

Hulst

Bestemmingsplan Houtmarkt

(NL.IMRO.0677.bpHulstHoutmarkt.on01, d.d. 26 juni 2012)

Advies zienswijzen

Hulst, februari 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 Ambtshalve wijzigingen pag. 4
- 2.3 Ontvankelijkheid pag. 4
- 2.4 rechtsbescherming pag. 4

Hoofdstuk 3 Samenvatting en beoordeling zienswijzen pag. 5

Hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen pag. 18

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, in het kader van de vaststellingsprocedure ex artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), met ingang van 5 juli 2012 tot en met 15 augustus 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van ter inzage legging zijn 5 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 op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast. In hoofdstuk 4 worden de ambtshalve wijzigingen genoemd die in het bestemmingsplan zullen worden verwerkt.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

2.1 Overzicht ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Houtmarkt’ zijn 5 zienswijzen ingediend.

1. Dhr. E. Smithuis en mevr. M. Agterberg
Zeildijk 69
4561 SH HULST
Ontvangen op 24 juli 2012, nr. 12/07033
2. Dhr. P. Ernst
Paardenmarkt 4
4561 CW HULST
Ontvangen op 24 juli 2012, nr. 12/07034
3. Dhr. G. Ton en mevr. S. Ton-Piket
Kleine Bagijnestraat 1
4561 CN HULST
Ontvangen op 14 augustus 2012, nr. 12/07553
4. Stichting Bescherming Stadsgezicht Hulst
Notendijk 78
4583 SX TERHOLE
Ontvangen op 14 augustus 2012, nr. 12/07591
5. Ondernemersvereniging Hulst Vestingstad en MKB Hulst
Postbus 177
4560 AD HULST
Ontvangen op 15 augustus 2012, nr. 12/07708

2.2 Ambtshalve wijzigingen

Over het ontwerpbestemmingsplan ‘Houtmarkt’ heeft overleg plaatsgevonden met provincie Zeeland. Naar aanleiding van dit overleg en tussentijdse wijzigingen in de voorgenomen bouwplannen, zullen er enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

2.3 Ontvankelijkheid

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

2.4 Rechtsbescherming

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

Hoofdstuk 3 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. Dhr. E. Smithuis en mevr. M. Agterberg

Samenvatting zienswijze

Dhr. Smithuis en mevr. Agterberg zijn eigenaren van de adressen Paardenmarkt 1, 1A en 6.

1. Als eigenaren van naast het plangebied gelegen gronden wil men er zeker van zijn dat de ramen van de geplande appartementen die op hun grond uitkijken geblindeerd zijn in verband met privacy. Er is een verschil met de school in de oude situatie, omdat daar met name overdag mensen aanwezig waren en in de nieuwe situatie vooral 's avonds mensen aanwezig zullen zijn.
2. Het is onduidelijk of de buitengevels van de geplande appartementen van isolatie worden voorzien. Andere gevelbekleding zou voor geluidsoverlast voor omliggende panden kunnen zorgen. Wat wordt de kleur van eventuele buitenbekleding? Als de buitengevel van metselwerk blijft, wordt dit dan gerestaureerd?
3. Het is nog onduidelijk hoe de daken eruit gaan zien. Men heeft bezwaar tegen een hoger dak met schuine kap, omdat het adres Paardenmarkt 6 dan geen zon meer heeft op de achterplaats en het dakterras en ook de panden Paardenmarkt 1 en 1A weinig zon meer zullen hebben.
4. De verkeerssituatie dient tussen Cornelis de Vosplein en Paardenmarkt aangepast te worden. De straat en stoep zijn hier erg smal, wat nu al regelmatig gevaarlijke situaties oplevert. De straat en stoep op hetzelfde hoogteniveau brengen is echter geen optie, omdat bij regenval water dan de aanliggende woningen in stroomt.
5. Er zal een parkeerprobleem ontstaan. Het terrein waar parkeerplaatsen zijn ingetekend wordt reeds als parkeerplaats gebruikt door de bewoners van de appartementen van Emergis aldaar. De Paardenmarkt zelf staat in het weekend altijd vol. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn voor zowel de nieuwe bewoners als de bezoekers van het nieuwe vermaakcentrum, die langer in het gebied zullen verblijven dan bij de voormalige bioscoop.
6. Afgezien van bovenstaande opmerkingen is men van mening dat er zeker iets moet gebeuren aan de panden aan de Houtmarkt. De gepresenteerde gevelbeelden zien er fraai uit.

Overwegingen

1. Voorliggend bestemmingsplan biedt enkel de planologische mogelijkheden om in het plangebied nieuwe publieke functies en woningen te creëren. Het bestemmingsplan geeft daarbij aan wat maximaal toelaatbaar is, door bijvoorbeeld rooilijnen op te nemen en bouw- en goothoogtes aan te geven, maar zegt niets over de exacte vormgeving van de nieuwe bebouwing. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt enkel een impressie van het beoogde bouwplan gegeven, om te laten zien wat ongeveer de bedoeling is. Tijdens de inloopavond op 19 juli 2012 zijn er impressies met gevelbeelden gepresenteerd, die door de ontwikkelaar nog nader moeten worden uitgewerkt in een concreet bouwplan. Het is aan de ontwikkelaar om voor zijn nieuwbouwplannen een omgevingsvergunning aan te vragen en daarbij op tekeningen te laten zien hoe de nieuwe bebouwing wordt vormgegeven. Aspecten zoals geblindeerde ramen, materialisering gevelbekleding, isolatie etc. komen daarin terug. Tegen deze omgevingsvergunning kunnen vervolgens bezwaren worden ingediend. Momenteel loopt er enkel een vergunningsaanvraag voor het bouwgedeelte aan het Baudeloo 20A. Voor het plandeel dat rechtstreeks grenst aan de percelen Paardenmarkt 4 en 6 is echter nog geen omgevingsvergunning aangevraagd en er is bij de gemeente dus nog niet exact bekend hoe het bouwplan hier wordt uitgewerkt. Wij hebben uw opmerkingen kenbaar gemaakt bij de ontwikkelaar, zodat deze hier rekening mee kan houden bij het uitwerken van de plannen. De ontwikkelaar is daarop met u in overleg getreden.
2. Zie 1.
3. Het voorliggende bestemmingsplan maakt wat bouwhoogtes en kapvormen betreft iets meer mogelijk dan het momenteel geldende bestemmingsplan. De goot- en nokhoogtes van de panden achter de Paardenmarkt (Baudeloo 20 A, Paardenmarkt 2 en Houtmarkt 6 en 8) zijn met maximaal 1 meter verhoogd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit wordt in de hele binnenstad en dus ook hier gedaan. De reden hiervoor is om enige flexibiliteit te hebben bij het realiseren van nieuwbouwplannen. In veel bestemmingsplannen wordt flexibiliteit gecreëerd door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid, waarmee

bijvoorbeeld hoogtematen met 10% mogen worden overschreden. In dit bestemmingsplan is zo'n bepaling echter niet opgenomen, maar is rechtstreeks met een grotere goot- en nokhoogte gewerkt. De maximale hoogtes kunnen overigens pas worden benut nadat advies bij de Monumentencommissie is ingewonnen. De hogere goot- en nokhoogte zijn met name gewenst om bij nieuwbouwplannen aan de eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen en toch een functioneel gebouw te kunnen ontwikkelen. Binnen zowel het momenteel geldende bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan zijn verschillende kapvormen mogelijk en een puntdak met schuine kappen behoort tot de mogelijkheden, uiteraard binnen de maximaal toegestane bouwhoogte.

Wij vinden de beperkte verhoging van genoemde goot- en nokhoogten om bovengenoemde redenen begrijpelijk en acceptabel. Wij verwachten niet dat deze aanpassing substantiële gevolgen heeft voor de omliggende percelen. Het vigerende bestemmingsplan maakt ter plaatse van de percelen grenzend aan de percelen Paardenmarkt 4 en 6 een hoogte mogelijk van 14 meter, met een bevoegdheid voor het college om hiervan af te wijken tot 16,1 meter. Voorliggend bestemmingsplan staat ter plaatse een maximale hoogte van 15 meter toe. De kans op extra schaduwwerking als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is dus niet vergroot. De ontwikkelaar heeft bovendien onderzoek gedaan naar de schaduwwerking van de voorgenomen bebouwing in het plangebied. Hij stelt dat op de maatgevende momenten (21 maart en 21 september) de schaduw vooral op het openbaar gebied aan de zijde van de Houtmarkt valt en dat de nieuwbouw nauwelijks van invloed is op de zoninval in de tuinen van Paardenmarkt 1, 1A, 4 en 6.

4. In paragraaf 3.3.1 van het bestemmingsplan wordt de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied beschreven. De voorgenomen ontwikkeling zal tot een beperkte toename van verkeersbewegingen in het gebied leiden. Naar aanleiding van deze zienswijze is de verkeerssituatie ter plaatse van de overgang Houtmarkt-Paardenmarkt voorgelegd aan de verkeerscommissie. Deze heeft geconcludeerd dat de situatie naar verwachting niet tot onoverkomelijke problemen zal leiden, als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het oplossen van de versmalling ter plaatse binnen de bestaande eigendommen en profielen lijkt onmogelijk. De enige mogelijke oplossing bestaat volgens de verkeerscommissie uit het instellen van een vorm van eenrichtingsverkeer. Deze mogelijkheid moet echter binnen het grotere geheel van verkeerscirculatie in de binnenstad worden bekeken. Momenteel wordt gewerkt aan een verkeerscirculatieplan voor de gehele binnenstad. Bij het opstellen van dit plan zal worden nagegaan of de mogelijkheid van eenrichtingsverkeer een betere en gewenste situatie oplevert. Totdat het verkeerscirculatieplan is vastgesteld zal de verkeerssituatie ter plaatse niet worden aangepast.
5. In voorliggend bestemmingsplan is in paragraaf 3.3.1 aangegeven hoe bij de betreffende ontwikkeling met parkeren wordt omgegaan. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de onderbouwing in deze paragraaf opnieuw bekeken en wordt deze aangepast. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, is aansluiting gezocht bij de algemeen geaccepteerde parkeerkencijfers van CROW, de plaatselijke omstandigheden en andere ontwikkelingslocaties in de binnenstad van Hulst. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ontstaat er een toename van de parkeerbehoefte van het plangebied, die berekend is op 38 parkeerplaatsen. Als voor deze parkeerplaatsen een ondergrondse kelder gerealiseerd moet worden, is de ontwikkeling financieel niet meer haalbaar. Omdat de voorgenomen ontwikkeling wel zeer wenselijk is voor het aangezicht en de attractiviteit van de stad, is naar een alternatieve oplossing voor het parkeren gezocht. Van de 38 benodigde parkeerplaatsen worden er 10 op eigen terrein gerealiseerd. Uiteraard worden de bestaande parkeerplaatsen aan het St. Marthaplein, die eigendom zijn van Woonstichting Hulst, daarbij niet meegerekend. Verder gaat de ontwikkelaar 18 parkeerplaatsen huren van de gemeente op het terrein met slagboom aan de Lange Bellingstraat. Het resterende aantal parkeerplaatsen wordt gevonden in de openbare ruimte. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er (zelfs op de piekmomenten op zondagmiddag en vrijdagavond) in de openbare ruimte in de directe omgeving van het plangebied (150 meter loopafstand) nog voldoende ruimte is om hierin te voorzien. De ontwikkelingsplannen voor de voormalige bioscoop passen binnen het momenteel vigerende bestemmingsplan en zijn dan ook niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze plannen blijven derhalve buiten beschouwing bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling.

6. Wij zijn het eens met uw opmerking dat de huidige situatie aan de Houtmarkt vraagt om een ontwikkeling waarmee het gebied wordt opgewaardeerd. Uiteraard moeten alle relevante ontwikkelingsaspecten daarbij vooraf goed worden onderzocht. Wij zijn van mening dat het voorliggende bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling bevat.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan worden aangepast. In paragraaf 3.3.1 in combinatie met bijlagen 1 en 7 zal een nieuwe onderbouwing van de parkeersituatie worden opgenomen.

2. Dhr. P. Ernst

Samenvatting zienswijze

1. Als eigenaar van naast de nieuwbouw gelegen grond wil hij er zeker van zijn dat de ramen van de geplande appartementen die op zijn grond uitkijken geblindeerd zijn in verband met privacy. Er is een verschil met de school in de oude situatie, omdat daar met name overdag mensen aanwezig waren en in de nieuwe situatie vooral 's avonds mensen aanwezig zullen zijn.
2. Het is onduidelijk of de buitengevels van de geplande appartementen van isolatie worden voorzien en hoe dit eruit zal zien. Andere gevelbekleding zou voor geluidsoverlast voor omliggende panden kunnen zorgen. Als de buitengevel van metselwerk blijft, wordt dit dan gerestaureerd?
3. Het is nog onduidelijk hoe de daken eruit gaan zien. Hij heeft bezwaar tegen een hoger dak met schuine kap achter zijn woning, omdat hij dan geen zon meer heeft op zijn perceel.
4. De verkeerssituatie dient tussen Cornelis de Vosplein en Paardenmarkt aangepast te worden. De straat en stoep zijn hier erg smal. Dit zorgt nu al regelmatig voor gevaarlijke situaties, wat bij een verkeerstoename nog zal verergeren. De straat en stoep op hetzelfde hoogteniveau brengen is echter geen optie, omdat bij regenval water dan de aanliggende woningen in stroomt.
5. Er zal een parkeerprobleem ontstaan. Het terrein waar parkeerplaatsen zijn ingetekend wordt reeds als parkeerplaats gebruikt door de bewoners van de appartementen van Emergis aldaar. De Paardenmarkt zelf staat in het weekend altijd vol. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn voor zowel de nieuwe bewoners als de bezoekers van het nieuwe vermaakcentrum, die langer in het gebied zullen verblijven dan bij de voormalige bioscoop.
6. Afgezien van bovenstaande opmerkingen is hij van mening dat er zeker iets moet gebeuren aan de panden aan de Houtmarkt. De gepresenteerde gevelbeelden zien er fraai uit.

Overwegingen

1. Voorliggend bestemmingsplan biedt enkel de planologische mogelijkheden om in het plangebied nieuwe publieke functies en woningen te creëren. Het bestemmingsplan geeft daarbij aan wat maximaal toelaatbaar is, door bijvoorbeeld rooilijnen op te nemen en bouw- en goothoogtes aan te geven, maar zegt niets over de exacte vormgeving van de nieuwe bebouwing. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt enkel een impressie van het beoogde bouwplan gegeven, om te laten zien wat ongeveer de bedoeling is. Tijdens de inloopavond op 19 juli 2012 zijn er impressies met gevelbeelden gepresenteerd, die door de ontwikkelaar nog nader moeten worden uitgewerkt in een concreet bouwplan. Het is aan de ontwikkelaar om voor zijn nieuwbouwplannen een omgevingsvergunning aan te vragen en daarbij op tekeningen te laten zien hoe de nieuwe bebouwing wordt vormgegeven. Aspecten zoals geblindeerde ramen, materialisering gevelbekleding, isolatie etc. komen daarin terug. Tegen deze omgevingsvergunning kunnen vervolgens bezwaren worden ingediend. Momenteel loopt er enkel een vergunningsaanvraag voor het bouwgedeelte aan het Baudeloo 20A. Voor het plandeel dat rechtstreeks grenst aan de percelen Paardenmarkt 4 en 6 is echter nog geen omgevingsvergunning aangevraagd en er is bij de gemeente dus nog niet exact bekend hoe het bouwplan hier wordt uitgewerkt. Wij hebben uw opmerkingen kenbaar gemaakt bij de ontwikkelaar, zodat deze hier rekening mee kan houden bij het uitwerken van de plannen. De ontwikkelaar is daarop met u in overleg getreden.
2. Zie 1.

3. Het voorliggende bestemmingsplan maakt wat bouwhoogtes en kapvormen betreft iets meer mogelijk dan het momenteel geldende bestemmingsplan. De goot- en nokhoogtes van de panden achter de Paardenmarkt (Baudeloo 20 A, Paardenmarkt 2 en Houtmarkt 6 en 8) zijn met maximaal 1 meter verhoogd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit wordt in de hele binnenstad en dus ook hier gedaan. De reden hiervoor is om enige flexibiliteit te hebben bij het realiseren van nieuwbouwplannen. In veel bestemmingsplannen wordt flexibiliteit gecreëerd door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid, waarmee bijvoorbeeld hoogtematen met 10% mogen worden overschreden. In dit bestemmingsplan is zo'n bepaling echter niet opgenomen, maar is rechtstreeks met een grotere goot- en nokhoogte gewerkt. De maximale hoogtes kunnen overigens pas worden benut nadat advies bij de Monumentencommissie is ingewonnen. De hogere goot- en nokhoogte zijn met name gewenst om bij nieuwbouwplannen aan de eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen en toch een functioneel gebouw te kunnen ontwikkelen. Binnen zowel het momenteel geldende bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan zijn verschillende kapvormen mogelijk en een puntdak met schuine kappen behoort tot de mogelijkheden, uiteraard binnen de maximaal toegestane bouwhoogte.

Wij vinden de beperkte verhoging van genoemde goot- en nokhoogten om bovengenoemde redenen begrijpelijk en acceptabel. Wij verwachten niet dat deze aanpassing substantiële gevolgen heeft voor de omliggende percelen. Het vigerende bestemmingsplan maakt ter plaatse van de percelen grenzend aan de percelen Paardenmarkt 4 en 6 een hoogte mogelijk van 14 meter, met een bevoegdheid voor het college om hiervan af te wijken tot 16,1 meter. Voorliggend bestemmingsplan staat ter plaatse een maximale hoogte van 15 meter toe. De kans op extra schaduwwerking als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is dus niet vergroot. De ontwikkelaar heeft bovendien onderzoek gedaan naar de schaduwwerking van de voorgenomen bebouwing in het plangebied. Hij stelt dat op de maatgevende momenten (21 maart en 21 september) de schaduw vooral op het openbaar gebied aan de zijde van de Houtmarkt valt en dat de nieuwbouw nauwelijks van invloed is op de zoninval in de tuinen van Paardenmarkt 1, 1A, 4 en 6.

4. In paragraaf 3.3.1 van het bestemmingsplan wordt de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied beschreven. De voorgenomen ontwikkeling zal tot een beperkte toename van verkeersbewegingen in het gebied leiden. Naar aanleiding van deze zienswijze is de verkeerssituatie ter plaatse van de overgang Houtmarkt-Paardenmarkt voorgelegd aan de verkeerscommissie. Deze heeft geconcludeerd dat de situatie naar verwachting niet tot onoverkomelijke problemen zal leiden, als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Het oplossen van de versmalling ter plaatse binnen de bestaande eigendommen en profielen lijkt onmogelijk. De enige mogelijke oplossing bestaat volgens de verkeerscommissie uit het instellen van een vorm van eenrichtingsverkeer. Deze mogelijkheid moet echter binnen het grotere geheel van verkeerscirculatie in de binnenstad worden bekeken. Momenteel wordt gewerkt aan een verkeerscirculatieplan voor de gehele binnenstad. Bij het opstellen van dit plan zal worden nagegaan of de mogelijkheid van eenrichtingsverkeer een betere en gewenste situatie oplevert. Totdat het verkeerscirculatieplan is vastgesteld zal de verkeerssituatie ter plaatse niet worden aangepast.
5. In voorliggend bestemmingsplan is in paragraaf 3.3.1 aangegeven hoe bij de betreffende ontwikkeling met parkeren wordt omgegaan. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de onderbouwing in deze paragraaf opnieuw bekeken en wordt deze aangepast. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, is aansluiting gezocht bij de algemeen geaccepteerde parkeerkencijfers van CROW, de plaatselijke omstandigheden en andere ontwikkelingslocaties in de binnenstad van Hulst. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ontstaat er een toename van de parkeerbehoefte van het plangebied, die berekend is op 38 parkeerplaatsen. Als voor deze parkeerplaatsen een ondergrondse kelder gerealiseerd moet worden, is de ontwikkeling financieel niet meer haalbaar. Omdat de voorgenomen ontwikkeling wel zeer wenselijk is voor het aanzicht en de attractiviteit van de stad, is naar een alternatieve oplossing voor het parkeren gezocht. Van de 38 benodigde parkeerplaatsen worden er 10 op eigen terrein gerealiseerd. Uiteraard worden de bestaande parkeerplaatsen aan het St. Marthaplein, die eigendom zijn van Woonstichting Hulst, daarbij niet meegerekend. Verder gaat de ontwikkelaar 18 parkeerplaatsen huren van de gemeente op het terrein met slagboom aan de Lange Bellingstraat. Het resterende aantal parkeerplaatsen wordt gevonden in de openbare ruimte. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er (zelfs op de piekmomenten op zondagmiddag en

vrijdagavond) in de openbare ruimte in de directe omgeving van het plangebied (150 meter loopafstand) nog voldoende ruimte is om hierin te voorzien. De ontwikkelingsplannen voor de voormalige bioscoop passen binnen het momenteel vigerende bestemmingsplan en zijn dan ook niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze plannen blijven derhalve buiten beschouwing bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling.

6. Wij zijn het eens met uw opmerking dat de huidige situatie aan de Houtmarkt vraagt om een ontwikkeling waarmee het gebied wordt opgewaardeerd. Uiteraard moeten alle relevante ontwikkelingsaspecten daarbij vooraf goed worden onderzocht. Wij zijn van mening dat het voorliggende bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling bevat.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan worden aangepast. In paragraaf 3.3.1 in combinatie met bijlagen 1 en 7 zal een nieuwe onderbouwing van de parkeersituatie worden opgenomen.

3. Dhr. G. Ton en mevr. S. Ton-Piket

Samenvatting zienswijze

1. Men heeft bezwaar tegen de 2 nieuw te bouwen panden op de huidige locaties Houtmarkt 4 en naast Paardenmarkt 2. De gevelwand aan de Houtmarkt en Paardenmarkt bevat beeldbepalende panden en is uit cultuurhistorisch oogpunt van belang. De grote massa en bouwhoogtes van de geplande nieuwbouw sluiten niet goed aan bij de bestaande panden en mogen bovendien nog met een ontheffing 10% worden opgerekt. Verzocht wordt om een bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen inclusief kap toe te staan, zonder ontheffingsmogelijkheid van 10%. Bovendien wordt erop gewezen dat het ontwerp bestemmingsplan gebaseerd is op een schetsplan dat nog niet definitief is.
2. Men heeft bezwaar tegen de gehanteerde parkeernorm. Er wordt in het parkeeronderzoek gerekend met een afstand van 150 meter, terwijl een afstand van 100 meter gebruikelijk is. Verzocht wordt om uit te gaan van 100 meter. In de huidige situatie staat de omgeving Houtmarkt in de middag- en avonduren vol en moet er op een afstand van meer dan 150 meter worden geparkeerd. Men heeft dan ook bezwaar tegen het realiseren van 11 parkeerplaatsen buiten het eigen terrein. In tegenstelling tot de nieuwe functies was er in de oude situatie sprake van een bankgebouw met eigen parkeergelegenheid en zonder verkeersbewegingen in de avonduren. Bovendien zullen ontwikkelingen in Hulst (Nieuwe Bierkaai) voor meer toeristen met bijbehorende parkeerbehoefte zorgen. Om die reden wordt ervoor gepleit om al het parkeren op eigen terrein op te lossen.
3. In de structuurvisie staat dat er voldoende parkeerruimte dient te zijn voor bewoners van de binnenstad. Herstructureringsprojecten dienen waar mogelijk gepaard te gaan met de bouw van een parkeergarage. De Houtmarkt wordt in de structuurvisie specifiek genoemd als locatie voor een cultureel centrum en woningen.
4. De toekomstige ontwikkeling van een cultureel centrum in de voormalige bioscoop De Koning van Engeland is niet meegenomen in voorliggend ontwerp bestemmingsplan. Hier komen onder andere bioscoopzalen, theater, danszaal, bowling, restaurant en jongerencentrum. Verzocht wordt om de parkeernormen die hiervoor gehanteerd worden mee te nemen bij het beoordelen van het parkeren in het plangebied van het ontwerp bestemmingsplan.
5. Indien opgenomen in het bestemmingsplan wordt bezwaar gemaakt tegen het verhogen van de opgenomen categorie 1 voor horecagelegenheden, vanwege overlast voor de omgeving.
6. Verzocht wordt om op basis van bovenstaande argumenten het bestemmingsplan te wijzigen en gewijzigd vast te stellen.

Overwegingen

1. Er is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. In dit onderzoek wordt aangegeven wat de cultuurhistorische waarden van het plangebied en de daarin gelegen panden zijn en hoe hier in het kader van de ontwikkelingsplannen mee omgegaan zou moeten worden. In het onderzoek staat dat het van belang is dat de stedenbouwkundige vormgeving van de

ontwikkeling past in de structuur en de traditie van de omgeving. Dit moet onder andere blijken uit plaatsing van de voorgevel in de bestaande rooilijn, indeling van de straatwand in te onderscheiden delen (huidige gevelbreedtes aanhouden en afwisseling in hoogte), kappen die passen in de historische structuur (bij voorkeur een langskap) en architectonische vormgeving van de verschillende onderdelen (onder andere gebruik van traditionele materialen en kleuren). De opgenomen regels in voorliggend bestemmingsplan maken het mogelijk om hieraan te voldoen. Er is zelfs bepaald dat slechts mag worden afgeweken van bestaande maatvoering nadat de Monumentencommissie in de gelegenheid is gesteld om advies uit te brengen. De impressies met gevelbeelden die tijdens de inloopavond op 19 juli 2012 zijn gepresenteerd, geven aan dat rekening is gehouden met de inhoud van het cultuurhistorisch onderzoek. De hoogtes van de nieuw te bouwen panden wijken niet veel af van de hoogtes van de naastgelegen panden Houtmarkt 6 en Paardenmarkt 2. De welstandscommissie heeft naar aanleiding van de schetsbeelden geen opmerkingen gemaakt over de hoogte van de gebouwen ten opzichte van de omgeving. In het kader van wettelijk vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan bovendien toegestuurd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Ook van deze instantie is geen kritiek met betrekking tot de hoogte van gebouwen of de stedenbouwkundige opzet van het plan ontvangen. Wij zijn dan ook van mening dat de stedenbouwkundige opzet van het plan, vertaald in de bestemmingsplanregels met onder andere hoogtebepalingen, acceptabel is.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt wat maximale bouwhoogtes betreft iets meer mogelijk dan het momenteel geldende bestemmingsplan. De goot- en nokhoogtes van de panden achter de Paardenmarkt (Baudeloo 20 A, Paardenmarkt 2 en Houtmarkt 6 en 8) zijn met maximaal 1 meter verhoogd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Dit wordt in de hele binnenstad en dus ook hier gedaan. De reden hiervoor is om enige flexibiliteit te hebben bij het realiseren van nieuwbouwplannen. In veel bestemmingsplannen wordt flexibiliteit gecreëerd door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid, waarmee bijvoorbeeld hoogtematen met 10% mogen worden overschreden. In dit bestemmingsplan is zo'n bepaling echter niet opgenomen, maar is rechtstreeks met een grotere goot- en nokhoogte gewerkt. De maximale hoogtes kunnen overigens pas worden benut nadat advies bij de Monumentencommissie is ingewonnen. De hogere goot- en nokhoogte zijn met name gewenst om bij nieuwbouwplannen aan de eisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen en toch een functioneel gebouw te kunnen ontwikkelen.

Het klopt dat aan voorliggend ontwerpbestemmingsplan enkel een schetsplan ten grondslag ligt en geen concreet bouwplan. Bij deze ontwikkeling is ervoor gekozen om eerst de planologische mogelijkheden vast te leggen in een bestemmingsplan en dan een concreet bouwplan te ontwikkelen dat binnen dit bestemmingsplan past. Het is aan de ontwikkelaar om voor zijn bouwplannen een omgevingsvergunning aan te vragen en daarbij op tekeningen te laten zien hoe de nieuwe bebouwing precies wordt vormgegeven. In de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning kan vervolgens bezwaar en beroep worden ingediend.

2. In voorliggend bestemmingsplan is in paragraaf 3.3.1 aangegeven hoe bij de betreffende ontwikkeling met parkeren wordt omgegaan. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de onderbouwing in deze paragraaf opnieuw bekeken en aangepast. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, is aansluiting gezocht bij de algemeen geaccepteerde parkeerkencijfers van CROW, de plaatselijke omstandigheden en andere ontwikkelingslocaties in de binnenstad van Hulst. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ontstaat er een toename van de parkeerbehoefte van het plangebied, die berekend is op 38 parkeerplaatsen. Als voor deze parkeerplaatsen een ondergrondse kelder gerealiseerd moet worden, is de ontwikkeling financieel niet meer haalbaar. Omdat de voorgenomen ontwikkeling wel zeer wenselijk is voor het aanzicht en de attractiviteit van de stad, is naar een alternatieve oplossing voor het parkeren gezocht. Van de 38 benodigde parkeerplaatsen worden er 10 op eigen terrein gerealiseerd. Uiteraard worden de bestaande parkeerplaatsen aan het St. Marthaplein, die eigendom zijn van Woonstichting Hulst, daarbij niet meegerekend. Verder gaat de ontwikkelaar 18 parkeerplaatsen huren van de gemeente op het terrein met slagboom aan de Lange Bellingstraat. Het resterende aantal parkeerplaatsen wordt gevonden in de openbare ruimte. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er (zelfs op de piekmomenten op zondagmiddag en vrijdagavond) in de openbare ruimte in de directe omgeving van het plangebied (150 meter

loopafstand) nog voldoende ruimte is om hierin te voorzien. De ontwikkelingsplannen voor de voormalige bioscoop passen binnen het momenteel vigerende bestemmingsplan en zijn dan ook niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze plannen blijven derhalve buiten beschouwing bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling.

Bij de gehanteerde uitgangspunten met betrekking tot parkeren, waaronder de aangehouden loopafstand van 150 meter in het parkeeronderzoek, is aansluiting gezocht bij de richtlijnen van CROW. CROW hanteert in het algemeen een acceptabele loopafstand van 100 meter als het gaat om het parkeren bij de eigen woning. Voor het bewoners parkeren zijn 27 parkeerplaatsen nodig. De overige parkeerplaatsen zijn voor bezoekers. Op het eigen terrein en binnen 100 meter loopafstand van het eigen terrein zijn deze parkeerplaatsen voor bewoners beschikbaar. Dit blijkt uit het uitgevoerde parkeeronderzoek en daarmee wordt aangesloten bij de richtlijn van CROW. Voor de overige parkeerplaatsen (voor bezoekers) is rekening gehouden met een loopafstand van 150 meter. Dit is een redelijke afstand voor bezoekers, mede gezien de ligging van het plangebied in een historische binnenstad met een hoge bebouwingsdichtheid en relatief weinig ruimte voor parkeerplaatsen. Bovendien is er geen sprake van hinderlijke vertragingen als gevolg van het oversteken van drukke wegen of het wachten voor een verkeerslicht, zodat de route tussen parkeerplaats en plangebied zeer doelmatig is. CROW geeft aan dat ook met dit soort factoren rekening moet worden gehouden bij het bepalen van een redelijke loopafstand.

3. In de structuurvisie is inderdaad opgenomen dat bij herstructureringsprojecten in de binnenstad *waar mogelijk* gebruik wordt gemaakt van parkeergarages om het parkeren ten behoeve van de nieuwbouw op te lossen. Ook in dit geval is de mogelijkheid van een parkeergarage onderzocht. Uiteindelijk is geconcludeerd dat een parkeergarage in dit geval niet haalbaar is. De Houtmarkt wordt in de structuurvisie ook genoemd als locatie voor culturele voorzieningen. Het is de bedoeling om van de voormalige bioscoop een nieuw vermaakcentrum met onder andere culturele voorzieningen te maken en deze hiervoor alleen intern te verbouwen. De plannen voor de voormalige bioscoop passen in het momenteel vigerende bestemmingsplan. Om die reden is dit pand niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.
4. Zie 2
5. In het bestemmingsplan is geen binnenplanse mogelijkheid (in de vorm van een wijzigings- of ontheffingsbevoegdheid) opgenomen om de toegestane categorie van horeca te verhogen.
6. Wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan worden aangepast. In paragraaf 3.3.1 in combinatie met bijlagen 1 en 7 zal een nieuwe onderbouwing van de parkeersituatie worden opgenomen.

4. Stichting Bescherming Stadsgezicht Hulst

Samenvatting zienswijze

1. In essentie zijn de plannen voor het upgraden van de centrumfunctie aan de Houtmarkt goed, maar er zitten enkele haken en ogen aan.
2. Het inspraakproces wordt belemmerd door bestemmingsplannen in de vakantieperiode ter inzage te leggen. Bovendien konden stukken niet via de gemeentelijke website worden ingezien, wat niet publieksvriendelijk is.
3. Ondanks rechterlijke uitspraken blijft de gemeente proberen om hoogtes en volumes uit het vigerende bestemmingsplan Binnenstad aan te passen in een nieuw juridisch-planologisch kader. Waar dit vroeger met artikel 19 vrijstellingen gebeurde, wordt nu via postzegelplannen geprobeerd om zaken te formaliseren die strijdig zijn met wetgeving, beschermd stadsgezicht en bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan en terzake geldende bepalingen.
4. De historische kern van Hulst met de omliggende vestingwerken is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Daarmee dienen plannen in dit gebied te voldoen aan stringente

eisen en dient ernaar gestreefd te worden om het historisch karakter van de stad zoveel mogelijk recht te doen.

5. Het plangebied ligt in een van de meest waardevolle gebieden van de binnenstad en aan verbouwingen, sloop en/of nieuwbouw dienen volgens de welstandsnota zeer zware eisen gesteld te worden ten aanzien van hoogte, volume en (historiserende) vormgeving.
6. Het vestigen van bedrijfsactiviteiten vraagt om kritisch beleid van de gemeente (BIBOB). In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangegeven hoe de gemeente hier in dit geval mee wil omgaan.
7. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet aangegeven waarom de nieuwe plannen strijdig zijn met de bestaande goot- en nokhoogten, bouwgrenzen (volume) en specifieke bestemmingen. Er wordt alleen geconstateerd dat er aanpassingen nodig zijn die vragen om een nieuw juridisch-planologisch kader.
8. Gezien de ligging in beschermd stadsgezicht en vlakbij de basiliek mag een zeer uitgebreide ruimtelijke onderbouwing worden verwacht, waarin staat waarom de plannen zouden mogen afwijken van het vigerende bestemmingsplan en waarom de voorgestelde vormgeving, goot- en nokhoogten en bouwgrenzen zouden aansluiten bij de omgeving. Nut en noodzaak daarvan worden nu niet aangetoond.
9. Geconstateerd wordt dat er in de nabije omgeving van het plangebied dezelfde ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden.
10. De essentie van het vigerende bestemmingsplan is om het historisch monumentale karakter van Hulst te beschermen. Deze essentie wordt door de voorgestelde aanpassingen geweld aangedaan. Een advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of de gemeentelijke welstands- of monumentencommissie ontbreekt, waardoor niet aan de nieuwe wet MoMo wordt voldaan.
11. Er is een cultuurhistorisch advies bijgevoegd, dat niet of nauwelijks in het bestemmingsplan is overgenomen. De objectiviteit van het advies wordt betwijfeld, omdat niet de gemeente, maar de ontwikkelaar opdrachtgever voor het advies is geweest.
12. De vormgeving van de bebouwing grenzend aan het Baudeloo is strijdig met de intenties om het historisch karakter van de stad te versterken. De vormgeving zou minder eigentijds moeten zijn en beter moeten aansluiten bij de omgeving. Zeker als de gemeente een toeristisch aantrekkelijke binnenstad voorstaat.
13. Men is het niet eens met het oprekken van wettelijke bepalingen door de gemeente, omdat hier precedentwerking vanuit gaat en de stad hierdoor toeristisch niet meer aantrekkelijk is.
14. Lopende de beroepsprocedure met betrekking tot Lange Nieuwstraat 12, zouden de voorgestelde hoogtes en volumes niet mogelijk moeten zijn zonder uitspraak van de rechter.

Overwegingen

1. Wordt voor kennisgeving aangenomen
2. De Wet ruimtelijke ordening in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt op welke wijze de zienswijze procedure dient plaats te vinden. Hierin is opgenomen dat een ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage moet worden gelegd en dat er in die periode zienswijzen kunnen worden ingediend. Er is niet bepaald dat de inzageperiode niet tijdens vakantieperiodes zou mogen plaatsvinden. Aangezien wij een tendens zien waarbij vakantieperiodes steeds verder worden opgerekt (steeds vaker wordt ook buiten de traditionele zomervakantie van scholen op vakantie gegaan) en wij ook rekening willen houden met het belang van initiatiefnemers die vaak gebaat zijn bij voortgang in de procedure, hebben wij ervoor gekozen om bij de ter inzage legging van stukken geen rekening te houden met traditionele vakantieperiodes. Wij achten de termijn van zes weken lang genoeg, om iedereen redelijkerwijs in staat te stellen kennis te nemen van de plannen. Genoemde wetgeving geeft bovendien aan dat de plannen die ter inzage liggen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl moeten staan. Als extra service zet de gemeente Hulst de plannen daarnaast ook op de eigen website, al is dit geen verplichting. Uiteraard zijn de plannen ook altijd in analoge vorm in te zien in de gemeentewinkel. Wij betreuren het dat u de plannen blijkbaar niet op onze website heeft kunnen inzien, ook al hebben wij geen signalen gekregen dat de website in de betreffende periode langere tijd onbereikbaar is geweest.
3. Het is onduidelijk wat hier bedoeld wordt. Wetgeving bepaalt juist dat wanneer nieuwe ontwikkelingen niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan, er een aparte procedure

met inspraakmogelijkheden moet worden gevoerd, zodat de planvorming op democratische wijze plaatsvindt. Daarbij moet alle relevante wetgeving worden betrokken en dienen ruimtelijk relevante aspecten onderzocht te worden. Voorliggend bestemmingsplan bevat naar onze mening een duidelijke onderbouwing van het initiatief en geeft aan waarom het ruimtelijk verantwoord is om dit te realiseren.

4. Het bestemmingsplan houdt terdege rekening met het beschermd stadsgezicht van Hulst. In de regels zijn 2 bestemmingen voor de waarde beschermd stadsgezicht opgenomen, die bij elkaar het gehele plangebied dekken. Deze bestemmingen zijn bedoeld om het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht te behouden en/of herstellen. In de bepalingen bij deze bestemmingen is onder andere opgenomen dat slechts met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestaande maatvoering als er geen onevenredige schade wordt toegebracht aan, danwel herstel verzekerd is van, het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht. Een dergelijke omgevingsvergunning moet altijd ter advisering worden voorgelegd aan de monumentencommissie. bovendien is er een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen en waarin uitgebreid wordt stilgestaan bij de aanwijzing van de binnenstad van Hulst als beschermd stadsgezicht en hoe hiermee zou moeten worden omgegaan.
5. Toetsing van verbouw- of nieuwbouwplannen aan de gemeentelijke Welstandsnota maakt onderdeel uit van de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning. In het gehele plangebied is het beschermd stadsgezicht van Hulst als aparte waarde opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent onder andere dat nadere eisen gesteld kunnen worden aan de vormgeving van de te verbouwen of nieuw te bouwen panden en dat in voorkomend geval een advies van de monumentencommissie vereist is. Los daarvan moet in de procedure van de omgevingsvergunning een bouwplan worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze toetst onder andere of het plan voldoet aan de gemeentelijke Welstandsnota, waarin uitgebreid aandacht is besteed aan de karakteristieke kenmerken van het beschermd stadsgezicht van Hulst. Wij gaan er vanuit dat de kwalitatieve uitstraling van de te verbouwen en nieuw te bouwen panden daarmee voldoende verzekerd is.
6. Het is onduidelijk wat hier wordt bedoeld. In de planregels wordt aangegeven welke functies in het plangebied zijn toegestaan en bedrijfsactiviteiten vallen daar niet onder. Het is aan de ontwikkelaar om uitbaters te zoeken voor de opgenomen commerciële ruimtes in het plangebied. De wet BIBOB wordt door de gemeente toegepast wanneer er een vermoeden bestaat van malafide praktijken. Dit staat echter los van de huidige procedure die op basis van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht wordt gevoerd.
7. Bij particuliere initiatieven is het vaak zo dat deze niet precies passen binnen het vigerende bestemmingsplan. De initiatiefnemer verzoekt dan aan de gemeente om het bestemmingsplan aan te passen. De gemeente beoordeelt vervolgens dit verzoek en onderzoekt of het initiatief ruimtelijk acceptabel is. Als dit het geval is kan de bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Als dit niet het geval is, zal de initiatiefnemer met een nieuw of aangepast verzoek moeten komen dat wellicht wel binnen het vigerende bestemmingsplan past. In dit geval zijn wij van mening dat het initiatief (met daarin opgenomen hoogtes, bouwgrenzen, functies etc.) ruimtelijk acceptabel is. Tot die conclusie zijn wij gekomen na het initiatief beoordeeld te hebben op alle ruimtelijk relevante aspecten, waaronder cultuurhistorie en archeologie. Omdat wij het initiatief ruimtelijk acceptabel vinden is de bestemmingsplanprocedure opgestart. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven wat er met het initiatief wordt beoogd. Vervolgens wordt op alle ruimtelijk relevante aspecten ingegaan en wordt daarmee onderbouwd waarom de ontwikkeling ruimtelijk verantwoord is. Wij zijn dan ook van mening dat voorliggend bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, waarmee voldoende is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling ruimtelijk acceptabel is.
8. Zie 7
9. Wordt voor kennisgeving aangenomen. Deze opmerking heeft geen betrekking op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan en staat daar naar onze mening los van.
10. De essentie van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is niet om het historisch monumentale karakter van Hulst te beschermen, maar om een juridisch planologisch kader te bieden, waarmee een concreet initiatief mogelijk wordt gemaakt. Het beschermen van het historisch en ruimtelijk karakter van Hulst is daarbij wel een nadrukkelijke randvoorwaarde en deze bescherming is dan ook expliciet in de regels verwerkt.

Binnen de regels van het bestemmingsplan wordt door de ontwikkelaar een concreet bouwplan ontwikkeld. Het bestemmingsplan geeft daarbij aan wat maximaal toelaatbaar is, door bijvoorbeeld rooilijnen op te nemen en bouw- en goothoogtes aan te geven, maar zegt niets over de exacte vormgeving van de nieuwe bebouwing. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt enkel een impressie van het beoogde bouwplan gegeven, om te laten zien wat ongeveer de bedoeling is. Tijdens de inloopavond op 19 juli 2012 zijn er impressies met gevelbeelden gepresenteerd, die door de ontwikkelaar nog nader moeten worden uitgewerkt in een concreet bouwplan. Het is aan de ontwikkelaar om voor zijn nieuwbouwplannen een omgevingsvergunning aan te vragen en daarbij op tekeningen te laten zien hoe de nieuwe bebouwing wordt vormgegeven. Aspecten zoals geblindeerde ramen, materialisering gevelbekleding, isolatie etc. komen daarin terug. Tegen deze omgevingsvergunning kunnen vervolgens bezwaren worden ingediend. In het kader van de omgevingsvergunning zal te zijner tijd ook advies aan de welstands- en monumentencommissie worden gevraagd. Dit maakt echter geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan is wel toegestuurd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze instantie heeft geen kritische kanttekeningen bij het plan geplaatst. Wij gaan er dan ook vanuit voldoende zorgvuldig te zijn omgegaan met het beschermd stadsgezicht van Hulst en menen dat dit correct vertaald is in voorliggend bestemmingsplan.

Wij hebben uw opmerkingen kenbaar gemaakt bij de ontwikkelaar, zodat deze hier rekening mee kan houden bij het uitwerken van de plannen. De ontwikkelaar is daarop met u in overleg getreden. Wij hebben begrepen dat dit overleg tot aanpassingen in het voorgenomen bouwplan heeft geleid.

11. Er is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd door een ruimtelijk adviesbureau dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen en waarin uitgebreid wordt stilgestaan bij de aanwijzing van de binnenstad van Hulst als beschermd stadsgezicht, aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied en de wijze waarop hiermee zou moeten worden omgegaan. Dit onderzoek maakt deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan en de resultaten zijn verwerkt in de regels en op de plankaart door het opnemen van de waarden voor beschermd stadsgezicht. Dit betekent onder andere dat nadere eisen gesteld kunnen worden aan de vormgeving van de te verbouwen of nieuw te bouwen panden en dat wanneer in voorkomend geval wordt afgeweken van bestaande maatvoering, een advies van de monumentencommissie vereist is. De resultaten van het cultuurhistorisch onderzoek zijn dan ook van belang bij het opstellen van een concreet bouwplan voor het plangebied.

Bij het doorlopen van een planologische procedure ten behoeve van een particuliere ontwikkeling is het heel gebruikelijk dat de ontwikkelaar optreedt als opdrachtgever voor de nodige adviezen en onderzoeken. Het is vervolgens aan de gemeente om de aangeleverde onderzoeken en adviezen te controleren. Wij hebben geen redenen om aan te nemen dat het betreffende adviesbureau in dit geval niet integer zou zijn in haar advisering en wij gaan er vanuit dat het voorliggende advies op objectieve wijze tot stand is gekomen.

12. De vormgeving van de bebouwing grenzend aan het Baudeloo maakt geen direct onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure. Voorliggend bestemmingsplan geeft daarbij aan wat maximaal toelaatbaar is, door bijvoorbeeld rooilijnen op te nemen en bouw- en goothoogtes aan te geven, maar zegt niets over de exacte vormgeving van de nieuwe bebouwing. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt enkel een impressie van het beoogde bouwplan gegeven, om te laten zien wat ongeveer de bedoeling is. Tijdens de inloopavond op 19 juli 2012 zijn er impressies met gevelbeelden gepresenteerd en deze dienen door de ontwikkelaar nader uitgewerkt te worden in een concreet bouwplan, waarvoor vervolgens een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Voor de bebouwing grenzend aan het Baudeloo (Baudeloo 20A) is reeds een omgevingsvergunning aangevraagd. Als u niet kunt instemmen met de vormgeving van de bebouwing kunt u bezwaar maken als deze omgevingsvergunning daadwerkelijk is verleend. Wij hebben uw opmerkingen kenbaar gemaakt bij de ontwikkelaar, zodat deze hier rekening mee kan houden. De ontwikkelaar is daarop met u in overleg getreden. Wij hebben begrepen dat dit overleg tot aanpassingen in het bouwplan heeft geleid.

13. Zie 3.
14. Wordt voor kennisgeving aangenomen. De beroepsprocedure die loopt voor de plannen aan de Lange Nieuwstraat 12 staat naar onze mening los van voorliggend bestemmingsplan. Indien de rechter in deze procedure een uitspraak doet die verder reikt dan alleen Lange Nieuwstraat 12, dan zal op dat moment bekeken worden wat hiervan de gevolgen zijn voor andere lopende procedures. Wij gaan hier op voorhand echter niet vanuit en wensen bij voorliggende procedure de voortgang erin te houden.

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan niet worden aangepast.

5. Ondernemersvereniging Hulst Vestingstad (OVHV) en MKB Hulst

Samenvatting zienswijze

1. Waardering wordt uitgesproken voor het voorliggend ontwerpbestemmingsplan, in lijn met het rapport 'Hulst, effecten ontwikkeling Houtmarkt'. Er mag met spoed met het bouwplan worden begonnen. Er worden relaties geconstateerd met dossier Den Dullaert en de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Binnenstad. Er wordt een rapport Verkeer en Parkeren van OVHV aangekondigd, waarin ook de toekomstige functie van de Houtmarkt is opgenomen.
2. Onder andere in de gemeentelijke structuurvisie wordt de toekomst van de binnenstad beschreven. De Houtmarkt en omgeving kunnen worden getypeerd als de 'huiskamer' van de binnenstad, waar bezoekers worden vermaakt, een terrasje kunnen pikken en cultuur kunnen snuiven.
3. In de planbeschrijving wordt niet gesproken over de culturele functies die aan de Houtmarkt zouden moeten verschijnen. In de bijlagen worden deze functies wel benoemd. Gepleit wordt voor een passage waarin de bijdrage van het plan aan een gezond stadscentrum wordt uitgelegd.
4. De komst van een bibliotheek in de binnenstad is dringend gewenst. De economische haalbaarheid van dit plan lijkt daarvan mede afhankelijk te zijn. Er wordt separaat aan behandeling van het bestemmingsplan aangedrongen op een richtinggevend bestuurlijk standpunt met betrekking tot de toekomst van de bibliotheek.
5. Gevraagd wordt nauwlettend toe te zien op de kwalitatieve uitstraling van de te verbouwen en nieuw te bouwen panden. Deze zouden de huidige kwaliteit van de bestaande gevels moeten overtreffen, zodat de grandeur van vroeger terugkeert.
6. Dit is het moment om de Houtmarkt zelf eveneens aan te pakken. Deze moet vooral het karakter van een gezellige verblijfsruimte krijgen. Voorgesteld wordt om dit gebied tot erf te verklaren, waar auto's ondergeschikt zijn aan voetgangers. Er zal een spanningsveld op het gebied van verkeer en parkeren ontstaan. Voorgesteld wordt om de as van de doorgaande weg te verleggen en de aanwezige parkeerplaatsen op te heffen, waardoor een veilige ruimte met terrassen voor bezoekers ontstaat. Geconstateerd wordt dat de Houtmarkt zelf niet in het plangebied is opgenomen. Gepleit wordt voor het opnemen op de voorgestelde manier van de Houtmarkt in het bestemmingsplan.
7. Met betrekking tot parkeren wordt opgemerkt dat het aantal parkeerplaatsen in het gebied nu al schaars is, terwijl het aantal bezoekers van Hulst en de parkeerdruk alleen maar toenemen. Voorgesteld wordt om met OVHV in overleg te treden over het toekomstig aantal parkeerplaatsen in de binnenstad en gezamenlijk te onderzoeken waar de parkeerdruk kan worden opgevangen. De suggestie wordt gedaan om het parkeerterrein achter de Gemeentewinkel aan de openbaar toegankelijke voorraad parkeerplaatsen toe te voegen.
8. De parkeerdruk van de voormalige bioscoop was aanmerkelijk. Een nieuw cultureel centrum heeft wellicht een nog grotere ruimtelijke impact. Daarom wordt gepleit voor het creëren van extra parkeerplaatsen.

