
Wijzigingsplan “Afronding Weverij ong. Heikant”.

Notitie
Beantwoording zienswijzen

Hulst, 10 januari 2024

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

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerp wijzigingsplan “Afronding Weverij ong. Heikant” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, van 5 oktober tot en met 15 november 2023 ter inzage gelegen. Er is gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende 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.. 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 645292, ontvangen op 14 november 2023

2.2 Ontvankelijkheid

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

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze

Samenvatting Zienswijze

1. De indiener van de zienswijze geeft aan dat zij op dit moment op de locatie Polenlaan 44 de loodsen in gebruik hebben voor het stallen van (zware) landbouwmachines en opslag van meststoffen;
2. Indiener geeft aan dat zij zelf plannen hebben om een andere invulling te geven aan het perceel. Echter totdat deze gewijzigde invulling doorgang kan vinden wensen zij de huidige gebruiksmogelijkheden van het perceel te behouden en daarin niet te worden belemmerd;
3. Er wordt aangegeven dat zij twijfels hebben bij de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken voor geur, stof en geluid en vrezen ervoor dat de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van hun perceel in het geding komen.
4. Indiener vraagt zich af op wat de plaatsvervangende brongegevens bij het akoestische onderzoek zijn gebaseerd en of deze inderdaad het maximale gebruik van de locatie in beeld brengen;
5. Bij het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met het voorgenomen bouwplan uit het onderzoek en niet met de bouw mogelijkheden conform het wijzigingsplan;
6. Er wordt gesteld dat er sprake is van een gemengd gebied, echter zij zijn van mening dat dit een onterechte constatering is;
7. Noch initiatiefnemer noch onderzoeksbureau heeft contact opgenomen om informatie over huidig en/of gewenst gebruik aan te leveren;
8. Indiener is op geen enkele wijze op de hoogte gebracht van de planvorming, niet door initiatiefnemer en ook niet door gemeente terwijl participatie bij een dergelijk initiatief verplicht zou zijn;

Overweging

- Ad 1 Bij nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van hetgeen er planologisch is toegestaan op een locatie en niet per definitie wat het huidige gebruik is. Op de locatie Polenlaan 44, Heikant is het vigerende bestemmingsplan 'Landbouwweg Vogelwaard, uitbreiding Kerckhaert, wegbestemmen bedrijf Magdalenastraat Heikant vastgesteld op 24 februari 2022 van toepassing. Volgens dit bestemmingsplan is de bestemming van de Polenlaan 44 bestemd als 'bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en 'opslag'. Deze aanduiding opslag houdt in dat voor Polenlaan 44 tevens opslagactiviteiten behorend tot ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Het vermelde gebruik komt overeen met hetgeen planologisch is toegestaan.
- Ad 2 Het feit dat de indiener van de zienswijze zelf plannen heeft die nog niet tot uitvoering zijn gebracht wordt niet relevant geacht voor de huidige ontwikkeling van Afronding Weverij. Immers wordt er zoals aangegeven in bovenstaande Ad 1 uitgegaan van hetgeen planologisch is toegestaan.
- Ad 3 Indiener van de zienswijze geeft aan dat zij twijfels hebben over de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken voor geur, stof en geluid, echter wordt er niet onderbouwd waarom deze volgens hen niet volledig zouden zijn. Zij zijn van mening dat de gebruiks- ontwikkelmogelijkheden voor de locatie Polenlaan 44 in het geding komen. Voor de ontwikkeling wordt echter uitgegaan van het huidige gebruik op basis van hetgeen is toegestaan volgens het bestemmingsplan. Indien indiener van de zienswijze nieuwe ontwikkel mogelijkheden wenst voor zijn locatie dan dient er opnieuw te worden getoetst aan de op dat moment geldende situatie.

- Ad 4 Voor uitvoering van een akoestisch onderzoek in kader van het Activiteitenbesluit wordt uitgegaan van wettelijk vastgelegde plaatsvervangende bronnen. Hierbij wordt rekening gehouden met hetgeen als gebruik maximaal is toegestaan op de locatie.
- Ad 5 In het akoestisch onderzoeksrapport (figuur 3) uitgevoerd door Greten Raadgevende Ingenieurs is rekening gehouden met de bouwmogelijkheden zoals deze zijn opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan Afronding Weverij ong. Heikant. Met het voorgenomen bouwplan kan volgens het akoestische onderzoek worden voldaan de normen voor geluid. Hetgeen indiener van de zienswijze beweert is dus niet correct.
- Ad 6 Er is sprake van een gemengd gebied indien er in een woongebied sprake is van bedrijfsbestemmingen. In het geval van de Polenlaan 44 en Weverij kan er geconcludeerd worden dat er sprake is van gemengd gebied.
- Ad 7 Indiener geeft aan dat er geen contact met hen is opgenomen omtrent informatie over het aanleveren van het huidige en/of gewenste gebruik. Zoals aangehaald in Ad 1 wordt uitgegaan van hetgeen planologisch is toegestaan op de locatie Polenlaan 44 en niet het huidige of het gewenste gebruik van de indiener van de zienswijze. Het is dus niet noodzakelijk dat deze informatie dient te worden opgevraagd.
- Ad 8 Voor huidig initiatief dient initiatiefnemer te voldoen aan het door de raad in november 2022 vastgestelde participatiebeleid. Uit dit beleid blijkt dat de ontwikkeling Afronding Weverij onderhevig is aan verplichte participatie. In de drempelwaardelijst is opgenomen dat vanaf 3 of meer woningen binnen de kern participatie verplicht is. Het uitvoeren van deze participatie is verplicht voor vaststelling. Initiatiefnemer heeft in het verleden al contact gehad met indiener van de zienswijze over de ontwikkeling Weverij.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot wijziging van het wijzigingsplan. In voorliggende wijzigingsplan is aangetoond dat er sprake is van een goed woon en leefklimaat én dat de locatie aan de Polenlaan 44 niet wordt belemmerd in het gebruik.

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Er worden geen ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen.