

Raadsbesluit

GEMEENTE HULST
Conform besloten
Raad: 17.02.2011



nummer : Rb2010/13

Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Kloosterzande-Oost

De raad van de gemeente Hulst;

Overwegende dat:

- de vooraankondiging als bedoeld in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden op 14 januari 2009
- vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden;
- de resultaten van het overleg vermeld staan in hoofdstuk 7 van de plantoelichting en bijlage 9 van het bijlagenboek;
- het ontwerp plan incl. bijlagen gedurende de periode 29 april tot en met 9 juni 2010 ter inzage hebben gelegen;
- binnen de daarvoor beschikbare periode er 6 ontvankelijke zienswijzen zijn ingediend;
- wijzigingen in het bestemmingsplan zijn voorgesteld, in overeenstemming met de "Beantwoording zienswijzen Kloosterzande-Oost en ambtshalve aanpassingen" d.d. 30 november 2010;
- dat er daarom geen beletsel is voor het vaststellen van het bestemmingsplan;
- burgemeester en wethouders besloten hebben om een hogere grenswaarde op grond van de Wet milieubeheer vast te stellen ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan.

gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 1 februari 2010;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 november 2010 betreffende het vaststellen van het bestemmingsplan "Kloosterzande-Oost";

BESLUIT:

1. het ontwerp bestemmingsplan Kloosterzande-Oost bestaande uit plantoelichting, planregels, een plankaart, een bijlagenboek en bodemonderzoeken gewijzigd vast te stellen e.e.a. zoals aangegeven in de gewaarmerkte en hierbij behorende "Beantwoording zienswijzen Kloosterzande-Oost en ambtshalve aanpassingen" d.d. 30 november 2010;
- op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
 - a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
 - 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.

2. Het huidige krediet bodemsanering Hof te Zandeplein ad € 275.000,-- aan te wenden voor de bodemsanering Hulsterweg 20 en hiervoor een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 25.000,-- en deze te dekken door de reserve grondexploitatie.

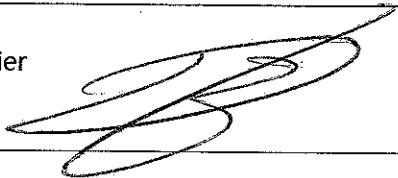
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Hulst van 17 februari 2011.

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 17 februari 2011 aangenomen

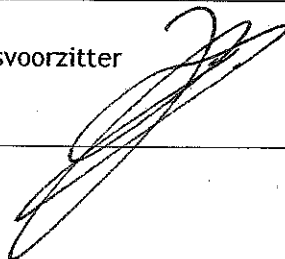
met 20 stemmen vóór en 1 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier



De Raadsvoorzitter



Raadsvoorstel



agenda nummer	Volgnummer rv2011/13	Aan
datum		De raad van de gemeente Hulst
11 januari 2011		
portefeuillehouder		
wethouder D.J.G.M. van Damme-Fassaert		

Onderwerp: voorstel tot het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Kloosterzande-Oost en vaststelling 5^e begrotingswijziging.

Aanleiding

De gemeente Hulst streeft naar leefbare kernen en een ruimtelijke aantrekkelijke woonomgeving.

- Aan de oostzijde van het plangebied Kloosterzande-Oost ligt de provinciale weg N689, die de verbinding vormde naar de veerverbinding tussen Kruijningen en Perkpolder. Met het wegvallen van deze veerverbinding in 2003 is het verkeer op de N689 afgenomen. Hierdoor ontstaan kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling en herstructurering van het oostelijk gelegen deel van Kloosterzande.

Ligging plangebied

Het gebied bestaat uit een drietal deelgebieden, te weten het herstructureringsgebied Kloosterzande noordoost (locatie Bas Rijk e.o.), de herstructureringslocatie Hulsterweg 20 (locatie IZV) en het gebied Oostflank (dorpshart e.o.). Dit laatste gebied is een gedeeltelijke herstructurering van het bedrijf Weemaes en de brandweerkazerne. Dit deelgebied biedt de mogelijkheid het dorpshart uit te bouwen met extra ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw, commerciële ruimten of evt. zorg.

Masterplan/ Ontwerp bestemmingsplan

Voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan is door Rothuizen van Doorn 't Hooft een Masterplan opgesteld waarin op basis van een uitgebreide analyse is gekomen tot een stedenbouwkundige invulling; het verkavelingsplan. Dit Masterplan is een richtinggevende stedenbouwkundige voorstudie.

De uitgangspunten van dit Masterplan zijn vertaald in het ontwerp bestemmingsplan waarin ervoor gekozen is om de eerste fase; de noordoosthoek en de IZV locatie te voorzien van een gedetailleerde bestemming.

De 2^e fase; het gedeelte oostflank is juist globaal van opzet met een beschrijvende bestemming. Binnen deze bestemming is het mogelijk te schuiven met aantallen woningen, soorten woningen en functies, waarbij wel maximum grenzen en aantallen zijn aangegeven. Het gedeelte gelegen grenzend aan de N689 en achter de bestaande woningen aan de Hulsterweg heeft in het ontwerp bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid gekregen. Hierdoor is de wens uitgesproken om binnen de planperiode van 10 jaar dit gebied te betrekken bij het centrumgebied, alsook is de wens uitgesproken om het gebied om te vormen tot woongebied.

Het Masterplan is opgesteld in 2007. Door de economische crisis is de woningmarkt er anders uit komen te zien. Voor de economische onderbouwing van deelgebied Oostflank (dorpshart e.o.) was een exploitatieplan nodig. Dit bleek echter juridisch niet haalbaar. Om deze redenen is er voor gekozen dit deelgebied in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen met een wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor is er meer flexibiliteit ten aanzien van de toekomstige invulling van dit deelgebied.

Zo is het mogelijk in te springen op veranderende wensen en kan gekomen worden tot een wenselijke stedenbouwkundige invulling die past bij de wensen van de markt.

Voorgesteld wordt, conform bijlage 1 van de "Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kloosterzande-Oost en ambtshalve aanpassingen", de wijzigingsbevoegdheid incl. onderbouwing vast te stellen.

Samenwerkingsovereenkomst/ Financieel

In de samenwerkingsovereenkomst is de bijdrage van de gemeente voor de kosten in twee bodemsaneringslocaties opgenomen, namelijk locatie Hof te Zandeplein 16/18 en Hulsterweg 20. Deze bijdrage is gemaximeerd op in totaal € 600.000,--. Binnen het bestemmingsplangebied ligt de bodemsaneringslocatie Hof te Zandeplein, binnen de grenzen waarop t.z.t. een wijziging van de bestemming nog moet plaatsvinden. De verwachting is dan ook dat binnen afzienbare tijd er geen sanering uitgevoerd zal worden op de locatie Hof te Zandeplein 16/18. Voor het uitvoeren van deze sanering is momenteel een krediet aanwezig van € 275.000,-- welke gedekt wordt door de reserve grondexploitatie. Het voorstel is om dit krediet aan te wenden voor de bodemsanering Hulsterweg 20 en dit te verhogen tot € 300.000,--. De financiële dekking van het aanvullend krediet € 25.000,-- kan plaatsvinden door de reserve grondexploitatie.

In de toekomst zal, in combinatie met de bestemmingsplanwijziging t.a.v. het centrumgedeelte, aan u ter besluitvorming voorgelegd worden onder meer het verkopen van onze eigendommen en de financiële dekking van de bijdrage in de kosten van de te saneren locatie Hof te Zandeplein 16/18 ad € 300.000,--. Een voorstel qua financiële dekking zou kunnen zijn, het aanwenden van een gedeelte van het exploitatieresultaat van het plan Zoutedijk I. Het laatste perceel is/zal verkocht worden eind januari 2011, waarna dit plan afgesloten kan worden.

Procedure

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:4 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerpbestemmingsplan van 29 april 2010 tot en met 9 juni 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er een 6 tal ontvankelijke zienswijzen ingediend. Tevens is er tijdens de inloopavond één mondelinge zienswijze ingediend.

In de bijgevoegde "Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kloosterzande-Oost van de gemeente Hulst" zijn de ingediende zienswijzen samengevat. Vervolgens is de gemeentelijke reactie gegeven op basis waarvan een conclusie volgt die al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel:

Op grond van het vorenstaande stellen wij uw raad voor het bestemmingsplan "Kloosterzande-Oost" in overeenstemming met bijgaand raadsbesluit gewijzigd vast te stellen.

Daarnaast stellen we voor het huidige krediet bodemsanering Hof te Zandeplein ad € 275.000,-- aan te wenden voor de bodemsanering Hulsterweg 20. Tevens stellen wij uw voor een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 25.000,-- waarbij de financiële dekking plaats vindt door een onttrekking aan de reserve grondexploitatie, zoals opgenomen in bij dit voorstel behorende 5^e begrotingswijziging van 2011.

De commissie ruimte is op 1 februari 2011 over dit voorstel gehoord.

Burgemeester en Wethouders van Hulst,
De Secretaris, De Burgemeester,

Bijlage(n):
concept raadsbesluit

Onderliggende stukken (map leeskamer):

- Ontwerp bestemmingsplan "Kloosterzande Oost";
- Beantwoording zienswijzen Kloosterzande-Oost en ambtshalve aanpassingen
- Zienswijzen
- 5^e begrotingswijziging 2011

Wijziging van de programmabegroting				
		Begrotingsjaar:	2011	
Onderwerp: Aanvullend krediet Kloosterzande Oost		Wijzigingsnr.:	5	
(Bedragen in euro's)				
Programma	Omschrijving	Lasten	Baten	Saldo
Bestuur		4.244.874	468.500	3.776.374
	Totaal na wijziging	4.244.874	468.500	3.776.374
Veiligheid		2.707.393	70.750	2.636.643
	Totaal na wijziging	2.707.393	70.750	2.636.643
Verkeer, vervoer en openbare ruimte		6.588.924	1.071.700	5.517.224
	Totaal na wijziging	6.588.924	1.071.700	5.517.224
Economische structuur en toerisme		1.295.163	1.928.384	-633.221
	Totaal na wijziging	1.295.163	1.928.384	-633.221
Grote projecten		193.218	36.700	156.518
	Totaal na wijziging	193.218	36.700	156.518
Onderwijs en kinderopvang		3.335.766	263.387	3.072.379
	Totaal na wijziging	3.335.766	263.387	3.072.379
Sport cultuur en recreatie		2.836.837	125.351	2.711.486
	Totaal na wijziging	2.836.837	125.351	2.711.486
Werk en inkomen		6.340.380	4.156.012	2.184.368
	Totaal na wijziging	6.340.380	4.156.012	2.184.368
Welzijn en zorg		14.649.075	6.233.177	8.415.898
	Totaal na wijziging	14.649.075	6.233.177	8.415.898
Milieu		6.466.459	5.295.997	1.170.462
	Diverse mutaties	25.000		25.000
	Totaal na wijziging	6.491.459	5.295.997	1.195.462
Ruimtelijke ordening		1.096.306	15.000	1.081.306
	Totaal na wijziging	1.096.306	15.000	1.081.306
Wonen		5.288.830	5.289.384	-554
	Totaal na wijziging	5.288.830	5.289.384	-554
Algemene dekkingsmiddelen		949.874	31.632.470	-30.682.596
	Totaal na wijziging	949.874	31.632.470	-30.682.596

Wijziging van de programmabegroting				
		Begrotingsjaar:	2011	
Onderwerp: Aanvullend krediet Kloosterzande Oost		Wijzigingsnr.:	5	
(Bedragen in euro's)				
Programma	Omschrijving	Lasten	Baten	Saldo
Onvoorzien		140.000	0	140.000
	Totaal na wijziging	140.000	0	140.000
Saldo voor bestemming		56.158.099	56.586.812	428.713
Toevoeging en onttrekking reserves		1.944.015	1.659.432	284.583
	<u>Diverse mutaties programma:</u>			0
	Bestuur			0
	Veiligheid			0
	Verkeer, vervoer en openbare ruimte			0
	Economische structuur en toerisme			0
	Grote projecten			0
	Onderwijs en kinderopvang			0
	Sport, cultuur en recreatie			0
	Werk en inkomen			0
	Welzijn en zorg			0
	Milieu		25.000	-25.000
	Ruimtelijke ordening			0
	Wonen			0
	Alg. dekkingsmiddelen (rente reserves)			0
	Alg. dekkingsmiddelen (kostenplaatsen)			0
	Totaal na wijziging	1.944.015	1.684.432	259.583
Resultaat na bestemming		169.130	0	169.130
	Totaal na wijziging	169.130	0	169.130
Totaal programma's		58.271.244	58.271.244	0

Overzicht nieuwe investeringen en mutaties reserves/voorzieningen:				
Investerings				
Programma	Omschrijving	Boekwaarde	Jaarlast	Toelichting
Totaalstand ultimo 2011 tot deze wijziging		57.984.314	5.120.154	
Milieu	Kloosterzande Oost	25.000	25.000	afschr. Ineens
Totaal investeringen na deze wijziging		58.009.314	5.145.154	
De dekking van de jaarlasten (rente en afschrijving) is opgenomen in deze begrotingswijziging.				

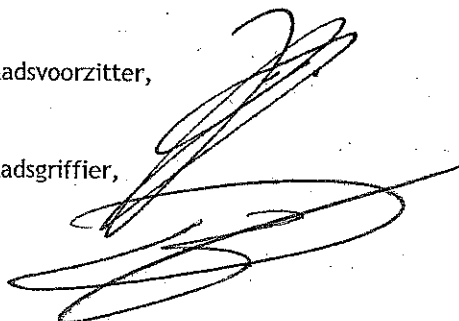
Wijziging van de programmabegroting			
Onderwerp: Aanvullend krediet Kloosterzande Oost		Begrotingsjaar:	2011
		Wijzigingsnr.:	5
(Bedragen in euro's)			
Programma	Omschrijving	Lasten	Baten
		Saldo	

Reserves/voorzieningen			
Programma	Omschrijving	Bedrag	Toelichting
Totaalstand ultimo 2011 tot deze wijziging		16.491.747	
Milieu	Reserve Bouwgrond	-25.000	
Totaal reserves/voorzieningen na deze wijziging		16.466.747	

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Hulst van 17 februari 2011

De raadsvoorzitter,

De raadsgriffier,



Beantwoording zienswijzen Kloosterzande-Oost en ambtshalve aanpassingen

(Behoort bij raadsvoorstel en -besluit: "voorstel tot het gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Kloosterzande-Oost")

Vastgesteld bij raadsbesluit van:
17 februari 2011 - Nr: RB2011/13

De raadsgriffier, De voorzitter,



Hulst, 30 november 2010

Deel 1

Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan

Wijzigingsbevoegdheid centrumgebied

Ten tijde van het opstellen van het Masterplan en vertaling in het ontwerp bestemmingsplan zag de vastgoedmarkt er totaal anders uit dan nu. De planning in het Masterplan gaat uit van de start van de eerste fase vanaf 2008. Fase 2 van het bestemmingsplan gaat pas uit van realisatie op zijn vroegst vanaf 2013. Momenteel ziet de markt er totaal anders uit dan 5 jaar geleden en de markt zal er, ten tijde van de momenteel heersende vastgoedcrisis, over 5 jaar ook weer anders uit zien. Hierbij komt dat momenteel ook wordt onderzocht of het mogelijk is nog andere functies- partijen te betrekken bij de ontwikkeling van dit centrumgebied. Hoewel er reeds voor een vrij globale inrichting van het centrumgebied is gekozen blijkt het toch gewenst hier meer flexibiliteit in aan te brengen zodat het mogelijk is, onderbouwd met een goede stedenbouwkundige visie, eventueel af te wijken van de uitgangspunten van het Masterplan en de vertaling in het ontwerp bestemmingsplan.

