

Raadsbesluit



nummer : Rb2011/65

Onderwerp : Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan 'herontwikkeling locatie Rabobank Sint Jansteen'

De raad van de gemeente Hulst;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'herontwikkeling locatie Rabobank Sint Jansteen' te St. Jansteen;

dat het plangebied is gelegen op de hoek Geslechtendijk/van Hovestraat te St. Jansteen en vnl. het perceel van de voormalige Rabobank te St. Jansteen beslaat;

dat het doel van het bestemmingsplan is om een juridisch kader te bieden om een groepswoning en 20 appartementen mogelijk te maken;

overwegende:

- dat de vooraankondiging als bedoeld in artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden op 10 februari 2010;
- dat het plan conform de werkwijze aan de commissie Ruimte is voorgelegd, dat deze commissie het plan op 15 maart 2011 positief heeft ontvangen;
- dat het ontwerp bestemmingsplan incl. bijlagen gedurende de periode van 28 april 2011 tot en met 8 juni 2011 ter inzage hebben gelegen;
- dat binnen de daarvoor beschikbare periode er 6 ontvankelijke zienswijzen zijn ingediend;
- dat in bijgevoegd "Advies zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen" van 26 juli 2011 wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen;

gelet op hetgeen in het "Advies zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen" wordt overwogen er geen beletsel is voor het vaststellen van het bestemmingsplan;

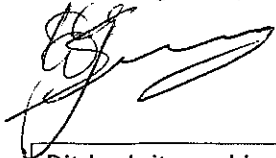
gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 6 september 2011;

B E S L U I T :

- het bestemmingsplan 'herontwikkeling locatie Rabobank' te St. Jansteen bestaande uit planregels, een toelichting en gewaarmerkte plankaart gewijzigd vast te stellen, e.e.a. zoals aangegeven in het gewaarmerkte en hierbij behorende 'Advies zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen' van dd. 26 juli 2011;
- op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, n.l. bij anterieure overeenkomst dd. 11 mei 2010 met bijbehorende allonge, dd.....die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Hulst op
22 september 2011

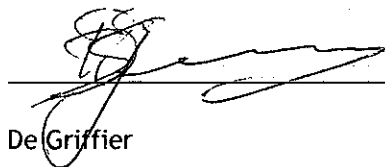
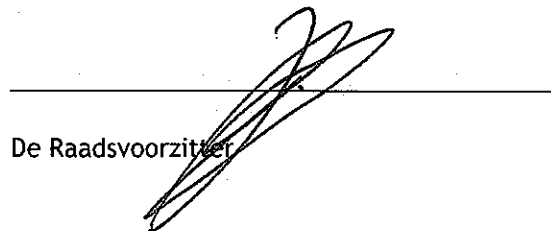
De gemeenteraad van de gemeente Hulst,
De Raadsgriffier, De Raadsvoorzitter,



Dit besluit werd in de raadsvergadering van 22 september 2011 aangenomen

met 16 stemmen vóór en 4 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst


De Griffier
De Raadsvoorzitter

Raadsvoorstel



agenda nummer	Volgnummer Rv2011/65	Aan
datum		De raad van de gemeente Hulst
3 augustus 2011		
portefeuillehouder		
wethouder D.J.G.M. van Damme-Fassaert		

Onderwerp: voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'herontwikkeling locatie Rabobank Sint Jansteen'.

Inleiding.

Om op de locatie Geslechtendijk/Van Hovestraat de bouw van een groepswoning en 20 appartementen mogelijk te maken is het ontwerpbestemmingsplan 'herontwikkeling locatie Rabobank Sint Jansteen' in procedure genomen.

Ligging plangebied.

Het plangebied betreft het perceel van Hovestraat 8 te St. Jansteen (v.m. Rabobankgebouwtterrein) met het daarnaast gelegen en bijbehorende parkeerterrein kadastraal bekend Hulst, sectie L, nr. 1023.

Ontwerpbestemmingsplan.

Op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening heeft in samenhang met afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht het ontwerpbestemmingsplan van 28 april 2011 tot en met 8 juni 2011 ter inzage gelegen. Verder vond op 11 mei 2011 een inloopavond plaats. Tijdens die avond kon het plan worden ingezien en kon men vragen gesteld.

