
Bestemmingsplan Esdoorn - Prins Hendrikstraat te Sint Jansteen

Notitie beantwoording zienswijze.

Hulst, 5 juli 2018

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/vooroverlegreacties	5

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan ‘Esdoorn - Prins Hendrikstraat’ te Sint Jansteen heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 1 maart tot en met 12 april 2018 ter inzage gelegen. Er is gedurende deze termijn één zienswijze 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 zienswijze en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 wordt de ingediende zienswijze samengevat en beantwoord.

2. Zienswijzen

2.1 Ingediende zienswijzen

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

1. ... (pro forma zienswijze ontvangen op 12 april 2018, motivatie ontvangen op 18 april 2018 onder nr. 18.09428);

2.2 Ontvankelijkheid

De pro forma zienswijze is tijdig ingediend, waarna de gemeente Hulst de indiener twee weken de tijd heeft gegeven om de zienswijze nader te onderbouwen. Dit is per brief op 18 april 2018 bekend gemaakt. De motivering is tevens op 18 april 2018 per briefpost ontvangen. Op grond hiervan wordt deze ontvankelijk geacht.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijze

Zienswijze

Samenvatting zienswijze:

De indiener geeft aan dat de wijziging in het bestemmingsplan een aantal ingrijpende veranderingen met zich meebrengt wat het woongenot van de betrokkende in de weg zal staan. Hieronder is de inhoud van de zienswijze toegelicht:

1. Vooraanzicht, beleving, privacy en woongenot veranderen/verdwijnen door de bouw van een woning en het verdwijnen van het groen aan de Esdoorn.
 2. Bouwhoogtes dienen te worden beperkt tot de bouwhoogte van de omliggende woningen in de straat. Er wordt gerefereerd naar een bouwhoogte van 7 meter voor vrijstaande woningen.
 3. Er worden in totaal vier woningen op het perceel toegevoegd. De indiener geeft aan dat dit het karakter krijgt van 'proppen', wat niet past in het ruim opgezette en landelijke karakter van de wijk.
 4. De nieuwe woning aan de Esdoorn zal extra verkeersbewegingen met zich meebrengen. De rust van de straat zal hierdoor verdwijnen, nog los van de rust in de bouwperiode.
 5. De indiener vreest dat in de toekomst de Esdoorn wordt doorgetrokken naar de Prins Hendrikstraat.
 6. De indiener had graag tijdig zijn bezwaren kenbaar willen maken aan de gemeente.
 7. De indiener heeft zijn vraagtekens bij de noodzakelijkheid van de ontwikkeling, omdat er overcapaciteit aan woningen zou zijn. Er is momenteel behoefte aan een ander type woningen dan dat hier wordt gerealiseerd. De kans is groot dat er woningbouw wordt gerealiseerd welke vervolgens leeg staat en een nog grotere verstoring van het woongenot met zich meebrengt. Er wordt ook gewezen op de waardedaling van de woning door voorgenoemde ontwikkeling.
 8. Verder lijkt in de ruimtelijke onderbouwing weinig aandacht te worden gegeven aan het parkeren. De indiener geeft aan dat er momenteel al een parkeerprobleem is en dit alleen maar zal toenemen door de ontwikkeling van 4 extra woningen.
 9. Daarnaast is er maar beperkt groen aanwezig in de kern van Sint Jansteen. Het realiseren van 4 woningen zorgt voor extra verstedelijking. Er wordt aangegeven dat er in de omliggende gebieden ruimte genoeg is voor woningbouw. Er wordt geen aandacht gegeven aan de vraag of de omgeving niet wat groen heeft. Tevens is de redenering dat door het creëren van voortuinen het aanzicht op groen blijft moeilijk te volgen.
 10. In de conclusie wordt nogmaals ingegaan op de behoefte aan het aantal en type woningen. Daarvoor zijn tevens een aantal aspecten uit de Woningmarktafspraken 2016-2025 aangehaald. Onder andere: "Door de veranderende bevolkingssamenstelling is behoefte aan een ander type woningen." en "Deze 4 woningen passen niet in de regionale woningmarktafspraken en zijn volstrekt onnodig."
- Er zou behoefte zijn aan appartementen voor ouderen met een lift voor mensen op leeftijd.

Beantwoording zienswijze:

1. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht is er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Binnen een woonkern dient er rekening mee te worden gehouden dat er bouwontwikkelingen kunnen plaatsvinden.
De indiener woont niet direct naast het perceel, maar er tegenover. De woning aan de Esdoorn kan planologisch gezien maximaal 4 meter (goot) met een kap tot 8 meter hoog worden. De belemmering van de privacy door de bouw van een woning aan de Esdoorn lijkt daardoor nihil.

Conclusie: Dit punt uit de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het plan

2. Zowel de Prins Hendrikstraat 33 tot en met 47 (aan de overzijde van het perceel aan de Prins Hendrikstraat) en de Prins Hendrikstraat 28 ten noorden van het perceel hebben bestemmingsplanmatig een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Hier is op aangesloten in het voorliggende bestemmingsplan. Het argument dat de vrijstaande woningen in die straat een bouwhoogte van 7 meter hebben is dus niet juist. De bouwhoogte van de woning in de Esdoorn is 8 meter, met een goothoogte van 4 meter. Bij deze woning is ook aangesloten op de goot- en bouwhoogte van de omliggende woningen in de straat. De bouwhoogtes zijn al afgestemd op de omliggende woningen, zodoende wordt een bouwhoogte van 8 (Esdoorn) en 10 meter (Prins Hendrikstraat) aanvaardbaar geacht.

Conclusie: Dit punt uit de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het plan

3. De totale oppervlakte van het perceel is 1654,5 m². Op dit perceel worden vier kavels gerealiseerd. De kavels krijgen de volgende oppervlaktes:
 - Kavel 1 - Vrijstaand, Esdoorn: circa 560m²
 - Kavel 2 + 3 - Twee-aan-een, Prins Hendrikstraat: circa 300m² per kavel.
 - Kavel 4 - Vrijstaand, Prins Hendrikstraat: circa 485 m².

Bovenstaande oppervlaktes zijn gebruikelijk voor dit type woningen. Er is geen sprake van een bouwvlak op een te kleine kavel of andere afwijkende maten. Gezien de oppervlaktes van de percelen is het idee van 'proppen' dus niet juist.

Conclusie: Dit punt uit de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het plan

4. De woning aan de Esdoorn betreft één vrijstaande woning. Volgens de CROW 'kencijfers en parkeren' geldt er een verkeersgeneratie van 7,7 tot 8,5 bewegingen per dag in een weinig stedelijke omgeving in de schil van het centrum. Deze toename wordt niet gezien als een grote toename van verkeersbewegingen welke de rust in de straat zouden kunnen verstoren.

Bouwverkeer tijdens de bouw van de aanbouw van de loods is slechts tijdelijk van aard en zal indien nodig via een bouwveiligheidsplan behorende bij de omgevingsvergunning worden geregeld.

Conclusie: Dit punt uit de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het plan

5. Dit bestemmingsplan gaat niet in op het doortrekken van de Esdoorn naar de Prins Hendrikstraat om er vervolgens een doorgaande weg van te maken. Deze ontwikkeling is in dit plan dus niet aan de orde.

Conclusie: Dit punt uit de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het plan

6. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 1 maart tot 12 april 2018 ter inzage gelegen in de gemeentewinkel en via ruimtelijkeplannen.nl. Deze termijn is bedoeld voor het indienen van eventuele zienswijzen. De indiener van de zienswijze heeft hier gebruik van gemaakt door op 12 april 2018 een pro forma zienswijze in te dienen. Onzes inziens is hiermee voldoende inspraak mogelijk geweest en wordt voldaan aan de wettelijke verplichtingen.

Conclusie: Dit punt uit de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het plan

7. Op het moment van schrijven zijn er in Sint Jansteen 34 woningen te koop van boven de 250m² perceeloppervlak. Ongeveer de helft zijn reeds bestaande woningen in diverse typologieën en oppervlaktes. De overige woningen zijn onderdeel van Oversprong II, een nieuwbouwwijk in het westen van Sint-Jansteen, of het Sint Janshof (vrije bouwkvavels). Het plan Oversprong II heeft nog 15 kvavels te koop staan. Er zijn zowel rijwoningen, twee-aan-een als vrijstaande woningen reeds gerealiseerd. De woningen worden pas gebouwd als er (een deel) is verkocht. In 2018 gaan ze verder met het bouwen van een aantal twee-aan-een woningen en rijwoningen. Het aanbod van vrijstaande woningen is beperkt: er zijn er nog twee beschikbaar. De rest van de woningen zijn twee-aaneen of rijwoningen. Het plan aan de Prins Hendrikstraat-Esdoorn betreft vier woningen waarvan de twee-aaneen woningen bewoond zullen worden door bekenden de initiatiefnemer zelf. Deze woningen zullen dus niet in de verkoop gaan. De vrijstaande woningen worden in samenspraak met de architect en bouwkundige ontworpen, waarbij goed wordt gekeken naar de vraag vanuit de markt. Er zullen geen woningen worden gebouwd waar geen behoefte aan is. Gezien het beperkt aantal beschikbare vrijstaande woningen in Oversprong II is het aannemelijk dat er vraag is naar de vrijstaande woningen in voorliggend plan. De aannemer zal pas starten met de bouw van de twee (vrijstaande) woningen als ze verkocht zijn. Aan de Esdoorn is een relatief groot bouwvlak opgenomen waardoor een gelijkvloerse levensloopbestendige woning kan worden gebouwd. Het betreft de toevoeging van een beperkt aantal woningen met een diversiteit aan woningtypen en flexibiliteit ten aanzien van indeling, waardoor leegstand niet te verwachten is.

Indien reclamant van mening is dat er op grond van onderhavig bestemmingsplan planschade ontstaat, kan op grond van het bepaalde in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding van planschade ingediend worden. De indiener dient dan aan te tonen dat hij of zij onevenredig nadelig wordt getroffen door de planologische maatregel. Een dergelijk verzoek kan pas ingediend worden aan het eind van de procedure zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. De procedure is vastgelegd in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Hulst 2015". De verordening is te raadplegen op de website www.overheid.nl onder Gemeentebld.

Conclusie: Dit punt uit de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het plan

8. In de ruimtelijke onderbouwing is geen tekst over parkeren opgenomen. In totaal wordt er één twee-aan-aan woning en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Volgens de CROW kencijfers en parkeren geldt er een parkeernorm van 1,7 tot 2,5 in een weinig stedelijke omgeving in de schil van het centrum voor vrijstaande woningen. Voor twee-aan-een woningen geldt een parkeernorm van 1,6 tot 2,4 per woning. Om overlast in het openbaar gebied te voorkomen wordt het wenselijk geacht om twee parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

De huidige kadastrale perceelgrens van de kavel Prins Hendrikstraat 28 ligt direct tegen de straat van de Esdoorn aan, waardoor de stoep aan de Esdoorn niet kan worden doorgetrokken. Tevens ontstaat er minder ruimte om van de oprit af te rijden, zeker wanneer er auto's geparkeerd staan op de parkeerstrook. Kortom: het laatste gedeelte van de Esdoorn is te smal in de huidige situatie. Dit kan leiden tot ongewenste verkeerssituaties. Om dat te voorkomen zal er een strook langs het perceel worden vrijgehouden ten behoeve van openbare ruimte voor het doortrekken van het trottoir. Door de aanleg van het trottoir ontstaat er meer ruimte om van de oprit af te kunnen rijden. Het trottoir zal worden aangesloten op het steegje naar de Prins Hendrikstraat. Hierdoor blijven voetgangers en motorvoertuigen gescheiden van elkaar en ontstaat er een eenduidig en ruimer straatbeeld.

Conclusie: Dit punt uit de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Er zal een volledige onderbouwing van parkeren worden toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens wordt in de regels opgenomen dat er per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Op de verbeelding wordt het

trottoir ingetekend met de bestemming 'Verkeer' en zal de woonbestemming en het bouwvlak één meter naar achteren worden geplaatst. Op deze manier blijft de woning op 5 meter van de openbare weg gesitueerd.

9. De bouw van vier woningen geeft inderdaad meer verharding. In de huidige situatie moet er groen voor verwijderd worden. Echter betreft dit beplanting wat onderdeel is van de bestemming 'Tuin' en niet dient als openbaar groen. Er wordt in dit geval geen bestemming 'Groen' of 'Bos' voor opgeheven. De bestemming Tuin geeft geen garantie dat er daadwerkelijk groen moet staan. Verharding is binnen de bestemming 'Tuin' ook reeds toegestaan.

Volgens de Woningmarktafspraken 2016-2025 is het zaak om bij kleinschalige woningbouwplannen eerst te kijken naar herstructurering of inbreiding alvorens te beginnen met uitbreiding. Het plan aan de Prins Hendrikstraat - Esdoorn betreft een inbreiding in een bestaande bebouwingsstructuur en past daardoor binnen de Woningmarktafspraken.

In de zienswijze staat dat in paragraaf 2 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat 'door het creëren van voortuinen het aanzicht groen blijft'. Echter is de werkelijke tekst in de toelichting 'De meeste bebouwing is voorzien van een voortuin, wat zorgt voor een groen straatbeeld'. Deze zin doelt op de bebouwing in de omgeving. Er is niet vermeld dat het creëren van voortuinen bij de woningen in het plangebied zorgt voor een groene omgeving. De bewering in de zienswijze is dus niet juist.

Conclusie: Dit punt uit de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan

10. In de Woningmarktafspraken 2016-2025 is juist onderbouwd dat de provincie streeft naar een dynamische woningmarkt, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering in de bestaande woningvoorraad waarbij bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop staan. In de zienswijze wordt aangegeven dat er meer behoefte is aan appartementen met een lift voor ouderen. Het is echter ook belangrijk dat er voldoende wordt gebouwd voor starters en werkende gezinnen, anders wordt het aanbod te eenzijdig.
Dit plan sluit aan bij een dynamische woningmarkt, waarbij de woningen zullen voldoen aan de huidige vraag van de markt. De bouw van dit type woningen geeft starters de kans om door te stromen in een ander type woningen.
De woningen liggen binnen een bestaande bebouwingsstructuur. Daarmee voldoet het plan tevens aan de kleinschalige woningbouwplannen die niet op de planningslijst van woningbouwplannen hoeven worden opgenomen, daaronder wordt verstaan:
 - De locatie vormt één geheel en is aaneengesloten;
 - De locatie is gelegen binnen de begrenzing bestaand bebouwd gebied van de Provincie;

Het plan past binnen de gestelde Woningmarktafspraken.

Conclusie: Dit punt uit de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan