

bericht op brief van:	11 januari 2012	het college van burgemeester en wethouders
uw kenmerk:	-	van gemeente Hulst
ons kenmerk:	12004589/NWR.12.002	Postbus 49
afdeling:	Ruimte	4560 AA HULST
bijlage(n):	-	
behandeld door:	P. Smits	
doorkiesnummer:	0118-631906	
onderwerp:	Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan "De Statie, herziening Life Style Village", gemeente Hulst	

verzonden: 20 FEB. 2012

Middelburg, 17 februari 2012

Geacht college,

Op 11 januari 2012 hebben wij van u het voorontwerp bestemmingsplan "De Statie, herziening Life Style Village" ontvangen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Wij hebben naar aanleiding van het bestemmingsplan de volgende opmerkingen.

Minimale omvang winkels Tussengebied in relatie tot provinciaal detailhandelsbeleid

In het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is het provinciaal detailhandelsbeleid uitgewerkt. In het detailhandelsbeleid is uiteengezet dat behoud en versterking van de kwaliteit en het aanbod van detailhandelsvoorzieningen belangrijk zijn voor de inwoners, de werkgelegenheid en voor de toeristische aantrekkingskracht van Zeeland. Het draagt bij aan vitaliteit, leefbaarheid en identiteit van de dorpen en steden in Zeeland. Primair is het detailhandelsbeleid bedoeld om de bestaande binnensteden, dorpscentra en (boven)lokaal verzorgende winkelcentra te versterken.

Detailhandel is echter niet altijd inpasbaar in de bestaande kernwinkelgebieden. Als dit niet mogelijk is dan komt het beleid voor detailhandel buiten de centra aan de orde (p. 159). Hierbij zijn verschillende categorieën benoemd, waaronder themaconcentratiegebieden. Dit zijn gebieden waar detailhandel bedoeld voor de laagfrequente doelgerichte aankopen geconcentreerd worden. Dit vindt plaats in duidelijk herkenbare gebieden met een afgebakend profiel, met name de woonbranche. In Zeeland zijn dat het Marcongebied in Goes, Woonboulevard Poortvliet, Mortiere in Middelburg en Morres e.o. in Hulst. Bij de ontwikkeling en het beheer van een themaconcentratiegebied is een heldere profilering en complementariteit ten opzichte van de rest van de detailhandelsstructuur essentieel. De invulling van dergelijke themaconcentraties wordt altijd afhankelijk gesteld van het functioneren van de binnensteden. Voor recreatief winkelaanbod en boodschappen-aanbod is op themaconcentraties geen plaats.

Voor alle detailhandel buiten de centra geldt tevens als centrale voorwaarde dat deze geen ontwrichtende gevolgen mag hebben voor de kernwinkelcentra en de detailhandelsstructuur.

Ook in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven (p. 6) dat om de bovenregionale trekkracht van Hulst zo groot mogelijk te maken de drie detailhandelsclusters in Hulst (binnenstad, omgeving Stationsplein en Life Style Village) complementair aan elkaar moeten zijn, zodat ze elkaar versterken. De (boven)regionale aantrekkingskracht wordt in het Omgevingsplan onderschreven (p. 188).

Wij achten de invulling van het Tussengebied (met een oppervlakte van 7.000 m²) strijdig met het hierboven beschreven provinciale detailhandelsbeleid. In het Tussengebied staan de branches sport, vrije tijd/spel, bruin- en witgoed en fietsen/automotive centraal.

Deze branches treft men (gedeeltelijk) ook in de binnenstad aan. In de toelichting is daarover gesteld dat om complementariteit na te streven wordt vastgehouden aan de branches en een minimale schaal. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan De Statie is echter de minimale omvang van winkels in dit gebied verkleind van 1.000 m² naar 500 m² (wvo). Uit gegevens uit Locatus blijkt dat er in de binnenstad meerdere panden bestaan met een oppervlakte van ± 500 m² of groter, die zijn gevuld met dezelfde branches en was reeds tijdens de peildatum van Locatus sprake van leegstand van één van die panden. Hierdoor lijkt het realistisch dat een deel van de winkels uit de binnenstad zal verplaatsen naar het tussengebied en is het ons inziens aannemelijk dat in de binnenstad nog ruimte bestaat voor vestiging van winkels van een dergelijke omvang, zodat vestiging elders niet aan de orde is. Bovendien bij verplaatsing van winkels met de doelstelling om bezoekers aan Morres ook de binnenstad te laten bezoeken, omdat in geval van verplaatsing, gevolgd door leegstand, de binnenstad juist minder aantrekkelijk wordt en het kernwinkelgebied (verder) onder druk komt te staan. De kleinere minimale omvang van winkels in het Tussengebied achten wij dan ook strijdig met het provinciaal ruimtelijk beleid voor detailhandel.

Aantal woningen in plangebied

Blijkens de toelichting is het maximaal aantal woningen in het plangebied verminderd van 90 naar 30 woningen. Ook op de plankaart is waarneembaar dat het appartementengebouw en deels het wonen boven de winkels is vervallen. Wij kunnen deze keuze onderschrijven. In de regels is echter geen maximaal aantal woningen opgenomen.

Landschappelijke inpassing

In de toelichting is aangegeven hoe de landschappelijke inpassing van het gebied en de aankleding in het gebied zal worden gerealiseerd. Het is ons echter niet duidelijk hoe de uitvoering hiervan is gewaarborgd. Wij adviseren hiervoor – in het geval dit nog niet gebeurd – dit te waarborgen middels een privaatrechtelijke overeenkomst.

Bebouwing op toekomstige parkeerterrein

Op de locatie van het toekomstige parkeerterrein is op dit moment bebouwing aanwezig. Na inwerkingtreding van het plan, zal deze bebouwing onder overgangsrecht vallen. Juridisch gezien is het daarom noodzakelijk dat aannemelijk wordt gemaakt dat deze bebouwing zal worden geamoveerd. Ook in verband met de uitvoerbaarheid van het plan is dit vereist, omdat anders minder m² uitbreidingsruimte voor detailhandel bestaat. Tot slot is het in verband met een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk dat de bebouwing verdwijnt omdat anders onvoldoende in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Daarom verzoeken wij u aan te geven hoe de sloop van de bebouwing gewaarborgd wordt en zo nodig een aanvullende overeenkomst te treffen.

Regels bestemmingsplan

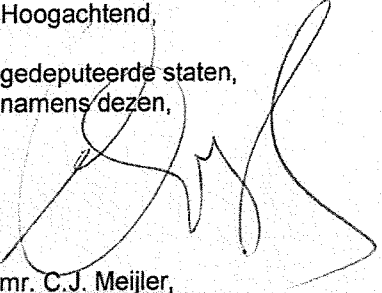
De regels voor het Tussengebied vallen onder de regels voor de functie-aanduidingen voor Detailhandel perifeer en Detailhandel grootschalig. Volgens de plankaart en legenda is het Tussengebied een andere functie-aanduiding, zodat ook afzonderlijke regels moeten worden geformuleerd.

Aantal m² uitbreidingsruimte

Het aantal m² dat in de toelichting wordt gemeld, wijkt af van het aantal m² in regels. Zo staat bijvoorbeeld in de toelichting dat in blok 3 max. 20.000 m² zal worden gerealiseerd, maar wordt in de regels een oppervlakte van 27.000 m² en 18.000 m² gemeld. Verder staat elders in de toelichting dat blok 3a en 3b gezamenlijk een maximale oppervlakte hebben van 27.000 m² en in de regels staat dit maximum weer genoemd onder de functie aanduiding Detailhandel perifeer, dus alleen voor blok 3a. Wij verzoeken u de oppervlaktes in de toelichting en de regels op elkaar af te stemmen.

Hoogachtend,

gedeputeerde staten,
namens dezen,



mr. C.J. Meijler,
hoofd afdeling Ruimte.