

Raad: 25. 09. 2014



Raadsbesluit

nummer : Rb2014/48

Onderwerp : Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Binnenstad, 2^e herziening te Hulst.

De raad van de gemeente Hulst;

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

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders betreffende het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Binnenstad, 2^e herziening' te Hulst d.d. 26 augustus 2014;

overwegende:

- dat het ontwerp bestemmingsplan incl. bijlagen gedurende de periode van 3 juli tot en met 13 augustus 2014 ter inzage hebben gelegen;
- dat binnen de daarvoor beschikbare periode er twee zienswijzen zijn ingediend;
- dat er naar aanleiding van de ingediende zienswijzen geen beletsel is voor het vaststellen van het bestemmingsplan;
- dat er naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 9 september 2014;

BESLUIT:

- het bestemmingsplan 'Binnenstad, 2^e herziening' te Hulst bestaande uit planregels, de toelichting en een verbeelding gewijzigd vast te stellen.
- 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 (kosten zijn gedekt via een anterieure overeenkomst);
 - b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° niet noodzakelijk is;
 - c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Aldus gewijzigd vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Hulst d.d. 25 september 2014.

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 25 september 2014 aangenomen

met 13 stemmen vóór en 5 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier

De Raadsvoorzitter

Raadsvoorstel

agenda nummer:

Volgnummer :

Aan:

Datum:

26 augustus 2014

De raad van de gemeente Hulst

Portefeuillehouder:

wethouder J.P. Hageman

Onderwerp: voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan “Binnenstad, 2^e herziening”.

Inleiding

Het bestemmingsplan “Binnenstad Hulst” is op 8 november 2012 door de raad vastgesteld. Op 28 augustus 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit bestemmingsplan legt in hoofdzaak de huidige ruimtelijke en functionele structuur van de Binnenstad vast. Daarnaast zijn in beperkte zin ook ontwikkelingen mogelijk.

Recentelijk is gebleken dat er een behoorlijke vraag bestaat naar verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen het kernwinkelgebied. In het bijzonder bestaat de behoefte om bestaande panden zodanig aan te passen of te verbouwen dat er woningen in gerealiseerd kunnen worden. Hierbij dient voornamelijk gedacht te worden aan het in gebruik nemen van de bovenverdiepingen voor opslag en kantoorruimtes bij panden buiten het kernwinkelgebied met een niet-woonfunctie, gerelateerd aan de functie van de begane grond, evenals het omzetten van niet-woonfuncties gebruikte en bestemde ruimtes (bovenverdieping) naar woningbouw in het kernwinkelgebied. Daarnaast is in dit bestemmingsplan een beperkte aanpassing van bouwhoogtes aan de 's-Gravenhofstraat en het 's-Gravenhofplein meegenomen. Ook is het mogelijk gemaakt om (ondergrondse) parkeergarages in het centrumgebied te realiseren om zo flexibele oplossingen te kunnen bieden voor de hoge parkeerdruk.

Het ontwerp plan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2014 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

Verwijzend naar het hierbij gaande ‘beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen’ dient het plan, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, niet gewijzigd te worden vastgesteld. Wel dient het plan op basis van een geringe ambtshalve aanpassing (in deelgebied 8 wordt op openbare verbinding van de verbeelding gehaald) gewijzigd te worden vastgesteld.

Voorstel

Wij stellen u voor, conform bijgaand concept raadsbesluit, het bestemmingsplan “Binnenstad, 2^e herziening” gewijzigd vast te stellen.

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

Bijlage(n): geen

Onderliggende stukken (map leeskamer):

Bestemmingsplan “Binnenstad, 2^e herziening”.

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, augustus 2014

Inhoud	pag.
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Zienswijzen	4
2.1. Ingediende zienswijzen	4
2.2. Ontvankelijkheid	4
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
4. Ambtshalve wijzigingen en aanpassingen	6

Bijlagen: verbeelding

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan “Binnenstad, 2^e herziening” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 3 juli 2014 tot en met 13 augustus 2014 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijze 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. Ook wordt aandacht geschonken aan opmerkingen die naar aanleiding van de ter inzagelegging bij de gemeente zijn ontvangen. Daarbij is - indien van toepassing - aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast. In hoofdstuk 4 worden aansluitend de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

2. zienswijzen

2.1 Ingediende zienswijzen

De navolgende (rechts)persoon heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze naar voren te brengen:

1. De heer EJ. Smithuis en mevrouw M. Agterberg,
Zeildijk 69, 4561 SH Hulst, (brief van 14 juli 2014, ontvangen 17 juli 2014, nr. 14/05290);
2. Stichting Bescherming Stadsgezicht Hulst,
p/a Notendijk 78, 4583 SX Terhole, (brief van 6 augustus 2014, ontvangen 8 augustus 2014, nr. 14/05764).

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en op grond hiervan ontvankelijk. De zienswijzen zijn correct aan de gemeenteraad gericht. Behandeling van de zienswijzen vindt plaats, zoals wettelijk voorgeschreven, in de vergadering van de gemeenteraad, in dit geval op 25 september 2014.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijze

1. De heer E.J. Smithuis en mevrouw M. Agterberg, Zeildijk 69, 4561 SH Hulst.

Inhoud zienswijze

In het oude bestemmingsplan Binnenstad was voor het perceel Paardenmarkt 6 een woon-horecabestemming opgenomen. Ten tijde van de inventarisatie voor het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad was het pand, voor wat betreft de horeca activiteiten, op last van de gemeente gesloten. In het in 2012 vastgestelde bestemmingsplan was er dus geen sprake meer van een horecabestemming, maar was er enkel sprake van een woonbestemming.

Tegen deze wijziging is destijds geen zienswijze ingediend door de eigenaar. Nu de 2^e herziening ter inzage ligt verzoekt hij de bestemmingsaanduiding op het perceel Paardenmarkt 6 te Hulst 'repareren' door er een woon-horecabestemming op te leggen. Samengevat is dit de essentie van de ingediende zienswijze.

Beantwoording

In de in mei 2012 vastgestelde structuurvisie wordt het accent gelegd op de ontmoetingsruimten van de binnenstad van Hulst. Deze ruimten waarin meerdere functies mogelijk zijn concentreren zich in de Gentsestraat, op de Markt, in de Steenstraat en Bierkaai, rond de Basiliek en aan de Houtmarkt. Voor de gebieden daarbuiten wordt beoogd het accent te leggen op hoofdzakelijk de woonfunctie. Deze visie is ook door vertaald naar het bestemmingsplan Binnenstad. De raad heeft dit plan vastgesteld op 8 november 2012.

Het pand Paardenmarkt 6 behoort, gezien de ligging, niet tot de in de visie en in het bestemmingsplan opgenomen ontmoetingsruimten. De omgeving is in de loop der jaren hoofdzakelijk aan te merken als een woonomgeving. Een horecabestemming op die locatie wordt in ruimtelijk opzicht niet meer wenselijk geacht. Bovendien heeft het pand, na de verbouwing, de uitstraling van een woning gekregen. Dit blijkt overigens ook uit de ingediende zienswijze. Hierin wordt opgemerkt dat, om de smet van het pand af te halen, de benedenverdieping twee studio's bevat die voor starters in gebruik kunnen worden genomen.

Op grond van bovenstaande motivering is het omzetten van de woonbestemming naar een woon-horecabestemming niet mogelijk.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Stichting Bescherming Stadsgezicht Hulst, p/a Notendijk 78, 4583 SX Terhole.

Inhoud zienswijze

Het bevreemdt de Stichting dat zo kort na de uitspraak van hun beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 augustus 2013, al een 1^e en nu weer een 2^e herziening van het bestemmingsplan Binnenstad aan de gemeenteraad voor voorgelegd. Vervolgens herhaalt de Stichting de argumenten en veronderstellingen die al gebruikt zijn bij de ingediende zienswijze tegen het bestemmingsplan Binnenstad (moederplan) en Binnenstad, 1^e herziening.

Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan merken zij op dat dit plan niet strookt met het gestelde in de Structuurvisie. Hierin is aangegeven dat "de ontmoetingsruimte in de binnenstad primair domein is van de bezoekers, waaraan wonen ondergeschikt is". Zij veronderstellen dat dit uitgangspunt nu wordt losgelaten door wonen boven winkels toe te staan. Uiteindelijk stellen zij blij te zijn met de voorgenomen beleidsverandering, waarbij eerder is aangegeven dat zij aanleiding zien om ook over deze herziening een oordeel te vragen bij het hoogste rechtscollege.

Beantwoording

Ruimtelijke ordening is voortdurend aan veranderingen onderhevig. De vraag en behoefte naar ander gebruik van panden en percelen volgen elkaar snel op en dat is de reden waarom opnieuw herzieningen noodzakelijk zijn. Vanwege de veelzijdige vraag is het in dit plan ook mogelijk gemaakt om de bovenverdiepingen voor andere doeleinden (opslag/kantoor) in gebruik te nemen. Op de herhaalde argumenten en veronderstellingen wordt hier verder niet op ingegaan.

In de Structuurvisie Hulst 2012 (pag. 43, hoofdstuk 4 Visie en Strategie) wordt gesteld dat de ontmoetingsruimte van de binnenstad primair het domein van de bezoekers is, waarbij het wonen op de verdieping gestimuleerd wordt (wonen boven winkels).

Daarbij is het zaak de plinten langs de ontmoetingsruimte gevuld te houden met publieksfuncties, zodat de bezoeker de gehele ontmoetingsruimte beleeft.

Wij zijn van mening dat deze ontwikkeling, zoals die wordt vastgelegd in het bestemmingsplan Binnenstad, 2^e herziening, juist in overeenstemming is met het bepaalde in de Structuurvisie.

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de tervisielegging is gebleken dat het bestemmingsplan op één onderdeel ambtshalve wijziging heeft. Verwijzend naar de hierbij gaande kopie van de verbeelding gaat het om de volgende wijziging.

De aanduiding op de verbeelding sba-ov (specifieke bouwaanduiding-openbare verbinding, in groen aangegeven) komt te vervallen en zal van de verbeelding worden afgehaald.

Deze ambtshalve aanpassing zal in het bestemmingsplan worden verwerkt.

