

Raadsbesluit

GEMEENTE HULST
Conform besloten



Raad: 13-07-2017

nummer : RA/17.0061

Onderwerp : Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan
'Appartementengebouw De Kluis te Sint Jansteen'.

De raad van de gemeente Hulst;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders inzake het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Appartementengebouw De Kluis te Sint Jansteen'. Het betreft het realiseren van zes appartementen op het perceel Wilhelminastraat 52;

overwegende, dat:

- het ontwerp bestemmingsplan NL.IMRO.0677.bpstjanwilhelstr52-0000 (incl. bijlagen) gedurende de periode van 30 maart tot en met 10 mei 2017 ter inzage heeft gelegen;
- binnen de daarvoor beschikbare periode er één zienswijze is ingediend;
- er op grond van de ingediende zienswijze geen beletsel is om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen;

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 27 juni 2017;

BESLUIT:

- niet in te stemmen met de ingediende zienswijze en op basis hiervan het bestemmingsplan niet aan te passen;
- het bestemmingsplan 'Appartementengebouw De Kluis te Sint Jansteen', bestaande uit planregels, een toelichting en de verbeelding, NL.IMRO.0677.bpstjanwilhelstr52-000V, ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Hulst 13 juli 2017.

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 13 juli 2017

met 20 stemmen vóór en 0 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier

De Raadsvoorzitter

Bestemmingsplan 'Appartementengebouw De Kluis te Sint Jansteen'.

Beantwoording zienswijze en overzicht ambtshalve wijziging.

Hulst, 12 mei 2017

Inhoud	pag.
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Zienswijze	4
2.1. Ingediende zienswijze	4
2.2. Ontvankelijkheid	4
2.3. Vooroverlegreactie(s)	4
3. Samenvatting en beoordeling zienswijze	5
4. Ambtshalve wijziging en aanpassing	6

Bijlagen: geen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Appartementgebouw De Kluis te Sint Jansteen' heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 30 maart tot en met 10 mei 2017 ter inzage gelegen. Er is gedurende deze termijn 1 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, wordt ingegaan op de ontvankelijkheid en op de vooroverlegreactie(s). 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 wordt aansluitend de ambtshalve wijziging beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd.

2. zienswijze, ontvankelijkheid en vooroverlegreactie(s)

2.1 Ingediende zienswijze

De navolgende (rechts)personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze naar voren te brengen (brief van 2 mei 2017, no. 17.00760):

1. ARAG Rechtsbijstand, de heer mr. R.T. Kirpestein; namens cliënten de heer C.R.W. Stevens en mevrouw C.E.J. Stevens-De Laat, Wilhelminastraat 53 te Sint Jansteen (Reclamanten).

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en cliënten zijn daarom ontvankelijk.

2.3 Vooroverlegreactie(s)

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. Binnen de gestelde termijn zijn geen reacties ontvangen, op basis waarvan geconcludeerd wordt dat deze partners geen aanleiding hebben gezien om op het plan te reageren.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijze

ARAG Rechtsbijstand, de heer mr. R.T. Kirpestein; namens cliënten de heer C.R.W. Stevens en mevrouw C.E.J. Stevens-De Laat, Wilhelminastraat 53 te Sint Jansteen (Reclamanten).

Samenvatting zienswijze:

1. Er is sprake van gelegenheidsplanologie. Er wordt niet meegedacht met de door cliënten gewenste initiatieven op het perceel Wilhelminastraat 53.
2. Uitgaande van de agrarische bestemming dient rekening te worden gehouden met een milieucirkel van 100 meter. Los van eventuele agrarische bebouwing staat de bestemming ter plaatse de agrarische bedrijfsvoering toe. De daaraan verbonden rechten, waaronder de milieurechten, wensen cliënten niet op te geven. Het ontwerp plan getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. Verder is er sprake van een krimpande bevolkingsomvang, zodat de noodzakelijkheid van de nieuwbouw en daarmee de uitbreiding van de woningvoorraad zeer discutabel is.
3. Er is enkel een bestemmingsplan voor het perceel Wilhelminastraat 52 opgesteld. Dit heeft zijn doorwerking op de omgeving. De verdere ontwikkeling van de agrarische bestemming lijkt echter weinig goed te combineren met de woonbestemming. Cliënten zijn bereid om de situatie nader te bespreken, maar willen niet voor voldongen feiten worden geplaatst. Tenslotte wordt er opgemerkt dat het bouwvlak en de voorgenomen hoogtes veel groter zijn dan de omringende bestaande bebouwing en daarmee sterk detoneren.

Overweging:

Ad 1, 2 en 3.

Zoals op de verbeelding van het bestemmingsplan Sint Jansteen al te zien is, kent het perceel Wilhelminastraat 52 een bestaand bouwvlak. Deze bestaande situatie is ook overgenomen in onderhavig ontwerp bestemmingsplan. In deze situatie zijn de uitbreidingsmogelijkheden zeer beperkt. Er is hier hoofdzakelijk sprake van het wijzigen van het gebruik van het pand. In dit verband is het planologisch niet relevant mee te denken met de initiatieven van cliënten.

In hoeverre er daarnaast nog beperkingen kunnen optreden als gevolg van het bestemmingsplan 'Appartementengebouw De Kluis te Sint Jansteen, wordt bepaald door de vigerende regelgeving, zoals het Activiteitenbesluit, de Wet geurhinder en veehouderij en de Handreiking bedrijven en milieuzonering (2009).

Activiteitenbesluit en Wet geurhinder en veehouderij

De toekomstige mogelijkheden op het perceel Wilhelminastraat 53 zijn niet alleen afhankelijk van de ruimtelijke procedure, maar ook van andere vigerende wet- en regelgeving, zoals het Activiteitenbesluit milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij. Bij de beoordeling van het verzoek is uitgegaan van zogeheten 'vaste afstandsdieren'. Melk- en kalfskoeien, jongvee en paarden zijn vaste afstandsdieren. Voor deze dieren zijn (in de regeling geurhinder en veehouderij) geen emissiefactoren vastgesteld. Daarom gelden geen geurbelastingsnormen, maar vaste (minimale) afstanden tot geurgevoelige objecten zoals woningen.

Hiervan uitgaande is artikel 3.117, lid 1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer relevant. Dit luidt: "Het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor vindt niet plaats, indien de afstand tussen enig binnen de inrichting gelegen dierenverblijf na de oprichting, uitbreiding of wijziging:

- a. minder dan 100 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, of
- b. minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.”

Gelet op het bovenstaande dient bij het oprichten van een dierenverblijf op het perceel Wilhelminastraat 53 een afstand van 100 meter tot woningen aangehouden te worden. Dit betekent dat de (toekomstige) uitbreidingsmogelijkheden op het perceel Wilhelminastraat 53 zeer beperkt zijn. Op dit moment zijn er al diverse woningen binnen 100 m van Wilhelminastraat 53 gerealiseerd. De bedrijfsmogelijkheden voor Wilhelminastraat worden daarom **niet nog meer belemmerd** door de realisatie van het appartementengebouw Wilhelminastraat 52 te Sint Jansteen.

Handreiking Bedrijven en milieuzonering (2009)

Voor wat betreft de (toekomstige) uitbreidingsmogelijkheden op het perceel Wilhelminastraat 53 behoort de vestiging van een akkerbouwbedrijf op grond van de Handreiking tot de mogelijkheden. De richtafstand bedraagt in dat geval 30 meter. Omdat ter plaatse sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan de richtafstand teruggebracht worden tot 10 meter.

Deze motivering is gerechtvaardigd, omdat hier sprake is van gemengd gebied en de beperkingen al aanwezig zijn voor het gedeelte Wilhelminastraat 53. Hierdoor behoort het realiseren van een appartementengebouw op het perceel Wilhelminastraat 52 dan ook tot de mogelijkheid, zonder dat dit verdere beperkingen oplevert.

Voor het houden van dieren geldt een richtafstand van 50 m. Zoals hierboven aangegeven, is ter plaatse sprake van het omgevingstype gemengd gebied en kan daardoor de aan te houden afstand worden teruggebracht tot 30 m. Ook in de bestaande situatie kan hier al niet aan worden voldaan. Door de realisatie van het appartementengebouw Wilhelminastraat 52, wordt Wilhelminastraat 53 daarom niet verder beperkt in de uitbreidingsmogelijkheden.

Het toevoegen van deze woningen aan de woningvoorraad is in overeenstemming met de Regionale woningmarktafspraken. In overleg met de provincie zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het maximaal aantal te realiseren woningen. Deze woningen zullen dus op de lijst van de woningmarktafspraken worden verwerkt.

In de omgeving van Wilhelminastraat 52/53/53a is sprake van een gemengd gebied c.q. gemengde functies met differentiaties in grootte van bouwvlakken. Voor de locatie Wilhelminastraat 52 is sprake van een bestaand bouwvlak, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Met betrekking tot de maximale bouwhoogte stellen wij ons op het standpunt dat deze gerechtvaardigd is daar in de omgeving ook sprake is van verschillende hoogtes. Op basis hiervan zal het te realiseren appartementengebouw niet in de omgeving detoneren. Volledigheidshalve merken wij op dat er rekening is gehouden met de reeds bestaande maximale bouwhoogte van 8 meter.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Appartementengebouw De Kluis te Sint Jansteen'.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er worden ambtshalve geen wijzigingen aangebracht.

Op basis hiervan dient het plan ongewijzigd te worden vastgesteld door de gemeenteraad op 13 juli 2017.