ZUIDHOEK 3

SEPTEMBER 2020

Zuidhoek
DÉ ANNIE M.G. SCHMIDT WIJK

VOORWOORD

"Eén van de opgaven uit het Strategisch Kompas luidt: de openbare ruimte klimaatbestendig inrichten. De nieuwe wijk Zuidhoek 3 is hier een mooi voorbeeld van. Zuidhoek 3 heeft een groen karakter, zowel letterlijk als figuurlijk. We hechten waarde aan een veilige groene leefomgeving, waar je kunt spelen, fietsen en wandelen. Daarnaast wordt Zuidhoek 3 duurzaam gebouwd. De wijk is gasloos aangelegd en maakt enkel gebruik van een vuilwaterriolering. Dit doen we met het oog op het klimaat en de leefbaarheid en dus het woongenot in de wijk.

De wijk wordt niet alleen gebouwd voor de toekomst, maar past ook bij de historie van Kapelle. In Zuidhoek 3 kom je verwijzingen tegen naar de werken van, de in Kapelle geboren, Annie M.G. Schmidt. Voorbeelden zijn de straatnamen, de kunstwerken aan beide kanten van de wijk en de tekeningen op de wanden van de fietstunnel.

Ik wens u veel woonplezier."

Jon Herselman

WETHOUDER

RIOLERING & WATER

De nieuwbouwwijk Zuidhoek 3 krijgt alleen een vuilwaterriolering. Dat betekent dat u geen regenwater via het riool mag afvoeren. Bij het ontwerpen van uw woning moet u er rekening mee houden dat er alleen een riolering wordt aangelegd voor vuil water. Dat is bijvoorbeeld water uit de wc, douche en de wasmachine. Normaal gaat regenwater via de regenpijp naar het riool. Bij hevige regenval leidt dit steeds vaker tot problemen, omdat vaak meer regenwater in het riool aangevoerd wordt dan het kan afvoeren. Zuidhoek 3 is zo ontworpen dat hevige regenval goed opgevangen wordt.

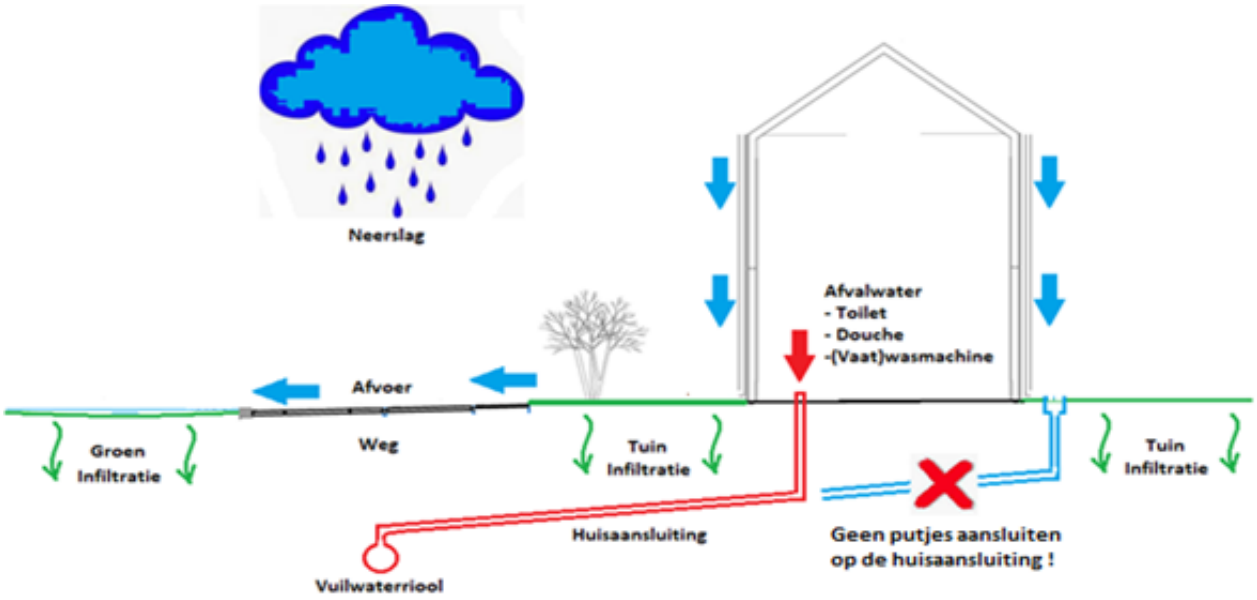
Hoe doen we dat?

Zuidhoek 3 ligt op een oude kreekrug. De grond heeft een zanderige opbouw en dat biedt veel voordelen! Zand kan namelijk snel water opnemen en veel water opslaan. Hierdoor wordt regenwater zo lang mogelijk in de wijk vastgehouden. Het regenwater dat in de openbare ruimte valt, stroomt zonder leidingen rechtstreeks naar de groenstroken. De groenstroken zijn hiervoor extra ruim ontworpen. Als extra zekerheid is de wijk ook aangesloten op het oppervlaktewatersysteem van het Waterschap.

Deze manier van water afvoeren heeft gevolgen voor de afwatering van uw woning en perceel. In deze brochure leest u welke dit zijn en hoe u hiermee om kunt gaan.

Afvoer vuilwater

Wilt u uw toilet, douche en (vaat)wasmachine aansluiten op de gemeentelijke riolering? Dan moet u hiervoor een aanvraag indienen bij de gemeente Kapelle via www.kapelle.nl/rioolaansluiting. Bij deze aanvraag moet naast een rioleringsplan van uw woning, ook een situatieschets van het regenwatersysteem ter goedkeuring worden aangeboden. U ontvangt binnen tien werkdagen een reactie. Let op: regen- en drainagewater mag hier niet op worden aangesloten!



AFBEELDING 1.

Schematische weergave afvoer vuil- en regenwater Zuidhoek 3.

Afvoer regenwater in uw (voor)tuin

U kunt uw regenwater van het dak afvoeren via een regenpijp en vlak boven de grond laten eindigen. De belangrijkste en duurzaamste methode om uw regenwater af te voeren is infiltratie naar de bodem. De eerste meter grond van uw kavel (klei) kan regenwater minder goed opvangen, omdat deze nauwelijks waterdoorlatend is. Vanaf één meter en dieper (zand) is de bodem uitstekend waterdoorlatend. Door voorzieningen zoals een grindkoffer aan te brengen kan het regenwater het zandpakket bereiken. Op deze manier wordt het water in de bodem opgeslagen. Naast infiltratie in de bodem kunt u ook een afvoergoot of buis in de grond naar perceelgrens aanleggen. Dit zorgt ervoor dat het regenwater naar de openbare groenstroken stroomt.

U kunt gebruik maken van de volgende tips:

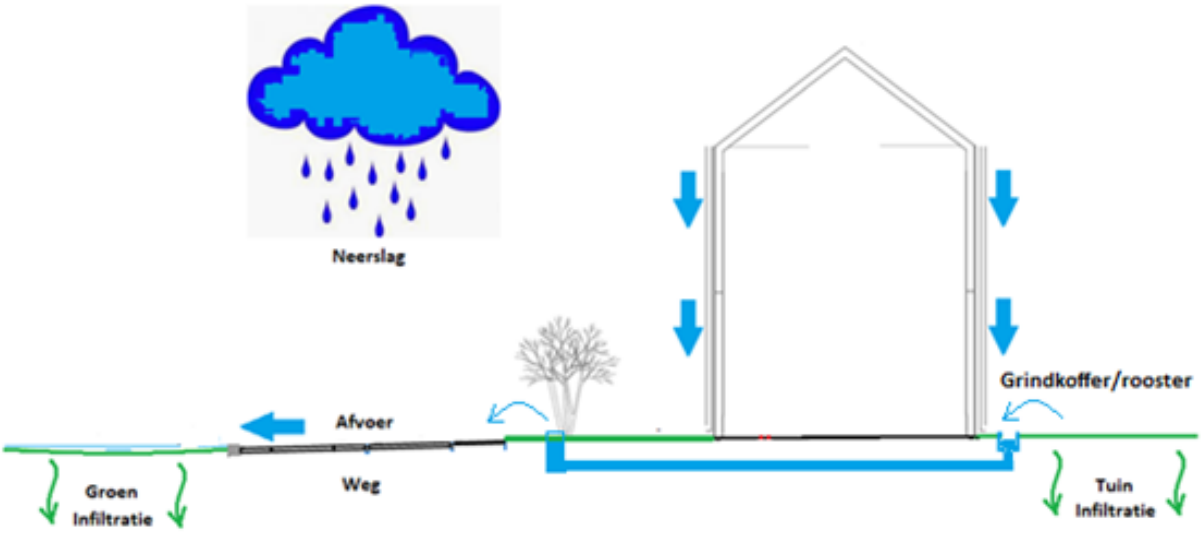
- Breng zo min mogelijk gesloten verharding aan;
- Zorg dat uw tuin lager ligt dan uw woning, garage of schuur;
- Breng een infiltratievoorziening aan zoals een grindkoffer of kolken met een verticale leiding naar het zandpakket;
- Verlaag een deel van uw tuin. Zo creëert u een tijdelijke berging voor regenwater. Dit deel komt na een flinke bui wel even onder water te staan;
- Berg regenwater tijdelijk op in een regenton of opslagtank.

