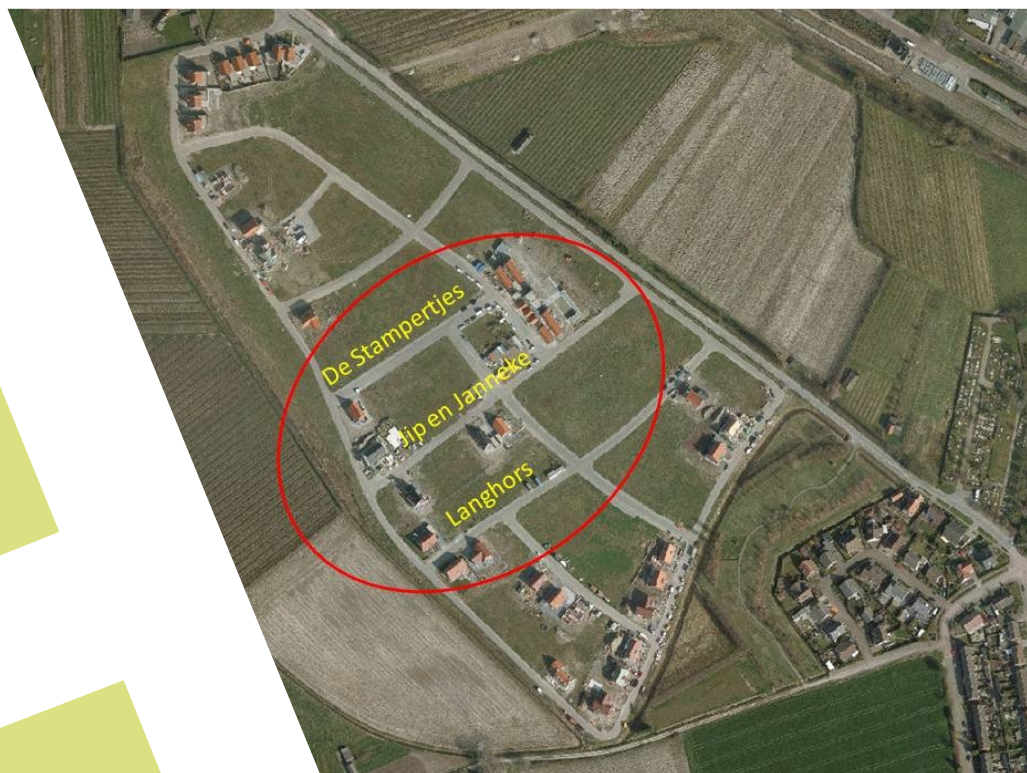


# Kapelle

## Kapelle-Biezeling 2e wijziging



bestemmingsplan



# Kapelle-Biezeling 2e wijziging

Gemeente Kapelle

bestemmingsplan

## identificatie

identificatiecode:  
NL.IMRO.0678.kapbiezWZ002-VAST

projectnummer:  
0678.008840.00

opdrachtleider:  
ing. J.A. van Broekhoven

## planstatus

datum:  
05-07-2011  
15-05-2012

status:  
ontwerp  
vastgesteld



## Inhoudsopgave

Toelichting		3
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Projectbeschrijving en conclusie</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Het plan	5
1.3	Conclusies	8
Regels behorende bij de 2e wijziging van het bestemmingsplan Kapelle - Biezeling		9
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 1	Wonen	11



toelichting

---





# Hoofdstuk 1      Projectbeschrijving en conclusie

## 1.1    Aanleiding

Van de in totaal 210 te realiseren woningen in Zuidhoek fase I en II is ruim de helft gerealiseerd of is voor de bouw van de woningen een omgevingsvergunning verleend. Het ontwikkelen van projectmatige woningen verloopt in de huidige woningmarkt moeizaam. Daar staat tegenover dat conform de planning gemiddeld 10 kavels voor vrijstaande woningen per jaar worden uitgegeven.

De gemeente acht het wenselijk om het aanbod van deze kavels binnen Zuidhoek te vergroten. Gezocht is naar locaties waar kavels voor projectmatige woningbouw kunnen worden omgevormd tot kavels voor vrijstaande woningen.

Op enkele locaties bestaat deze mogelijkheid de verkaveling aan te passen. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling. De bouwaanduidingen in dit plan laten de realisering van vrijstaande woningen op de beoogde locaties niet toe.

Dit bestemmingsplan bevat wel een wijzigingsbevoegdheid om de geldende functie- en bouwaanduidingen binnen het bestemmingsplan te wijzigen in een bestemming zonder functie- of bouwaanduiding of met een andere functie- of bouwaanduiding.

## 1.2    Het plan

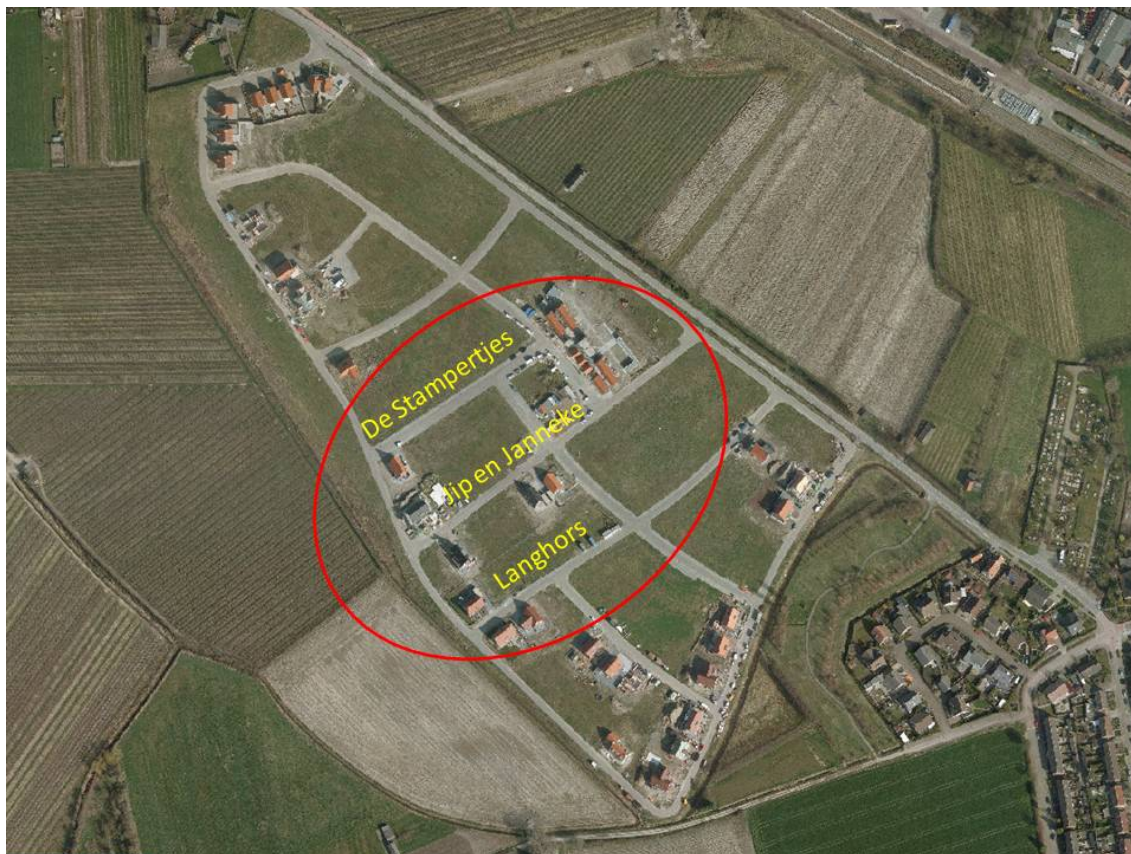
### Wijziging verkaveling

#### *Langhors*

Aan Langhors (zie figuur 1.1) ligt een perceel waarop een zestal twee-onder-een-kapwoningen zijn voorzien. De verkaveling van dit perceel wordt zodanig aangepast *dat vier kavels voor vrijstaande woningen ontstaan.*

#### *De Stampertjes*

Aan De Stampertjes is een relatief klein perceel gelegen, bestemd voor aaneengebouwde woningen. Dit perceel wordt zodanig verkaveld dat twee kavels voor vrijstaande woningen ontstaan.



**Figuur 1.1. Plangebied**

#### **Afstemming planologische regeling Kapelle-Biezelinge op gerealiseerde situatie**

Aan De Stampertjes, Langhors en Jip en Janneke zijn in het vigerende bestemmingsplan Kapelle-Biezelinge bouwstroken met de bouwaanduiding [tae], twee-aaneen aangegeven. Voor de Stampertjes is ook een aanduiding [aeg], aaneengebouwd opgenomen.

In de oorspronkelijke planologische regeling (een artikel 19 lid 2 WRO-procedure, ondersteund door het voorontwerpbestemmingsplan Zuidhoek) is ter plaatse van deze percelen de bouwaanduiding W(t) aangegeven. Hierop zijn maximaal twee-aaneen gebouwde woningen te realiseren. Op de betreffende percelen zijn, passend in het planologisch regime, reeds een aantal vrijstaande woningen gerealiseerd.

Bij het omzetten van de bouwaanduiding uit de oorspronkelijke planologische regeling naar het nieuwe bestemmingsplan Kapelle-Biezelinge, waarbij de codering uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) is toegepast, is onvoldoende rekening gehouden met de reeds gerealiseerde vrijstaande woningen.

#### **Wijziging Kapelle-Biezelinge**

Het gemeentebestuur wenst de planologische regeling af te stemmen op de marktvrage en de feitelijke situatie. Het is daarom gewenst ter plaatse van de percelen aan Langhors, De Stampertjes en Jip en Janneke de bouwaanduiding [vrij], vrijstaand op te nemen.

### *Wijzigingsbevoegdheid*

Het bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid (artikel 17 lid 8), waarbij burgemeester en wethouders de functie- en bouwaanduidingen binnen de bestemming kunnen wijzigen in een bestemming zonder functie- of bouwaanduiding of met een andere functie- of bouwaanduiding. Hiervoor zijn regels opgesteld waaraan hierna is getoetst.

### *Toetsing*

- a. De wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan, gelet op de aanwezige functie en woningtypen in de omgeving, tegen verandering van functie- of bouwaanduiding.

*In de stedenbouwkundige opzet van Zuidhoek is ter plaatse van de locaties Langhors, De Stampertjes en Jip en Janneke in de oorspronkelijke opzet en het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 lid 2 WRO en de bijbehorende onderbouwing in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan Zuidhoek rekening gehouden met een invulling van vrijstaande- of twee onder een kapwoningen. Het wijzigen van de bouwaanduiding naar "vrijstaand" leidt daarom niet tot bezwaren.*

- b. Wijziging is toegepast indien geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.

*Indertijd is het plangebied onderzocht op de aspecten archeologie, bodem, water, ecologie, geluid en luchtkwaliteit. Geconcludeerd is dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn. Het gebied is geschikt gemaakt voor bewoning (bouw- en woonrijp). Nu wordt een lagere bebouwingsdichtheid (minder woningen) voorgestaan. De onderzochte aspecten vormen geen belemmering. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het opnemen van een andere bouwaanduiding.*

- c. Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies.

*De voorgenomen wijziging van de bouwaanduiding leidt niet tot de aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen. Het realiseren van vrijstaande woningen in plaats van twee-onder-een-kapwoningen heeft hierop juist een positief effect. Het bebouwingsbeeld wordt minder dicht. Voorts is er sprake van een lagere parkeervraag, waardoor er minder parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn dan eerder berekend.*

- d. In het wijzigingsplan wordt aandacht besteed aan de gemaakte belangenafweging.

*De resultaten van de toetsing onder a, b en c leiden niet tot ruimtelijke bezwaren. Evenmin worden belangen van derden geschaad door de verlaging van de bebouwingsdichtheid, de percelen blijven aangewend voor het wonen. Verandering van de bouwaanduiding vindt plaats op initiatief van de grondeigenaren.*

- e. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30 (Algemene procedureregels).

*Het wijzigingsplan doorloopt de voorgeschreven procedure.*

### 1.3 Conclusies

Op basis van de voorgaande paragrafen wordt het volgende geconcludeerd.

- Het initiatief heeft betrekking op het wijzigen van de bouwaanduiding [tae], twee aaneen en [aeg], aaneengebouwd, in [vrij], vrijstaand op locaties aan de Langhors, Jip en Janneke en De Stampertjes. Wijziging is nodig in verband met marktontwikkelingen en de (deels) gerealiseerde, bestaande situatie.
- Het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid een wijzigingsbevoegdheid toe te passen, waarmee de bouwaanduiding kan worden gewijzigd en daarmee worden afgestemd op de beoogde situatie.
- In het kader van het basisplan Kapelle-Biezeling en de planologische vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO is de ontwikkeling van de woonwijk Zuidhoek ruimtelijk onderbouwd. Onder andere beleid, milieu- en andere aspecten zijn daarbij betrokken. Nader onderzoek is daarom achterwege gelaten.
- In het wijzigingsplan is getoetst aan de wijzigingsregels. Op basis van deze toetsing wordt geconcludeerd dat er geen stedenbouwkundige, milieuhygiënische en andere bezwaren bestaan.
- Planwijziging wordt mogelijk geacht.

# **Regels behorende bij de 2e wijziging van het bestemmingsplan Kapelle - Biezelingse**



regels

---





# Hoofdstuk 1      Bestemmingsregels

## Artikel 1      Wonen

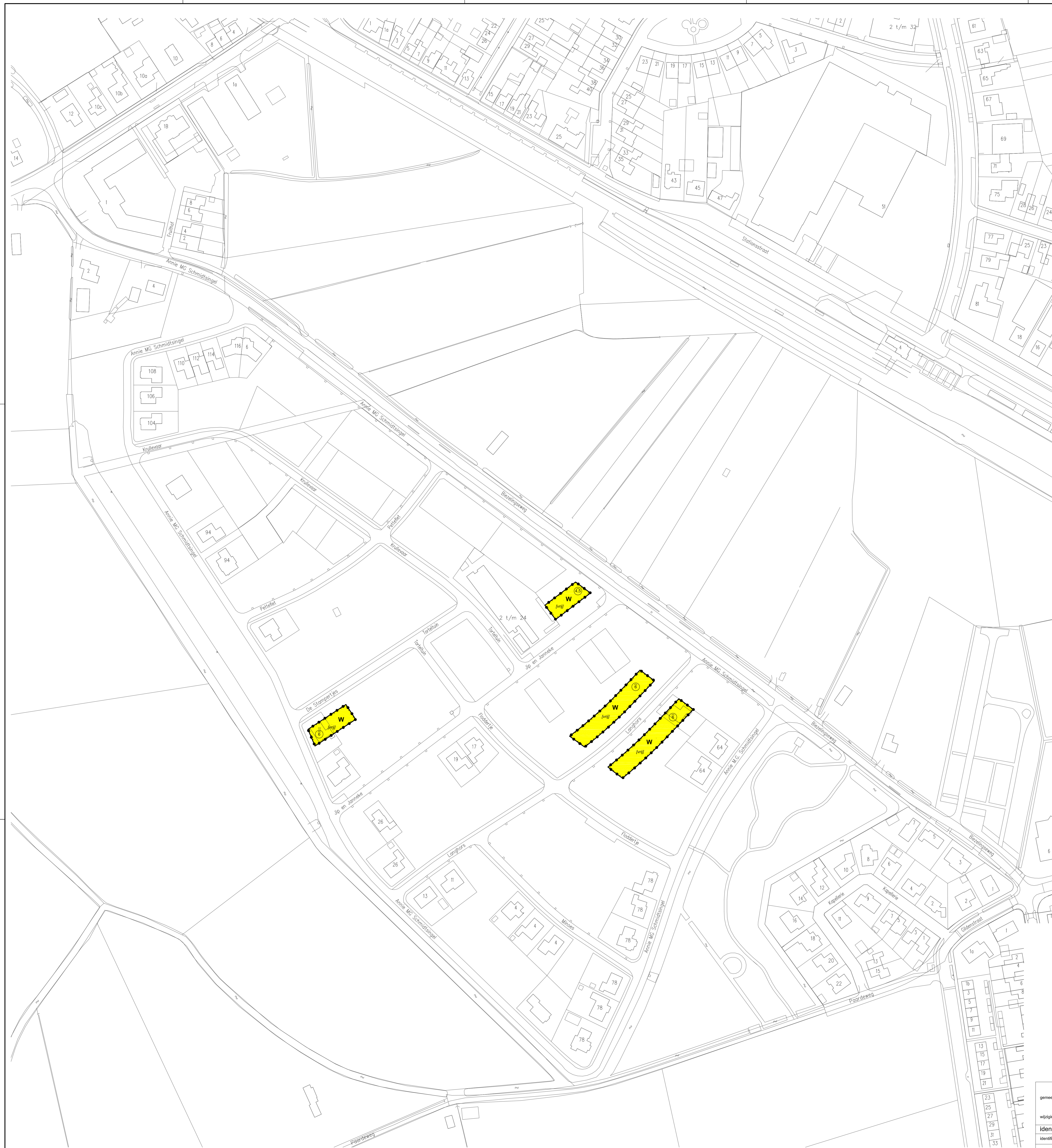
De regels van het bestemmingsplan Kapelle-Biezelinge zijn onverkort van toepassing.



kaart(en)

---





- PLANGEBIED**
- plangebied
- BESTEMMINGEN:**
- W Wonen
- BOUWVLAK**
- grens bouwvlak
- BOUWAANDUIDINGEN**
- grens bouwaanduiding vrijstaand
- MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN**
- grens maatvoeringsaanduiding
  - maximale goothoogte (m)
- VERKLARINGEN**
- kadastrale en topografische gegevens

gemeente		<b>Kapelle</b>			
wijk/gestaten		<b>Kapelle-Biezeling 2e wijziging</b>			
identificatie	planstatus	tekening			
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000	
NL.IMRO.0078.Aapbeiz2002-VAST		concept	afmeting	: 910 x 910	
projectnummer	05-07-2011	voortwerp	blatnummer	: 1	
0078.0440.00	15-05-2012	vastgesteld	aantal bladen	: 1	
			bestand	: 0008-001	
		Postbus 430 4200 AK Moelburg 0118-650010	mburg@rbo.nl www.rbo.nl	referentie getekend	: ing. R.G.M. Louwers : L. Prenger





