

---

**Bestemmingsplan Sint Janstraat 8a te Kapellebrug.**

Beantwoording zienswijzen.

Hulst, 15 december 2017.

| <b>Inhoud</b>                                                  | <b>pag.</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. Inleiding                                                   | 3           |
| 1.1 Algemeen                                                   | 3           |
| 1.2 Leeswijzer                                                 | 3           |
| 2. Zienswijzen                                                 | 4           |
| 2.1. Ingediende zienswijzen/vooroverlegreacties                | 4           |
| 2.2. Ontvankelijkheid                                          | 4           |
| 3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen/vooroverlegreacties | 5           |
| <br>Bijlagen: zienswijzen                                      |             |

# **1 Inleiding**

## **1.1 Algemeen**

Het ontwerp bestemmingsplan Sint Janstraat 8a te Kapellebrug heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 16 juni tot en met 27 juli 2016 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn 2 zienswijzen ingediend.

## **1.2 Leeswijzer**

Deze notitie bevat de beantwoording van de 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 wordt de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook wordt aandacht geschonken aan opmerkingen die naar aanleiding van de ter inzagelegging - indien van toepassing - bij de gemeente zijn ontvangen. Daarbij is - indien van toepassing - aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

## 2. zienswijzen

### 2.1 Ingediende zienswijzen

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

1. Das Rechtsbijstand (mevrouw mr. H.P.J.G. Berkers, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam) namens de heer H. de Beule, Sint Janstraat 8, 4565 EN Kapelleburg (brief van 11 juli 2016, ontvangen op 12 juli 2016, nr. 16/04374);
2. Das Rechtsbijstand (mevrouw mr. H.P.J.G. Berkers, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam) namens de heer H. de Beule, Sint Janstraat 8, 4565 EN Kapellebrug (brief van 27 juli 2016, ontvangen op 27 juli 2016, nr. 16/04902).

### 2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend, op grond hiervan worden deze ontvankelijk geacht.

### 3. Samenvatting en beoordeling zienswijze en vooroverleg

#### Zienswijze

##### *Samenvatting zienswijze:*

1. Das Rechtsbijstand (mevrouw mr. H.P.J.G. Berkers, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam) namens de heer H. de Beule, Sint Janstraat 8, 4565 EN Kapelleburg (brief van 11 juli 2016, ontvangen op 12 juli 2016, nr. 16/04374);

#### **Woningbehoefte**

Gesteld wordt dat door het toevoegen van een woning het huidige woningaanbod wordt overschreden. De planvoorraad dient te worden teruggedrongen, daar er geen behoefte is aan woningen in deze regio.

#### **Water**

In de plantoelichting wordt in de waterparagraaf gesteld dat er een waterberging van 21 m<sup>3</sup> moet worden gerealiseerd. In de planregels is deze verplichting niet meer opgenomen. Daarom wordt niet voldaan aan de vereiste zorgvuldigheid.

#### **Flora en fauna**

Ten onrechte is in de planregels geen voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald wanneer werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Uit de plantoelichting volgt duidelijk dat de planwetgever dit wel wenselijk acht.

#### **Evident privaatrechtelijke belemmering**

Gesteld wordt dat voor deze gronden een pachtovereenkomst gesloten is welke nog geldig is. Deze gronden worden agrarisch gebruikt en het realiseren van een woning brengt aanzienlijke schade met zich mee en belemmert in ruime mate de bedrijfsvoering. Ten onrechte is geen rekening gehouden met deze belangen.

#### *Overwegingen:*

#### **Woningbehoefte**

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Kapellebrug is, door aanpassing van de grens bebouwd gebied, al rekening gehouden met extra woningen in de Sint Janstraat te Kapellebrug. Naar aanleiding hiervan zijn extra woningen, waaronder ook deze woning, opgenomen in de planningslijst woningbouw. Deze lijst is in overeenstemming met het provinciaal beleid opgesteld en goedgekeurd. De te realiseren woning is vastgelegd in de Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen, waardoor hier sprake is van een zorgvuldige opgebouwde woningvoorraad. Op grond hiervan wordt voldaan aan de plancapaciteit. Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking bij het toevoegen van één woning niet noodzakelijk is.

#### *Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het plan.

#### **Water**

De planregels sluiten niet aan bij de plantoelichting. De vereiste zorgvuldigheid moet in acht worden genomen, derhalve zullen de planregels worden aangepast.

#### *Conclusie:*

In de planregels zal met betrekking tot waterberging een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

### **Flora en fauna**

Alle soorten werkzaamheden die betrekking hebben op het beschermen van planten-, diersoorten, waaronder ook vogels, zijn geregeld in hogere wetgeving, zoals de Flora-en faunawet en Natuurbeschermingswet. Op basis hiervan dienen er geen voorwaardelijke verplichtingen in de planregels te worden opgenomen.

#### *Conclusie:*

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het plan.

### **Evident privaatrechtelijke belemmering**

Bij het opstellen van een partiële herziening van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Uit de stukken, ingediend door Das Rechtsbijstand, bleek dat er sprake was van een privaatrechtelijke overeenkomst (d.d. 04-07-2009) tijdens het indienen van deze zienswijze. Deze overeenkomst is destijds gesloten voor het gebruik van het weiland ten behoeve van het houden van paarden. Deze overeenkomst is per 7 oktober 2017 ontbonden. Hierdoor is geen sprake meer van een privaatrechtelijke belemmering en kan de procedure worden voortgezet.

#### *Conclusie*

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het plan.

#### *Samenvatting zienswijze:*

2. Das Rechtsbijstand (mevrouw mr. H.P.J.G. Berkers, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam) namens de heer H. de Beule, Sint Janstraat 8, 4565 EN Kapellebrug (brief van 27 juli 2016, ontvangen op 27 juli 2016, nr. 16/04902).

Gesteld wordt dat hier, gezien de omvang van het bouwvlak, sprake is van een groteske planologische ontwikkeling. Tevens is er in het ontwerp plan niet één schets weergegeven van de toekomstige woning. Volgens het bestemmingsplan zou ten behoeve van de nieuwe woning, qua maatvoering zoveel mogelijk aansluiting worden gezocht bij de omliggende woonpercelen. De breedte, van het bouwvlak is 25 meter en 15 meter diep. Dit sluit geheel niet aan bij de bouwvlakken in de buurt c.q. bij de lintbebouwing.

Op basis van het ontbreken van een schetsplan, als ook gelet op het feit dat het bouwvlak uitzonderlijk groot is en er nog meer uitbouw mogelijkheden zijn c.q. er zelfs twee of drie woningen gebouwd kunnen worden is verdergaande versterking van de omgeving onaanvaardbaar. Verzocht wordt het ontwerp plan aan te passen.

#### *Overwegingen:*

Op de verbeelding van het ontwerp plan is een bouwvlak aangegeven van 25 m breed en 15 m diep. Vergeleken met de overige kavels is de Sint Janstraat, die ook al reële bouwvlakken hebben, is dit bouwvlak erg fors. De zienswijze geeft aanleiding om de oppervlakte van het bouwvlak af te stemmen op de overige kavels in de Sint Janstraat, zodat een evenwichtig straatbeeld ontstaat waarin er verband is tussen de grootte van de woningen. De afmetingen van het bouwvlak worden aangepast naar 15 meter breed en 12 meter diep.

In de fase van de planologische procedure van het bestemmingsplan is het indienen van een schetsplan niet relevant. Binnen het bouwvlak is de goothoogte en de totale bouwhoogte aangegeven van respectievelijk 6 en 10 meter. Als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd wordt deze getoetst aan het bestemmingsplan alsook wordt bezien of voldaan kan worden aan redelijke eisen van welstand. Door eerst het ruimtelijk planologische kader de schetsen (het bestemmingsplan) en daaraan de (omgevings)vergunning te toetsen wordt de kwaliteit van de omgeving in ruime mate gewaarborgd.

#### *Conclusie:*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding waarbij het bouwvlak wordt verkleind tot een oppervlakte van 15 meter breed en 12 meter diep.