AFBEELDING 2.

Opvangen en afvoeren van regenwater.

AFBEELDING 3.

Klimaat adaptieve tuin.



AFBEELDING 4.

Schematische weergave afvoer regenwater achtertuin naar openbare ruimte Zuidhoek 3 (alternatieve leiding).

AFBEELDING 5 & 6.

Oplossing hemelwater op perceelgrens of tuin (hemelwaterbrievenbus of putje/straatkolk.

Voorwaarden

De afvoervoorziening voor vuil- en hemelwater moet voldoen aan:

- De eisen gesteld in het Bouwbesluit 2012 afdeling 6.4. van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw;
- De afvoer van het vuilwater uitvoeren in rood/bruine pvc-buis;
- De afvoer van het regenwater uitvoeren in grijze pvc-buis.

Meer informatie of vragen?

Op onderstaande websites vindt u meer informatie en handige tips:

- www.waterklaar.nl
- www.zeelandverandertmee.nl
- www.montferland.info/afkoppelen
- www.bloeiinarnhem.nl/voorkom-overvolle-riolen-door-regenwater

Wij willen u vragen deze folder te delen met de ontwerper/aannemer van uw woning en tuin. Voor vragen over de riolering in Zuidhoek 3 kunt u contact opnemen met de gemeente Kapelle via 14 0113 of gemeente@kapelle.nl.

INRICHTING BOUWKAVEL

Als uw woning gereed is wilt u de tuin en de verharding aanleggen. Om dit goed aan te laten sluiten op de openbare ruimte geeft de gemeente Kapelle de hoogte van de perceelgrens aan. Dit doen we door het plaatsen van opsluitbanden. De achterzijde hiervan plaatsen we tegen uw perceelgrens en op de goede hoogte van het later aan te leggen trottoir. Daar waar nodig leggen we gelijk vanaf uw perceel tot aan de bouwstraat een tijdelijke inrit aan. Deze inrit is drie meter breed en bestaat uit betonklinkers.

Het kan zijn dat u een vergunning heeft gekregen voor een bredere inrit. De vergunde inrit leggen we aan bij het definitief maken van de wijk. Heeft u nog geen omgevingsvergunning aangevraagd met de activiteit inrit/uitweg, dan verzoeken wij u om dit alsnog te doen. Voordat u de aanleg van uw tuin start, vragen wij u om vier weken voordien, ons hierover te informeren door te mailen naar a.van.driel@kapelle.nl en m.poppe@kapelle.nl. Wij kunnen dan tijdig een aannemer opdracht geven voor de uitvoering.

Groene afbakening erfgrens

De afbakening van uw perceel kan op verschillende manieren vormgegeven worden. U kunt hier binnen het vastgestelde ruimtelijk beleidskader invulling aan geven. Groen moet groeien. Houdt hier rekening mee wanneer u bijvoorbeeld groen plant als erfafscheiding. Bij een afscheiding met de openbare ruimte is het verstandig hier een halve meter vanaf de erfgrens aan te houden. Overhangend groen naar de

openbare ruimte is niet gewenst. Voor het planten van bomen langs de erfgrens is 2 meter aanbevolen. Bomen hebben een grote waarde, maar kunnen op termijn ook overlast geven. Aandachtspunten voor het planten van bomen zijn o.a. het wegnemen van licht voor zonnepanelen bij uw woning of dat van de buren en wortelvorming voor ondergrondse infrastructuur.

MILIEU

Beleid laadinfrastructuur Kapelle

Elektrische voertuigen zijn in opkomst en zien we ook steeds vaker in onze samenleving. De eigenaar van een woning met parkeervoorziening op eigen terrein kan voorbereidingen treffen voor het opladen van zijn voertuig op eigen terrein. De eigenaren van woningen die op het eigen erf geen parkeervoorziening hebben zijn afhankelijk van openbare oplaadpunten in de wijk. Deze oplaadpunten worden bij het woonrijp maken van de wijk gerealiseerd.

AFBEELDING 7.

Bouwsteen elektriciteit.

De vastgestelde voorwaarden en wijkkaarten zijn bekend gemaakt via De Scheldepost, de website en sociale media.

Stikstof

Door een uitspraak van de Raad van Staten moet er voor elk (bouw)project berekend worden wat het stikstof effect is op Natura2000 gebieden. De gemeente Kapelle heeft aan drie zijden van de gemeente Natura2000 gebieden, namelijk de Oosterschelde, Westerschelde en de Kapelse Moer. Ook voor Zuidhoek 3 zijn er berekeningen uitgevoerd. Hieruit blijft dat er geen negatief effect is. We zijn er bij de berekeningen vanuit gegaan dat de woningen geen verbrandingsinstallaties zoals een haard hebben. U hoeft dus geen stikstof berekening meer uit te voeren, tenzij uw woning een verbrandingsinstallatie krijgt. De uitkomst hiervan moet u toevoegen aan uw aanvraag omgevingsvergunning.

VOORTGANG ZUIDHOEK 3 (OOST)

Nutsvoorzieningen
Wij adviseren kopers en bouwbedrijven om ruim voor de gewenste aansluitdatum de huis- of bouwaansluitingen aan te vragen. In de daarvoor bestemde kabel- en leidingenstrook hebben KPN en Deltafiber datanetwerken en DNWG de elektriciteit aangelegd, en Evides het grootste deel van de waterleiding. Op enkele locaties in de wijk ligt nog geen waterleiding. Deze wordt pas aangelegd nadat Evides een officiële aanvraag van u krijgt. De wijk wordt niet voorzien van een gasleiding.

Grond
Het beleid van de gemeente Kapelle is dat de gemeente geen grond inneemt van particulieren. Dit staat ook standaard in de koopovereenkomsten en de omgevingsvergunningen voor het bouwen van woningen. In zowel de koopovereenkomst als ook in de omgevingsvergunning staat dat vrijkomende grond op eigen terrein mag worden verwerkt en dat het afvoeren van grond door de particuliere eigenaar moet worden geregeld.

De definitieve inrichting van de wijk
Als alle woningen zijn opgeleverd, wordt er gestart met de planvorming

voor de definitieve inrichting van de wijk. Voor de ontwikkeling van de wijk Zuidhoek 3 is vooraf een schetsontwerp gemaakt en vastgesteld. Het aan te leggen groen maakt hier onderdeel vanuit. Aan de hand hiervan en mogelijke met nieuwe inzichten wordt een concept definitief ontwerp gemaakt. Dit presenteren wij u tijdens een informatieavond (indien mogelijk i.v.m. Corona) waarna het definitieve ontwerp gemaakt wordt. De positionering van de inritten, het groen en de openbare verlichting wordt hierin definitief uitgewerkt.

Bouwverkeer

Wij willen u vragen om komend vanaf de Dijkwelseweg, Annie MG Schmidtsingel en de Biezelingseweg de bouwweg te volgen. Het is voor bouwverkeer niet toegestaan om vanaf de kruising Annie MG Schmidtsingel – Langhors het plangebied in te rijden. Onderstaande foto's wijzen u de weg.

AFBEELDING 8.

Rijrichting bouwverkeer.

Gemeente Kapelle
Kerkplein 1
4421 AA Kapelle

E: gemeente@kapelle.nl
T: 14 0113