

Advies aan college van B&W

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan 'Langestraat 5 - Nieuw-Namen'	Nummer: AV/16.0580 ✓
Voorstel: Het wijzigingsplan 'Langestraat 5 - Nieuw-Namen' gewijzigd vaststellen ex art 3.6 lid 1 onder a Wro	Behandelend ambtenaar: T. de Koster
	Taakveld: Ruimtelijke ontwikkeling
	Tel nr.: 0114 389259
	Datum: 05 september 2016
Advies afdelingshoofden:	Akkoord / Info
Portefeuillehouder: Wethouder J.P. Hageman	Akkoord / Info
Aantekening secretaris:	
Concept-raadsvoorstel bijgevoegd: Nee	WKPB: Nee

	SECR	BM	JP H	A T	F v D	D v D
Info						
Accoord						
Bespreken						
Besluit:						

13 SEP 2016

Wijzigingsplan “Langestraat 5, Nieuw-Namen”.

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 11-02-2016

Inhoud	pag.
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Zienswijzen	4
2.1. Ingediende zienswijzen	4
2.2. Ontvankelijkheid	4
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
4. Ambtshalve wijzigingen en aanpassingen	6

Bijlagen: zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerp wijzigingsplan “Langestraat 5 - Nieuw-Namen” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, van 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn een tweetal zienswijzen ingediend.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de 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. Ook wordt aandacht geschonken aan opmerkingen die naar aanleiding van de ter inzagelegging bij de gemeente zijn ontvangen. Daarbij is - indien van toepassing - aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast. In hoofdstuk 4 worden aansluitend de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

2. zienswijzen en vooroverlegreactie

2.1 Ingediende zienswijzen

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

1. Bouwkundig teken- en ontwerpbureau Verstraeten, Glacisweg 34, 4561 HG, Hulst namens cliënt dhr. En mevr. N. Bonne - Mattheyssen (hierna: reclamant) (brief van 28 december 2015, ontvangen op 28 december 2015, no. 15/09484)
2. DELTA Infra BV, Postbus 5013, 4330 KA, Middelburg, namens Evides N.V. (hierna: DELTA) (brief van 5 januari 2016, ontvangen op 7 januari 2016, no. 16/00144).

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen van reclamant en van DELTA zijn tijdig ingediend. Cliënt van reclamant is toekomstig eigenaar van de gronden in het plangebied. DELTA beheert namens Evides N.V. een waterleiding welke is gelegen in het plangebied. Op grond hiervan worden de zienswijzen als ontvankelijk geacht en kunnen de eigenaren als belanghebbende worden beoordeeld.

2.3 Vooroverlegreactie

Op basis van art. 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de gebruikelijke vooroverlegpartners in de gelegenheid gesteld om een reactie in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Samenvatting zienswijze Bouwkundig Teken- en Ontwerpbureau Verstraeten namens cliënt dhr. En mevr. N. Bonne - Mattheyssen (15/09484):

1. Initiatiefnemers zijn voornemens om de klassieke bestaande schuur te renoveren en hierin de woning te realiseren. De bestaande woning krijgt een functie als bijgebouw. Overeenkomstig de regels in het ontwerp wijzigingsplan 'Langestraat 5' mag een woning een maximale inhoud van 750 m³ hebben, of een maximaal gebruiksvloeroppervlakte van 225 m². Omdat de bestaande oppervlakte en inhoud van de schuur overeenkomstig de geldende planregels ruim boven deze maten komt, kan geen uitvoering worden gegeven aan de beoogde plannen.
2. Benadrukt wordt dat er geen woning wordt toegevoegd op het terrein. De bestaande woning wordt verbouwd tot berging en paardenstalling.
3. Verwezen wordt naar een vergelijkbaar bouwproject aan de Woestijnestraat 4 te Clinge.

Overweging:

- Ad 1. Voorliggend wijzigingsplan staat ten hoogste één woning toe op het perceel Langestraat 5. Het is dan ook toegestaan om van de schuur een woning te maken, mits de bestaande woning niet meer als woning wordt gebruikt. In beginsel zijn hiervoor de voorschriften van toepassing voor de maximale inhoud en oppervlakte van een woning. De schuur is groter dan de 750 m³ die in de planregels zijn opgenomen. De schuur staat op de provinciale lijst met cultuurhistorisch waardevolle agrarische bebouwing in het landelijk gebied. De schuur is aangewezen als een categorie B schuur. Dit is de op één na hoogste waardevolle categorie. Het provinciale beleid zoals vastgelegd in het 'Omgevingsplan Zeeland 2012-2016', alsmede de 'Verordening Ruimte Provincie Zeeland' staat het toe om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te benutten voor woningbouw. Bestaande individuele woningen mogen worden verplaatst naar cultuurhistorisch waardevolle schuren. De provincie Zeeland hanteert hiervoor geen maximale maatvoering. In het provinciale beleid is het mogelijk om de volledige schuur te benutten voor woningbouw. Het is goed verdedigbaar om hier bij aan te sluiten.
- Ad 2. Kennis wordt genomen van de opmerking van reclamant. Voorliggend wijzigingsplan staat het ook niet toe om een woning toe te voegen op het terrein. Het voornemen om de bestaande woning om te vormen tot een berging en/of paardenstal is wel toegestaan.
- Ad 3. Kennis wordt genomen van de verwijzing door reclamant. Erkend wordt dat dit bouwproject vergelijkbaar is.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan 'Langestraat 5, Nieuw-Namen'. In de planregels wordt toegevoegd dat de bestaande maatvoering van de schuur mag worden aangehouden voor het verplaatsen van een woning naar de cultuurhistorisch waardevolle schuur.

Samenvatting zienswijze DELTA Netwerkgroep (16/00144):

1. DELTA Infra BV beheert en onderhoudt namens Evides NV het waterleidingnetwerk. Ter plaatse ligt een waterleiding met een diameter van 125 millimeter, bestaande uit het materiaal Asbest Cement. Dit is zeer kwetsbaar materiaal wat geen enkele zetting verdraagt en daardoor planologisch bescherming behoeft.

Overweging:

- Ad 1. Het is correct dat er aan de voorzijde van het plangebied een waterleiding loopt. Deze waterleiding wordt in het moederplan - bestemmingsplan 'Buitengebied' - niet planologisch beschermd. Gelet op de ligging van het plangebied, aan de straatzijde van het perceel ligt het niet voor de hand dat er boven de waterleiding gebouwd gaat worden. Om dit volledig uit te sluiten wordt voorgesteld niet een dubbelbestemming water op te nemen, maar in de bouwregels uit te sluiten dat binnen 5 meter van de voorste perceelsgrens gebouwd kan worden.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Langestraat 5, Nieuw-Namen'. Aan de voorzijde van het perceel wordt het onmogelijk gemaakt om te bouwen boven de aanwezige waterleiding.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er worden geen ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen.