

Antwoordnota

Voorontwerp-bestemmingsplan '3 woningen Driewege/Kromwegesingel'

Burgemeester en wethouders hebben bij de voorbereiding van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg gepleegd met die diensten van Rijk, provincie en waterschappen, die zijn betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, die in het plan in het geding zijn.

Tevens hebben burgemeester en wethouders op grond van de Inspraakverordening het plan in het huis-aan-huis blad de Faam en in het Gemeenteblad bekendgemaakt en het plan gedurende 6 weken (vanaf 28 juni 2018 t/m 8 augustus 2018) ter visie gelegd. Tevens is het plan digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website www.vlissingen.nl/bestemmingsplannen

De reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan '3 woningen Driewege/Kromwegesingel' zijn opgenomen in bijgevoegde antwoordnota's.

Antwoordnota reacties overleg art. 3.1.1 Bro

Voorontwerp-bestemmingsplan “3 woningen Driewege/Kromwegesingel”

Reacties overleg art. 3.1.1 Bro	Commentaar	Gevolgen voor plan
2. Gedeputeerde Staten van Zeeland, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg Geen reactie.		
3. Rijkswaterstaat Zee en Delta, Postbus 2232, 3500 GE Utrecht <u>1. Belang Rijkswaterstaat</u> Het plangebied is gelegen direct naast de Rijksweg A58. In de vooroverlegreactie wordt gesteld dat Rijkswaterstaat als beheerder van het hoofdwegennet verantwoordelijk is voor een vlotte en veilig doorstroming van het wegverkeer op het hoofdwegennet; de A58 maakt hier onderdeel van uit. <u>2. Geluid</u> Rijkswaterstaat heeft de onderbouwing ten aanzien van de geluidsbelasting bekeken. De gehanteerde aanpak van het akoestisch onderzoek is in orde; de gegevens uit het geluidregister zijn op juiste wijze toegepast. Echter: het geluidregister bevat vermoedelijk onjuistheden die moeten worden aangepast. Een eventuele aanpassing (foutherstel) zal worden gedaan op initiatief van Rijkswaterstaat, maar zal niet leiden tot wezenlijk andere conclusies dan die nu in het akoestisch onderzoek van Kraaij Akoestisch Adviesbureau zijn opgenomen. Voor dit moment biedt het akoestisch onderzoek voldoende onderbouwing voor beide bestemmingsplannen. <u>3. Beheergebied Rijkswaterstaat</u> Het plangebied lijkt vrijwel direct tegen het beheergebied van Rijkswaterstaat aan te liggen. Het is belangrijk dat de sloot naast het plangebied, die binnen het beheergebied van Rijkswaterstaat ligt, voldoende onderhouden kan worden. Wij vragen u hierover contact op te nemen met het district zuid van Rijkswaterstaat Zee en Delta.	1. Dit wordt onderkend. 2. Voor kennisgeving aangenomen. 3. In een eerder stadium heeft hierover overleg plaatsgevonden met Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat heeft destijds laten weten dat de betreffende sloot vanaf de zijde van de Rijksweg A58 onderhouden wordt. Het plan is dan ook niet van invloed op het onderhoud van de sloot. Op 8 augustus 2018 is dit afgestemd met de betrokken medewerker van district zuid van Rijkswaterstaat Zee en Delta.	1. Bestemmingsplan heeft geen aanpassing 2. Bestemmingsplan heeft geen aanpassing 3. Bestemmingsplan heeft geen aanpassing
4. Waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330 ZW Middelburg In verband met de waterkwaliteit verzoekt het waterschap 'kopsloten' (doodlopende sloten) te voorkomen. Aan het einde van zo'n type sloot is de kans van vuilophoping en andere ongewenste effecten groot. In dit plan zou een doorlopende sloot of een verbreding van een bestaande sloot de oplossing kunnen zijn.	Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is het plan zodanig aangepast dat er geen kopsloten meer voorkomen in het plan. De aangepaste waterstructuur is afgestemd met het Waterschap.	De verbeelding van het bestemmingsplan en de tekeningen waarop de beoogde waterlopenstructuur is aangegeven (bijlage 7 van het bijlagenboek) zijn hierop aangepast.
5. DNWG Infra B.V. Postbus 399, 4461 AT Goes Geen reactie.		
6. Veiligheidsregio Zeeland, Postbus 8016, 4330 EA Middelburg Geen reactie.		
7. Nederlandse Gasunie, Postbus 44, 2740 AK Waddinxveen Geen reactie.	-	-
	-	-

Antwoordnota Inspraakreacties

Voorontwerp-bestemmingsplan “3 woningen Driewege/Kromwegesingel”

<i>Inspraakreacties</i>	<i>COMMENTAAR</i>	<i>CONCLUSIE</i>
1. Zes particulieren omgeving plangebied De Rijke Projectontwikkeling B.V. heeft d.m.v. een intentieovereenkomst met de gemeente Vlissingen het mandaat gekregen voor o.a. de verkoop van eventuele stukken grond t.b.v. de ontwikkeling van het plangebied. Tussen De Rijke Projectontwikkeling B.V. en de eigenaren van de woningen aan de Vlissingestraat zijn over de koop van een strook grond afspraken gemaakt. Van de volgende punten zijn een aantal afspraken niet expliciet in de beschrijving van het bestemmingsplan vermeld. 1. In de 'Inrichting ruimte' wordt door de gemeente standaard straatverlichting toegepast. Door overmatig verlichting van de bedrijven aan de A58 kan lichtvervuiling achter de woningen ontstaan. De Rijke Projectontwikkeling B.V. heeft toegezegd dat er "klassieke" lantaarns worden geplaatst waarvan het licht naar onderen schijnt en 's nacht mogelijk gedimd kunnen worden. 2. Er wordt beschreven dat alleen op de erven knotwilgen langs de sloten worden aangeplant. Voor een landelijke inrichting heeft De Rijke Projectontwikkeling B.V. toegezegd dat langs de nieuwe brede watergang aan de noordzijde van het plan ook knotwilgen worden aangeplant. 3. Onder Kwaliteit en leefomgeving staat onder artikel 4.12 over het verhogen van het bouwpeil dat de uitgegraven grond van de sloten en het wegcunet over het plangebied verspreid zal worden. De Rijke Projectontwikkeling B.V. heeft toegezegd dat met de uitkomende grond van de nieuwe brede afvoersloot de bestaande afvoersloot langs de woningen afgedicht wordt. 4. De Peilmaten van de kruin van de nieuwe toegangsweg, het aangrenzende maaiveld en bestaande tuinen van de woningen t.o.v. het nieuwe plangebied zijn niet vermeld. 5. Van genoemde punten wordt geëist dat deze punten alsnog in de beschrijving van de bestemmingswijziging vermeld worden.	1. De toegezegde klassieke straatverlichting is gerichte verlichting (beperking van strooilicht) van het merk Schröder Albany. Hierop zijn nachtstanden in te stellen. 2. De positie van de knotwilgen is, indicatief, weergegeven op tekening Z1001_Visode_Ontwerp verhardingen_V9. Hieruit blijkt dat de knotwilgen ook langs de sloot geplaatst worden. 3. De uitgegraven grond wordt zowel gebruikt voor het dempen van de bestaande afvoersloot langs de woningen, als voor het verhogen van het peil met circa 30cm. Indien er te weinig grond beschikbaar komt, wordt grond van elders (bijvoorbeeld het plangebied van Philadelphia direct ten oosten van de woningen) aangevoerd. Dit is echter niet de verwachting. 4. Deze hoogtematen zijn inmiddels bekend en weergegeven op tekening Z1001_Visode_Ontwerp verhardingen_V9. 5. Aan het gevraagde wordt invulling gegeven op de wijze als in de punten 1 t/m 4 beschreven.	1. Het beeldkwaliteitsplan wordt hierop aangevuld. 2. De betreffende tekening wordt als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. 3. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld. 4. De betreffende tekening wordt als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.
2. Particulier omgeving plangebied 1. hoogte te bouwen huizen worden gesteld op 9 meter, terwijl alle andere omliggende woningen op max. 8 meter zijn gesitueerd. M.a.w. hoogte zou gelijkgesteld moeten worden. 2. de 3 bedachte landelijke woningen moeten worden voorzien van geluidswerende bouwkundige maatregelen omdat de geluidsnorm ver boven de toegestane norm ligt. Dit zou door b.v. vliesgevels of dove muren (lees:blinde	1. De maximale nokhoogte van de woningen is gesteld op 9,5 meter ten opzichte van het peil. Het peil is in het bestemmingsplan gedefinieerd als het bestaande maaiveld. Het maaiveld wordt ongeveer 30 cm opgehoogd t.o.v. het huidige maaiveld. Er kan dan ook geen bebouwing verrijzen die hoger is dan 9,5 meter t.o.v. de huidige situatie. Gezien de beoogde ophoging van het maaiveld van ca. 30 cm, zal de daadwerkelijke bouwhoogte van de woning niet hoger zijn dan 9,2 meter t.o.v. het nieuwe maaiveld. Om te kunnen voldoen aan de huidige woonwensen is dit geen ongebruikelijke bouwhoogte bij nieuwbouwwoningen. De woningen rondom het plangebied zijn in een andere periode gebouwd, waarbij andere woonwensen werden gesteld. 2. In een dove gevel mogen wel ramen en deuren aanwezig zijn, maar deze mogen niet geopend kunnen worden tenzij deze niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. Het toepassen van	1. Er is wel gebleken dat de definitie van 'peil' onduidelijk is. Deze gaat luiden: de gemiddelde hoogte van het, op het moment van inwerkingtreding van het plan afgewerkte terrein ter plaatse. Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het plan. 2. Bestemmingsplan behoeft geen aanpassing

muur) worden gedaan. Dit komt aan 3 kanten van deze woningen. Afgezien dat het dan niet echt landelijk meer er uit zal gaan zien (krijgt meer het idee van bunkers), stel ik mijn vraagtekens bij: a. de gemeente die dit toe zou staan, om buiten de wettelijke normen toch te laten bouwen. b. of er concrete plannen zijn hoe deze huizen er dan uit gaan zien. Tot nu toe zijn er algemene plaatjes getoond, maar niets concreets, (zeker niet met de geluidsdempende maatregelen.) c. of er gekeken is naar de reflectie van het geluid. Dit zou zomaar eens versterkt kunnen worden doorgegeven aan de huidige aangrenzende huizen! Zeker dit laatste zou dus ook niet acceptabel zijn. 3. De afwatering van overtollig regenwater & afwatering van de aanwezige vijvers vinden nu plaats in de hoek van de huidige sloot. (Hiervoor is door de gemeente ooit toestemming voor verleend) Wanneer deze, minimaal 10 meter moet worden verlengd wegens de aankoop van 10 meter grond door mijn aangrenzende burens, zou dit voor veel problemen kunnen zorgen. Wie is daar dan verantwoordelijk voor? (ook voor de eventuele geleden schade & kosten?) Voor betrokkene is het niet acceptabel om hier onzekerheid over te hebben en dan ook voor eventuele extra kosten komen te staan. Zolang dit niet schriftelijk is vastgelegd en voor de toekomst goed geregeld, gaat betrokkene hier niet mee akkoord. 4. In het voorontwerp staat ook dat de mensen aan wie de 10 meter grond aankopen dan zelf voor hun eigen slootkant moeten gaan zorgen. Dit is voor mij geheel onmogelijk. (daar buiten gelaten dat mij die mogelijk niet is aangeboden) Helemaal al niet wanneer die sloot ook nog eens tot 5 à 7 meter breed wordt. Volgens (gemeentelijke / waterschap)voorschriften zou er een vrije strook moeten zijn, waar men met een machine erbij zou kunnen. Wanneer ik mijn eigen slootkant zou moeten onderhouden is hier dus geen rekening mee gehouden. Op deze manier wordt het onmogelijk gemaakt om dit (zelf) te onderhouden. Betrokkene gaat hier niet mee akkoord. 5. Op de tekening valt te zien dat er een afronding van het kavel van betrokkene zal plaatsvinden. Ook hier is geen toestemming voor gegeven of zijn er hier afspraken over gemaakt. Hiermee gaat betrokkene niet akkoord. 6. Met de aanleg van een (extra) doodlopende straat achter mijn perceel, wordt ook de inbraakgevoeligheid verhoogt. Zeker als de sloot, grenzende aan de gehele	dove gevels is dan ook niet / nauwelijks van invloed op de beeldkwaliteit. 2.a. Er wordt niet buiten de wettelijke norm gebouwd. De Wet geluidhinder biedt juist de mogelijkheid om met toepassing van dove gevels toch te kunnen bouwen bij een te hoge akoestische gevelbelasting (boven de maximale norm). Een dove gevel wordt dan niet meer beschouwd als een gevel in de zin van de Wet geluidhinder zodat de vastgestelde normen niet meer gelden. 2.b Er is inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van de middelste woning. Deze is in overeenstemming met redelijke eisen van welstand en het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan. Een ontwerp omgevingsvergunning wordt tezamen met een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. De andere twee woningen moeten eveneens voldoen aan de criteria en richtlijnen ten aanzien van architectuur zoals opgenomen in het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan. De gemeenteraad zal worden voorgesteld om gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Het beeldkwaliteitsplan vormt na de vaststelling het toetsingskader voor de redelijke eisen van welstand. 2.c. De beoogde woningen hebben ten opzichte van de achtergelegen woningen een afscherpende werking voor wegverkeerslawaai dat afkomstig is van de A58. Er zal dan ook eerder sprake zijn van een afname van de geluidsbelasting op de achterliggende woningen, waaronder de woning van inspreker. 3 Afwatering van regenwater en afwatering (van aanwezige vijver) blijft mogelijk in de nieuwe situatie. De Rijke Projectontwikkeling B.V. zal deze (in het verleden gemaakte) afspraken niet belemmeren. Zoals per e-mail van 30 januari 2019 door De Rijke Projectontwikkeling B.V. aan inspreker is toegezegd, wordt de overloop door zijn civiele aannemer verlengd tot in de nieuwe waterloop. Vanzelfsprekend onder de voorwaarde dat betrokkene toestemming verleent zijn perceel te betreden. 4. De eigenaren van Vliissingsestraat 179 t/m 191 (oneven) worden door de toekomstige eigenaar De Rijke Projectontwikkeling B.V. in de gelegenheid gesteld om een 5 meter diepe stook grond direct achter hun perceel aan te kopen zoals zichtbaar op de eerder al benoemde technische tekening. De overblijvende strook grenzend aan de slootzijde, inclusief de slootkant, wordt onderhouden door De Rijke Projectontwikkeling B.V. Het waterschap en de gemeente zullen de watergang en het talud aan de zijde van inspreker éénzijdig onderhouden vanuit de 'openbare ruimte' binnen de nieuwe ontwikkeling. 5. (Het ontwerp van) de sloot is aangepast. In de aangepaste situatie is er geen sprake meer van een afronding van de kavel van betrokkene. 6. De sloot aan de achterzijde heeft een normaal profiel en is in de uiteindelijke situatie breder dan in de huidige situatie. Tevens wordt het perceel	2.a. Bestemmingsplan heeft geen aanpassing 2.b Bestemmingsplan heeft geen aanpassing 2.c. Bestemmingsplan heeft geen aanpassing 3. Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het plan. 4. De verbeelding en de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast 5. De verbeelding van en de waterbergings-tekening bij het bestemmingsplan zijn hierop aangepast. 6. Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een
--	---	---

achterzijde van het perceel, smal wordt gehouden. Inspreker stelt te worden gedwongen om daar inbraakpreventieve maatregelen voor te gaan treffen. Wederom weer extra kosten. Inspreker geeft aan hier niet mee akkoord te gaan. Beter zou zijn om daar ook de sloot breed te maken en voorzien van een vrije strook t.b.v. het onderhoud.	bewoond in tegenstelling tot het huidige weiland, dat ook voor een ieder toegankelijk is. De situatie ten aanzien van sociale veiligheid verbeterd dan ook ten opzichte van de huidige situatie.	aanpassing van het plan.	
3. Buurtvereniging VenK, Vlissingestraat 197, 4388 HC Oost-Souburg <u>1. Peilhoogtes</u> a. Het aangeven van peilhoogtes maaiveld van de woningterreinen en tuinen is nog wel essentieel t.o.v. de tuinen van de omwonenden; b. Idem de hoogte van de bestrating van de nieuwe toegangsweg t.o.v. de bovenkant van de bestaande bestrating Visodeweg en t.o.v. de omliggende tuinen en erven van de woningen; c. Als blijkt dat de nieuw aan te houden maaiveldhoogte (50 cm minus maaiveld woningen Vlissingestraat) niet gehaald wordt met gesloten grondbalans wordt dan grond aangevoerd of wordt er dan een nieuwe maaiveldhoogte aangehouden?. Overigens: Van welk bestaand huisnummer Vlissingestraat wordt het maaiveld aangehouden? <u>2. Watergangen</u> a. Er wordt aangegeven dat de nieuwe watergangen straks onder particulier bezit vallen en ook door de omwonenden onderhouden moeten worden. Als blijkt dat de nieuwe waterstructuur in de toekomst wateroverlast (klimaatverandering) veroorzaakt zijn dan alle omwonenden hiervoor ook aansprakelijk of blijft de initiatiefnemer hiervoor aansprakelijk? b. Hoe is de oeverbescherming aan de zijde van de bestaande woningen voorzien? Worden houten damwanden geslagen? <u>3. Straatverlichting</u> a. Bij het hoofdstuk Ruimte Inrichting wordt vermeld dat de gemeente standaard straatverlichting gaat toepassen. Om lichtvervuiling zoveel mogelijk tegen te gaan heeft Initiatiefnemer de omwonenden verzekerd dat bij de 3 woningen "klassieke" straatlantaarns langs de toegangsweg geplaatst worden waarvan het licht naar beneden schijnt en met een mogelijkheid om het licht te kunnen dimmen; <u>4. Privaatrechtelijke afspraken</u> Bij de aankoop van grond door de bewoners van de Vlissingestraat staat niet expliciet vermeld dat met de koop ook bindende afspraken met de initiatiefnemer zijn gemaakt; <u>5. Waterberging</u> a. Voor waterbeheersing van het terrein zijn extra wadi's en bredere sloten ingetekend. De noodzakelijkheid hiervan, mede ook veroorzaakt door de bebouwing van Philadelphia, is niet meer verwoord in het voorontwerp bestemmingsplan onder hoofdstuk 04 Kwaliteit van de leefomgeving. Toekomstige eigenaren van woningen mogen zich niet onttrekken aan hun verplichtingen t.a.v. behoud wadi's en dergelijke.	1.a. De huidige maaiveld hoogtes zijn ingemeten. Aan de hand hiervan zijn de nieuwe maaiveld hoogtes bepaald. De bestaande hoogtes aan de achterzijde van de woningen Vlissingestraat / Kromwegesingel en de nieuw aan te leggen maaiveld hoogtes van de ontwikkeling zijn weergegeven op tekening Z1001_Visode_Ontwerp verhardingen_V9. 1.b. De hoogtematen van de nieuw te realiseren toegangsweg, aanhaking op de Kromwegesingel en de bestaande hoogtes van de tuinen Vlissingestraat en Kromwegesingel zijn ook weergegeven op tekening Z1001_Visode_Ontwerp verhardingen_V9. 1.c. De bestaande hoogtes van de woningen aan de Vlissingestraat en Kromwegesingel is op diverse plaatsen ingemeten. Er wordt in principe geen grond van elders aangevoerd. Naar verwachting is de uitgegraven grond van het wegcunet en de woningen voldoende voor de verhoging van het peil en voor het dempen van de bestaande sloot. 2.a. Het uitgangspunt is aangepast. Het waterschap zal de watergangen éénzijdig onderhouden vanuit de 'openbare ruimte' binnen de nieuwe ontwikkeling. 2.b. Verwezen wordt naar de eerdergenoemde technische tekening, waaruit blijkt, waar en op welke wijze oeverbescherming wordt toegepast. 3.a. De toegezegde klassieke straatverlichting is gerichte verlichting (beperking van strooilight) van het merk Schröder Albany. Hierop zijn nachtstanden in te stellen. 4. Bij aankoop van grond van De Rijke Projectontwikkeling B.V. is naar verluud overeengekomen dat de kopers zich niet zullen mengen in de bestemmingsplanprocedure. Dergelijke privaatrechtelijke afspraken horen niet thuis in de publiekrechtelijke kaders van een bestemmingsplan. 5.a. De samenhang met de ontwikkeling van Philadelphia is in het voorontwerp bestemmingsplan losgelaten. De totale waterberging binnen dit plangebied was onvoldoende voor de beide projecten. De technische uitwerking voor de drie woningen bracht echter ook weer meer waterberging met zich mee. Deze is nu wel genoeg voor beide plannen. Het behoud (en daarmee een verplichting tot onderhoud) van de Wadi's is als voorwaardelijke	1.a. De betreffende tekening wordt als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. 1.b. De betreffende tekening wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. 1.c. Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het plan. 2.a. Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het plan. 2.b. Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het plan. 3.a. Het beeldkwaliteitsplan wordt hierop aangevuld. 4. Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot een aanpassing van het plan. 5.a. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast/ aangevuld, evenals de planregels van de bestemming 'Water'.	

<u>6. Architectuur woningen</u> In het ontwerp-beeldkwaliteitsplan dient opgenomen te zijn dat er enkel woningen gebouwd mogen worden die een landelijke architectuur en Zeeuws karakter dragen.	verplichting opgenomen in de planregels. De watervoerende sloten worden onderhouden door het waterschap. 6. In het beeldkwaliteitsplan zijn woningen opgenomen met een "Zeeuws karakter/uitstraling". Bij een aanvraag omgevingsvergunning worden de ontwerpen getoetst aan het beeldkwaliteitsplan.	6. Het beeldkwaliteitsplan wordt onder het kopje Architectuur hierop aangevuld
--	--	---