Flexibiliteit van het centrumgebied kan worden bereikt door de vigerende bestemmingen op het centrumgebied te behouden en er een wijzigingsbevoegdheid ex. Artikel 3.6, lid 1 Wro overheen te leggen. Hierdoor is het mogelijk dit gedeelte later van een definitieve inrichting te voorzien en kan beter worden ingesprongen op de op dat moment wenselijk inrichting die goed aansluit bij de wensen van de markt. Op deze manier is duidelijk dat het wenselijk is het centrumgebied te revitaliseren maar kan met de exacte invulling nog kan worden geschoven. Ook het feit dat het opstellen van een exploitatieplan voor dit deelgebied momenteel (nog) niet haalbaar bleek is het beter een wijzigingsbevoegdheid op dit deelgebied te leggen. Het aangepast bestemmingsplan (regels en plankaart) treft u aan in bijlage 1.

Door een wijzigingsbevoegdheid op het gehele centrumgebied te leggen blijven de bestemmingen vigeren zoals die gelden in het bestemmingsplan Kloosterzande. Deze voorschriften zijn in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt.

Maximum toegestane bebouwing op erf.

In het ontwerp bestemmingsplan Kloosterzande Oost is een maximum oppervlakte aan bijgebouwen bij "wonen" en "centrum" opgenomen van 40m² en maximaal bebouwingspercentage van 50%. Het vigerend bestemmingsplan Kloosterzande gaat uit van een maximum oppervlakte toestaan van 60m² en een maximum bebouwingspercentage van 40%. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Kloosterzande Oost op dit punt in overeenstemming te brengen met bestemmingsplan Kloosterzande. Het aangepast bestemmingsplan (regels en plankaart) treft u aan in bijlage 1.

Deel 2

Zienswijzen, overweging en conclusie

Er zijn 6 ontvankelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Kloosterzande-Oost. Tevens is er één mondelinge zienswijze ingediend. Voorgesteld wordt op basis van de inhoud van de zienswijzen het ontwerp bestemmingsplan gedeeltelijk te wijzigen.

Gedeputeerde Staten van Zeeland
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

Zienswijze

Woningcapaciteit

Het ontwerp bestemmingsplan waarin de bouw van 196 woningen mogelijk wordt gemaakt is in strijd met het provinciale bundelingsbeleid en de opgelegde noodzakelijke zorgvuldig ruimtegebruik zoals neergelegd in het Omgevingsplan en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland.

In de woningbouwplanning 2008-2018 zijn voor Kloosterzande 190 woningen opgenomen, waarvan 43 in het plan Zoutedijk II. In de vooroverlegreactie is verzocht de plancapaciteit in overeenstemming te brengen met de gemeentelijke woningbouwcapaciteit en de krimp van de bevolking en economische situatie.

Het plan is eveneens niet in overeenstemming met de laatste woningbouwplanning waar de IZV locatie en het dorpshart niet zijn meegenomen. Het aantal woningen is voor Kloosterzande te hoog en ook is er twijfel, met het ligt op de ontwikkeling van Perkpolder, dat er doelgroepen buiten Zeeuws-Vlaanderen worden aangetrokken.

De onderbouwing dat met het bouwen van woningen het plan financieel haalbaar is houdt geen rekening met demografische en economische perspectieven.

Verzocht wordt het aantal woningen terug te brengen.

Verkeer

In het ontwerp bestemmingsplan zit de mogelijkheid met een wijzigingsbevoegdheid een aansluiting te maken op de Provinciale weg N689. Momenteel is nog onduidelijk in hoeverre de provincie als wegbeheerder in kunnen stemmen. Gevraagd wordt, indien de plannen gevorderd zijn, hiervoor vroegtijdig in overleg te treden.

Overweging

Voor de invulling van het centrumgebied (oostflank) wordt gekozen een wijzigingsbevoegdheid op te leggen. Door te kiezen voor een wijzigingsbevoegdheid is er sprake van meer flexibiliteit en is het gemakkelijker in te springen op maatschappelijke en economische perspectieven. Als eerste voorwaarde om mee te werken aan de wijzigingsprocedure is opgenomen dat de wijziging moet passen binnen de geaccordeerde woningbouwplanning.

De gemeentelijke woningbouwplanning voorziet in een gefaseerde uitvoering. Op deze manier leggen wij ons de inspanningsverplichting op dat voor de komende planperiode van 10 jaar het aantal woningen wordt gekoppeld aan de gefaseerde uitvoering.

De woningbouwplanning wordt jaarlijks geactualiseerd in overleg met de provincie, zodat kan worden ingespeeld op de actuele woningbouwbehoefte.

Ten aanzien van het onderdeel verkeer wordt de opmerking voor kennisgeving aangenomen. Indien bij de uitwerking van het gedeelte oostflank blijkt dat een extra ontsluiting wenselijk is zal de provincie Zeeland als wegbeheerder bij de ontwikkeling worden betrokken.

Conclusie

Zienswijze leidt gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan. De rechtstreekse bestemming met aantallen woningen in het centrumgebied wordt uit het plan gehaald hiervoor in de plaats komt een wijzigingsgebied waarin als voorwaarde is opgenomen dat de uitwerking van het plan moet voldoen aan de gemeentelijke woningbouwplanning (zie bijlage 1).

**Hotel de Linde
Hulsterweg 47
4587 EA Kloosterzande**

Zienswijze

De woondoeleinden bestemming in het centrumgebied ligt op dermate geringe afstand van het hotel dat dit in de toekomst problemen zou kunnen opleveren. De bedrijfsvoering wordt beperkt en een goed woon- en leefklimaat van toekomstige bewoners is niet verzekerd. De bestaande uitbreidingsmogelijkheden van het hotel zijn niet gehandhaafd en dus beperkt.

Overweging

Doordat er nu voor is gekozen een wijzigingsbevoegdheid op het centrumgebied te leggen is het mogelijk in het plan te schuiven. De stedenbouwkundige invulling van het centrumgebied staat dan ook niet meer zo vast. Als voorwaarde voor de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen worden aangetast. De zienswijze kan voor kennisgeving worden aangenomen en bij de uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid zal in overleg met eigenaren van Hotel de Linde worden gezocht naar eventueel noodzakelijke oplossingen.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**Bouwadvies Zeeland
Hof te Zandeplein 1-3
4587 CK Kloosterzande**

Zienswijze

De zienswijze is gericht tegen de te bouwen appartementen met name de geplande hoogbouw bij de zuidelijke entree.

De appartementengebouwen doen afbreuk aan het voormalige gemeentehuis (rijksmonument) en de gehele beeldkwaliteit van het Hof te Zandeplein. Het voormalige gemeentehuis is een landmark

Overweging

Wellicht wordt hier bedoeld op de appartementen die gesitueerd zijn in het gedeelte Oostflank. Doordat er nu voor is gekozen een wijzigingsbevoegdheid op het centrumgebied te leggen is het mogelijk in het plan te schuiven. De stedenbouwkundige invulling en dus ook de hoogten van de appartementengebouwen van het centrumgebied staan dan ook niet meer vast.

Bij de invulling van het noordoostelijk gelegen gedeelte van Kloosterzande is weldegelijk gekeken naar de gehele kern Kloosterzande. Vanuit historisch perspectief zijn er in het dorp een aantal landmarks aanwezig, te weten de RK kerk aan de Groenendijk en in het centrumgebied naast reeds bestaande appartementengebouwen inderdaad het voormalige gemeentehuis. In het noordoostelijk deel van het dorp is geen kenmerkend punt aanwezig waardoor vanuit stedenbouwkundig opzicht juist gekozen is om op deze plaats een landmark te realiseren.

Conclusie

Zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

G. Bracke
Hulsterweg 22
4587 ED Kloosterzande

Zienswijze

Verzocht wordt op de IZV locatie de voorgevelrooilijn aan te houden van het bestaande IZV gebouw. De woningen staan nu dichterbij de weg gepland waardoor het uitzicht van dhr. Bracke wordt belemmerd bij het afrijden van de oprit.

In de zienswijze zijn verder een aantal punten opgenomen waarin een aantal vragen aan de projectontwikkelaar worden gesteld, zoals de aankoop van een gedeelte aangrenzend aan dhr. Bracke zijn oprit.

Overweging

De voorgevelrooilijn is afgestemd op de woningen aan het westelijke deel van de Hulsterweg (zie ook overweging onder zienswijze van Heemschut Bescherming Cultuurmonumenten punt 30, 31 en 32). Deze woningen grenzen echter direct aan het trottoir. Bij de nieuw te bouwen woningen is er tussen het trottoir en de voorgevel nog een voortuin van 2 meter. Van belang is ook dat er tussen het trottoir en de rijbaan nog veel ruimte over is waardoor er de afstand tussen de voorgevelrooilijn van de te bouwen woningen en de rijbaan maar liefst 7,5 meter is.

Hierbij komt dat de woningen een 2 onder 1 kapbestemming hebben gekregen. Normaliter bevindt zich aan de buitenzijde van dit woonblok een garage die naar achter verspringt zodat de auto op de oprit kan worden geparkeerd. Dit betekent dat er voldoende uitzicht bij het uitrijden voor de heer Bracke is.

Het 2^e deel van de zienswijze betreft privaatrechtelijke zaken tussen dhr. Bracke en de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar heeft per brief van 17 september 2010 deze afspraken bevestigd. Dit betekent dat er grond naast de oprit van dhr. Bracke aan de oprit van dhr. Bracke wordt toegevoegd. Dit heeft tot gevolg dat dhr. Bracke een bredere oprit heeft, waardoor het uitzicht bij het uitrijden eveneens wordt vergroot.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Heemschut Bescherming Cultuurmonumenten
Provinciale Commissie Zeeland
p/a SCEZ
mw. J.A. Pleijte
Postbus 49
4330 AA Middelburg

Zienswijze

1. / 2.

De capaciteit van het aantal woningen in relatie tot de huidige economische situatie en krimpende bevolking is niet reëel. Het aantal woningen komt niet overeen met de woningbouwplanning. Gezien de krimp lijkt het meer voor de hand te liggen om in te zetten op kwaliteit. Door het plan ontstaat een onevenwichtige nieuwbouwcapaciteit met ernstige ontwrichting van de bestaande woningvoorraad. Dit is in strijd met het voeren van een goede ruimtelijke ordening en is bovendien in strijd met het provinciale beleid.

Overweging

Voor de opmerkingen over woningbouwplanning wordt verwezen naar zienswijze 1 (Gedeputeerde Staten van Zeeland). Ten aanzien van de opmerking over kwaliteit kan worden opgemerkt dat er in het gekozen concept juist ingezet is op kwaliteit. De woningen zijn ruim van opzet, er is voldoende openbare ruimte aanwezig en de woningen zelf zijn zeer ruim.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.

Bedenkingen bij het aantrekken van doelgroepen van buiten Zeeuws-Vlaanderen. Onduidelijk is waarom op deze woningen wel mensen van buiten Zeeuws-Vlaanderen af komen terwijl er geen ander soort woningen worden aangeboden dan hetgeen momenteel al in Kloosterzande is. De redenering met betrekking tot specifiek woningproduct is hiermee volstrekt onhelder.

Overweging

Vooruitlopend aan het plan is door Van Hoeve Makelaardij uit Terneuzen onderzoek gedaan naar het aantrekken van doelgroepen van buiten Zeeuws-Vlaanderen. Zo is er gericht gekeken naar de Randstad en omgeving. Voor deze potentiële inwoners geldt dat zij de rust, veiligheid en de (lage) huizenprijzen in onze regio zeer waarderen.

Tevens zijn bedrijven aan de linkeroever van Antwerpen benaderd die woonruimte voor hun werknemers zoeken. In de omgeving van Antwerpen is geen adequate woonruimte voorradig voor deze doelgroep, waardoor vacatures bij deze bedrijven moeilijk zijn in te vullen.

Deze doelgroepen vragen ruime woningen en algehele plankwaliteit. De eigen regio kent hoofdzakelijk kleinere woningen en er is geen aanbod van dergelijke ruime woningen in de huidige nieuwbouwprojecten.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. / 5.

Het Masterplan, de grondslag voor het bestemmingsplan gaat uit van een minder aantal woningen en in het Noordoostelijk gedeelte een andere invulling. Onduidelijk is waarom, in afwijking van het Masterplan, extra bebouwing wordt toegestaan.

Overweging

Het verkavelingsplan zoals opgenomen in het Masterplan van 8 mei 2007 wijkt nagenoeg niet af van hetgeen bestemd is in het ontwerp bestemmingsplan. Een geringe aanpassing van de IZV locatie en de bouwhoogte van het appartementencomplex in de noordoost hoek is tot stand gekomen na opmerkingen die gemaakt zijn tijdens o.a. het voorontwerp bestemmingsplan en overleg. Het Masterplan vormt echter slechts de start van de beoogde ontwikkeling. Het Masterplan geeft een denkrichting aan en is geen vastomlijnd plan.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

6.

Het aantal woningen ingevolge het masterplan, de parkeerbalans en de plankaart conflicteert met elkaar. Hierdoor is volstrekt onduidelijk hoeveel woningen de voorziene ontwikkeling nu daadwerkelijk betreft. Ook de antwoordnota is op dit punt niet helder. Onduidelijk is of de parkeernormen daadwerkelijk worden gehaald en of de juiste normen en rekenmethode is gehanteerd.

Overweging

De antwoordnota geeft aan dat een verkeersparagraaf in het voorontwerp bestemmingsplan ontbreekt en dat deze wordt toegevoegd.

Zoals eerder is aangegeven is het Masterplan een richtinggevend plan. De plankaart daarentegen geeft weldegelijk het maximum aantal toegestane woningen aan. Deze gegevens zijn gebruikt voor het opstellen van de verkeersparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. In de verkeersparagraaf wordt per deelgebied en per soort woning het (op grond van de CROW-uitgave ASVV-2004) benodigd aantal parkeerplaatsen aangeven. Uit deze analyse blijkt dat aan de parkeernormen wordt voldaan.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.

De woonkwaliteit en -milieus van de beoogde woningbouwlocaties staan op gespannen voet met reeds bestaande weilanden, loopbakken en stallen voor kleinvee.

Overweging

De locaties zijn gelegen binnen het bebouwd gebied van Kloosterzande en voldoen aan de wettelijke milieu afstandsnormen van omliggende (agrarische) bedrijven. Onduidelijk is welke weilanden, loopbakken en stallen voor kleinvee precies worden bedoeld. De buiten het plangebied gelegen weilanden, loopbakken en stallen voor kleinvee maken bestemmingsplanmatig onderdeel uit van een woningbouwlocatie of de reguliere agrarische bedrijfsvoering en zijn in dit kader in de ruimtelijke afweging meegenomen.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.

Het ontwerp bestemmingsplan geeft aan dat door veranderde situatie bij Perkpolder een nieuwe secundaire (regionale) waterkering nodig is, die ruwweg het tracé van de N689 zal volgen. Onduidelijk zijn de gevolgen die dit heeft voor de woningbouw in het gedeelte Kloosterzande-Oostflank. Opmerkelijk is dat de provincie in overleg met het waterschap al eerder heeft aangegeven dat besloten is dat dit geen regionale waterkering zal worden. De antwoordnota is hierin niet eensluidend aangezien daarin staat dat in overleg met het waterschap besloten is het voornoemde wegtracé niet aan te wijzen als secundaire watergang.

Overweging

Er is zeker geen sprake van een evt. secundaire watergang maar een waterkering. Dit zal worden aangepast in de antwoordnota.

De antwoordnota geeft aan dat in dit bestemmingsplan de provinciale weg N689 en dus ook het al dan niet wijzigen van de bestemming aldaar niet in dit bestemmingsplan wordt meegenomen. De weg is opgenomen in het bestemmingsplan Perkpolder. Het is nog niet bekend of een gedeelte van de N689 zal worden omgevormd tot secundaire waterkering. Dit maakt echter ook geen onderdeel uit van het plangebied en dit bestemmingsplan. Mocht er uiteindelijk besloten worden om een deel

van de weg als secundaire watergang aan te wijzen dan zal hiervoor een aparte planologische procedure worden doorlopen.

Conclusie

De antwoordnota wordt aangepast; watergang wordt vervangen door waterkering.

9.

De gehanteerde stedenbouwkundige uitgangspunten en principes voor het Masterplan zijn onbekend. Duidelijk is dat zij zich niet hebben laten leiden door bestaand beleid, onderzoek en studies. Afstemming met gebruikelijk ruimtelijk ordeningsinstrumentarium (woningbouwplanning, bestaande en/of beoogde infrastructuur, hoogten, omgevingskwaliteiten enz.) lijken niet aan de orde. Alleen het aantal woningen lijkt te tellen. Er wordt getwijfeld aan de expertise van Venster Architecten op dit gebied. Het behouden en repareren van het plan door Rothuizen van Doorn 't Hooft leidt ertoe dat er een ongeloofwaardig en niet goed stedenbouwkundig plan is ontstaan met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Overweging

Het Masterplan geeft een integrale stedenbouwkundige visie op het oostelijk gelegen deel van Kloosterzande. Deze visie is tot stand gekomen nadat een zorgvuldige analyse van de kern Kloosterzande is uitgevoerd. Verder is de huidige situatie van het gebied bekeken met kansen en knelpunten en is er door middel van een structuurbeeld aangegeven voor welke ontwikkelingsrichting wordt gekozen. Dit structuurbeeld is in het Masterplan tot slot vertaald in een drietal verkavelingsplannen. Er is weldegelijk voldoende voorstudie gedaan om tot dit plan te komen. Uit de zienswijze blijkt niet concreet waarom aan de expertise van Venster Architecten wordt getwijfeld.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.

Het stedenbouwkundig plan gaat nog uit van aansluitingen op de N689, dit is duidelijk te zien aan de hoogbouw en lanen.

Overweging

Zoals opgenomen onder deel 1; ambtshalve aanpassingen, is besloten is het gedeelte oostflank geheel onder een wijzigingsbevoegdheid te laten vallen.

De daadwerkelijke stedenbouwkundige invulling van dit gebied zal dan ook mede afhankelijk van de werking van de markt, opnieuw worden bekeken.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

11./ 12.

Er is geen rekening gehouden met omgevingskwaliteiten bij inpassing van nieuwe ontwikkelingen zoals opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland. De voormalige opslagloods van Bas Rijk is in architectonisch opzicht een bijzonder gaaf gebouw uit de wederopbouwperiode. Ook het boerderijcomplex ter plaatse van het gedeelte Kloosterzande Oostflank is cultuurhistorisch waardevol door de uitstraling en de stedenbouwkundige scheiding tussen het oude historische centrum van Kloosterzande en de latere lintbebouwing. Een goede stedenbouwkundige analyse en visie om de bestaande bebouwing in te passen ontbreekt.

Het plan is bij uitstek een geschikt plan om gebruik te maken van de expertise van het provinciale kwaliteitsteam vanwege het op de agenda zetten van kwaliteitsaspecten, zoals locatiekeuzen, vormgeving, landschappelijke inbedding en behoud en benutten cultuurhistorische waarden, landschappelijke kwaliteiten, procedure denkstappen beeldkwaliteit enz. Uit de stukken is niet op te maken, waarom hiervan, in dit geval, geen gebruik is gemaakt.

Overweging

Uit de stedenbouwkundige analyse (Masterplan) blijkt dat er weldegelijk rekening is gehouden met omgevingskwaliteiten. Het handhaven van de voormalige opslagloods en de landbouwschuur aan de Hulsterweg passen niet in het stedenbouwkundig plan. Hiernaast leent deze bebouwing zich niet voor een functiewijziging die past binnen de woonfunctie die aan deze omgeving wordt toegekend. Het is niet gebruikelijk om het kwaliteitsteam in te schakelen bij het ontwikkelen van, binnen de bebouwde kom gelegen, woningbouwlocaties. In kwetsbare landschappen is het meer gebruikelijk om het kwaliteitsteam in te schakelen voor hoogbouwopgaven.

Conclusie

Dit deel van de opmerking leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

13./ 14.

De bebouwingsmassa van het appartementengebouw in de noordoost hoek sluit niet aan op de bestaande bebouwing in de omgeving qua maat, schaal en hoogte. Tevens ontbreekt de stedenbouwkundige motivatie om af te wijken van de toegestane bouwhoogte in kernen van maximaal 12 meter buiten de bebouwde kom en aan randen van kernen, die is opgelegd door de provincie Zeeland. Kortom de stedenbouwkundige analyse is marginaal gebeurd en vormt daardoor geen basis voor de huidige planopzet. Verder is de ondergrond niet actueel.

Overweging

Om bepaalde locaties in stedenbouwkundig opzicht te accentueren biedt het Omgevingsplan Zeeland de mogelijkheid zgn. landmarks toe te staan met een maximale hoogte van 15 meter. De onderbouwing om juist op deze locatie een landmark toe te staan is weergegeven in de Overweging van de vooroverlegreactie van de provincie Zeeland t.a.v. bouwhoogte (bijlage 9, pagina 5 bijlagenboek). Hieruit blijkt dat gezien de historische geschiedenis van Kloosterzande en de stedenbouwkundige ontwikkeling die het dorp heeft meegemaakt juist deze hoek uitermate geschikt is om ook te accentueren d.m.v. het bouwen van een landmark.

De maximum toegestane (nok)hoogte van de grondgebonden woningen in het noordoostelijk gelegen plangebied bedraagt 11,5 meter. Voor de uitstraling van het appartementengebouw is tevens van belang dat ter plaatse van het appartementengebouw de N689 met de kern Kloosterzande is verbonden middels een ongelijkvloerse kruising. Dit betekent dat de rijbaan van de N689 een stuk boven het maaiveld is gelegen. Uit de op het appartementengebouw opgelegde bestemming valt tevens af te lezen dat juist gekozen is voor een bouwwerk dat is opgebouwd uit verschillende gevels en hoogten variërend van 3 tot en met 15 meter, waardoor er juist rekening is gehouden met de maat, schaal en hoogte van de omgeving.

De ondergrond ter plaatse van de nieuw gebouwde woningen aan de Hulsterweg 3 is inderdaad niet actueel. De ondergrond heeft geen juridische status en vormt slechts de leeswijzer voor de bestemmingsplankaart bovendien is dit gebied buiten dit bestemmingsplan gelegen. Dat er gebruik is gemaakt van een oudere kadastrale ondergrond wil niet zeggen dat er nog is uitgegaan van een bedrijfsbestemming ter plaatse anders was het immers niet mogelijk op de naastgelegen locatie woningbouw toe te staan.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15.

Afstemming lijkt er niet te zijn tussen de provincie en de gemeente ten aanzien van het omvormen van de rijksweg N60 naar gebiedsontsluitingsweg N689. De meest westelijk gelegen rijbaan wordt gebiedsontsluitingsweg. Door de meest oostelijk gelegen rijbaan te kiezen had de invloedssfeer van de rijbaan gunstiger geweest ten aanzien van de geplande woningbouw. Onduidelijk is waarom voor deze stedenbouwkundige misser is gekozen.

Overweging

Om de mogelijkheid open te houden om een secundaire waterkering aan te leggen ter plaatse van het tracé van de N689 is gekozen voor de meest westelijk gelegen rijbaan. Rijkswaterstaat had al gekozen voor het opwaarderen van de oostelijk gelegen rijbanen. De provincie Zeeland heeft dit

besluit overgenomen. In het plan is hier rekening mee gehouden. Dit blijkt uit de in acht te nemen afstand van de weg van 40 meter vanuit de as van de meest westelijk gelegen rijbaan (dubbelbestemming op de plankaart).

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16.

Akoestisch onderzoek is ondeugdelijk. Niet alle beoogde woningen zijn meegenomen in het akoestisch onderzoek. Bovendien zijn er verkeerde aannames ten aanzien van de maximum snelheid en corresponderen de berekende geluidsbelastingen van de etages niet met het onderhavig bestemmingsplan.

Overweging

De toegevoegde extra woningbouwlocatie tussen Hulsterweg 1L en 3 is inderdaad niet meegenomen in het akoestisch rapport. Aangezien er een opmerking is gemaakt dat de extra woning hier niet gewenst is en dit ook buiten het plangebied valt wordt voorgesteld dit perceel niet in dit bestemmingsplan mee te nemen en het van de plankaart af te halen.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan; Het perceel gelegen tussen Hulsterweg 1L en 3 blijft de bestemming handhaven zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kloosterzande.

17.

In het akoestisch onderzoek zijn de gewenste rotondes niet meegenomen. Bij de stedenbouwkundige invulling wordt hier wel vanuit gegaan. Er moeten principiële keuzen worden gemaakt.

Overweging

In het ontwerp bestemmingsplan zijn geen rotondes voorzien en dus ook niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18. / 19. / 20.

Bij overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden tot 11dB is het de vraag of er nog wel sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat van de geplande woningen in de deelgebieden Kloosterzande noordoost en oostflank. Er is onvoldoende onderzoek verricht naar geluidsreducerende maatregelen.

Er kan geen gebruik worden gemaakt van het vaststellen van een hogere grenswaarde. Het ontbreekt aan een goede ruimtelijke afweging waarom de provincie heeft gekozen voor het wegtracé richting de geplande woningbouw. Juist vanwege de keuze om te wonen tegen het landelijk gebied dient het buitengeluidsniveau te worden gereduceerd, om een dergelijke aantasting van het woonklimaat en -genot te voorkomen.

Overweging

Bedoelde overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde met 11dB geldt voor Kloosterzande Oostflank. Nu hiervoor een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, zal in het definitieve besluit Wet geluidhinder geen hogere waarde worden vastgesteld omdat de exacte stedenbouwkundige invulling nog niet bekend is.

Overigens is de vraag in hoeverre er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat, bij wet ingevuld. De Wet geluidhinder biedt immers de mogelijkheid voor het gemotiveerd vaststellen van een hogere waarde.

Het plangebied bestaan uit verschillende verspreid gelegen deelplannen. Geluidsreducerende maatregelen hebben dan ook slechts betrekking op een beperkt aantal woningen, waardoor het kostenaspect zwaarwegend wordt.

Bronmaatregelen zoals het aanleggen van “stil” asfalt stuiten dan ook op bezwaren van financiële aard. Bovendien wordt, gelet op de reductie van ca. 4dB, daarmee ook nog niet voldaan aan de grenswaarde.

Maatregelen in de overdrachtssfeer, zoals een geluidscherm, zijn vanuit stedenbouwkundig opzicht niet gewenst. Het stedenbouwkundig plan zoals dat in het Masterplan is opgenomen heeft juist tot doel Kloosterzande vanaf de N689 een gezicht te geven. Nu echter dit plangedeelte onder een wijzigingsbevoegdheid komt te vallen staat de daadwerkelijke invulling nog niet vast en zal dit aspect bij wijziging van het plan opnieuw worden bekeken.

De procedure voor het vaststellen van de hogere waarden vindt plaats ten tijde van de planvaststelling c.q. wijzigingsbesluit. Voordat woningbouw plaatsvindt, is dus al bekend dat de grenswaarde van 48dB van de Wet geluidhinder niet wordt gehaald. In zoverre is het woonklimaat op voorhand bekend. Dit gegeven kan bij de afweging om te wonen tegen het landelijk gebied worden betrokken. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is het juist wenselijk Kloosterzande gezien vanaf de N689 meer een gezicht te geven.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit deel van de zienswijze zal wel worden opgenomen in het definitieve besluit Wet geluidhinder.

21.

Door het kiezen van het wegtracé richting de geplande woningen zal naast geluid ook de hoeveelheid fijn stof toenemen, waardoor de volksgezondheid en het woonklimaat ernstig wordt benadeeld.

Overweging

Bij de beoordeling van de luchtkwaliteit is uitgegaan van het zogenaamde “worstcase”scenario; voor alle straten is de afstand tussen de woningen en de weg gesteld op 5 meter. In alle gevallen wordt voldaan aan de normering. Ongeacht het gekozen traject wordt de afstand van 5 meter tot de weg ruimschoots gehaald. Er dient dus geen nader onderzoek plaats te vinden.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

22.

De bestaande lintbebouwing met zachte overgang (lange achtertuinen) van dorp naar landelijk gebied (dorpse karakter) wordt geweld aangedaan door het ontwikkelen van de geplande woningen met nihil landschappelijke inpassing. Onduidelijk is waarom de bestaande landschappelijke kwaliteiten niet beter beschermd en uitgebuit worden en niet als voorbeeld dienen voor de landschappelijke inbedding van de geplande woningen.

Overweging

Onder de overweging bij punt 18, / 19, / 20 is aangegeven om welke reden de stedenbouwkundige invulling zoals opgenomen in het Masterplan is voorgesteld. Zoals eerder aangegeven zal dit gedeelte van het plangebied als wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen waardoor de daadwerkelijke stedenbouwkundige invulling van dit gebied zal dan ook afhankelijk van de werking van de markt, opnieuw wordt bekeken.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

23. / 24.

De geplande woningen liggen deels binnen de 40 meter waarborgzone van de gebiedsontsluitingsweg N689. De voorgestane ontwikkeling van woningbouw dient volgens vastgesteld provinciaal beleid te

worden geweerd. De waarborgingszone van 40 meter geldt vanuit de as van de weg. Door de westelijke banen te gebruiken verschuift de 40 meter waarborgingszone nog verder in het potentiële woongebied.

Overweging

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met een waarborgingszone van 40 meter. Deze “vrijwaringszone-weg” is ook dusdanig bestemd. Dit is in overleg met de provincie gebeurd. De bestemming “vrijwaringszone-weg” is al gemeten vanuit de wegas van de westelijk gelegen rijbanen waardoor de waarborgingszone niet verder opschuift.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

25.

Onduidelijk is of het plan de goedkeuring heeft van de brandweer nadat het plan nog is aangepast. Het advies van de brandweer lijkt niet te zijn overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Zowel in stedenbouwkundig alsmede in planologisch opzicht niet voorzien in een secundaire bluswaterwinning.

Overweging

De brandweer heeft tijdens het vooroverleg de eisen die gelden voor bluswatervoorzieningen kenbaar gemaakt zoals te lezen is in bijlage 9 (bijlagenboek), pagina 11. Aan alle deze eisen werd reeds voldaan er was geen reden het bestemmingsplan hiervoor aan te passen. Bovendien heeft de brandweer geen zienswijze ingediend tijdens het ontwerp bestemmingsplan en dus is ingestemd met de Overweging van de vooroverlegreactie.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

26.

Een groot gedeelte van deelgebied Kloosterzande Oostflank is gesitueerd binnen de contouren van een terrein met hoge archeologische waarde. Hiermee is in de stedenbouwkundige opgave geen rekening gehouden. Ook het boerderijcomplex is gelegen binnen dit terrein. Dit pleit temeer voor behoud en herbesteding van het complex.

