening (parkeren Zuidhoek) wordt vastgesteld met imrocode NL.IMRO.0678.kapbiezH009-vast.

Zienswijze

Samenvatting

- a. Beschrijving van het project/initiatief

De ruimtelijke onderbouwing omvat geen duidelijke omschrijving van het project/initiatief. Uit vergelijking van de oorspronkelijke verbeelding en de nieuwe verbeelding blijkt dat de verspringing die aan de zuidkant van Floddertjes in het bouwvlak is afgedwongen, wordt losgelaten. Voorgesteld wordt de beschrijving aan te vullen.
- b. Toets beeldkwaliteitsplan

Er is niet getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan Zuidhoek 2006, terwijl dit een toetsingskader is dat de raad in 2006 zelf heeft vastgesteld en dus ook als gemeentelijk beleid moet toetsen. In de zienswijze is hiervoor een uitvoerige toets aan het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Geconstateerd wordt dat op basis van de ruimtelijke inpassing, de toets negatief uitvalt. Voorgesteld wordt het beeldkwaliteitsplan in de herziening op te nemen en het plan aan te passen zodat dit voldoet aan het door de gemeenteraad gestelde toetsingskader, het Beeldkwaliteitsplan. In de zienswijze is ingegaan op de aspecten diversiteit en kleinschaligheid in bebouwing, nokrichting en dwarskappen, een variabele rooilijn, variatie in het aanbrengen van geschakelde bebouwing en op hoeken met zijgevels als tweede voorgevel.
- c. Stedenbouwkundige inpassing

De stedenbouwkundige inpassing is niet getoetst waardoor niet voldoende is onderbouwd dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De afstemming van het project op de omgeving is niet in beeld gebracht. Voorgesteld wordt deze toets alsnog uit te voeren en te onderbouwen op welke wijze wordt voldaan aan een goede afstemming. Het Beeldkwaliteitsplan kan hierbij helpen. Het gaat daarbij om verspringing van het bouwvlak en de verbijzondering in de rooilijn, gevels en hoekwoningen. In de zienswijze zijn ter toelichting diverse visualisaties opgenomen.
- d. Procedure

De gemeenteraad heeft er voor gekozen om geen vooroverleg te hanteren voor dit plan omdat het een geringe ruimtelijke impact zou hebben. Dat dit plan een geringe ruimtelijke impact zou hebben op de directe omgeving, is reclamant het om alle bovengenoemde punten niet eens. Voorgesteld wordt de ingediende zienswijze ook te behandelen als zijnde 'inspraakreactie'. De ingebrachte redeneringen die mogelijk niet in het bestemmingsplan meegenomen kunnen worden, omdat ze niet direct de ruimtelijke procedure betreffen, daarvoor wordt gevraagd die aspecten als overwegingen te betrekken bij de verdere totstandkoming van dit project en daarmee te behandelen als 'inspraakreactie'.

Overwegingen

- a. Procedure

Ter verduidelijking wordt de toelichting aangevuld met een uitsnede van de verbeelding van het geldende plan en van de herziening. Daarbij wordt toegelicht dat de bouwgrenzen worden aangepast. Tevens wordt aangegeven dat het bestemmingsplan woningbouw in zowel een rechte lijn als woningbouw met verspringende kopgevels mogelijk maakt. Geen van beide opties is verplicht voorgeschreven. Hieraan wordt aandacht besteed in een nieuwe paragraaf 2.3.
- b. Toets beeldkwaliteitsplan

In de zienswijze wordt specifiek ingegaan op de ligging en vorm van het bouwvlak en op de detaillering van het woningontwerp.

Ligging en vorm van het bouwvlak

Het belang van diversiteit en kleinschaligheid in het gebouwontwerp wordt onderkend. In de zienswijze is gepleit voor behoud van de verspringing in het bouwvlak.

Ten aanzien van het bestemmingsplan wordt overwogen dat het mogelijk is om binnen het bestaande bouwvlak verspringende voorgevelrooilijn te bouwen. De diepte van het oorspronkelijke bouwvlak biedt hiervoor ruimte. Tegelijkertijd is het mogelijk bebouwing zonder verspringende rooilijnen te realiseren. Het bestemmingsplan bevat echter geen bepaling die voorschrijft dat de gevels in de voorste bouwgrens moeten worden gebouwd. De verplichting om verspringende rooilijnen toe te passen, is dus niet opgenomen. Dit betekent dat het niet mogelijk is op basis van het bestemmingsplan met de verspringing in het bouwvlak op de verbeelding, een verspringende voorgevelrooilijn bij de ontwikkelaar af te dwingen. Het nieuwe, rechte bouwvlak biedt ruimte te variëren met de voorgevelrooilijn. Kortom, voor en na aanpassing van de verbeelding zijn beide opties mogelijk: een rechte rooilijn en een verspringende rooilijn.

Het bestemmingsplan richt zich dus niet op het wel of niet toepassen van verspringende voorgevels. Dat was en is nog steeds mogelijk. De aanleiding voor het bestemmingsplan betreft het aanpassen van de bestemmingen aan de veranderde parkeervoorzieningen.

Een en ander is voor de aanpassing van de regeling van het bestemmingsplan van belang. Voor het bouwplan is van belang dat gekozen wordt voor het aanbrengen van diversiteit en kleinschaligheid op een andere wijze, in plaats van een verspringende rooilijn. Een rechte rooilijn is op deze locatie aanvaardbaar. Op de onderdelen van het bouwplan die zorgen voor diversiteit en kleinschaligheid, wordt hierna ingegaan.

Detailering van het woningontwerp

De aspecten van het beeldkwaliteitsplan die in de zienswijze worden genoemd, zijn van belang voor het ontwerp van de woningen en daarmee het beeld in de directe omgeving. Het zijn echter geen onderwerpen die een regeling kunnen krijgen in het bestemmingsplan, zoals in de zienswijze ook wordt verondersteld. In de zienswijze is verzocht die onderwerpen met de ontwikkelaar te bespreken. De aspecten uit het beeldkwaliteitsplan zijn met de ontwikkelaar en in het kader van de welstandstoetsing aan de orde geweest.

Door een ontwikkelende partij is een concreet bouwplan voor de noord- en zuidzijde van Floddertje opgesteld. Dit bouwplan is getoetst aan het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp is daarbij tweemaal besproken met de welstandcommissie. Naar aanleiding daarvan zijn de volgende maatregelen genomen te zorgen voor diversiteit en kleinschaligheid.

- Bij de rijwoningen aan de noordzijde van Floddertje bestaat het dakvlak uit zonnepanelen. De kleur van de voorgevels van de woningen is gevarieerd. Er worden twee kleuren toegepast, een steen met een donkere tint en een andere steen met een iets lichtere tint. In het blok krijgen bijvoorbeeld twee woningen de donkere kleurtint met daarnaast drie woningen in een iets lichtere tint en de woningen daarnaast in een donkere tint. Dit biedt een gevarieerd beeld.
- In de voorgevels van de rijwoningen aan de zuidzijde van Floddertje worden twee topgevels geplaatst, met een dwarskap. De topgevels komen bij de 3^e en de 8^e woning in een rij van 12 woningen. Door de topgevels, de ramen in die topgevel en door de afwijkende kleurtint ontstaat variatie in het beeld. Doordat ze niet symmetrisch worden geplaatst (de 3^e woning van links en de 5^e woning van rechts) wordt dit gevarieerde beeld versterkt. Op iedere woning wordt een dakkapel geplaatst. Dat betekent dat de langskap, parallel aan de weg, wordt onderbroken door topgevels en door dakkapellen.
- In de kopgevels van de hoekwoningen worden gevelopeningen aangebracht.

Over het bouwplan met deze variatie heeft de welstandscommissie positief geadviseerd. De gemeente volgt dit advies bij het verlenen van de omgevingsvergunning. De indruk bestaat dat hiermee invulling is gegeven aan de wens gericht op het aanbrengen van variatie in de gevelstructuur van de woningen.

De toets aan het beeldkwaliteitsplan en het advies van de welstandscommissie zijn niet vermeld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijze wordt de uitkomst van de toets toegevoegd aan de toelichting.

c. Stedenbouwkundige inpassing

De overwegingen bij het toetsen van het bouwplan aan het beeldkwaliteitsplan zijn ook van toepassing op de verandering van het bouwvlak wat betreft de stedenbouwkundige inpassing. Binnen het veranderde bouwvlak is er voldoende ruimte voor variatie in het woningontwerp, zoals onder b omschreven.

De benodigde extra ruimte voor het parkeren wordt grotendeels binnen het bestaande straatprofiel opgevangen, gecombineerd met een geringere diepte van de voortuinen. De afstand tussen de gevels van de twee rijenwoningen is slechts beperkt gewijzigd. Het nieuwe straatprofiel wijkt ook ondergeschikt af van het oorspronkelijk beoogde straatprofiel.

d. Beschrijving van het project/initiatief

Er is voor gekozen geen inspraak te houden en direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het plan heeft in de stedenbouwkundige context een geringe ruimtelijke impact. De wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is beperkt. Vandaar dat geen inspraakprocedure is gehouden. De aspecten die in de zienswijze naar voren worden gebracht zijn wel betrokken in het overleg over het bouwplan. Aan de onderwerpen uit het beeldkwaliteitsplan die daarmee samenhangen is nadrukkelijk aandacht besteed bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning. De resultaten hiervan zijn hiervoor beschreven. Deze aspecten zijn uiteindelijk mede bepalend voor de ruimtelijke uitstraling van de bebouwing.

Conclusie

De zienswijze is deels gegrond ten aanzien van de aanvullingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hiervoor wordt een afzonderlijke paragraaf 2.3 toegevoegd. Ten aanzien van de vermeende verplichting een verspringende rooilijn aan te houden is de zienswijze ongegrond. In het geldende bestemmingsplan was geen verplichting opgenomen. Ditzelfde geldt ook voor het vooroverleg.