
Bestemmingsplan “Buitengebied 8^e herziening (Tolweg 109, Absdale)”.

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 08-11-2016

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

Bijlagen: geen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan “Tolweg 109, Absdale” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 15 september tot en met 26 oktober 2016 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de provincie Zeeland in het kader van het wettelijk vooroverleg gemeend opmerkingen te maken.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de vooroverlegreactie. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende vooroverlegreacties. In hoofdstuk 3 worden de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Daarbij is - indien van toepassing - aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast. In hoofdstuk 4 worden eventuele ambtshalve wijzigingen beschreven.

2. zienswijzen en vooroverlegreacties

2.1 Ingediende zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

2.2 Vooroverlegreacties

Op basis van art. 3.1.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de gebruikelijke vooroverlegpartners zijn in de gelegenheid gesteld om een reactie in te dienen.

1. *Waterschap Scheldestromen, per brief van 13 september 2016, ontvangen op 15 september 2016, met als kenmerk 16/05943;*
2. *Provincie Zeeland, per brief van 6 oktober 2016, ontvangen op 7 oktober 2016, met als kenmerk 16/06623.*

3. Samenvatting en beoordeling zienswijze en vooroverleg

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverlegreacties

Vooroverlegreactie Waterschap Scheldestromen (dd. 13-09-16, kenmerk 16/05943):

Het plan geeft het waterschap geen aanleiding om opmerkingen te maken.

Samenvatting vooroverlegreactie Provincie Zeeland (dd. 06-10-2016, kenmerk 16/06623):

1. De Verordening Ruimte van de provincie Zeeland biedt op basis van de regeling voor Nieuw Economische Dragers een niet-agrarische ontwikkeling in het buitengebied een eenmalige beperkte uitbreiding van 20% met een maximum van 250 m². Bij een grotere uitbreiding dient er sprake te zijn van verevening.
2. Ondanks de eisen die door de welstandscommissie zijn geëist aan het uiterlijk van de nieuwbouw wordt aandacht gevraagd voor zowel de landschappelijke inpassing van het nieuwe bowlingcentrum, als de camperplaatsen.
3. In paragraaf 4.10 'verkeer en parkeren' wordt met name ingegaan op het parkeren. Gevraagd wordt om in deze paragraaf zowel de eventuele wijzigingen in de verkeersstromen, als de aanpassingen aan de N258 te betrekken.

Overweging:

- Ad 1. Met de eigenaar van De Bourgondiër zijn in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over de vereveningsbijdrage. Overeenkomstig de provinciale 'Handreiking verevening 2012-2018' dient een bedrag van € 32,-/m² uitbreiding te worden verevend voor iedere m² uitbreiding boven de 250 m². Overeenkomstig dezelfde handreiking dient de vereveningsbijdrage te worden geïnvesteerd ten behoeve van sanering van bebouwing elders. Waar uiteindelijk de vereveningsbijdrage aan wordt besteedt is op dit moment nog niet duidelijk.
- Ad 2. Percelen die landschappelijk zijn ingepast, worden doorgaans langs drie zijden ingepast. De straatzijde blijft normaal gesproken vrij van landschappelijke inpassing. In het geval van De Bourgondiër, is er zelfs sprake van belang bij een goed zicht op het bedrijf. De beeldkwaliteit en de uitstraling van het huidige horecabedrijf is ontegenzeggelijk goed en een meerwaarde voor de bedrijfsvoering. Ook voor de uitbreiding wordt er extra geïnvesteerd in de beeldkwaliteit van de bowlinghal. Dat er aan de voorzijde sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing is niet overeenkomstig andere bedrijven in het buitengebied waar er sprake is van landschappelijke inpassing. Wel heeft de eigenaar aangegeven de voorzijde te willen inplanten met groen. Voor de uitstraling van zijn bedrijf is het belangrijk dit goed te onderhouden. Met dit groen zal de nieuwe hal nog deels zichtbaar zijn, maar zal er geen harde rand richting het landschap ontstaan. Momenteel is het horecabedrijf 'De Bourgondiër' aan drie zijden uitstekend ingepast met een tien meter brede landschappelijke inpassing, bestaande uit hoge streekeigen bomen, waaronder populieren en berken, met daaronder struiken. Zowel in het geldende bestemmingsplan, als in voorliggend vast te stellen bestemmingsplan is deze landschappelijke inpassing niet vastgelegd op de plankaart en in de planregels. Wanneer de huidige groensingel zou worden verwijderd, hoeft deze dus niet te worden terug geplant. Voorgesteld wordt om op de plankaart op de plaats van de bestaande groengordel de aanduiding 'landschappelijke inpassing' op te nemen en in de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen, waardoor de groensingel deugdelijk dient te worden onderhouden en in stand dient te worden gehouden. Wanneer de bomen kaprijp

