
Bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte, Zeildijk 81 Hulst en Zandbergsestraat 14 Graauw”.

Notitie

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 29 mei 2019

NL.IMRO.0677.bpbuitenzeilzandRR-0010

Zaaknummer 151783

Casenummer 18.00011

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

Bijlagen: geen

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte, Zeildijk 81 Hulst en Zandbergsestraat 14 Graauw” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 28 juni 2018 tot en met 8 augustus 2018 ter inzage gelegen. Er is gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. Mede naar aanleiding van het advies van het waterschap Scheldestromen zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende zienswijze en de voorgestelde ambtshalve aanpassingen. 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 18.10823 (brief van 7 augustus 2018, ontvangen op 8 augustus 2018)

2.2 Ontvankelijkheid

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

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze

Samenvatting

1. Ondeugdelijke ruimtelijke onderbouwing

De Raad van State heeft op 16 september 2009 het besluit om een wijzigingsbevoegdheid op het betreffende perceel op te nemen, vernietigd, vanwege de ligging buiten bestaand stedelijk gebied zoals aangewezen door de provincie Zeeland. Het begrip ten aanzien van bestaand bebouwd gebied is in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 hetzelfde gebleven. Verwijzend naar deze beschrijving wordt gesteld dat het aantonen van de behoefte in lijn met de duurzaamheidsladder ontbreekt. Daarbij is er geen afname van versterking maar juist een toename van versterking, doordat de locatie in het buitengebied is gelegen. Tot slot wordt gesteld dat de onderbouwing ondeugdelijk is vanwege het ontbreken van een alternatieven onderzoek.

2. Aantasting privacy, verlies aan vrij uitzicht

Vanwege de bouw van een woning direct gelegen naast de woning van appellant kijkt men vanuit de nieuwe woning op het perceel zowel in de tuin als in de woning. Door de bouw van de woning vreest de appellant voor aantasting van de privacy, verlies aan vrij uitzicht en daardoor waardedaling van de woning.

3. Toename verkeer en geluid

Gevreesd wordt voor toename van verkeer en geluid nu een daadwerkelijke verblijfslocatie aan het perceel wordt toegevoegd. Omdat er maar een klein gedeelte van het agrarisch perceel een woonbestemming krijgt is er geen afname te verwachten van agrarische verkeersbewegingen.

Overweging

1.

Het is correct dat de wijzigingsbevoegdheid zoals die ooit is opgenomen in het bestemmingsplan Heikant door de Raad van State is vernietigd. De uitspraak was echter niet gebaseerd op een ruimtelijke afweging ten aanzien van locatiekeuze van de wijzigingsbevoegdheid maar op ligging buiten bestaand bebouwd gebied zoals (destijds) aangewezen door de provincie Zeeland.

Het plan zoals dat nu voorligt is gebaseerd op de provinciale 'Ruimte voor Ruimte' regeling. Deze regeling houdt in dat voor sloop van voormalige agrarische opstallen (in het buitengebied) er compensatiewoningen mogen worden teruggebouwd in het buitengebied of in de kern. De regeling gaat hierbij uit van het in zijn totaliteit tegengaan van verdere versterking van het landschap. In het hier aan de orde zijnde plan mogen voor de sanering en herbestemming van een intensieve veehouderij, gevestigd op de locaties Zeildijk 81 en Zandbergsestraat 14, drie woningen worden gecompenseerd.

Doordat er ca. 1700m² aan bebouwing in het buitengebied wordt gesaneerd en de bestemming van de percelen wordt afgehaald waardoor er geen uitbreidingsruimte meer is, neemt de totale oppervlakte aan bebouwing binnen de gemeente Hulst aanzienlijk af.

Uit de nota van toelichting bij het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' (staatsblad 2017,182) blijkt dat de 'Ruimte voor ruimte' regeling niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking is dan ook niet van toepassing op het voorliggende plan. In het kader van de uitvoerbaarheid van het plan is de vraag of er behoefte is aan de ontwikkeling wel van belang. Dat er nu reeds een (koop)overeenkomst is gesloten voor (ver)koop van de bouwkaavel toont de behoefte aan.

De gemeenteraad bepaalt op basis van een verzoek of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en heeft hierbij volgens vaste jurisprudentie beleidsvrijheid. Voor elke locatie wordt een aparte ruimtelijke afweging gemaakt. De locaties waar de compensatiewoningen mogen worden gebouwd dienen aan te sluiten bij bestaande bebouwing. De locatie voor het bouwen van de woning aan de Magdalenastraat past binnen de gemeentelijke beleidsregels en zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven zijn er geen ruimtelijke bezwaren tegen het bouwen van woning op de betreffende locatie.

Bij de nieuw te bouwen woning is juist wat betreft de situering van het bouwvlak, bouwvolumes en hoogtes aansluiting gezocht bij de naastgelegen woning. De woning zal hiermee passend zijn binnen het straatbeeld.

De locatie aan de Magdalenastraat past naar onze mening juist prima binnen onze beleidskaders en wij vinden dan ook dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2.

Gelet op de situering van het bouwvlak, in lijn met de aanwezige bebouwing, zal er geen ernstige aantasting van de privacy zijn.

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 24 augustus 2011; ECLI:NL:RVS:2011:BR05649).

Voor zover er al sprake is van verhoging van het normaal maatschappelijk risico wat voor betrokken hoort te blijven, duidt dit juist op een hogere maatschappelijke toelaatbaarheid. Indien daadwerkelijk sprake mocht zijn van waardedaling van de woning kan beroep worden gedaan op planschade, zoals vastgelegd in artikel 6.1 Wro.

3.

Ter plaatse is nu reeds een ontsluiting van het agrarisch perceel. Deze ontsluiting zal na ontwikkeling van de woningbouwlocatie niet meer worden gebruikt voor zwaar landbouwverkeer. De verkeersaantrekkende werking voor slechts één woning is nihil en leidt niet tot een hogere gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zoals ook opgenomen bij de ambtshalve aanpassingen wordt het bouwvlak van de nieuwe woning aan de Magdalenastraat aangepast, zodat deze meer aansluit bij de naastgelegen woningen aan de Magdalenastraat.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er worden de volgende ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen.

Toelichting

Paragraaf 2.2 Provinciaal beleid

Tekst aanpassen naar het in september 2018 vastgestelde Omgevingsplan Zeeland.

Toevoegen aan paragraaf 1.3.1 laatste zin:

‘Wel wordt wat betreft bebouwingsvolumes en hoogtes aansluiting gezocht bij de naastgelegen woning. De woning zal hiermee voldoen aan het straatbeeld en dezelfde bouwhoogtes hanteren van 4 meter goothoogte en 8 meter nokhoogte.’

Laatste alinea paragraaf 3.6 als volgt herschrijven:

Wat betreft de bestemmingswijziging van de Zeildijk van agrarisch naar wonen is gezien de bestemmingswijziging en daarmee samenhangende wijziging van gebruik wel een bodemonderzoek noodzakelijk. Wematech Bodem Adviseurs heeft een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd welke is bijgevoegd als bijlage 2 en 3. De onderzochte locatie is onderzocht en het feitelijk gebruik als woonlocatie voldoet. De rapporten concluderen wel dat er een verhoging van minerale olie is aangetroffen. De resultaten van deze onderzoek zijn bijgevoegd. Naar aanleiding hiervan is kenbaar gemaakt dat de huidige situatie geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid en er dan ook geen acute saneringsplicht aanwezig is. Wel dient in het geval van graaf- en of bouwwerkzaamheden, dan wel in het geval het agrarisch volledig is beëindigd opnieuw aanvullend onderzoek plaats te vinden en naar gelang sanering noodzakelijk is ook sanering van de vervuilde gronden. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorend bij het bestemmingsplan.

Watertabel 4.1

Het tekstgedeelte van de regel ‘waterschapswegen’ onder de kolom ‘uitwerking’ als volgt aanpassen: ‘Alle drie de woningen...bereikbaar voor onderhoud’ vervangen door ‘De woningen zijn op voldoende afstand van de weg gelegen zodat beheer en onderhoud van de wegen geen belemmering vormt’.

Regels

4.2.2 Bijgebouwen

Nieuw lid a toevoegen en volgende leden doornummeren.

- a. In afwijking van artikel 4 lid 2.1 sub a zijn ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ ook bijgebouwen toegestaan;

Aanpassen artikel 4.2.4.1

Verwijderen: “alook de woning...de bestemming ‘Wonen’”

Artikel 4.2.4.2 vervangen door het volgende artikel

4.2.4.2 Voorwaardelijke verplichting 1

ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone - voorwaardelijke verplichting 2’ mag alleen worden gebouwd indien extra waterberging wordt aangelegd en in stand wordt gehouden op het perceel in de vorm van een vijver met overloop naar naastgelegen watergang conform de formule (opp. woning + opp. verharding x 0,075). Tevens dient rekening te worden gehouden met het ter plaatse

geldend peilregime. De oppervlakte en het peil van de woning en verharding dient kenbaar te worden gemaakt in de bouw aanvraag.

4.2.4.3 Voorwaardelijke verplichting 2 (van toepassing op de locatie Zeildijk)

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 3' dient de bestaande, aanwezige verharding (incl. vloeren) in stand gehouden te worden en zijn grondroeringen niet toegestaan. In afwijking hiervan is verwijdering van vloeren, verhardingen of grondroering toegestaan indien de initiatiefnemer een bodemonderzoeksrapport heeft overlegd waarin de verontreinigingssituatie van de bodem naar oordeel van burgemeester en wethouders voldoende is vastgelegd en waaruit blijkt dat er geen risico's zijn voor het (beoogde) gebruik van de locatie.

Verbeelding

De aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' toevoegen op de locaties Notendijk en Magdalenastraat;

De aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' toevoegen op locatie Zeildijk;

Een bouwvlak van 12x12 meter en een aanduiding 'bijgebouwen' op het achtererfgebied opnemen voor de Magdalenastraat.