Gedurende vorenbedoelde termijn zijn er 6 zienswijzen ingediend. De voornaamste zienswijze is de te verwachten overlast van de verkeer aantrekkende werking van de aan de Van Hovestraat geplande pinautomaat. Om te voorkomen dat de procedure om die reden vertraging zou oplopen heeft de initiatiefnemer (t.w. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen) de pinautomaat uit het bestemmingsplan gehaald. Ten tijde van het opstellen van dit voorstel was bekend dat de RABO-bank in overleg was om in het pand Hoofdstraat 13 te St. Jansteen een pinautomaat aan te brengen.

In bijgaand 'advies van zienswijzen en overzicht van ambtshalve wijzigingen' treft u een overzicht en beoordeling van de ingediende zienswijzen aan. Daarnaast is een ambtshalve aanpassing op het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk wegens een ingeslopen omissie en/of nieuw inzicht. Vervolgens wordt de gemeentelijke reactie gegeven op basis waarvan een conclusie volgt die al dan niet leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

De commissie Ruimte is op 6 september 2011 over dit voorstel gehoord.

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande stellen u voor om -zoals in bijgevoegd 'advies zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen' is verwoord- te besluiten dat de ingediende zienswijzen al dan niet aanleiding geven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan;
-het bestemmingsplan 'herontwikkeling locatie Rabobank Sint Jansteen conform bijgaand raadsbesluit vast te stellen.

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

Onderliggende stukken (map leeskamer):



- ontwerpbestemmingplan (re-ontwikkeling locatie Rabobank Sint Jansteen’;
- ingediende zienswijzen
- advies zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen

Besluit Wet geluidhinder

Overwegingen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure Wet op de ruimtelijke ordening dient akoestisch onderzoek te worden verricht naar de door het wegverkeer veroorzaakte geluidsbelasting op de gevel van binnen het bestemmingsplan geprojecteerde woningen, voor zover de woningbouwlocaties zijn gesitueerd binnen een op grond van de Wet geluidhinder geldende zone van 200 m van de weg.

Indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevel van de woning(en) meer bedraagt dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde L_{den} 48 dB, maar de maximale grenswaarde L_{den} 63 dB niet wordt overschreden, dan kan hiervoor een hogere waarde worden vastgesteld onder voorwaarde dat het treffen van maatregelen om de geluidsbelasting tot de voorkeurwaarde te reduceren redelijkerwijs niet mogelijk is.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat in het ontwerpbestemmingsplan voor de toekomstige bouwlocaties (op de voormalige locatie van de Rabobank), ter plaatse van de Geslechtendijk te St. Jansteen, sprake is van overschrijding van de wettelijke voorkeurswaarde, echter zonder dat de maximale grenswaarde wordt overschreden.

Zo bedraagt de hoogste geluidsbelasting op de gevels van de geplande woningbouwlocaties als gevolg van het wegverkeerslawaai op de:

- Geslechtendijk: 53 dB;
- Van Hovestraat: 51 dB.

Het treffen van maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde is om de volgende redenen niet mogelijk:

- In stedelijke situaties zoals hier zijn afscherpende maatregelen om stedenbouwkundige redenen niet mogelijk. Bovendien zijn afscherpende voorzieningen in deze niet effectief omdat ze te ver van de wegas zouden komen te staan.
- De aanleg van geluidreducerend asfalt op de betreffende wegvakken vraagt een investering die niet door het plan kan worden gedragen en is ook anderszins niet binnen de planperiode voorzien.
- Dove gevels aan de wegzijde zijn redelijkerwijs niet realistisch.
- Beperking van de hoeveelheid verkeer en/of het terugbrengen van de maximumsnelheid is niet mogelijk vanwege de ontsluitingsfunctie die deze wegen hebben.

Om bovenstaande redenen dient voor de geplande woningbouwlocaties binnen het plangebied een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

In het kader van het Bouwbesluit wordt er op toegezien dat de gevelisolatie van de te bouwen woningen voldoende is om het maximale geluidsniveau binnenshuis vanwege het wegverkeerslawaai te beperken tot 33 dB.

Bedenkingen en adviezen naar aanleiding van het ontwerpbesluit.

Tegen het ontwerpbesluit zijn geen bedenkingen ingediend.

Er zijn dan ook voldoende gronden aanwezig om een hogere grenswaarde vast te stellen.

De procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde is overeenkomstig het bepaalde in de Wet geluidhinder en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht uitgevoerd.

Besluiten.

- Voor de in het plangebied opgenomen woningbouwlocaties de hieronder aangegeven hogere grenswaarden vast te stellen:
 - Vanwege de Geslechtendijk: L_{den} 53 dB.
 - Vanwege de Van Hovestraat: L_{den} 51 dB.Genoemde waarden zijn incl. corr. artikel 110g Wet geluidhinder.
- Het verzoek hogere grenswaarde (incl. het akoestisch rapport) van Rothuizen van Doorn 't Hooft d.d. 11 februari 2011, projectnr. HU4015, maakt onderdeel uit van het besluit.

Hulst, 3 augustus 2011

Hoofd afdeling Vergunningen
C.R.M. Pieters

Bestemmingsplan ‘herontwikkeling locatie RABObank’ te St. Jansteen.

Advies zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 26 juli 2011.

Inhoud

1. Inleiding.
 - 1.1 Algemeen.
 - 1.2 Leeswijzer.
2. Vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening.
3. Zienswijzen.
 - 3.1 Ingediende zienswijzen.
 - 3.2 Ontvankelijkheid.
 - 3.3 Procedure.
 - 3.4 Hoorzitting.
4. Samenvatting en beoordeling zienswijzen.
5. Ambtshalve wijzigingen.
6. Aan te brengen wijzigingen.

Bijlagen:

Zienswijzen van:

- dhr. G. Duval en mevr. M. Duval-Kayser, Zustersstraat 24 te 4564 HA St. Jansteen;
- dhr. D. de Kind, Van Hovestraat 17 te 4564 BE St. Jansteen;
- dhr. A. de Kind en mej. R. de Kind, Van Hovestraat 17 te 4564 BE St. Jansteen;
- dhr. G. Martens, Rond de Boom 18 te 4564 HB St. Jansteen;
- dhr. J.W. de Poorter, Rond de Boom 20 te 4564 HB St. Jansteen;
- Haans Advocaten Roosendaal, Postbus 69 te 4700 AB Roosendaal, namens dhr. P.R.J. Kouijzer, Van Hovestraat 6 te 4564 BG St. Jansteen.

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “herontwikkeling locatie RABO-bank” te St. Jansteen heeft van 28 april 2011 tot en met 8 juni 2011 ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex. artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daartegen zijn door de hiervoor vermelde personen zienswijzen ingebracht.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de zienswijzen. De opbouw van de notitie is als volgt.

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de resultaten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

In hoofdstuk 3 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid.

In hoofdstuk 4 worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is - indien van toepassing - aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast.

In hoofdstuk 5 worden aansluitend de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

In hoofdstuk 6 worden aansluitend op de hoofdstukken 4 en 5 de door te voeren wijzigingen beschreven.

2 Resultaten vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

Bij brief dd. 30 maart 2010 delen Gedeputeerde Staten van Zeeland mede dat zij één opmerking hebben met betrekking tot archeologie. Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat er tot een diepte van 1.50 meter onder maaiveld geen archeologische waarden aanwezig zijn. Dieper dan 1.50 meter onder maaiveld kunnen wel archeologische waarden aanwezig zijn, omdat dit niet is onderzocht. Om deze reden verzoeken Gedeputeerde Staten van Zeeland het gehele plangebied te voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en regels op te nemen ter bescherming van de archeologische waarden gelegen op een diepte van meer dan 1.50 meter onder maaiveld. Nu is alleen het deel gelegen op het AMK-terrein planologisch beschermd.

De VROM-inspectie deelt bij brief dd. 15 maart 2010 mede dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Het dagelijks bestuur van het waterschap Zeeuws-Vlaanderen (thans Scheldestromen) merkt bij brief dd. 23 september 2010 op dat in de waterparagraaf (§ 4.5) in de tabel onder 'Riolering/RWZI' gemeld is dat overleg plaats zal vinden over afkoppeling van verharde oppervlakten. Het dagelijks bestuur attendeert er daarbij op dat de resultaten van dit overleg van belang zijn als onderbouwing van de waterhuishoudkundige aspecten in de waterparagraaf, zowel voor de afvoer van hemelwater, als ook van het huishoudelijk afvalwater.

