

Raadsbesluit

Zaaknummer: R/18.00009

GEMEENTE HULST
Conform besloten

Raad: 18-04-2019



nummer : RA/19.0033

Onderwerp : Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Mulderstraat 2 Hulst, Zandbergsestraat 25 Graauw en Langestraat 2 Nieuw-Namen'

De raad van de gemeente Hulst;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Mulderstraat 2 Hulst, Zandbergsestraat 25 Graauw en Langestraat 2 Nieuw-Namen' d.d. NL.IMRO.0677.bpbuitenmulderstr2-0010;

overwegende, dat:

- het ontwerp bestemmingsplan inclusief bijlagen gedurende de periode van 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019 ter inzage heeft gelegen;
- op 19 december 2018 van de terinzagelegging kennis is gegeven in de Staatscourant, het elektronisch gemeenteblad en het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad;
- in de publicatie mede bekendheid is gegeven aan de mogelijkheid om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;
- binnen de daarvoor beschikbare periode er één zienswijzen is ingediend;
- de ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan;
- er een aantal ambtshalve wijzigingen in de toelichting, planregels en verbeelding van het plan noodzakelijk zijn gebleken;
- er op 21-9-2018 een anterieure overeenkomst is gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente waarin afspraken zijn gemaakt over het verplichte kostenverhaal;
- er geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
- er geen sprake is van een aangewezen bouwplan, zodat er geen exploitatieplan vastgesteld dient te worden.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 2 april 2019;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Mulderstraat 2 Hulst, Zandbergsestraat 25 Graauw en Langestraat 2 Nieuw-Namen' (identificatienummer: 'NL.IMRO.0677.bpbuitenmulderstr2-0010' bestaande uit verbeelding, regels en toelichting gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer 'NL.IMRO.0677.bpbuitenmulderstr2-001V'.

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 18 april 2019 aangenomen

met 10 stemmen vóór en 0 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier

De Raadsvoorzitter



Raadsbesluit

Zaaknummer: R/18.00009

Raadsbesluit

Zaaknummer: R/18.00009

GEMEENTE HULST
Conform besloten

Raad: 18-04-2019



nummer : RA/19.0033

Onderwerp : Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Mulderstraat 2 Hulst, Zandbergsestraat 25 Graauw en Langestraat 2 Nieuw-Namen'

De raad van de gemeente Hulst;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Mulderstraat 2 Hulst, Zandbergsestraat 25 Graauw en Langestraat 2 Nieuw-Namen' d.d. NL.IMRO.0677.bpbuitenmulderstr2-0010;

overwegende, dat:

- het ontwerp bestemmingsplan inclusief bijlagen gedurende de periode van 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019 ter inzage heeft gelegen;
- op 19 december 2018 van de terinzagelegging kennis is gegeven in de Staatscourant, het elektronisch gemeentebblad en het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad;
- in de publicatie mede bekendheid is gegeven aan de mogelijkheid om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;
- binnen de daarvoor beschikbare periode er één zienswijzen is ingediend;
- de ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan;
- er een aantal ambtshalve wijzigingen in de toelichting, planregels en verbeelding van het plan noodzakelijk zijn gebleken;
- er op 21-9-2018 een anterieure overeenkomst is gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente waarin afspraken zijn gemaakt over het verplichte kostenverhaal;
- er geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.
- er geen sprake is van een aangewezen bouwplan, zodat er geen exploitatieplan vastgesteld dient te worden.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 2 april 2019;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Mulderstraat 2 Hulst, Zandbergsestraat 25 Graauw en Langestraat 2 Nieuw-Namen' (identificatienummer: 'NL.IMRO.0677.bpbuitenmulderstr2-0010' bestaande uit verbeelding, regels en toelichting gewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer 'NL.IMRO.0677.bpbuitenmulderstr2-001V'.

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 18 april 2019 aangenomen

met 10 stemmen vóór en 0 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier

De Raadsvoorzitter



Raadsbesluit

Zaaknummer: R/18.00009

Raadsvoorstel

Zaaknummer: R/18.00009

agenda nummer:

Volgnummer : RA/19.0034

Aan:

Datum:

19 maart 2019

De raad van de gemeente Hulst

Portefeuillehouder:

wethouder J.P. Hageman

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Mulderstraat 2 Hulst, Zandbergsestraat 25 Graauw en Langestraat 2 Nieuw-Namen'

Inleiding

Op 21 november 2017 heeft het college van B&W besloten om een procedure op te starten voor het toepassen van de 'ruimte voor ruimte' regeling voor het verplaatsen van 2 bouwtitels ten behoeve van het realiseren van 2 woningen aan de Mulderstraat 2 te Hulst. De bouwtitels komen vrij als gevolg van bedrijfsbeëindiging en sanering van een intensieve veehouderij aan de Langestraat 2 te Nieuw-Namen en de sanering en het wegbestemmen van de bedrijfswoning aan de Zandbergsestraat 25 te Graauw. Het plan sluit aan bij de bestaande provinciale regeling voor 'Ruimte voor Ruimte'.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan inclusief bijlagen heeft van 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019 voor eenieder ter inzage gelegen in de gemeentewinkel en online via www.ruimtelijkeplannen.nl. Er is tijdens die periode één zienswijze ingediend.

In de bijgevoegde Notitie "Overzicht beantwoording zienswijze" wordt voorgesteld om een aantal wijzigingen door te voeren in de plantoelichting, planregels en verbeelding. Het betreffen aanpassingen die meer aansluiten bij de werkelijke situatie en het onder andere op een betere manier juridisch vastleggen van de noodzakelijk te realiseren waterberging en landschappelijke inpassing. Voor een uitgebreide beantwoording van de zienswijze en de ambtshalve aanpassingen verwijs ik u naar de bijgevoegde notitie. Omdat het een wijziging betreft in de planregels en de verbeelding dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan inclusief bijgevoegde notitie zullen voor zes weken ter inzage worden gelegd in de gemeentewinkel en online via www.ruimtelijkeplannen.nl. De bekendmaking van de terinzagelegging vindt plaats in het ZVA, de Staatscourant en het Gemeenteblad. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is het mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorstel

Op basis van het voorgaande stellen wij uw raad voor het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Mulderstraat 2 Hulst, Zandbergsestraat 25 Graauw en Langestraat 2 Nieuw-Namen', bestaande uit een plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en Wethouders van Hulst,
De Secretaris, De Burgemeester,

Bijlage(n):

1. Raadsbesluit;
2. Notitie beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Onderliggende stukken (map leeskamer):

Ontwerp bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Mulderstraat 2 Hulst, Zandbergsestraat 25 Graauw en Langestraat 2 Nieuw-Namen'.



Bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Mulderstraat 2 Hulst, Zandbergsestraat 25 Graauw en Langestraat 2 Nieuw-Namen”.

Notitie

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 18 april 2019

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	6

Bijlagen: /

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Mulderstraat 2 Hulst, Zandbergsestraat 25 Graauw en Langestraat 2 Nieuw-Namen" heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019 ter inzage gelegen. Er is gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende zienswijze. 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 wordt de ingediende zienswijze 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 19.00176 (brief van 14 januari 2019 , ontvangen op 15 januari 2019.

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend. Op grond hiervan wordt de zienswijze ontvankelijk geacht.

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze

Samenvatting

De zienswijze is gericht tegen de omvorming van de locatie Langestraat 2 van agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er is geen rekening gehouden met het gevestigde en actief zijnde bedrijf net over de grens in België. Betrokkene geeft aan dat hij bezwaar maakt tegen het omzetten van het agrarisch bouwvlak aan Langestraat 2 naar wonen, omdat hij van mening is dat zijn bedrijfsvoering (veehouderij in België) hierdoor wordt belemmerd.

Overweging

Bezien vanuit het bedrijf van betrokkene is het nu reeds aanwezige agrarisch bouwvlak met agrarische woning maatgevend voor geur, geluid en stof. Het maakt daarbij niet uit of het gaat om een agrarische bedrijfswoning of een burgerwoning, omdat zij wettelijk gezien dezelfde bescherming genieten. De juridische bestemming maakt zowel in geval van agrarisch, als wonen een woning mogelijk. Nu met de bestemmingswijziging het bouwvlak op zich niet wordt gewijzigd, blijven de afstanden tot het agrarische bedrijf van betrokkene ongewijzigd. Er is dus geen sprake van een extra belemmering.

Conclusie

De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen of anderszins aan te passen.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er worden ambtshalve wijzigingen in de toelichting, regels en verbeelding opgenomen.

TOELICHTING

In de toelichting wordt het volgende aangepast;

Pagina 13, 2^e alinea;

- eerste zin: 2x opgenomen 'een vrijstelling';
- laatste zin: 'De bouw van...deze vrijstellingsoppervlakte' vervangen door 'Bij de bouw van de woningen en inrichting van het terrein, waaronder de vijver t.b.v. de opvang van hemelwater, zal getoetst moeten worden aan de in het bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming voor archeologie'

Pagina 14 paragraaf 3.4; laatste alinea, laatste 2 zinnen: 'Voor de bestaande bedrijfswoning... te bestemmen voor wonen' mag eruit.

Pagina 18 laatste zin eerste alinea; Mulderstraat 4 moet zijn Mulderstraat 2

Pagina 21, 4.1 regels;

- aan artikel 3 'Agrarisch' laatste 'worden geschrapt' verwijderen
- artikel 4 'Groen' eruit halen en artikel 5 wonen hernoemen naar artikel 4;
- nieuw artikel 6 'Waarde archeologie 2' toevoegen: 'In dit artikel is de archeologische regeling overgenomen uit het bestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden (d.d. 8-6-2017)
- nieuw artikel 7 'Waarde archeologie 3' toevoegen: 'In dit artikel is de archeologische regeling overgenomen uit het bestemmingsplan archeologische en aardkundige waarden (d.d. 8-6-2017)

PLANREGELS

In de planregels wordt het volgende aangepast;

Artikel 3.1 lid d vervangen:

'de gronden met de nadere aanduiding 'landschappelijke inpassing', uitsluitend bedoeld voor het behoud, herstel, ontwikkelen van opgaand inheemse beplanting.

Artikel 3.2.1 Binnen het bouwvlak

Deze regel mag worden verwijderd omdat er niets in dit bestemmingsplan is opgenomen voor buiten het bouwvlak.'

Artikel 3.2.1, sub a, lid g: 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en opslagruimten zijnde, toegestaan.' mag worden verwijderd.

Hiervoor in de plaats een nieuw lid g opnemen:

g. het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch gebruik-landschappelijke inpassing' is uitsluitend bedoeld voor het ontwikkelen, behoud, beheer en herstel van opgaand inheemse beplanting.

Artikel 3.4.1 toevoegen lid r

'r. het aanbrengen van verharding is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-landschappelijke inpassing' niet toegestaan'

Artikel 3.4.2 voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Deze regel is niet duidelijk. Immers momenteel is reeds sprake van een agrarisch bedrijf. Deze regel uit het plan verwijderen.

Artikel 4.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Het bestaande artikel vervangen door het volgende:

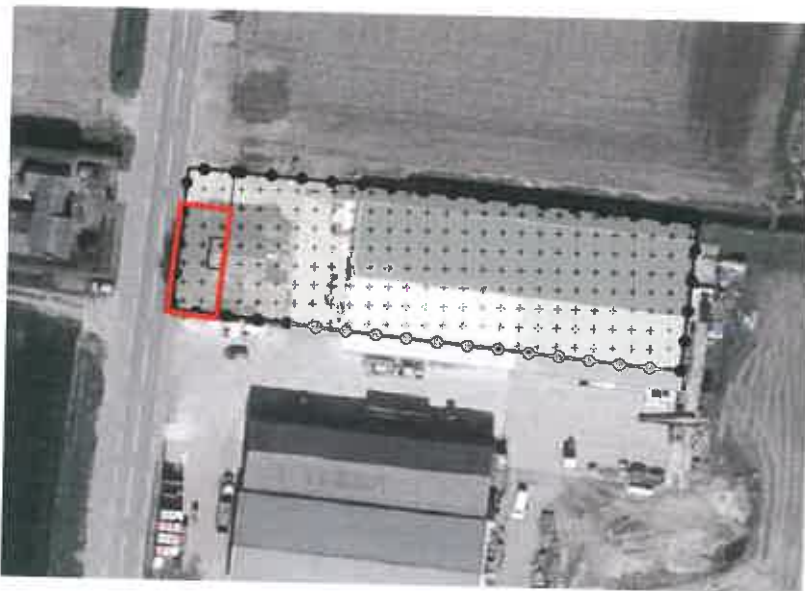
- a. Een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd indien op hetzelfde bouwperceel ten minste een waterberging in de vorm van een vijver met overloop naar naastgelegen watergang is gerealiseerd met een minimale omvang van 0,075 meter maal de te verharden oppervlakte van woning, bouwwerken en verhard terrein. De oppervlakte van de woning en verharding dient kenbaar te worden gemaakt in de bouw aanvraag.
- b. Voor één woning op het perceel behorende bij Mulderstraat 2 te Hulst geldt, dat deze niet eerder mag worden gebouwd, nadat de bestaande woning aan de Zandbergsestraat 25 te Graauw is gesloopt.

Artikel 10.1 Algemeen

Verwijderen letter 'g' bij laatste alinea. Er is hier geen sprake van een opsomming.

Verbeelding

In werkelijkheid heeft het noordwestelijk deel van het perceel Zandbergsestraat 25 reeds een erfverharding/ inrit. De functieaanduiding 'landschappelijke inpassing' sluit op dit gedeelte van het perceel dan ook niet aan op de werkelijke situatie. Voorgesteld wordt de functieaanduiding overeenkomstig de bestaande situatie op het perceel te leggen zoals hieronder opgenomen.



Agrarisch met functieaanduiding
landschappelijke inpassing

