
Bestemmingsplan “Theenaertstraat Zandberg ”.

Notitie

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijziging.

Hulst, 3 december 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	13

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Theenaertstraat Zandberg” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn twee zienswijzen ingediend. Tevens is een ambtshalve wijziging 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 (brief van 30 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024)
2. Ingekomen brief (brief van 31 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024)

2.2 Ontvankelijkheid

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

3. Samenvatting en beoordeling zienswijze

Zienswijze 1

Inhoud

Communicatie vanuit gemeente met betrekking tot de publicatie van het plan is strijdig met de brief die op 6 december 2023 door de gemeente is verstuurd. Publicaties zouden per post worden toegestuurd. Dit is nooit gebeurd. Zonder zelf actie te ondernemen, zouden betrokkenen niet op de hoogte worden gebracht van (dergelijke) ontwikkelingen.

Gebrek aan participatie met de omgeving. Er is onvoldoende tijd om een reactie op het plan te

Overweging

In de brief van 6 december 2023, met kenmerk CDE, is aangegeven dat er geen verspreiding van het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad (hierna: ZVA) meer plaatsvindt in het buitengebied. Het ZVA heeft u daar eerder, in september 2023, al over geïnformeerd. In deze brief zijn twee alternatieven geboden:

- Het lezen van het ZVA online;
- Het ophalen van het ZVA bij een afgiftepunt.

In dezelfde brief van 6 december 2023 is aangegeven dat het gemeentelijke voorlichtingsblad vier keer per jaar per post aan u wordt toegestuurd. Kennisgevingen over terinzage data worden enkel in het ZVA gepubliceerd en niet in het voorlichtingsblad.

Op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is een gemeente verplicht een kennisgeving te publiceren van de terinzagelegging van bestemmingsplan in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en via de elektronische weg (website gemeente en www.ruimtelijkeplannen.nl). Het is niet verplicht om omwonenden van initiatieven aan te schrijven over een betreffend initiatief. Zij dienen zelf op de hoogte te blijven van initiatieven in de omgeving en dergelijke kennisgevingen.

Initiatiefnemer heeft voldaan aan het gemeentelijke participatiebeleid.

Conclusie

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

geven. Dit is niet in verhouding met de tijd van het voortraject (aankoop perceel voor uitruil en uitvoering bodemonderzoek in 2021).

De wettelijke procedure start met het openbaar maken van een ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt ter inzage gelegd en gepubliceerd. Het ontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage en iedereen kan daarop een reactie geven (zienswijze). Na deze zes weken worden de ingekomen reacties beoordeeld en, indien van toepassing, verwerkt in het plan. De gemeenteraad neemt de ingekomen reacties mee in de beoordeling van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Het plan was niet zichtbaar in het omgevingsloket. Via een verkregen link, van de gemeente Hulst, is dit uiteindelijk pas op 4 januari 2024 gelukt. Dit gaf nog minder tijd om een reactie te kunnen indienen.

Na publicatie van het plan heeft de eigenaar van het perceel informatie gegeven die niet overeenkomt met het ontwerpbestemmingsplan. Er is aangegeven dat de strook langs de Theenaertstraat niet zou wijzigen, maar het ontwerpbestemmingsplan geeft hier wel ruimte voor.

Het ontwerpbestemmingsplan is op een aantal punten strijdig met het huidige beleid:

- Strijd met hoofdstuk 3.3 van de structuurvisie en bijbehorende strategie, behouden. Het wijzigen van het agrarische perceel naar een woning met tuin past hier niet binnen.
- Er wordt geen rekening gehouden met het zicht vanuit de woning/ vanaf het perceel Theenaertstraat 1. Paragraaf 2.1.2 van de toelichting spreekt wel vanuit zicht over woningen aan de Standertmolenstraat, maar niet over

Het plan is op 20 december 2023 gepubliceerd. Omdat het plan voor 1 januari 2024, de inwerkingtreding van de omgevingswet, ter inzage is gelegd wordt het plan via het oude regime worden doorlopen. Het plan is dus ook gepubliceerd via www.ruimtelijkeplannen.nl. De bestemming van betreffende percelen wijzigt van Agrarisch naar Wonen. Op de strook van 50 meter breed, langs de Theenaertstraat is geen bouwvlak opgenomen. De (vergunningsvrije) bouwmogelijkheden zijn zeer beperkt. De strook kan wel worden voorzien van beplanting.

De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Daarom is er voor de gemeente geen aanleiding om hier actief plannen of projecten te initiëren. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat.

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

zicht vanuit de Theenaerstraat. Het vrij uitzicht vanuit de woning aan de Theenaertstraat op het dorp en omliggend landschap verdwijnt volledig. Het volledige perceel kan worden beplant. Er is dan geen vrij uitzicht meer. Ook past dit niet binnen de strategie behouden. Er is sprake van een zware aantasting van het woongenot van aangrenzende woningen.	Het toevoegen van een woning wordt beoordeeld als een ontwikkeling die past binnen de omgeving. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met omliggende natuur(waarden). Voor zover indieners aanvoeren dat hun woning in waarde zal dalen door het bouwplan, staat het hen vrij om een verzoek tot planschade in te dienen.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Het is onduidelijk waarom de ontsluiting komt op het perceel HUL00 O 379. Aan de zijde van de dijk is een weg gelegen (Fortweg). De weg is, op basis van verjaring, openbaar. Landbouwverkeer/ recreanten gebruikten deze weg tot enige tijd geleden. De weg is nu onterecht afgesloten door de eigenaar. Langer dan 30 jaar is het al een vrij bewandelbaar en bereikbaar pad geweest. Volgens jurisprudentie en wetgeving is de weg derhalve 'openbaar'.	De Fortweg is in bezit van de eigenaren van perceel HUL00 O 381. Daarom is gekozen voor een aparte ontsluiting voor perceel HUL00 O 379 op de Theenaertstraat. Een weg is voor een ieder toegankelijk indien er sprake is van vrije toegankelijkheid van de weg. Van vrije toegankelijkheid is sprake indien de eigenaar van de grond waarop de weg is gelegen het gebruik van de weg door het publiek heeft toegelaten. Dit is bijvoorbeeld niet het geval wanneer de eigenaar de weg feitelijk afsluit met een hek. Om openbaarheid te voorkomen hoeft de eigenaar van de weg deze niet geheel af te sluiten. De eigenaar kan ook kenbaar maken dat de weg 'slechts ter bede voor een ieder toegankelijk is' als bedoeld in artikel 4 lid 2 Wegenwet. Dit kenbaar maken kan door het plaatsen van borden met teksten als 'eigen weg' of 'particuliere weg'.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Het plangebied zoals weergegeven op de verbeelding en het mogelijke ontwerp komen niet overeen. Het ontwerp gaat uit van een groter gebied. In het ontwerp zijn buiten het plangebied van de verbeelding (zichtbeperkende) hagen ingetekend. Vrij uitzicht verdwijnt hierdoor. Er ontstaat hinder door beplanting en bebouwing.	Het schetsontwerp in de toelichting bijbehorend het bestemmingsplan geeft een impressie van hoe het plangebied in de toekomstige situatie eruit kan zien. De haag die in het zuiden van het plangebied is ingetekend, heeft betrekking op de reeds bestaande rij beplanting op het perceel van betrokkene. Er zijn dus al (zichtbeperkende) hagen en overig beplanting aanwezig.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State stelt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht.

Dit neemt niet weg dat het belang van betrokkene met behoud van het uitzicht vanaf de woning aan de Theenaertstraat moet worden meegenomen in de belangenafweging. Het college van B&W heeft dit belang in zijn belangenafweging onderkend. Het college heeft een zwaarder gewicht toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan waardoor in een woningbehoefte wordt voorzien, een groenvoorziening wordt gerealiseerd en kan worden voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels. Er wordt slechts bij één zijde van de woning het uitzicht aangetast als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

Tussen het perceel van betrokkene en initiatiefnemer blijft een strook van minimaal 35 meter vrij van bebouwing. In verband met aanwezige leidingstroken kan hier geen bebouwing op worden gerealiseerd. Daarnaast geldt er een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter binnen het beoogde bouwvlak.

Gezien bovenstaande zal er in zeer beperkte mate eventuele hinder door bebouwing kunnen optreden.

Op perceel HUL00 O 1061 zouden geen wijzigingen zijn voorzien. Het is wel bestemd als woonbestemming dus kan worden beplant.

Op perceel HUL00 O 1061 is geen woningbouw voorzien. De beoogde woning wordt gerealiseerd op perceel HUL00 O 381. Het perceel HUL00 O 1061 is wel onderdeel van de tuin bijbehorend de beoogde woning op perceel HUL00 O 381. Het behouden van de agrarische bestemming is hierdoor niet gepast. Binnen de agrarische bestemming is het ook al toegestaan om beplanting te realiseren. Per

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

	saldo zijn er dus geen grote veranderingen voorzien op het betreffende perceel.	
Op perceel HUL00 O 1060 is geen bouwvlak gelegen. Hoe wordt omgegaan met reeds aanwezige bebouwing?	De agrarische bestemming op het perceel wordt wegbestemd. In de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied wordt het perceel HUL00 O 1060 bestemd naar Wonen inclusief bouwvlak, conform het huidige gebruik.	Dit onderdeel geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De plangrens van onderhavig bestemmingsplan wordt gewijzigd. Perceel HUL00 O 1060 valt buiten de werking van deze partiële herziening. Dit onderdeel geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
De definitie 'landschappelijke inpassing' geeft heel veel speelruimte. De dijk langs de Fortweg is onderdeel van het Natuur Netwerk Zeeland (hierna NNZ). Het huidige zicht en inkleding zijn anders ten opzichte het ontwerp. Er ontstaat strijdigheid met de structuurvisie door het bestemmen naar woongebied.	In het moederplan Buitengebied Hulst is het begrip 'landschappelijke inpassing' als volgt gedefinieerd: <i>"Het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap. Landschappelijke inpassing bestaat uit een beplantingsstrook met een dichte struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten, met een gemiddelde breedte van minimaal 5 meter."</i> Het buitengebied van de gemeente bestaat voor een groot deel uit agrarisch gebied. Voor zover ontwikkelingen plaatsvinden in het grootschalige polderlandschap, die niet zijn gericht op de agrarische functie geldt dat deze ontwikkelingen de agrarische bedrijfsvoering niet in de weg mogen staan. Onderhavige bestemmingswijziging naar <i>Wonen</i> staat de agrarische bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving niet in de weg.	De landschappelijke inpassing is verder geïllustreerd met een aantal streekeigen boomsoorten.
In het verleden is een plan voor een manege op het betreffende perceel door de gemeente verworpen. Echter maakt het plan wel een rijbak mogelijk. Paardrijdactiviteiten (in beperkte,	Voor het realiseren van een paardenbak zijn voorwaarden opgenomen in het moederplan. Bedrijfsmatige paardrijdactiviteiten zijn uitgesloten. Hobbymatige activiteiten zijn	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

uitgebreide of commerciële vorm) zijn niet uit te sluiten. Dit zorgt voor overlast voor de woningen aan de Theenaertstraat en Standertmolenstraat. Er zal een toename plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen.

mogelijk, indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in het bestemmingsplan:

23.2 Bouwregels

e. er woning is maximaal één niet overkapte paardenbak toegestaan, met dien verstande dat:

- 1. de paardenbak wordt gesitueerd **achter** de voorgevellijn van de dichtst bij de openbare weg gelegen gevel;*
- 2. de oppervlakte van een paardenbak maximaal 800 m² bedraagt;*
- 3. de bouwhoogte van de omheining maximaal 2 meter bedraagt;*
- 4. lichtmasten niet zijn toegestaan;*
- 5. de afstand van de paardenbak tot het bestemmingsvlak van woningen van derden **minimaal 60 meter bedraagt.***

Een paardenbak is uitsluitend voor eigen gebruik. Het aantal verkeersbewegingen zal dus niet toenemen op het moment dat er een paardenbak wordt gerealiseerd.

Het ontwerpplan verwijst naar een verouderde kaart van het NNZ.

Paragraaf 2.1.2. van de toelichting spreekt van een aaneengesloten bebouwingslint. Dit is een zeer vrije interpretatie van losstaande huizen, schuren en een paardenbak. Er is sprake van lintbebouwing indien visueel een aaneengesloten bebouwing optreedt. In de planvorming is hier geen sprake van.

De afbeelding in de toelichting wordt geactualiseerd.

Het toevoegen van twee woningen, welke op grotere afstand van elkaar zijn gelegen, zorgen niet voor een aaneengesloten bebouwingslint. Het tekstgedeelte over het bebouwingslint wordt verwijderd.

Dit onderdeel geeft aanleiding om de toelichting bijbehorend het bestemmingsplan aan te passen.

Dit onderdeel geeft aanleiding om de toelichting bijbehorend het bestemmingsplan aan te passen.

Dit is als volgt aangepast:
“Met de nieuwe bebouwing op het perceel 379 wordt een aaneengesloten bouwblok gevormd vanaf de Standertmolenstraat. De twee nieuwe woningen zijn zodanig gesitueerd dat het uitzicht van de bestaande woningen aan de Standertmolenstraat niet verloren gaat.”

Het ontwerpplan spreekt van een goothoogte van 4 meter. Niet duidelijk is of dit wordt gemeten vanaf het huidige maaiveld?	De goothoogte wordt gemeten vanaf het huidige maaiveld.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Betrokkene geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het perceel HUL00 O 379. Is hierbij de verwaarlozing van de schuur met het rieten dak en het verloren gaan van een uilenbroedplaats ook meegenomen?	In de bebouwing en knotbomen zijn potentiële broedplaatsen voor steenuil, kerkuil en huismus. Deze broed- en verblijfplaatsen kunnen bij sloop of kap verloren gaan. Om te bepalen of soorten daadwerkelijk broeden, of verblijven is er een nader onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen steenuil en/of kerkuil, of sporen daarvan, zijn aangetroffen. De te slopen bebouwing maakt geen onderdeel uit van het leefgebied. De werkzaamheden hebben geen effect. De sloop zal worden uitgevoerd buiten de broedperiode om te voorkomen dat de broedvogels verstoord worden.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De nadere onderzoeken zijn als bijlage aan de toelichting bijbehorend het bestemmingsplan toegevoegd.
In het plan wordt gesproken over het behoud van de knotwilgen. Echter is de knotwilg op de foto uit de toelichting reeds gerooid. Een andere knotwilg is al dood.	Enkel de gezonde bomen worden behouden.	Dit onderdeel geeft aanleiding om de toelichting bijbehorend het bestemmingsplan aan te passen. Het tekstgedeelte in de toelichting wordt gewijzigd in: <i>“Op het perceel met nummer 1061 en het perceel met nummer 1060 zijn geen veranderingen voorzien. De knotwilgen op dit perceel worden, zolang deze gezond zijn, behouden.”</i>
De foto's in de toelichting van het plan komen niet overeen met de werkelijke situatie en zijn verouderd.	De foto's in de toelichting worden geactualiseerd.	Dit onderdeel geeft aanleiding om de toelichting bijbehorend het bestemmingsplan aan te passen.
Betrokkene vindt dat het plan slordig is opgesteld en onvoldoende onderbouwd op de eerder aangehaalde punten. Er dient een gedegen onderbouwd plan te komen waar rekening is gehouden met de genoemde punten. Hierbij dient uiteraard rekening te worden gehouden/ te worden voldaan aan de wet- en regelgeving zoals deze vanaf 1 januari 2024 van kracht is.	Als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan blijft het oude recht (Wro) van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet.	Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Er is sprake van verlies van het woongenot, emotionele en fysieke stress, verlies van zicht en rust wanneer het plan wordt uitgevoerd. Ook treed er waardevermindering van het perceel van betrokkene op. Deze kosten dienen vergoed te worden indien het plan wordt uitgevoerd.

Wanneer indiener van mening is dat aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de woning biedt de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure.

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2

Inhoud

Indiener voelt zich overvallen door initiatief. Heeft er kennis van moeten nemen door lokale pers en ervaart een gevoel van buitensluiten.

Overweging

Op basis van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is een gemeente verplicht een kennisgeving te publiceren van de terinzagelegging van bestemmingsplan in een of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en via de elektronische weg (website gemeente en www.ruimtelijkeplannen.nl). Het is niet verplicht om omwonenden van initiatieven aan te schrijven over een betreffend initiatief. Zij dienen zelf op de hoogte te blijven van initiatieven in de omgeving en dergelijke kennisgevingen.

Conclusie

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De locatie is onderdeel van karakteristiek, historisch landschap. Gevraagd wordt om randvoorwaarden op te nemen die recht doen en bijdragen aan verbetering van de ecologische kwaliteit. Landschappelijke inpassing moet in samenspraak tot stand komen met relevante organisaties (de Steltkluut, de Vier Ambachten en Het Zeeuws Landschap).

Aangezien de voorziene ontwikkeling optimaal rekening houdt met de huidige kenmerken en karakteristieken van het plangebied en haar omgeving blijft de aantasting van het woongenot beperkt.

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Een woonbestemming is op langere termijn een te risicovolle en eng omschreven bestemming. Er dient een duidelijke identiteits- en ecologische omschrijving te worden toegevoegd, zoals bepaald in de provinciale omgevingsvisie.

De toelichting vormt de goede ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt ingegaan op het doel van het bestemmingsplan, het relevante beleid, een beschrijving van het plangebied / de planontwikkeling, de relevante omgevingsaspecten (geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna, water,

Dit onderdeel geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

archeologie, etc.) en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook bevat de toelichting een uitleg van de regels.

Het bestemmingsplan is aan de hand van verschillende vereisten voor bestemmingsplan, namelijk de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) onderbouwd en getoetst en voldoet hiermee aan zowel de provinciale als landelijke richtlijnen.

Ambtshalve wijziging

Er wordt een ambtshalve wijziging in het plan opgenomen.

1. Op 1 oktober 2024 is een geactualiseerde versie van de Aerius-calculator online gekomen. De stikstofberekening is naar aanleiding van deze actualisatie vernieuwd. Er is geen gewijzigde uitkomst.