Overwegingen

1. Deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen. De Houtmarkt ligt in de binnenstad van Hulst en heeft derhalve ook een relatie met het bestemmingsplan dat voor de binnenstad wordt opgesteld. Het bestemmingsplan 'Binnenstad' is echter een consoliderend plan, waarin geen grootschalige ontwikkelingsplannen worden opgenomen.

- Deze doorlopen een eigen procedure. Om die reden is er parallel aan het bestemmingsplan 'Binnenstad' ook een bestemmingsplan 'Houtmarkt' in procedure gebracht.
2. De gegeven typering van de Houtmarkt kunnen wij onderschrijven en deze past in het beeld dat in de gemeentelijke structuurvisie voor de binnenstad wordt geschetst.
 3. Het initiatief voor een herontwikkeling aan de Houtmarkt is al een aantal jaren oud. In eerste instantie was de initiatiefnemer van plan om op de volledige locatie, waaronder ook de voormalige bioscoop De Koning van Engeland werd gerekend, sloop en nieuwbouw te plegen. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn destijds enkele onderzoeken uitgevoerd. Later is besloten om een afgeslankte vorm van het oorspronkelijke plan te realiseren. Daarbij worden niet meer alle panden gesloopt, maar veelal intern verbouwd. Het is de bedoeling om van de voormalige bioscoop een nieuw vermaakcentrum te maken en deze hiervoor alleen intern te verbouwen. De plannen voor de voormalige bioscoop passen in het momenteel vigerende bestemmingsplan. Om die reden is dit pand niet in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Omdat enkele van de oorspronkelijke onderzoeken nog steeds geldig zijn (de conclusies zijn nog steeds actueel) en in ieder geval betrekking hebben op het voorliggende plangebied (het onderzochte gebied is zelfs groter), zijn deze gebruikt bij het voorliggende bestemmingsplan. Het kan zijn dat in deze onderzoeksrapporten nog beschrijvingen van functies of plannen staan, waar in de nieuwe situatie anders mee wordt omgegaan. Voor de conclusies van de betreffende onderzoeksrapporten hebben deze beschrijvingen echter geen gevolgen, zodat deze onderzoeken ook voor de voorliggende plannen bruikbaar zijn. In paragraaf 2.2 van de plantoelichting wordt aangegeven op welke manier de voorziene herontwikkeling een bijdrage levert aan het functioneren van het stadscentrum.
 4. Het beschreven standpunt met betrekking tot verplaatsing van de bibliotheek naar de binnenstad wordt voor kennisgeving aangenomen. Het verzoek om hierin een richtinggevend uitspraak te doen staat los van voorliggend bestemmingsplan. De economische haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan hangt niet enkel af van het wel of niet opnemen van een bibliotheek in het plangebied.
 5. Toetsing van de kwaliteit van de gevels maakt onderdeel uit van de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning. In het gehele plangebied is het beschermd stadsgezicht van Hulst als aparte waarde opgenomen in het bestemmingsplan. Dit betekent onder andere dat nadere eisen gesteld kunnen worden aan de vormgeving van de te verbouwen of nieuw te bouwen panden en dat een advies van de monumentencommissie vereist is als wordt afgeweken van bestaande maatvoering. Er wordt pas een omgevingsvergunning verleend als geen onevenredige schade wordt toegebracht aan, dan wel herstel verzekerd is van het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht. Los daarvan moet in de procedure van de omgevingsvergunning een bouwplan worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze toetst onder andere of het plan voldoet aan de gemeentelijke Welstandsnota, waarin uitgebreid aandacht is besteed aan de karakteristieke kenmerken van het beschermd stadsgezicht van Hulst. Wij gaan er vanuit dat de kwalitatieve uitstraling van de te verbouwen en nieuw te bouwen panden daarmee voldoende verzekerd is.
 6. Momenteel is een herinrichting van de openbare ruimte ter plaatse van de Houtmarkt niet in het initiatief van de ontwikkelaar, noch in het bestemmingsplan opgenomen. Wij vinden het ook niet noodzakelijk om dit aan de huidige ontwikkelingsplannen te verbinden. Een eventuele herinrichting van de openbare ruimte zou ook nog na realisatie van de bebouwing kunnen plaatsvinden. Het voorstel voor herinrichting van de buitenruimte wordt voorlopig voor kennisgeving aangenomen, omdat dit buiten de grenzen van het bestemmingsplan valt.
 7. In voorliggend bestemmingsplan is in paragraaf 3.3.1 aangegeven hoe bij de betreffende ontwikkeling met parkeren wordt omgegaan. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de onderbouwing in deze paragraaf opnieuw bekeken en aangepast. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, is aansluiting gezocht bij de algemeen geaccepteerde parkeerkencijfers van CROW, de plaatselijke omstandigheden en andere ontwikkelingslocaties in de binnenstad van Hulst. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ontstaat er een toename van de parkeerbehoefte van het plangebied, die berekend is op 38 parkeerplaatsen. Als voor deze parkeerplaatsen een ondergrondse kelder gerealiseerd moet worden, is de ontwikkeling financieel niet meer haalbaar. Omdat de voorgenomen ontwikkeling wel zeer wenselijk is voor het aanzicht en de attractiviteit van de stad, is naar een alternatieve oplossing voor het parkeren gezocht. Van de 38 benodigde parkeerplaatsen worden er 10 op eigen terrein gerealiseerd. Uiteraard worden de bestaande

parkeerplaatsen aan het St. Marthaplein, die eigendom zijn van Woonstichting Hulst, daarbij niet meegerekend. Verder gaat de ontwikkelaar 18 parkeerplaatsen huren van de gemeente op het terrein met slagboom aan de Lange Bellingstraat. Het resterende aantal parkeerplaatsen wordt gevonden in de openbare ruimte. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er (zelfs op de piekmomenten op zondagmiddag en vrijdagavond) in de openbare ruimte in de directe omgeving van het plangebied (150 meter loopafstand) nog voldoende ruimte is om hierin te voorzien. De ontwikkelingsplannen voor de voormalige bioscoop passen binnen het momenteel vigerende bestemmingsplan en zijn dan ook niet meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze plannen blijven derhalve buiten beschouwing bij het bepalen van de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling.

De suggesties met betrekking tot parkeren in de binnenstad en het parkeerterrein achter de Gemeentewinkel nemen wij voorlopig voor kennisgeving aan, omdat deze niet direct betrekking hebben op voorliggend bestemmingsplan.

8. Zie 7

Conclusie

Naar aanleiding van deze zienswijze zal het bestemmingsplan worden aangepast. In paragraaf 3.3.1 in combinatie met bijlagen 1 en 7 zal een nieuwe onderbouwing van de parkeersituatie worden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Ambtshalve wijzigingen

1. Het plangebied ligt deels binnen de molenbeschermingszone van de Stadsmolen te Hulst (afstand ca. 380 meter). Op grond van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland zal in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de molen worden opgenomen en zal onderbouwd worden waarom de opgenomen bouwhoogtes toelaatbaar zijn in verband met windvang van de molen. Daarnaast zal bescherming van de windvang van de molen worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan zal een passage worden opgenomen waarin aandacht wordt besteed aan de Verordening Ruimte Provincie Zeeland en het Omgevingsplan 2012-2018.
3. Het bouwplan dat is ingediend voor Baudeloo 20A ligt voor een klein deel op een perceel grond dat nog niet is opgenomen in het plangebied. De plankaart zal zodanig worden aangepast dat het betreffende perceel in het plangebied wordt opgenomen.