Overweging

Terecht is opgemerkt dat een gedeelte van het centrumgebied op de Archeologische Monumenten Kaart is aangewezen als gebied met hoge archeologische waarde. In het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door het opleggen van een dubbelbestemming. Zoals eerder is aangegeven zal het gedeelte oostflank gaan vallen onder een wijzigingsbevoegdheid. De dubbelbestemming ten behoeve van behoud archeologische waarden zal gehandhaafd blijven. Er zal dus binnen dit gebied altijd eerst zorgvuldig naar de archeologie moeten worden gekeken. De archeologische waarden in dit gebied zijn dan ook voldoende beschermd.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

27.

In het bijlagenboek ontbreekt het bodemonderzoek voor de beoogde bouwlocaties. Verzocht wordt gegevens toe te zenden zodra deze beschikbaar zijn.

Overweging

Er zijn een groot aantal verschillende bodemonderzoeken. Deze zijn weldegetijk beschikbaar. De onderzoek worden bij de ter inzagelegging digitaal beschikbaar gesteld.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

28.

Afstand tussen horecabedrijf en geplande woningen moet duidelijk zijn.

Overweging

Verwezen wordt naar de overweging bij de zienswijze van Hotel de Linde.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

29.

De afweging in het kader van de brochure Bedrijven en Milieuzonering ten aanzien van de locatie Hulsterweg 37 is niet volledig. Voordat verdere besluitvorming plaatsvindt dient eerst duidelijk te zijn welke afstanden moeten worden aangehouden en of de geplande woningen al dan niet toelaatbaar zijn.

Overweging

Onduidelijk is waarom de afweging in het kader van de brochure Bedrijven en Milieuzonering niet volledig is. De brochure Bedrijven en Milieuzonering gaat in principe uit van afstanden die gehanteerd dienen te worden in een rustige woonomgeving. De ligging van het centrumgebied (oostflank) betreft echter een gemengde omgeving waar diverse activiteiten in elkaars omgeving voorkomen. De Brochure Bedrijven en Milieuzonering geeft voor deze gebieden aan dat de zonering hier met één categorie mag worden verminderd en er dus een minimale afstand van 30 meter in acht dient te worden genomen. Bij de verdere uitwerking van het gebied als wijzigingsbevoegdheid zal wederom hiermee rekening gehouden worden.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

30. / 31. / 32.

De voorgevelrooilijn van het bouwblok van de 2/1 kap woningen op de IZV locatie komt voor de voorgevelrooilijn van de woningen Hulsterweg 16 en Hulsterweg 22, terwijl het aansluitende blok met vrijstaande woningen wel is opgenomen in de voorgevelrooilijn van voornoemde percelen. Zowel straat als bebouwing geven hiertoe geen aanleiding. De achterliggende reden ontbreekt.

De nieuwe 2/1 kap woningen aan de Hulsterweg sluiten in stedenbouwkundig opzicht niet aan bij de bestaande (vrijstaande) lintbebouwing aan de Hulsterweg. De mogelijkheid om een goothoogte van 6 meter toe te staan sluit eveneens niet aan in de omgeving waar sprake is van, met name, woningen met één bouwlaag en kap.

Vanuit stedenbouwkundig opzicht is er geen aanleiding om op het binnenterrein/ achterterrein woningen te projecteren. Een goede stedenbouwkundige onderbouwing waarom hier gewoond wordt op achtererven ontbreekt. Er is gekozen voor een stedelijke verdichting die het dorpse karakter en de ontstaansgeschiedenis van Kloosterzande aantast, te weten de overgang van het karakteristieke historische lint naar een meer planmatig lint uit de wederopbouwperiode.

Overweging

Aan de westelijke zijde van de Hulsterweg, rondom de "IZV locatie" is sprake van sterk verspringende voorgevelrooilijnen. De geplande 2 onder 1 kapwoningen sluiten aan bij de voorgevelrooilijnen van Hulsterweg 16, 24 en 26 terwijl de voorgevelrooilijn van de 2 vrijstaande woningen juist meer aansluiten bij de woningen nrs. 14, 22 en 14. Om ervoor te zorgen dat er niet één blok ontstaat zijn juist de verspringende voorgevelrooilijnen verder voortgezet.

Hetzelfde geldt voor de soort bebouwing waaruit de Hulsterweg bestaat. Er is sprake van een diversiteit aan soorten en groottes van woningen, waarbij naast materiaal, kleurstelling, hoogtes en uitstraling van de bebouwing ook de kaprichtingen verschillend zijn. Het huidige gebouw van IZV heeft momenteel eveneens een toegestane hoogte van 6 meter. Bovendien hebben de

woningen aan de Hulsterweg 22, 30, 32 en 34 in het bestemmingsplan eveneens een maximale toegestane goothoogte van 6 meter. De bestemmingen zoals voor de nieuw te bouwen woningen op de IZV locatie zijn opgenomen sluiten hierbij aan. Aangezien er nog geen bouwaanvragen zijn ingediend is nog niet bekend of er inderdaad sprake zal zijn van 2 bouwlagen met daarboven een kap.

Momenteel mag 63% van het terrein van IZV worden bebouwd met een goothoogte van 6 meter ten behoeve van een bedrijf. Door het bedrijf te saneren en dit gebied te herstructureren door het schonen van de bodem en daarvoor in de plaats minder en lagere bebouwing te realiseren is er sprake van een minder stadse invulling. De opvulling van het gebied tussen het oude historische dorpslint van de Hulsterweg en het naoorlogse bebouwingslint aan de Willem Alexanderstraat zal door deze planmatige invulling dan ook niet teniet worden gedaan. Vanaf de Willem Alexanderstraat is het gebied immers uitstekend bereikbaar via de bestaande inrit en verandert de uitstraling van de Willem Alexanderstraat niet. Het opvullen van een inbreidingslocaties past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

33.

Gevraagd wordt, gezien de leegstand van de IZV locatie, dit gedeelte eerst uit te voeren voordat de Noordoost hoek wordt ontwikkeld. Het gaat hier immers om een herstructurering van een voormalige bedrijfslocatie in de kern.

Overweging

Fase 1 bestaat uit de IZV locatie en de Noordoost hoek. Deze zullen tegelijkertijd worden ontwikkeld.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

34. (externe veiligheid)

Er is in de stukken geen onderzoek naar de verantwoordingsplicht van het groepsrisico terug te vinden.

Overweging

In bijlage 7 van het bijlagenboek is een rapportage opgenomen van het door Lichtveld Buis & Partners uitgevoerde onderzoek. Gegeven het provinciale toetsingsbeleid en de vaststelling dat enerzijds het groepsrisico lager is dan 10% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico en anderzijds het bestemmingsplan geen functies omvat met een publiek met een verminderde zelfredzaamheid en er geen bijzondere omstandigheden zijn, is een verdere verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

35.

Een gedeelte van de geplande woningen bevindt zich buiten de bebouwde komgrens (omgevingsplan). Niet duidelijk is of wordt voldaan aan de 50% inbreidings- en 50% uitbreidingscriteria. Onduidelijk is of het plan voldoet aan het criteria "zuinig ruimtegebruik" en de nut- en noodzaaktoets.

Overweging

Het plangebied valt geheel binnen de bebouwde komgrens die de provincie met het zuinig ruimtegebruik criterium voor ogen heeft. Wellicht wordt hier de bebouwde komgrens op grond van de wegen verkeerswet bedoeld. Deze grens ligt echter niet gelijk aan de bebouwde komgrens uit het Omgevingsplan Zeeland.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

36.

De wijzigingsbevoegdheid op een groot gedeelte van het deelgebied Kloosterzande Oostflank staat op gespannen voet met een goede ruimtelijke ordening. De wijzigingsbevoegdheid wordt in dit geval gebruikt om planologische onzekerheden op te vangen terwijl een bestemmingsplan juist bedoeld is om planologische juridische zekerheid te geven, waardoor deze bevoegdheid tot een soort illusoir is geworden.

Overweging

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid op tal van manieren een bestemmingsplan in te richten. Op grond van artikel 3.6 lid 1a is het mogelijk een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid geeft het college beleidsmatig aan een doel voor ogen te hebben met een bepaald gebied maar stelt de concretisering hiervan uit tot daadwerkelijk met de verwezenlijking wordt begonnen, zo is het makkelijker in te springen op de op dat moment gewenste invulling. Het bestemmingsplan hoeft dan alleen nog te worden gewijzigd. Uiteraard staat deze verandering wel open voor bezwaar en beroep.

Gelet op het feit dat er sprake is van een wettelijke mogelijkheid om een bestemmingsplan op deze manier in te richten op gespannen voet staat met een goede ruimtelijke ordening wordt dan ook bestreden.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

37./ 38. Brandweerkazerne

De toekomstige brandweerlocatie is nog onbekend. In de stukken staat dat de toekomstige locatie van de brandweerkazerne planologisch niet relevant is in het kader van dit bestemmingsplan. Het is weldegelijk van belang om te weten of in de toekomst voldaan kan worden aan goede brandweezorg in en nabij Kloosterzande.

Nu nog geen geschikte locatie is gevonden heeft dit ook gevolgen voor de economische uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het plan. Het plaatsen van een kazerne is immers ruimtelijk een vrij ingewikkeld vraagstuk.

Overweging

De brandweerkazerne blijft vooralsnog gehandhaafd en is niet wegbestemd. De brandweerkazerne valt onder de wijzigingsbevoegdheid van het centrumgebied. Als tot de daadwerkelijke invulling van het centrumgebied wordt overgegaan zal in overleg met de brandweer/ veiligheidsregio naar een nieuwe locatie worden gekeken.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

39.

Beeldkwaliteitplan ontbreekt waarin een goede verhouding tussen bouwmassa's en openbare ruimte en goede aansluitingen ten behoeve van het landelijk gebied is opgenomen.

Overweging

Zoals eerder aangegeven omvat het Masterplan een stedenbouwkundige analyse en uiteindelijk inrichtingsvoorstel. Het naast dit uitgebreide Masterplan opstellen van een beeldkwaliteitsplan achten wij niet noodzakelijk en wenselijk. Het opstellen van een beeldkwaliteitplan is wettelijk niet verplicht.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

40.

Exploitatieplan voor het deelgebied Kloosterzande Oostflank ontbreekt terwijl hiernaar wel wordt verwezen onder economische uitvoerbaarheid. Voor de deelgebieden IZV en Noord-oost zijn er eveneens geen stukken beschikbaar waaruit blijkt dat het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor deze deelgebieden verzekerd is. Graag deze gegevens en van de samenwerkingsovereenkomst toe zenden.

Overweging

Verwijzend naar hoofdstuk 6 van de plantoelichting wordt opgemerkt dat voor de locaties Noord-Oost en IZV "het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is". Tussen projectontwikkelaar en gemeente zijn wederzijdse (financiële) afspraken in een samenwerkingsovereenkomst vastgelegd. Het is niet wettelijk verplicht deze overeenkomst beschikbaar te stellen.

In hoofdstuk 6 van de plantoelichting is opgenomen dat voor het gedeelte Oostflank een exploitatieplan zal worden opgesteld. Zoals in deel 1 aangeven is onder andere om reden dat het opstellen van een exploitatieplan voor dit deelgebied juridisch niet haalbaar was, ervoor gekozen om voor het gedeelte Kloosterzande oostflank een wijzigingsbevoegdheid ex. Art. 3.6, lid 1 van de Wro op te nemen. Hierbij komen als voordeel dat met de definitieve inrichting van het gebied beter aansluiting kan worden gezocht bij de marktwerking op het moment dat de 2^e fase ontwikkeld gaat worden.

Afspraken ten aanzien van o.a. bodemverontreiniging in het plangebied Oostflank zijn ook in de Samenwerkingsovereenkomst en dus wederzijds vastgelegd. Bij de uiteindelijke wijziging van het gebied zal hieraan ook voldaan dienen te worden.

Conclusie

Hoofdstuk 6 van de plantoelichting zal worden aangepast: de alinea: 'Voor deelgebied Kloosterzande-Oostflank...en vastgesteld.' wordt uit het plan gehaald.

41.

Termijn van tervisielegging is verschoven en niet aangepast in ontwerp besluit. Reden van het opschuiven van de termijn is onbekend.

Overweging

In eerste instantie is inderdaad het plan twee weken eerder gepubliceerd. Om reden dat het digitaal beschikbaar te stellen van plan op www.ruimtelijkeplannen.nl technische problemen opleverde en het plan niet op de datum van terinzagelegging op de juiste manier raadpleegbaar was, is ervoor gekozen om dit opnieuw te doen. De administratie die dit met zich meebrengt heeft tot gevolg dat de terinzagelegging van het plan dan 2 weken opschuift. De data in het ontwerp raadsbesluit zullen worden aangepast.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

42.

Niet kan worden uitgesloten dat initiatiefnemer/ ontwikkelende partij met onderhavig plan voordeel geniet dat moet worden aangemerkt als staatssteun.

Overweging

Er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun bij de ontwikkeling van Kloosterzande-Oost. Het exploitatiegebied wordt op kosten van en voor risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. De bijdrage in kosten voor de bodemsanering en het meewerken aan de benodigde planologische procedures, is niet aan te merken als staatssteun.

De initiatiefnemer heeft de deelgebieden A en B in eigendom. Voor de ontwikkeling van deze deelgebieden is de initiatiefnemer benodigd. Er is dan ook geen keuze gemaakt voor de

initiatiefnemer ten nadele van andere potentiële initiatiefnemers. Van verstoring van marktwerking is geen sprake.

Voor de ontwikkeling van Kloosterzande-Oost geldt dat er vanuit de gemeente geen financiële voordelen worden geboden aan de initiatiefnemer, die als staatssteun kunnen worden aangemerkt. Zo is bijvoorbeeld met de initiatiefnemer afgesproken dat de openbare voorzieningen, na realisatie voor een symbolisch bedrag in eigendom komen van de gemeente.

Gezien het bovenstaande concluderen wij dat er geen sprake is van staatssteun.

Conclusie

Dit deel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

A.G. van Kampen
K.P.M. van Kampen-van Deursen
Hulsterweg 1L
4587 EA Kloosterzande

De zienswijze van dhr. van Kampen is gelijk aan de zienswijze van Heemschut Bescherming Cultuurmonumenten. De zienswijze en overweging op de zienswijze dienen als herhaald en hierbij ingelast te worden beschouwd.

Tijdens de inloopavond op 21 april 2010 is mondeling aangegeven dat dhr. Van Kampen zich niet kan vinden in de bestemming 'Woondoeleinden 2' op de percelen kadastraal bekend als gemeente Hontenisse, sectie L, nummers 1312 en 1313 ged..

Volgens dhr. Van Kampen vallen deze percelen buiten het projectgebied zoals opgenomen in het Masterplan.

Overweging

Terecht is opgemerkt dat deze percelen niet in het Masterplan zijn opgenomen en dus aanvankelijk ook niet onder het projectgebied vielen. De onderbouwing van het toewijzen van deze locatie is onvoldoende. Om deze reden wordt voorgesteld deze percelen buiten het plangebied van Kloosterzande Oost te laten vallen, waardoor hier het vigerende bestemmingsplan Kloosterzande blijft gelden.

Conclusie

Aanpassing van de bestemmingsplankaart, zoals opgenomen in bijlage 1.

Bijlage 1 Aangepast bestemmingsplan (regels en plankaart)