

Raadsbesluit

GEMEENTE HULST
Conform besloten



Raad: 19. 09. 2013

nummer : Rb2013/48

Onderwerp : gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'De Statie, herziening Life Style Village'

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 betreffende het vaststellen van het bestemmingsplan 'De Statie, herziening Life Style Village' te Hulst;

overwegende:

- dat de vooraankondiging als bedoeld in artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden op 30 november 2011;
- dat het ontwerp bestemmingsplan incl. bijlagen gedurende de periode van 29 maart tot en met 9 mei 2012 ter inzage heeft gelegen;
- dat binnen de daarvoor beschikbare periode er zienswijzen zijn ingediend;
- dat deze zienswijzen van een reactie zijn voorzien in de 'Notitie beantwoording zienswijzen';
- dat de ingediende zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan;
- dat er geen beletsel is voor het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan;
- dat het bestemmingsplan sneller onherroepelijk kan worden door toepassing van de Crisis- en herstelwet;
- dat er met de initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten;
- dat er in de anterieure exploitatieovereenkomst afspraken zijn gemaakt over de verdeling van taken en kosten;
- dat de gemeentelijke kosten voor het ontwikkelen van het tussengebied worden ingeschat op circa €800.000,-;

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 3 september 2013;

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'De Statie, herziening Life Style Village', bestaande uit een plantoelichting, planregels en een verbeelding, gewijzigd vaststellen, e.e.a. zoals aangegeven in de bij dit voorstel behorende 'Notitie beantwoording zienswijzen';
2. op de bestemmingsplanprocedure de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
3. op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vaststellen, omdat:
 - a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is (kosten zijn gedekt via een anterieure overeenkomst);
 - b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° niet noodzakelijk is;
 - c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

4. Instellen van de dekkingsreserve 'Ontwikkeling tussengebied LSV' en het saldo van de reserve Delta hiernaartoe overhevelen;
5. Bijbehorende begrotingswijziging vaststellen.

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 19 september 2013 aangenomen

met 11 stemmen vóór en 9 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst


De Griffier


De Raadsvoorzitter

Hulst

Bestemmingsplan De Statie, herziening Life Style Village

(NL.IMRO.0677.bpdeStatie-on01, d.d. 13 maart 2012)

Notitie beantwoording zienswijzen

Hulst, 5 augustus 2013

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

pag. 3

1.2 Leeswijzer

pag. 3

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

2.1 Overzicht ingediende zienswijzen

pag. 4

2.2 Ontvankelijkheid

pag. 4

2.3 Rechtsbescherming

pag. 4

Hoofdstuk 3 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

pag. 5

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Statie, herziening Life Style Village' heeft, in het kader van de vaststellingsprocedure ex artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), van 29 maart 2012 tot en met 9 mei 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van ter inzage legging zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de zienswijzen. 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 worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is - indien van toepassing - aangegeven of en hoe het bestemmingsplan zal worden aangepast.

2 Zienswijzen

2.1 Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ‘De Statie, herziening Life Style Village’ zijn 3 schriftelijke zienswijzen ingediend.

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland
T.a.v. mevr. J.A. Feijter-Vinke
Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG
Ontvangen op 1 mei 2012, nr. 12/04303
2. Ondernemersvereniging Hulst Vestingstad en MKB Hulst
T.a.v. dhr. E. Peerbolte en dhr. B. Picavet
Postbus 177
4560 AD HULST
Ontvangen op 9 mei 2012, nr. 12/04511
3. Van Neerbos Bouwmarkten B.V.
T.a.v. mr. M.W. van der Hulst
Postbus 580
2800 AN GOUDA
Ontvangen op 9 mei 2012, nr. 12/04526

2.2. Ontvankelijkheid

Bovengenoemde zienswijzen zijn ingevolge afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ingediend. Deze zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

2.3 Rechtsbescherming

Het ontwerpbestemmingsplan zal samen met de ingediende zienswijzen en de reacties daarop ter (gewijzigde) vaststelling worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Tegen het besluit van de gemeenteraad tot (gewijzigde) vaststelling staat de mogelijkheid open om beroep aan te tekenen bij de Raad van State.

Hoofdstuk 3 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland

Samenvatting zienswijze

1. De voorgeschreven minimale winkelvloeroppervlakte van 500 m² voor het tussengebied wordt in strijd geacht met het provinciale detailhandelsbeleid, zoals vastgelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2006 en in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland en zoals eveneens opgenomen in het ontwerp van het Omgevingsplan 2012-2018 en het ontwerp van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Dit beleid is bedoeld om binnensteden te beschermen. De locatie Morres is aangewezen als themaconcentratiegebied waar bepaalde vormen van detailhandel buiten het centrum worden toegelaten. Bij ontwikkeling en beheer van een themaconcentratiegebied is een heldere profilering en complementariteit ten opzichte van de overige detailhandelsstructuur essentieel en het functioneren ervan wordt altijd afhankelijk gesteld van het functioneren van de binnensteden. Voor recreatief winkelaanbod en dagelijkse boodschappen is op themaconcentratiegebieden geen plaats.
2. Nu de minimale winkelvloeroppervlakte in het tussengebied van 1000 m² naar 500 m² is teruggebracht en de toegelaten branches deels in de binnenstad van Hulst vertegenwoordigd zijn, wordt het niet onwaarschijnlijk geacht dat er een verplaatsing van winkels uit de binnenstad naar het tussengebied zal plaatsvinden. Ook nieuwe detailhandelsvoorzieningen zullen zich door de kleinere winkelvloeroppervlakte sneller in het tussengebied dan in de binnenstad vestigen. Het gevolg is dat in de binnenstad panden leeg komen te staan, de binnenstad minder aantrekkelijk wordt en bezoekers minder in de verleiding komen naar de binnenstad te gaan. Dit is in strijd met het provinciale detailhandelsbeleid.
3. Het is echter voorstelbaar dat niet in alle gevallen de vestiging van detailhandel met een kleinere oppervlakte dan 1000 m² in het tussengebied onaanvaardbaar is. Wanneer een deugdelijke ruimtelijke afweging wordt gemaakt, waarbij de invloed van de gewenste detailhandelsvestiging op de detailhandelsstructuur in de binnenstad in beschouwing wordt genomen, zou vestiging of verplaatsing van een winkel kleiner dan 1000 m² in of naar het tussengebied toelaatbaar kunnen zijn. Het regelen hiervan in een flexibiliteitsbepaling wordt in overweging gegeven. Voorwaarden daarbij zouden kunnen zijn:
 - Er is aantoonbaar geen pand in de binnenstad beschikbaar;
 - Er is sprake van complementariteit met aanbod in de binnenstad;
4. Voor de juridische onderbouwing van de zienswijze wordt verwezen naar een bijlage.

Overwegingen

1. De omschrijving van het provinciale detailhandelsbeleid wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. In overeenstemming met het Omgevingsplan is het doel van de ontwikkeling van een Life Style Village om bovenlokale trekkracht te genereren en meer bezoekers uit België te verleiden om in Hulst bestedingen te doen. Om de trekkracht voor Hulst zo groot mogelijk te maken moeten de drie detailhandelsclusters in Hulst (binnenstad, omgeving Stationsplein en Life Style Village) zoveel mogelijk complementair aan elkaar zijn, zodat ze elkaar versterken. Deze doelstelling is onder andere verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan en in de Retailvisie, waarin het gemeentelijk beleid voor detailhandel in Hulst is vastgelegd. De Retailvisie is door de provincie onderschreven en heeft ten grondslag gelegen aan bestemmingsplan De Statie, waarvan voorliggend bestemmingsplan een herziening is.

Wij denken dat het beschreven doel bereikt kan worden door op het huidige Morresterrein het concept van een Life Style Village uit te werken en daarmee een sterk cluster van thematische detailhandel met bovenlokale trekkracht te genereren. Achterliggend idee bij de gekozen opzet is dat een deel van de door het Life Style Village aangetrokken mensen ook de binnenstad van Hulst zal bezoeken, waardoor er sprake is van een positieve invloed op de detailhandel daar. Om bezoekers van het Life Style Village zoveel mogelijk te stimuleren ook de binnenstad van Hulst te bezoeken, achten wij het van groot belang dat het zogenaamde tussengebied, de verbinding tussen het Life Style Village en de binnenstad, zo snel en aantrekkelijk mogelijk wordt ingevuld. De kans van slagen hierop werd, mede

gezien de ruimtelijk-functionele kenmerken van de locatie, door ons groter geacht bij een minimale winkelvloeroppervlakte van 500 m² dan 1000 m². Vanuit deze achtergrond was in het ontwerpbestemmingsplan dan ook de bepaling opgenomen om in het tussengebied een minimale winkelvloeroppervlakte van 500 m² in plaats van 1000 m² te hanteren. Dit standpunt en een toelichting hierop hebben wij eveneens beschreven in onze brief van 22 maart 2012 waarin wij reageren op uw vooroverlegreactie.

3. De suggestie om de minimale winkelvloeroppervlakte van 500 m² in het tussengebied mogelijk te maken door middel van een flexibiliteitsbepaling vinden wij waardevol. Wij hebben er echter voor gekozen om, mede gezien de inhoud van de overige zienswijzen en de huidige eigendomssituatie in het tussengebied, het gehele tussengebied uit de herziening van het bestemmingsplan te halen. Deze keuze is vooral gebaseerd op procedurele argumenten. Initiatiefnemer en gemeente willen de ontwikkeling van het Life Style Village op het terrein van Morres graag voortvarend aanpakken en daarbij niet worden opgehouden door een (mogelijk) langdurige discussie over invulling van het tussengebied. Voor het tussengebied betekent deze keuze dat de voorwaarden waaronder ontwikkeling kan plaatsvinden, vastliggen in het onherroepelijke bestemmingsplan 'De Statie'.
4. De juridische onderbouwing van de ingediende zienswijze nemen wij voor kennisgeving aan.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding is de plangrens zodanig aangepast dat het tussengebied geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied. De regels en toelichting zijn met deze situatie in overeenstemming gebracht.

2. Ondernemersvereniging Hulst Vestingstad (OHV) en MKB Hulst

Samenvatting zienswijze

1. Er wordt beschreven hoe het provinciale detailhandelsbeleid luidt en is vastgelegd en op welke manier dit van invloed is op Hulst. Ook wordt verwezen naar de gemeentelijke Retailvisie 2005, waarin het belang van complementariteit tussen de verschillende detailhandelsgebieden in Hulst en de verbinding daartussen (rode loper) wordt benadrukt. Deze zaken worden ook aangehaald in de vooroverlegreactie die eerder door de provincie is ingediend en de gebruikte argumenten hierin worden ondersteund.
2. Verwezen wordt naar de reactie die OHV gestuurd heeft naar aanleiding van de ontwerp-structuurvisie van de gemeente Hulst. Ook hierin is aangegeven dat het bestaansrecht van de rode loper, de complementariteit tussen de drie deelgebieden en de versterking van elkaars aantrekkelijkheid en vitaliteit, staat of valt met het in balans van elkaar ontwikkelen van deze gebieden. Van de gemeente wordt verwacht dat zij expliciet en tijdig invulling geeft aan de rode loper. Als niet bekend is wat er in de rode loper gaat gebeuren kan de gemeente niet meewerken aan een bestemmingsplanwijziging voor één van de deelgebieden. De gemeente dient ook een visie voor de andere deelgebieden op te stellen. Zolang er geen zicht is op concrete branches en voorzieningen in de rode loper is dat op zich al reden om niet mee te werken aan de voorgestelde planwijziging.
3. Het terugbrengen van de minimale winkelvloeroppervlakte in het tussengebied van 1000 m² naar 500 m² zet de deur wijd open voor verplaatsing van zittende bedrijven richting Morres. Bovendien wordt aan de Stationsweg nog 3000 m² winkelvloer ingevuld, komen er diverse plandelen van De Nieuwe Bierkaai in ontwikkeling en heeft de binnenstad te maken met een toename van leegstaande winkelpanden. Dit valt moeilijk te rijmen met de gemeentelijke aanname dat er in de binnenstad onvoldoende aanbod voor (grotere) winkels aanwezig zou zijn.
4. Het tegengaan van verdere ontwikkeling van Morres zou de belangen van zittende ondernemers in het plan-Morres kunnen schaden. OHV heeft dit zorgvuldig afgewogen tegen de gevolgen voor ondernemers in de binnenstad en heeft geconcludeerd dat een afname van het aantal en de soorten winkels in de binnenstad zal leiden tot een zodanige verarming van het aanbod dat de binnenstad haar aantrekkelijkheid verliest, met gevolgen voor de daar zittende ondernemers. OHV geeft dan ook voorrang aan het algemene, gezamenlijke belang van de ondernemers in de binnenstad.
5. Op basis van genoemde argumenten hebben OHV en MKB Hulst bezwaar tegen het verlagen van de ondergrens van 1000 m² WVO naar 500 m² WVO in het tussengebied.

6. Op basis van genoemde argumenten hebben OHV en MKB Hulst bezwaar tegen elke verruiming van het bestemmingsplan, die meer mogelijkheden biedt voor uitbreiding van het assortiment van Morres, dan in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.
7. Op basis van genoemde argumenten stellen OHV en MKB Hulst als voorwaarde dat met spoed een zelfde visie als voor Morres afzonderlijk en in relatie tot elkaar voor de deelgebieden Stationsplein en Binnenstad wordt opgesteld.
8. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen en bovendien middels handhaving actief en streng toe te zien op het productaanbod.

Overwegingen

1. De omschrijving van het provinciale detailhandelsbeleid, de gemeentelijke Retailvisie en de verwijzing naar de provinciale vooroverlegreactie worden voor kennisgeving aangenomen.
2. In overeenstemming met het Omgevingsplan is het doel van de ontwikkeling van een Life Style Village om bovenlokale trekkracht te genereren en meer bezoekers uit België te verleiden om in Hulst bestedingen te doen. Om de trekkracht voor Hulst zo groot mogelijk te maken moeten de drie detailhandelsclusters in Hulst (binnenstad, omgeving Stationsplein en Life Style Village) zoveel mogelijk complementair aan elkaar zijn, zodat ze elkaar versterken. Deze doelstelling is onder andere verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan, in de Retailvisie, waarin het gemeentelijk beleid voor detailhandel in Hulst is vastgelegd en komt bovendien terug in de gemeentelijke structuurvisie. De Retailvisie is door de provincie onderschreven en heeft ten grondslag gelegen aan bestemmingsplan De Statie, waarvan voorliggend bestemmingsplan een herziening is.

Wij gaan er vanuit dat OHV en MKB Hulst met 'de rode loper' het gehele verbingsgebied tussen het Morres-terrein en de binnenstad bedoelen, dus inclusief Het Scharnier en de Stationsweg. Het tussengebied zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen (de locatie van de oude Karwei) maakt daar een onderdeel van uit. De gemeente heeft haar visie en beleid voor 'de rode loper' en ook voor de overige detailhandelsclusters vastgelegd in de Retailvisie, waarnaar in de zienswijze zelf wordt verwezen. Vervolgens is dit beleid nader uitgewerkt in concrete ontwikkelingsmogelijkheden voor de buitenstad in de vorm van bestemmingsplan De Statie en voor het gebied rond de Bierkaai in de vorm van bestemmingsplan De Nieuwe Bierkaai. Daarmee zijn de kaders voor wat er in 'de rode loper' en de rest van de buitenstad kan gebeuren bekend en vastgelegd. Het is nu vooral aan marktpartijen om gebruik te maken van de geboden ontwikkelingsmogelijkheden en tot nadere invulling van ontwikkelingslocaties te komen. De gemeente probeert daarbij een toetsende, faciliterende en meedenkende rol te vervullen. DMG heeft nu op basis van de gemeentelijke visie en het vigerende beleid een plan ontwikkeld voor invulling van één van de genoemde detailhandelsclusters. De gemeente acht het een positieve ontwikkeling dat daarmee een deel van 'de rode loper' concrete invulling krijgt en is bereid om aan het plan mee te werken.