zijn, is herplant dus verplicht. Hiermee zijn de camperplaatsen ook deugdelijk landschappelijk ingepast.

- Ad 3. De bowlingbaan is een aanvulling op het bestaande aanbod bij de Bourgondiër. Een deel van de gebruikers van de bowlingvoorziening zijn bestaande klanten. De extra verkeersgeneratie als gevolg van het bowlingcentrum is dan ook beperkt. Op basis van de eerder genoemde CROW richtlijn wordt uitgegaan van een gemiddelde generatie van 164 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag/openingsdag. Dit betreffen cijfers voor een “los” bowlingscentrum. In het geval van de Bourgondiër is deels sprake van combinatiebezoek, waardoor de generatie naar alle waarschijnlijkheid lager uit zal vallen. Daar waar geen sprake is van combinatiebezoek zullen de gebruikstijden van de huidige kinderspeeltuin en de bowlinghal nauwelijks overlappen. De uitbreiding zorgt er voor dat het bedrijf ook een nieuwe doelgroep aan kan spreken. De extra verkeersgeneratie zal daarom niet direct leiden tot een toename van piekmomenten.
- Het verkeer van en naar de Bourgondiër ontsluit via de Tolweg, de parallelweg van de N258. Deze parallelweg kent voldoende capaciteit om de beperkte verkeerstoename te verwerken. Aan de westzijde van de Bourgondiër sluit de parallelweg via een rotonde aan op de N258. Ook aan de oostzijde wordt deze mogelijkheid binnenkort geboden. De provincie Zeeland start daar met de aanleg van een rotonde. Verkeer richting Axel/Terneuzen kiest voor de rotonde aan de oostzijde. Omdat ook het buurtschap Absdale opnieuw wordt ingericht als een 30 km/u zone, is het niet ondenkbaar dat ook het verkeer richting Hulst voor deze rotonde zal kiezen. Dit betekent dat het verkeer op een veilige wijze van/naar de N258 wordt geleid, wat de hoofdroute is voor wat betreft verkeer van en naar de Bourgondiër. We kunnen dan ook stellen dat de beperkte verkeerstoename niet tot problemen leidt. Door de reeds geplande verbeteringen aan de infrastructuur door de provincie Zeeland wordt de verkeerssituatie in de directe omgeving veiliger dan deze momenteel is. Wel kan de ontwikkeling leiden tot een toename van verkeer door het buurtschap Absdale. Deze weg is momenteel afgesloten als doorgaande weg en mag na realisatie van de nieuwe rotonde weer als ‘parallelweg’ worden gebruikt. Dit heeft een grotere impact op het doorgaande verkeer door Absdale dan de uitbreiding van de Bourgondiër met een bowlinghal. Daarnaast is de capaciteit van de Tolweg voldoende voor een beperkte verkeerstoename.

Conclusie:

De vooroverlegreactie leidt tot een gewijzigde vaststelling. Op de plankaart zal aan de buitenzijde het perceel de aanduiding ‘landschappelijke inpassing’ worden toegevoegd. Aan de planregels zal een voorwaardelijke verplichting worden toegevoegd, dat de instandhouding van de landschappelijke inpassing waarborgt.

Aan de toelichting zal in paragraaf 3.2 de verevening worden benoemd en in paragraaf 4.10 een passage over de verkeersaantrekkende werking worden opgenomen.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er worden geen ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen.