



Zaaknummer

Documentnummer

Z22.012323

D25.337236



Samenvatting reacties eerste informatiebijeenkomst plan Kerkplein – 't Honk

Datum bijeenkomst: 19 februari 2025

Locatie: De Vroone

Genodigden: omwonenden (67 adressen), OV Kapelle, raadsleden

Reacties ontvangen namens 21 adressen (6 x Binnenhof, 11 x van der Biltlaan, 3 x Biezelingsestraat en 1 x zonder adres). Geen reacties uit Jagtlust

Reacties uitgesplitst in drie hoofdgroepen:

1. Participatie / inspraak / proces

- a. Een aantal omwonenden mist een procesvoorstel. Wanneer kan men op welke manier reageren?
- b. Er wordt gevraagd om aandacht voor schade en overlast (tijdens en door de bouw).
- c. Enkele omwonenden vrezen waardedaling van de eigen woning als gevolg van het bouwplan.
- d. Er zijn door enkele omwonenden vragen gesteld over de verkoop van het perceel van de gemeente aan de ontwikkelaar. Men vraagt naar de onderbouwing waarom hiervoor is gekozen en doet suggesties om ook andere partijen (ontwikkelaars) de mogelijkheid te bieden. Er wordt gevraagd of het Didam-arrest goed wordt toegepast door de gemeente.

2. Privacy / bezonning / groen / bouwhoogte appartementen 2 - 3 lagen / situering appartementen

- a. De effecten op het eigen perceel zijn lastig in te schatten op basis van de tekeningen, er is gevraagd naar een maquette van het plan en men mist een duidelijke zonnestudie
- b. Privacy / inkijk (uit appartementen bouwlaag 2 en 3)
- c. Groen, er zijn wensen voor hoger en volwassen groen om inkijk tegen te gaan, maar ook juist wensen voor minder hoog groen ivm schaduw
- d. Appartementen, niet hoger dan 2 bouwlagen of 3 bouwlagen en voorstellen om de appartementen te verplaatsen op de kavel.
- e. Wensen voor extra grond bij de tuinen en / of een brandgang (allemaal aan de van der Biltlaan)

3. Verkeer & parkeren

- a. Er is aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie bij een extra ontsluiting op het Kerkplein.
- b. Er is aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie bij de bestaande ontsluiting aan de van der Biltlaan.
- c. Er is gevraagd om geen 'langzaam rijdend verkeer' op het Binnenhof mogelijk te maken.

Beantwoording op reacties en vragen

1a. Procesvoorstel

Er is voor gekozen om de omwonenden in een vroeg stadium van de planvorming te informeren en reacties op te halen. Juist om te horen wat de omgeving ervan vindt en te kijken op welke manier daar rekening mee kan worden gehouden. Het reageren is op dit moment dan ook 'informeel'.

De ontwikkelaar werkt het plan uit en zal daarvoor een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente Kapelle. Die vergunning ziet ook op het moeten afwijken van het omgevingsplan. De aanvraag is een zogenaamde Bopa.

De gemeente moet de aanvraag beoordelen en toetsen. De grondgebonden woningen vallen onder de Wet kwaliteitsborging, daarvoor is de bouwer zelf verantwoordelijk om er op toe te zien dat ze worden gebouwd volgens de regels.

Omdat het om een Bopa gaat waarbij er meer dan vijf woningen worden gerealiseerd, heeft de gemeenteraad van Kapelle het zogenoemde 'bindend adviesrecht'. Voordat het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning kunnen verlenen, moet de gemeenteraad een positief advies geven. Dat gebeurt in openbare raadsvergaderingen.

1b Schade en overlast (tijdens de bouw)

Het uitgangspunt is om schade en overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Er moet echter worden gesloopt en gebouwd midden in de dorpskern, met aangrenzende percelen. Dat gaat iedereen die er omheen woont merken. De bestaande woningen worden vooraf opgenomen, zodat later duidelijk is of eventuele schade is ontstaan voor of na de werkzaamheden. Voor schade is de aannemer verzekerd.

1c. Waardevermindering

Wie waardevermindering vreest van de eigen woning, kan daarvoor om nadeelcompensatie vragen. Voorheen heette dit planschade. Op de website van de gemeente Kapelle is een pagina met uitleg daarover en hoe dit is aan te vragen. Dit kan pas worden aangevraagd nadat het 'ruimtelijk besluit' is genomen door de gemeente. Dus pas nadat de omgevingsvergunning (Bopa) is verleend.

1d. Verkoop gemeentelijk perceel

Op basis van het Didam-arrest moet de gemeente bij verkoop van grond dit doen via een openbare procedure. De uitzondering op deze regel is wanneer er maar één serieus gegadigde kandidaat is, waaraan de grond verkocht kan worden. Bijvoorbeeld omdat er alleen dan een stedenbouwkundig samenhangend plan is te ontwikkelen dat optimaal invulling geeft aan het gemeentelijk beleid. De gemeente kiest ervoor om de twee afzonderlijke terreinen als één samenhangend gebied te ontwikkelen. Dat geeft de beste invulling aan het woonbeleid, maar ook aan de detailhandelsvisie.

2a. effecten voor de eigen percelen zijn lastig in te schatten

Het is begrijpelijk dat dit lastig is in te schatten vanaf tekeningen en schetsen. Het was een eerste presentatie van het plan en dat is nog niet tot op dat detailniveau uitgewerkt. Naarmate het plan meer concreet wordt, zal dit meer nauwkeurig in beeld worden gebracht.

2b. Privacy en inkijk vanaf een tweede en derde bouwlaag (appartementen)

Ook dit is een begrijpelijke vraag en zorg. Appartementen in een bestaande woonomgeving geven vaker deze vragen en reacties. Bij het verder uitwerken van het plan en wanneer het meer concreet wordt, dan wordt ook meer duidelijk wat de echte gevolgen zijn voor de omliggende percelen en woningen.

2c. Groen

Hier lopen de reacties wat uiteen. Er zijn omwonenden die vragen om juist hoger groen vanwege privacy, maar er zijn ook omwonenden die daar dan te veel schaduw van vrezen. Bij de uitwerking van het definitieve plan kan ook een concreet groenplan worden gemaakt. Dit wordt nog besproken met de belanghebbenden.

2d. Appartementen op een andere plaats van het perceel bouwen

Er zijn enkele suggesties gedaan om de appartementen op een andere plaats binnen het plan te bouwen. Dit wordt duidelijk bij een meer concrete uitwerking van het plan.

2e. Wensen van aanwonenden om grond te kunnen kopen

Enkele aanwonenden geven aan een stukje grond te willen kopen om de tuin te vergroten of een uitgang (poort) te kunnen maken. Om het bouwplan te kunnen realiseren, is waarschijnlijk alle grond nodig en is er geen mogelijkheid om er stukjes van te verkopen. Wel lijkt er mogelijkheid dat een aantal bestaande tuinen aan de van der Biltlaan een poort kunnen maken naar openbaar gebied.

3 a en b Verkeerssituatie & parkeren

Er is veel aandacht gevraagd voor de verkeerssituaties, zowel aan het Kerkplein als de van der Biltlaan. Bij het ontwerpen van het woonwijkje wordt hier zeker aandacht aan gegeven. Verkeerskundigen adviseren op het ontwerp en de inrichting van de nieuwe straten. Door bijvoorbeeld de rijbanen optisch te versmallen, wat ervoor zorgt dat de snelheden in het gebied laag blijven. Voor het parkeren moet er voldaan worden aan de parkeernormen die horen bij de woningtypen.

3c Geen 'langzaam rijden verkeer' naar het Binnenhof mogelijk maken

Waarschijnlijk denkt men hierbij aan het mogelijk maken van gemotoriseerd verkeer. Maar hiermee is bedoeld fietsers en voetgangers. Eigenlijk de bestaande ontsluiting die er ook was naar de school.