
Bestemmingsplan “Buitengebied, Heernissekerkpad 6, Hengstdijk”.

Notitie

Beantwoording zienswijzen

Hulst, 29 april 2024

Inhoud

1.	Inleiding	3
	1.1 Algemeen	3
	1.2 Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen	4
	2.1 Ingediende zienswijze	4
	2.2 Ontvankelijkheid	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijze	5
4.	Ambtshalve wijzigingen	7
5.	Overzicht aanpassingen als gevolg van de gewijzigde vaststelling	8

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan “Buitengebied, Heernissekerkpad 6, Hengstdijk” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, van 30 november tot en met 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn twee zienswijzen ingediend.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende zienswijzen. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 4 worden aansluitend de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ingediende zienswijze

De navolgende (rechts)personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze naar voren te brengen:

1. Ingekomen brief met nummer 658044, ontvangen op 5 januari 2024
2. Ingekomen e-mail met nummer 658335, ontvangen op 9 januari 2024

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Op grond hiervan worden de zienswijzen ontvankelijk geacht.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze 1.

Samenvatting Zienswijze

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat voorgestelde wijziging van de bestemming 'Buitengebied, Heernissekerkpad 6, Hengstdijk aanzienlijke negatieve gevolgen heeft voor de waarde van zijn eigendom.
2. Tevens zou deze wijziging leiden tot een verminderd uitzicht.
3. Indiener van de zienswijze geeft aan de woning aangekocht te hebben op 31 oktober 2023. Gezien de ligging vanwege al het groen, wijdste uitzicht is besloten deze woning aan te kopen. Doorslaggevend bij deze keuze was het ontbreken van direct aan het perceel grenzende bewoning. In de huidige situatie is het perceel omringd door agrarische gronden die een ononderbroken uitzicht verschaffen. Voorgesteld plan voorziet in een bouwperceel waarbij het perceel in zijn geheel wordt ingesloten.
4. Door het voorgestelde plan om de bestemming te wijzigen naar wonen, zou er aanzienlijke schade worden toegebracht aan zijn eigendom. Dit heeft negatieve gevolgen op de waarde van zijn eigendom.
5. Verlies van esthetische waarde, omdat het karakteristieke weidse uitzicht over de landerijen zal worden aangetast.
6. Verminderd uitzicht kan de marktwaarde van het eigendom negatief beïnvloeden, hetgeen resulteert in financieel verlies bij eventuele toekomstige verkoop.
7. Huidige ontwikkeling zou een inbreuk hebben op eigendomsrechten om te genieten van het bestaande uitzicht, zoals deze verworven sinds eigendomsverwerving.

Overweging

- Ad 1. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin planschade is geregeld. Indien indiener van de zienswijze van mening is dat zij schade ondervinden door onderhavig initiatief kan er planschade worden geclaimd binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Hiervoor moet een aparte procedure worden gevolgd. De kosten voor planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
- Ad 2. Zoals uit vaste jurisprudentie van de Afdeling van de Raad van State blijkt, bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Er is een belangenafweging gemaakt om de ligging van de nieuwbouwlocatie te heroverwegen en als ambtshalve wijziging aan te passen.
- Ad 3. Ten tijde van het voor ontwerp bestemmingsplan is de toenmalige eigenaar op de hoogte gesteld van huidige ontwikkeling. Tevens werd er op 11 oktober 2022 een besluit genomen door het college van burgemeester en wethouders om op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en het toevoegen van één woning op de locatie Heernissekerkpad 6 te Hengstdijk, kadastraal bekend als HTN01 P 469. Daarnaast wordt voorgesteld om de tweede bouwtitel uit te ruilen naar de locatie gelegen naast Heernissekerkpad 4, kadastraal bekend als HTN01 P 950, en deze bestemming tevens te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Wonen', onder voorwaarde dat alle fysiek aanwezige bedrijfsmatige gebouwen totaal ca. (1.406,35 m²) gesloopt zullen worden m.u.v. van de bestaande bedrijfswoning. De besluitenlijst is openbaar toegankelijk en de indiener van de zienswijze had dus redelijkerwijs kunnen weten dat er ontwikkelingen gaande waren voor het naastgelegen perceel.
- Ad 4. Hierbij wordt verwezen naar ad 1.
- Ad 5. Hierbij wordt verwezen naar ad 3.
- Ad 6. Hierbij wordt verwezen naar ad 1
- Ad 7. Hierbij wordt verwezen naar ad 1.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot wijziging van het bestemmingsplan. De indiener van de zienswijze heeft tevens aangegeven de zienswijze te willen intrekken indien het plan wordt aangepast conform de aangepaste verbeelding.

Samenvatting Zienswijze 2.

1. **Indiener van de zienswijze geeft aan dat het Heernissekerkpad een rustige doodlopend smal straatje is. Hierbij maken zij zich zorgen over de snelheid in de straat bij komst van meer woningen en dus meer verkeer.**
2. **Er zijn zorgen over schade aan de woning i.v.m. reeds aanwezige scheuren in de muren en dat dit met de komst van bouwverkeer en evt. heien verergerd zou worden. Met de vraag wie verantwoordelijk is om de schade te herstellen.**

Overweging

- Ad 1. Op de locatie aan het Heernissekerkpad 6, Hengstdijk is volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied hulst' de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Het huidige gebruik van het plan gebied is een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning. Volgens de landelijke normen vanuit de CROW voor verkeersgeneratie kan dit bedrijf worden aangemerkt als bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods en opslag). De behorende kencijfers hierbij zijn voor het buitengebied weinig stedelijk gemiddeld 4,8 per 100 m² bvo. Het bruto vloer oppervlakte van het bedrijf bedroeg ten minste 1000 m². Uitgaande van deze kengetallen betekent dit een verkeersgeneratie van 48 motorvoertuigbewegingen inclusief vrachtverkeer per weekdagemaal. In de nieuwe situatie is er sprake van het beëindigen, saneren van de bedrijfsgebouwen en het toevoegen van twee woningen. De bedrijfswoning zal worden bestemd als burgerwoning en blijft behouden. Voor de verkeersgeneratie betekent dit dat er moet worden uitgegaan van de categorie koop, huis, vrijstaand volgens de CROW. De hierbij behorende getallen in het buitengebied, weinig stedelijk omvat gemiddeld 8,2 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal per woning. Voor de twee toe te voegen woningen komt dit neer op gemiddeld 16,4 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. In de nieuwe situatie zal de verkeersintensiteit op Heernissekerkpad dus afnemen van 48 naar 16,4 motorvoertuigbewegingen. Hierbij is uitgegaan van de huidige planologische mogelijkheden van het voorheen geldende plan. Gelet op de beperkte verkeersgeneratie van het plan leidt dit niet tot een onaanvaardbare onveilige verkeerssituatie.
- Ad 2. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin planschade is geregeld. Indien indiener van de zienswijze van mening is dat zij schade ondervinden door onderhavig initiatief kan er planschade worden geclaimd binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Hiervoor geldt een aparte procedure. De kosten voor planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Indien er schade ontstaat aan de woning als gevolg van de bouw van de woning ter uitvoering van dit bestemmingsplan, dan is dit een privaatrechtelijke aangelegenheid waarbij de opdrachtgever/uitvoerder van de werken het aanspreekpunt is.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de zienswijze heeft een overleg plaats gevonden en is besloten de ligging van het bouwvlak van de compensatielocatie naast Heernissekerkpad 4 aan te passen.

Bouwvlak

In overleg met de initiatiefnemer is besloten de vorm van het bouwvlak aan te passen.

Voorgaande betekent dat de verbeelding van het bestemmingsplan dient te worden gewijzigd.

5. OVERZICHT AANPASSINGEN ALS GEVOLG VAN DE GEWIJZIGDE VASTSTELLING

5.1 Verbeelding

De verbeelding wordt als volgt aangepast (zie onderstaande afbeelding)

1. Het bouwvlak zal in plaats van de huidige L-vorm een rechthoekige vorm krijgen, waardoor er meer aansluiting is op de lintbebouwing van Heernissekerkpad.