De hiervoor door de provincie en het waterschap aangehaalde vooroverlegreacties zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

3. Inspraak en zienswijzen

3.1 Ingediende zienswijzen

De navolgende personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om (een) zienswijze(n) naar voren te brengen:

- dhr. G. Duval en mevr. M. Duval-Kayser, Zustersstraat 24 te 4564 HA St. Jansteen (dagtekening dd. 1 juni 2011 en ontvangen dd. 1 juni 2011);
- dhr. D. de Kind, Van Hovestraat 17 te 4564 BE St. Jansteen (dagtekening dd. 31 mei 2011 en ontvangen dd. 6 juni 2011);
- dhr. A. de Kind en mej. R. de Kind, Van Hovestraat 17 te 4564 BE St. Jansteen (dagtekening dd. 4 juni 2011 en ontvangen dd. 7 juni 2011);
- dhr. G. Martens, Rond de Boom 18 te 4564 HB St. Jansteen (dagtekening dd. 31 mei 2011 en ontvangen dd. 6 juni 2011);
- dhr. J.W. de Poorter, Rond de Boom 20 te 4564 HB St. Jansteen (dagtekening dd. 31 mei 2011 en ontvangen dd. 6 juni 2011);
- Haans Advocaten Roosendaal, Postbus 69 te 4700 AB Roosendaal, namens:
dhr. P.R.J. Kouijzer, Van Hovestraat 6 te 4564 BG St. Jansteen (dagtekening dd. 30 mei 2011 en ontvangen dd. 31 mei 2011).

3.2 Ontvankelijkheid

De door:

- dhr. G. Duval en mevr. M. Duval-Kayser, Zustersstraat 24 te 4564 HA St. Jansteen;
- dhr. D. de Kind, Van Hovestraat 17 te 4564 BE St. Jansteen;
- dhr. A. de Kind en mej. R. de Kind, Van Hovestraat 17 te 4564 BE St. Jansteen;
- dhr. G. Martens, Rond de Boom 18 te 4564 HB St. Jansteen;
- dhr. J.W. de Poorter, Rond de Boom 20 te 4564 HB St. Jansteen;
- Haans Advocaten Roosendaal, Postbus 69 et 4700 AB Roosendaal, namens:
dhr. P.R.J. Kouijzer, van Hovestraat 6 te 4564 BG St. Jansteen,

ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend.

3.3 Procedure

De zienswijzen die tegen een ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend worden na te zijn voorzien van een ambtelijke reactie betrokken bij de besluitvorming van de gemeenteraad ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan die raadsvergadering behandelt de Commissie Ruimte de zienswijzen met die ambtelijke reacties en daarop gebaseerde conclusies.

3.4 Hoorzitting

Er zijn geen hoorzittingen gehouden. Wel heeft op woensdagavond 11 mei 2011 in het gemeenschapscentrum 'De Warande', Wilhelminastraat 43 te St. Jansteen van 18.30 uur tot 21.00 uur een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens die avond kon het plan worden ingezien en vragen gesteld. Ook was het mogelijk om tijdens die avond zienswijzen kenbaar te maken.

4. Samenvatting en beoordeling zienswijzen.

4.1: Dhr. G. Duval en mevr. M. Duval-Kayser, Zustersstraat 24 te 4564 HA St. Jansteen.

Samenvatting zienswijzen:

- 1) -afvalcontainers worden gestald in een houten bergplaats staande direct achter hun schutting. Verwachten daarvan stankoverlast en overlast van vliegen te ondervinden. Daarbij gaan dhr. en mevr. Duval er van uit dat de containers maar om de twee weken worden opgehaald. Gevraagd wordt om deze te verplaatsen of ondergronds te maken.
- 2) -gewezen wordt op grondnummer 784 met een streep naar volgens hun mening een parking. Verder wordt gewezen op de daarnaast geplande voorzieningen voor afvalcontainers die naar hun mening heel dicht bij hun woonadres en de burens komen te staan waarvan zij denken veel overlast te zullen ondervinden;
 - ook van grondnummer 675 is het niet helemaal duidelijk wat daarvan de bedoeling is met ingetekend 2 vierkantjes;
 - ook wordt er van uit gegaan dat naast grondnummer 675 een doorgaande weg is voorzien;
- 3) -ontbreken omheining aan de locatie nrs. 784 en 675;
- 4) -stellen een jaar geleden een infodag over de plannen op het v.m. RABO-bankterrein te hebben bezocht. Naar nu blijkt is met de toen gemaakte opmerkingen niets gedaan. Zij betreuren dit.

Overwegingen:

Afvalcontainers.

In plaats van de grijze afvalcontainers die voor huishoudelijke doeleinden wordt gebruikt, wordt ten behoeve van de groepswoning een afvalverzamelcontainer met een inhoud van 1100 liter beschikbaar gesteld. Een dergelijke afvalverzamelcontainer is voorzien van een deksel en daardoor afsluitbaar. Deze container wordt geplaatst in een volledig afsluitbare berging. In tegenstelling tot wat dhr. en mevr. Duval stellen wordt de afvalverzamelcontainer tweemaal per week geleegd. Verder gaan dhr. en mevr. Duval er van uit dat de berging direct achter de schutting komt te staan. Tussen de berging en de schutting resteert nog een ca. 2.00 meter brede groenstrook. De afstand tussen de berging en de achtergevel van het pand Zustersstraat 24 bedraagt ca. 9.00 meter. Desgevraagd deelde zorginstelling Curamus (huurder van de groepswoning) mede dat incontinentieafval in luchtdicht afsluitbare plasticzakken (zgn. incozak, type: Knowaste, type B) wordt ingezameld. Deze worden tijdelijk opgeslagen in bedoelde verzamelcontainer en vandaar door de afvalinzamelaar afgevoerd. Deze methodiek wordt door Curamus al jaren gebruikt (o.m. bij de groepswoning aan de Korenmarkt in de binnenstad van Hulst) en heeft nog nooit tot klachten geleid.

Perceelnummers.

Perceelnummers 675 en 784 zijn kadastrale nummers. Deze perceelnummers liggen buiten de projectgrens/v.m. RABO-bankterrein. Eigenaar van deze kadastrale percelen is de gemeente Hulst.

Perceelnummer 784 betreft o.m. het huidige parkeerpleintje aan de Zustersstraat. De functie en de indeling van dit pleintje blijft ongewijzigd. Het is zeker niet de bedoeling om dit pleintje bij het v.m. RABO-bankterrein te voegen. Op dit parkeerterreintje zijn ook geen voorzieningen voor afvalcontainers gepland. De op blz. 12 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen 'indicatieve inrichtingsschets' geeft wat dat betreft een vertekend beeld.

Perceelnummer 675 is de kadastrale aanduiding van het gedeelte van de achter de woningen Rond de Boom 16-20 gelegen brandgang. Eigenaar daarvan is de gemeente Hulst. Desgevraagd deelde Woongoed mede dat de op de indicatieve inrichtingsschets' bij nr. 675 getekende vierkantjes geen enkele betekenis hebben en ten onrechte daarop staan vermeld. De gemeente heeft niet de intentie om van de achter woningen Rond de Boom 14-22 gelegen brandgang een doorgaande weg te maken.

Ontbreken omheining.

In tegenstelling tot wat dhr. en mevr. Duval beweren verklaarde Woongoed dat er aan de achterzijde wel degelijk een afscheiding komt, n.l. in de vorm van een hekwerk en een haag. Op bijbehorende tekening is een en ander door Woongoed weergegeven.

Infodag.

Bedoelde infodag is destijds door Woongoed georganiseerd. De gemeente was daarbij niet betrokken.

Conclusie:

Gelet op het vorenstaande kan gesteld worden dat geuite zienswijzen ruimtelijk niet relevant zijn en geen aanleiding geven het ontwerpplan op die punten aan te passen.

4.2: Dhr. D. de Kind, Van Hovestraat 17 te 4564 BE St. Jansteen.

Samenvatting zienswijze:

- overlast van de geplande pinautomaat aan de van Hovestraat;
- het verdwijnen van het speelpleintje bij realisering van de pinautomaat.

Overwegingen:

Pinautomaat.