3. Het doel van het Life Style Village is om een sterk cluster van thematische detailhandel te realiseren dat bovenlokale trekkracht kan genereren. Het achterliggende idee is dat een deel van de door het Life Style Village aangetrokken mensen ook de binnenstad van Hulst zal bezoeken, waardoor er sprake is van een positieve invloed op de detailhandel in het centrum van Hulst. Om bezoekers van het Life Style Village zoveel mogelijk te stimuleren ook de binnenstad van Hulst te bezoeken, achten wij het van groot belang dat het zogenaamde tussengebied, onderdeel van de verbinding tussen het Life Style Village en de binnenstad, zo snel en aantrekkelijk mogelijk wordt ingevuld. De kans van slagen hierop werd, mede gezien de ruimtelijk-functionele kenmerken van de locatie, door ons groter geacht bij een minimale winkelvloeroppervlakte van 500 m² dan 1000 m². Vanuit deze achtergrond was in het ontwerpbestemmingsplan dan ook de bepaling opgenomen om in het tussengebied een minimale winkelvloeroppervlakte van 500 m² in plaats van 1000 m² te hanteren.

De provincie heeft in haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan de suggestie gedaan om de minimale winkelvloeroppervlakte van 500 m² in het tussengebied mogelijk te maken door middel van een flexibiliteitsbepaling. Op die manier zouden voorwaarden verbonden kunnen worden aan het verkleinen van de minimale winkelvloeroppervlakte in het tussengebied van 1000 m² naar tenminste 500 m². Wij vinden dit een waardevolle suggestie, maar hebben er desalniettemin voor gekozen om, mede gezien de inhoud van de overige

zienswijzen en de huidige eigendomssituatie in het tussengebied, het gehele tussengebied uit de herziening van het bestemmingsplan te halen. Deze keuze is vooral gebaseerd op procedurele argumenten. Initiatiefnemer en gemeente willen de ontwikkeling van het Life Style Village op het terrein van Morres graag voortvarend aanpakken en daarbij niet worden opgehouden door een (mogelijk) langdurige discussie over invulling van het tussengebied. Voor het tussengebied betekent deze keuze dat de voorwaarden waaronder ontwikkeling kan plaatsvinden, vastliggen in het onherroepelijke bestemmingsplan 'De Statie'.

4. Zie het antwoord onder 3
5. Zie het antwoord onder 3.
6. Voorliggend bestemmingsplan maakt wat het te verkopen assortiment in het Life Style Village betreft, niet meer mogelijk dan het momenteel ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Statie'.
7. Zie het antwoord onder 2. De gemeente heeft haar visie vastgelegd in de Retailvisie, de structuurvisie, bestemmingsplan De Statie en bestemmingsplan De Nieuwe Bierkaai.
8. Zie ook het antwoord onder 3. Het bestemmingsplan zal worden aangepast door het tussengebied uit het plangebied te halen.

Handhaving is een reguliere taak van de gemeente, waaraan onder andere invulling wordt gegeven door het uitvoeren van controlewerkzaamheden op basis van de gemeentelijke toezichtstrategie. Ten aanzien van overtredingen wordt vervolgens een actief handhavingsbeleid gevoerd.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding is de plangrens zodanig aangepast dat het tussengebied geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied. De regels en toelichting zijn met deze situatie in overeenstemming gebracht.

3. Van Neerbos Bouwmarkten B.V.

Samenvatting zienswijze

1. Men staat positief tegenover de wijziging in het bestemmingsplan, die volumineuze detailhandel in de branche bouwmarkt in het tussengebied uitsluit.
2. In het tussengebied zijn de bouw- en goothoogtes gewijzigd. De reden hiervoor is niet nader gemotiveerd. Om voor de toekomst voldoende flexibiliteit in het plan te behouden wil men vasthouden aan de momenteel vigerende bouw- en goothoogtes.
3. Men is tevreden over het opgenomen overgangsrecht. Het bestemmingsplan is echter volledig toegespitst op de plannen van DMG. Om die reden is aan delen van de gronden van Van Neerbos de bestemming 'Verkeer' of 'Water' toegekend. Als de plannen van DMG niet door zouden gaan, worden de gronden wel voor verkeer en water opgeofferd. Gepleit wordt voor een gemengde bestemming op de gronden die een bestemming 'Verkeer' of 'Water' hebben gekregen op het perceel van Van Neerbos. De bestemming 'Gemengd' biedt al voldoende mogelijkheden om water en verkeersdoeleinden te realiseren op basis van artikel 3.1.1 lid p en q.

Overwegingen

1. Gezien de inhoud van de ingediende zienswijzen en de huidige eigendomssituatie in het tussengebied, is er voor gekozen om het gehele tussengebied uit de herziening van het bestemmingsplan te halen. Deze keuze is vooral gebaseerd op procedurele argumenten. Initiatiefnemer en gemeente willen de ontwikkeling van het Life Style Village op het terrein van Morres graag voortvarend aanpakken en daarbij niet worden opgehouden door een (mogelijk) langdurige discussie over invulling van het tussengebied. Voor het tussengebied betekent deze keuze dat de voorwaarden waaronder ontwikkeling kan plaatsvinden, vastliggen in het onherroepelijke bestemmingsplan 'De Statie'. Ook in bestemmingsplan 'De Statie' wordt detailhandel in de branche bouwmarkt uitgesloten in het tussengebied.
2. De bouw- en goothoogtes in het tussengebied waren aangepast om ten eerste meer mogelijkheden te creëren voor een stedenbouwkundig accent op de hoek met de Absdaalseweg, ten tweede een betere stedenbouwkundige aansluiting op het pand Absdaalseweg 21 te bewerkstelligen en ten derde een betere stedenbouwkundige aansluiting op de huidige loods Opslag 7 te bewerkstelligen, als hier geen appartementen op

worden gebouwd. Wij begrijpen echter uw standpunt met betrekking tot het behouden van zoveel mogelijk flexibiliteit. Mede gezien de inhoud van de overige zienswijzen en de huidige eigendomssituatie in het tussengebied, hebben wij er voor gekozen het gehele tussengebied uit de herziening van het bestemmingsplan te halen. Voor het tussengebied betekent deze keuze dat de voorwaarden waaronder ontwikkeling kan plaatsvinden, vastliggen in het onherroepelijke bestemmingsplan 'De Statie' en dat derhalve de momenteel vigerende goot- en bouwhoogtes van kracht blijven.

3. Het standpunt van Van Neerbos met betrekking tot het overgangsrecht wordt voor kennisgeving aangenomen. Zoals in onze overwegingen onder 1 en 2 al wordt aangegeven, hebben wij er voor gekozen om het gehele tussengebied uit de herziening van het bestemmingsplan te halen. Voor het tussengebied betekent deze keuze dat de voorwaarden waaronder ontwikkeling kan plaatsvinden, vastliggen in het onherroepelijke bestemmingsplan 'De Statie'. In bestemmingsplan 'De Statie' hebben de gronden in het tussengebied ook al de bestemming 'Verkeer-verblijf' en 'Water'. De gemeente hecht veel belang aan het realiseren van een aantrekkelijke verbindingszone voor auto's, fietsers en voetgangers tussen het Morres-terrein en de binnenstad en heeft daarom ten tijde van het opstellen van bestemmingsplan 'De Statie' bewust gekozen voor het opnemen van deze bestemmingen in het tussengebied.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Op de verbeelding is de plangrens zodanig aangepast dat het tussengebied geen onderdeel meer uitmaakt van het plangebied. De regels en toelichting zijn met deze situatie in overeenstemming gebracht.