Dhr. de Kind is bevreesd dat indien de pinautomaat op de geplande locatie wordt opgericht hij veel overlast zal ondervinden van het autoverkeer waarmee naar en van de pinautomaat wordt gereden (geluid van uitlaten, autoradio's, piepende remmen).

Om te voorkomen dat op dit punt de bestemmingsplanprocedure vertraging oploopt, heeft Woongoed bij brief dd. 7 juli 2011 het onderdeel pinautomaat uit de opgestarte procedure genomen. De anterieure overeenkomst is op dit punt aangepast.

Speelpleintje.

Indien de pinautomaat op de gevraagde locatie aan de van Hovestraat zou worden gerealiseerd, had dit inderdaad gevolgen voor het speelpleintje. Nu de pinautomaat daar niet meer komt, kan dit speelpleintje gehandhaafd blijven. Het speelpleintje is ca. 22,50 meter breed en bestaat uit een ca. 7.50 meter breed grasveldje en een ca. 15.00 meter brede tegelverharding. Aangrenzend op dit speelpleintje ligt een ca. 3.60 meter breed trottoir. Ten behoeve van een aan te leggen ontsluitingsweg t.b.v. de appartementen en de groepswoning zal een breedte van ca. 4.50 meter van het grasveldje komen te vervallen. Gelet op het vorenstaande kan gesteld worden dat het speelpleintje zo goed als gehandhaafd blijft.

Conclusies:

Gelet op het vorenstaande het bepaalde in artikel 4.1, lid 4.1.1 onder b uit de bestemmingsplanregels verwijderen en de plantekening op dit punt aanpassen.

4.3: Dhr. A. de Kind en mej. R. de Kind, Van Hovestraat 17 te 4564 BE St. Jansteen.

Samenvatting zienswijze:

Willen behoud van het speelpleintje aan de van Hovestraat.

Overwegingen:

Zie het gestelde inzake overwegingen onder punt 4.2.

Conclusies:

Zie het gestelde inzake conclusies onder punt 4.2.

4.4: Dhr. G. Martens, Rond de Boom 18 te 4564 HB St. Jansteen.

Samenvatting zienswijze:

Doorgang.

Dhr. G. Martens stelt bevreemd te zijn dat als er achter zijn woning een doorgang naar en van de Geslechtendijk komt, hij en zijn gezinsleden dan niet meer fatsoenlijk het achtererf kunnen verlaten en daarbij aangereden kunnen worden. Verder verwacht hij dan overlast van passerende voetgangers bromfietsen te zullen ondervinden.

Overwegingen:

Doorgang.

De achter de percelen Rond de Boom 14-22 gelegen brandgang is kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie L, nrs. 675 en 784. Zoals hiervoor opgemerkt zijn die percelen eigendom van de gemeente. Tot de toegang naar het achtererf van het pand Rond de Boom 14 is deze brandgang verhard. Vanaf de toegang Rond de Boom 14 naar het toegangspad behorende bij het complex Geslechtendijk 5-19a is het gedeelte van het perceel Hulst, sectie L, nr. 675 onverhard. Het pad behorende bij het complex Geslechtendijk 5-19a is eigendom van de Stichting Woongoed en is geen voor het openbaar verkeer openstaand pad. Daarbij komt dat de gemeente niet de intentie heeft het onverharde deel te verhard.

Conclusie:

Gelet op het vorenstaande is het ruimtelijk niet relevant om het plan op dit punt aan te passen.

4.5 Dhr. J.W. de Poorter, Rond de Boom 20 te 4564 HB St. Jansteen.

Samenvatting zienswijze:

-verwacht overlast van de achter de woningen Rond de Boom 14-18 geplande vuilniscontainers.
Verzoekt verplaatsing naar de van Hovestraat of ondergronds;
-verwacht overlast van passerende bromfietsen indien een doorgang naar de Geslechtendijk wordt gemaakt.

Overwegingen:

Overlast vuilniscontainers.

In plaats van de normale grijze afvalcontainer die normaal door huishoudens wordt gebruikt, wordt ten behoeve van de bewoners van de appartementen een afvalverzamelcontainer met een inhoud van 1100 liter beschikbaar gesteld. Een dergelijke afvalcontainer is voorzien van deksel en daardoor afsluitbaar. Deze container wordt geplaatst in een volledig afsluitbare berging. De locatie van die berging is op bijgaande tekening aangegeven. De afstand tussen die berging en de perceelgrens en de achtergevel van het pand Rond de Boom 20 bedraagt ca. 12.00 meter resp. ca. 21.00 meter. De praktijk leert dat één vuilnisverzamelcontainer voldoende is voor alle bewoners van de te bouwen appartementen. Afhankelijk van de behoefte wordt de verzamelcontainer 1 of 2 maal per week geleegd. Daarbij mag er van uit worden gegaan dat bewoners van de appartementen alles in het werk zullen stellen om te voorkomen dat zij zelf overlast van de verzamelcontainer zullen ondervinden. Deze methodiek van inzamelen, bewaren en afvoeren van huisvuil wordt al jarenlang op diverse locaties in de gemeente toegepast. Dit heeft nog nooit tot klachten inzake stank of vliegen geleid.

Verwachte overlast van passerende bromfietsen.

Tijdens de inloopavond is gesproken over een mogelijk aan te leggen pad, maar dan op het v.m. RABO-bankterrein, niet over de achter de woningen Rond de Boom 14-22 gelegen brandgang. Immers dit valt buiten de projectgrens van het v.m. RABO-bankterrein. Mocht Woongood/Curamus inderdaad de intentie hebben om aan de zuidzijde een pad aan te leggen, dan kunnen zij dat enkel en alleen op het v.m. RABO-bank-terrein. Aan de zuidzijde van de aan de Geslechtendijk op te richten appartementen resteert (op het v.m. RABO-bankterrein) nog een strook om dit pad aan te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan verzet zich daar niet tegen.

Op de bij zijn zienswijze gevoegde tekening duidt dhr. de Poorter op de achter de panden Rond de Boom 14-22 gelegen brandgang (kadastraal bekend Hulst, sectie L, nr. 784 ged. en nr. 675). Deze is tot en met de toegang tot het achtererf van het Rond de Boom 14 verhard. De bedoeling is dat deze brandgang alleen vanuit de Zustersstraat in- en uitgereden wordt. Vanaf bedoelde toegang tot het noordelijke toegangspad van het complex Geslechtendijk 5 tot 19a is het resterende deel van het perceel nr. 675 onverhard. Het is zeker niet de bedoeling om dit deel ook te verharderen. Daarmee wordt voorkomen wordt dat de brandgang met het aansluitende toegangspad behorende bij het complex Geslechtendijk 5 tot 19a als sluiproute wordt gebruikt. Zie verder overwegingen onder punt 4.1 en 4.4.

Conclusie:

Gelet op het vorenstaande is het ruimtelijk niet relevant om het plan op dit punt aan te passen.

4.6 Haans Advocaten Roosendaal, Postbus 69 te 4700 AB Roosendaal, namens dhr. P. Kouijzer, van Hovestraat 6 te 4564 BG St. Jansteen.

Samenvatting zienswijze:

Verwacht erg veel overlast te ondervinden van de verkeersaanzuigende werking van de geplande pinautomaat aan de van Hovestraat..

Overweging:

Bij brief dd. 7 juli deelt Woongoed mede de pinautomaat uit de aanvraag te halen.

Conclusie:

Pinautomaat niet in het bestemmingsplan opnemen.

5. Ambtshalve wijzigingen:

Artikel 4 Verkeer

Lid 4.1: Bestemmingsomschrijving.

Lid 4.1.1.luidende:

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, terrassen, waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds, oevers, bruggen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-geldautomaat': voor een geldautomaat.

Wijzigingen:

Aan lid 4.1.1., sub a toevoegen: fietsenberging en berging voor het plaatsen van (een) afval(verzamel)container(s).

Lid 4.1.1. onder b uit de planregels verwijderen.

Plankaart ter plaatse van de geplande 'sdv-ga' van de plankaart verwijderen.

6. Aan te brengen wijzigingen

6.1 aanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Planregels.

Zoals hiervoor gesteld geven de ingediende zienswijzen uit oogpunt van ruimtelijke ordening geen aanleiding om het ontwerpplan aan te passen.

Plankaart

Gelet op het vorenstaande: niet van toepassing.