
Bestemmingsplan “Absdaalseweg 1, Hulst”.

Notitie

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 12 december 2019

Inhoud

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	13
5.	Conclusie	134

Bijlagen:

1. Bezonningsstudie appartementencomplex Reynaertshof te Stationsweg 14a-84 te Hulst
2. Bezonningsstudie appartementencomplex Veste Bruneel te Van der Maelstedeweg 2c-2p Hulst
3. Aeries berekening
4. Wijzigingen bouwplan naar aanleiding van ingediende zienswijze

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Absdaalseweg 1, Hulst” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 29 augustus tot en met 9 oktober 2019 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn 11 zienswijzen ingediend. Tevens is een ambtshalve wijziging noodzakelijk gebleken.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende 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. In hoofdstuk 4 wordt aansluitend de ambtshalve wijziging beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan wordt doorgevoerd.

2. Zienswijzen

2.1 Ingediende zienswijzen

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

1. Ingekomen brief met nummer 19.03383 (brief van 12 september 2019, ontvangen op 13 september 2019)
2. Ingekomen brief met nummer 19.03514 (brief van 16 september 2019, ontvangen op 20 september 2019)
3. Ingekomen brief met nummer 19.03582 (brief van 16 september 2019, ontvangen op 25 september 2019)
4. Ingekomen brief met nummer 19.03689 (brief van 16 september 2019, ontvangen op 2 oktober 2019)
5. Ingekomen brief met nummer 19.03713 (brief van 19 september 2019, ontvangen op 3 oktober 2019)
6. Ingekomen brief met nummer 19.03592 (brief van 19 september 2019, ontvangen op 26 september 2019)
7. Ingekomen brief met nummer 19.03567 (brief van 23 september 2019, ontvangen op 24 september 2019)
8. Ingekomen brief met nummer 19.03635 (brief van 27 september 2019, ontvangen op 30 september 2019)
9. Ingekomen brief met nummer 19.03649 (brief van 27 september 2019, ontvangen op 1 oktober 2019)
10. Ingekomen brief met nummer 19.03693 (brief van 30 september 2019, ontvangen op 2 oktober 2019)
11. Ingekomen brief met nummer 19.03694 (brief van 30 september 2019, ontvangen op 2 oktober 2019)

2.2 Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend. Op grond hiervan worden de zienswijzen ontvankelijk geacht.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen

1. Zienswijze met nummer 19.03383

Samenvatting

De zienswijze is gericht op de bouwhoogte van Hotel Hulst op de locatie Absdaalseweg 1 te Hulst. De hoogte van de toekomstige nieuwbouw is hoger dan de omliggende gebouwen in de huidige situatie. Betrokkene geeft aan dat zij hierdoor minder lichtinval in het voor- en najaar hebben, wat een negatieve invloed heeft op hun levenskwaliteit. Daarnaast geeft betrokkene aan dat de hoogte en situering van het hotel een grote invloed heeft op hun privacy. In de nieuwe situatie is volgens betrokkene volledige inkijk mogelijk in hun appartement in het 'Reynaertshof' aan de Stationsweg te Hulst. Daarnaast geeft betrokkene aan dat door de hoogte en situering van het hotel er sprake is van een toename van de windsnelheid, wat eveneens een negatieve invloed heeft op hun levenskwaliteit (inclusief toename geluid, tocht en roet).

Overwegingen

a. Bouwhoogte - de relatie met de omgeving

De doelstelling is om te komen tot een invulling die op deze locatie passend is en aansluit op de bestaande bebouwing in de nabije omgeving. Hotel Hulst ligt aan een van de drukste toegangswegen naar de binnenstad van Hulst. Het is een kenmerkende locatie die opvalt in het straatbeeld van zowel de Van der Maelstedeweg, de Stationsweg als de Absdaalseweg. Tevens is de ligging van de locatie bijzonder: dicht bij de binnenstad, de winkels aan het Stationsplein en er is uitzicht op de vest(ingwallen). De hoek waar het plangebied gelegen is, fungeert als scharnierpunt tussen de binnenstad en het gebied De Statie: een gemengd gebied met grootschalige detailhandel, bedrijvigheid, wonen en horeca. De bouwhoogte van het nieuwe hotel wordt wenselijk geacht aangezien er sprake is van een bijzondere functie ten opzichte van omliggende gebouwen. Een verbijzondering in de vorm van een hogere bouwhoogte en afwijkende architectuur op de hoek van de straat zorgt als 'eyecatcher' voor een verbinding tussen de verschillende gebieden. Het pand is uiteindelijk één bouwlaag hoger dan appartementencomplex Reynaertshof aan de Stationsweg en op het hoogste punt 7,5 meter hoger dan appartementencomplex Veste Bruneel aan de Van der Maelstedeweg 2c-2p. Met dit ontwerp wordt de stedenbouwkundige uitstraling ter plaatse versterkt en wordt de stedelijke wand compleet gemaakt.

Er is rekening gehouden met de bouwhoogtes van aangrenzende complexen Van der Maelstedeweg 2c-2p en Milockstraat 1-45 door het gebouw van Hotel Hulst trapsgewijs in bouwhoogte te laten oplopen. Zo is aangrenzend aan voorgenoemde complexen de bouwhoogte maximaal 17 meter en loopt het naar de hoek van de straat op naar maximaal 24 meter. Bovendien is de voorgevel met houten lamellen hoger dan de werkelijke bouwhoogte, om onder andere de liftschacht, zonnepanelen en installaties op het dak van het hotel vanaf de straatkant uit het zicht te houden, wat het aanzicht van het hotel bevordert. Daarnaast is het bouwplan voor het nieuwe 'Hotel Hulst' door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hulst getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De gemeente is (samen met de commissie Ruimtelijke Kwaliteit) van mening dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De gemeente beseft dat de bouwhoogte hoger is dan die van de omliggende gebouwen, maar acht dit contrast niet buiten proportie.

b. Bezonnig

Voor de beoordeling van bezonnig gelden geen wettelijke eisen. Om de bezonningsituatie te kunnen beoordelen, wordt in de praktijk vaak gebruik gemaakt van de 'TNO-norm'. Daarin wordt onderscheid gemaakt in een lichte en een zware norm. Bij de bezonningsstudie die heeft plaatsgevonden voor het ontwerpbestemmingsplan Absdaalseweg 1, Hulst is onderzocht of er wordt voldaan aan een van deze normen. Een gebouw voldoet aan de norm wanneer er per etmaal ten minste 2 mogelijke bezonningsuren zijn in het midden van de vensterbank (binnenkant raam) in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. De bezonningsstudie is uitgevoerd op twee panden, namelijk Reynaertshof aan de Stationsweg en Veste Bruneel aan de Van der Maelstedeweg 2c-2p. Deze zienswijze gaat in op de bezonnig van het appartementencomplex Reynaertshof.

In de bezonningsstudie is voor de oost- en zuidgevel van het Reynaertshof onderzocht of aan de TNO-norm wordt voldaan. De norm van twee uur bezonnig in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober wordt bij de zuidgevel van het Reynaertshof (ruimschoots) gehaald. De impact van hotel Hulst op de schaduwwerking op de zuidgevel van het appartementencomplex Reynaertshof is nihil.

Voor de oostgevel van het Reynaertshof geldt dat eveneens wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. De oostgevel van het appartementencomplex Reynaertshof houdt in februari ca. 135 bezonningsminuten en in oktober 145 bezonningsminuten. Dit is het worst-case scenario en geldt enkel voor de appartementen in de onderste lagen op de hoek van het complex, het dichtst gelegen bij Hotel Hulst. De overige appartementen die aan de oostzijde van het pand gelegen zijn, hebben meer bezonningsuren. De schaduwdiagrammen van de bezonningsstudie laten zien dat er geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking ten aanzien van de appartementen van het Reynaertshof als gevolg van de ontwikkeling 'Absdaalseweg 1, Hulst'. Voor de gehele bezonningsstudie wordt verwezen naar de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

c. Privacy

Met de situering van hotel Hulst is zo veel mogelijk rekening gehouden met omliggende bebouwing, om de negatieve gevolgen zo beperkt mogelijk te houden. Met betrekking tot de privacy van de betrokkene is het niet ondenkbaar dat hotelgasten van hotel Hulst in de appartementen van de bewoners van het Reynaertshof kunnen kijken. Inkijk wordt echter bemoeilijkt doordat aan de buitenkant van de ramen van Hotel Hulst lamellen komen te hangen. Daarnaast is de afstand van het hotel tot het dichtstbijzijnde appartement ca. 15 meter. Op een dergelijke afstand kan er sprake zijn van enige herkenbaarheid, maar dit wordt niet gezien als inbreuk op privacy. Bovendien zullen in Hotel Hulst voornamelijk gasten verblijven die slechts 's avonds aanwezig zijn in het hotel. In de avond zijn vaak de gordijnen dicht. Daarnaast zal het hoogste balkon op de hoek van hotel Hulst, dat uitkijkt op het Reynaertshof, worden weggehaald. Bovendien mag volgens het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Hulst' de maximale bouwhoogte op het perceel Absdaalseweg 9,5 meter en op het perceel Van der Maelstedeweg 15 meter bedragen. Gezien de maximaal toelaatbare bouwhoogte zou op dit moment reeds een gebouw zijn toegestaan waarbij inkijk mogelijk is op de onderste verdiepingen van het Reynaertshof. Op grond van bovenstaande concludeert de gemeente dat van een onaanvaardbaar verlies van privacy geen sprake is.

d. Toename windsnelheid

Voor de beoordeling van windhinder of windgevaar bestaan geen landelijke wetgeving. Er bestaat wel een NEN-norm die ervan uitgaat dat pas vanaf 30 meter hoogte een windhinderonderzoek dient plaats te vinden. Onder de hoogte van 30 meter kan een afweging plaatsvinden of het wel of niet noodzakelijk is om een onderzoek uit te voeren. Het nieuwe hotel wordt maximaal 25 meter hoog (ter plaatse van de liftschacht). Er is voor gekozen om geen dergelijk onderzoek uit te voeren, omdat er toch nog de nodige ruimte (ca. 15 meter) tussen de verschillende gebouwen ligt. De verwachting is dat de windsnelheid niet onverantwoord zal toenemen als gevolg van het initiatief. De bouwhoogte wordt daarom wenselijk geacht. Er staat momenteel reeds bebouwing. Tevens is de windsnelheid zeer afhankelijk van de weersomstandigheden en windrichting.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt de bezonningsstudie opgenomen.

2. Zienswijze met nummer 19.03514

Samenvatting

Betrokkene geeft aan het niet eens te zijn met een aantal onderdelen uit het ontwerpbestemmingsplan. Ten eerste geeft betrokkene aan bezwaar te hebben tegen de bouwhoogte en de bouwmassa van het te bouwen hotel. Betrokkene geeft aan dat de bouwhoogte van zeven lagen buitenproportioneel is en niet binnen de omgeving past. Dit gaat volgens betrokkene ten koste van het zonlicht op het terras (appartementen Veste Bruneel aan de van der Maelstedeweg 2c-2p) en het ruime uitzicht op de omgeving vanaf het terras. Daarnaast leidt voorgaande volgens betrokkene tot aantasting van hun privacy en vraagt betrokkene zich af in welk rapport is aangetoond dat er een behoefte is aan de uitbreiding van het aantal hotelkamers in de gemeente Hulst. Tevens maakt betrokkene zich zorgen over de verkeersveiligheid en het beschikbare aantal parkeerplaatsen in de omgeving. De betrokkene geeft aan de berekening m.b.t. de hoeveelheid parkeerplaatsen te rooskleurig te vinden en twijfels te hebben bij het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte, gezien er tegenwoordig volgens betrokkene in de directe omgeving al nauwelijks parkeerruimte vrij is. Tot slot vraagt betrokkene zich af hoe het ontwerpbestemmingsplan past binnen de huidige stikstofregeling en geeft betrokkene aan teleurgesteld te zijn over hoe het participatieproces is vormgegeven.

Overwegingen

a. Bouwhoogte - de relatie met de omgeving

Voor de overweging wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder de voorgaande zienswijze met nummer 19.03383 onderdeel a. Bouwhoogte - de relatie met de omgeving.

b. Bezoning

Zoals bij de beantwoording van zienswijze met nummer 19.03383 is aangegeven, is er een bezonningsstudie uitgevoerd voor zowel het appartementencomplex Reynaertshof aan de Stationsweg als Veste Bruneel aan de Van der Maelstedeweg 2c-2p te Hulst. Het nieuwe hotel Hulst grenst aan de westzijde van appartementsgebouw Veste Bruneel. Gezien de situering van Veste Bruneel ten opzichte van Hotel Hulst zal de bouw van het nieuwe Hotel slechts beperkte gevolgen hebben voor de bezoning op de appartementen van Veste Bruneel. Voor de zuidgevel van het appartementencomplex Veste Bruneel (Van der Maelstedeweg 2c-2p) geldt dat eveneens wordt voldaan aan de lichte TNO-norm (twee uur bezoning in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober). De zuidgevel van het appartementencomplex Veste Bruneel houdt in februari ca. 149 bezonningsminuten en in oktober 148 bezonningsminuten. De schaduwdiagrammen van de bezonningsstudie laten dus zien dat er geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking ten aanzien van de appartementen van Veste Bruneel als gevolg van de ontwikkeling 'Absdaalseweg 1, Hulst'. Voor de gehele bezonningsstudie wordt verwezen naar de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

c. Privacy

Met betrekking tot de privacy van de betrokkene is het niet ondenkbaar dat hotelgasten van hotel Hulst aan de achterzijde op de balkons van de appartementen van Veste Bruneel (van der Maelstedeweg 2c-2p) kunnen kijken. Als gevolg van de situering en het feit dat hotel Hulst rechtstreeks grenst aan Veste Bruneel is inblik bij de appartementen van Veste Bruneel slechts mogelijk vanuit het westelijk van het Hotel (het gedeelte aan de Absdaalseweg). Dit zicht beperkt zich tot de balkons van de appartementen Veste Bruneel. Verlies van privacy is hier gering aangezien het in de huidige situatie al direct grenst aan de openbare ruimte en er al zicht op de balkons mogelijk is. Het toevoegen van enkele hotelkamers met zicht op de balkons zal de mate van privacy daardoor niet onaanvaardbaar aantasten. Tussen de hotelkamers met zicht op de balkons en het dichtstbijzijnde appartement van Veste Bruneel zit tevens een afstand van ca. 17 meter. Op een dergelijke afstand kan er sprake zijn van enige herkenbaarheid, maar dit wordt niet gezien als inbreuk op privacy. Bovendien zullen in Hotel Hulst voornamelijk gasten verblijven die slechts 's avonds aanwezig zijn in het hotel. In de avond zijn vaak de gordijnen dicht. Op grond van bovenstaande concludeert de gemeente dat van een onaanvaardbaar verlies van privacy geen sprake is.

d. Uitzicht

Het uitzicht op de omgeving (Absdaalseweg) vanaf de terrassen aan de achterkant van Veste Bruneel zal inderdaad beperkt worden door het nieuwe hotel Hulst. Dit geldt overigens enkel voor de bovenste appartementen, die in de huidige situatie over het hotel heen kijken. Verwijzend naar vaste jurisprudentie is vrij uitzicht echter niet gebruikelijk gezien de appartementen zijn gesitueerd in een binnenstedelijke omgeving waarbij blijvend recht op een 'vrij' uitzicht niet een vaststaand gegeven is. Bovendien blijft het uitzicht aan de voorzijde op de van der Maelstedeweg en de stadswallen logischerwijs behouden. De vermindering van uitzicht is niet dusdanig groot dat deze onaanvaardbaar is.

e. Behoeft uitbreiding hotelkamers

In de toelichting (bijlage 1) van het ontwerpbestemmingsplan 'Absdaalseweg 1, Hulst' wordt ingegaan op de marktpotentie en de behoefte aan de uitbreiding van de hotelkamers. Conclusie daarin is dat de ontwikkelingen in de zakelijke markt, het gemeentelijk beleid om Hulst in toeristisch opzicht te versterken, afgezet tegen het aanbod in de regio, de huidige bezettingsgraad van hotel Hulst en de groeicijfers van de gehele hotelbranche een uitbreiding van het hotel met 65 kamers rechtvaardigen. Zo blijkt bijvoorbeeld uit de inventarisatie van het huidige aanbod in de regio dat de gemeente Hulst slechts drie hotels telt. Hotel van Leuven en Hotel de Linde in Kloosterzande hebben respectievelijk 3 en 4 kamers. Hotel Hulst biedt momenteel 40 kamers en herbergt dus het merendeel van de eenheden. Hotel Hulst gaat qua bezettingscijfers mee in de groeiontwikkeling in de hotelbranche en zit daarbij boven het landelijk gemiddelde.

f. Parkeren

Met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen is een parkeerbalans opgesteld. De opgestelde parkeerbalans uit bijlage 2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Absdaalseweg 1, Hulst' is gebaseerd op de CROW publicatie 'toekomstbestendig parkeren'. Voor de toevoeging van de 65 hotelkamers is reeds uitgegaan van het worst case scenario en is hierbij het maximale parkeerkecijfer voor een 3* hotel (totaal 26 parkeerplekken) als uitgangspunt genomen. De parkeerkecijfers afkomstig uit de CROW publicatie zijn op de praktijk gebaseerde cijfers. Deze cijfers zijn aan de hand van parkeeronderzoeken door het hele land opgesteld en zijn landelijk en juridisch geaccepteerd als realistisch en betrouwbaar. Dit geldt ook voor de kecijfers voor verkeersgeneratie. Op basis van deze kecijfers, afkomstig uit de CROW-publicatie, is berekend dat de extra verkeersgeneratie voor 65 kamers tussen 54 en 73 voertuigbewegingen per dag ligt. Ten opzichte van de bestaande verkeersbewegingen in deze omgeving is dit minimaal. De toename zal nauwelijks merkbaar zijn in het heersende verkeersbeeld en leidt niet tot een gewijzigde verkeerssituatie. Hieruit concludeert de gemeente dat het nieuwe hotel Hulst geen gevolgen zal hebben voor de verkeersveiligheid in de omgeving.

Uit de parkeerbalans komt tevens naar voren dat de initiatiefnemer 7 parkeerplekken op eigen terrein kan realiseren en dat worst case 25 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar dienen te zijn. Met betrekking tot de beschikbare parkeerplekken in de openbare ruimte heeft een parkeerdrukonderzoek plaatsgevonden waarin is nagegaan of er in de openbare ruimte genoeg parkeerplaatsen aanwezig zijn. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat op het drukst gemeten moment (zondag 14.00 uur) er nog 54 reguliere parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De gemeente is akkoord met desbetreffend parkeeronderzoek en concludeert dat er nog voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar zijn om de 25 extra benodigde parkeerplaatsen op te vangen.

g. Stikstof

In de toelichting ontbreekt als gevolg van de recente uitspraak van de ABRvSt inzake de PAS een passende beoordeling met betrekking tot stikstofbelasting. Er wordt een onderbouwing op basis van de nieuwe Aerius-calculator (beschikbaar sinds 16 september 2019) toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. De Aerius berekening zelf wordt tevens opgenomen als bijlage bij de toelichting. Voor de concrete onderbouwing wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 11 van deze Notitie.

h. Participatie

De gemeente heeft als wettelijke taak bekend te maken dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en ter inzage wordt gelegd. Voor de inzagetermijn is de initiatiefnemer langs omwonenden gegaan. Daartoe zijn afzonderlijke gesprekken gevoerd met de desbetreffende bewoners. Op het begin van de inzagetermijn is door de initiatiefnemer op 11 september 2019 een inloopavond georganiseerd. Als gevolg hiervan heeft een ieder zijn reactie kenbaar kunnen maken. Voor de gemeente geldt dat inzake de bestemmingsplanprocedure de gebruikelijke processtappen zijn gevolgd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan. Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden de bezonningsstudie en de aerius-berekening opgenomen.

3. Zienswijze met nummer 19.03582

De zienswijzen 3 t/m 7 en 9 zijn identiek aan elkaar, maar ingediend door verschillende personen. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar eerdere overwegingen en conclusies.

Samenvatting

Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 2 met nummer 19.03514.

Overweging

Voor de overweging wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 2 met nummer 19.03514.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan. Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt de aerius-berekening opgenomen.

4. Zienswijze met nummer 19.03689

Samenvatting

Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 2 met nummer 19.03514.

Overweging

Voor de overweging wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 2 met nummer 19.03514.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan. Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt de aerius-berekening opgenomen.

5. Zienswijze met nummer 19.03713

Samenvatting

Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 2 met nummer 19.03514.

Overweging

Voor de overweging wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 2 met nummer 19.03514.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan. Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt de aerius-berekening opgenomen.

6. Zienswijze met nummer 19.03592

Samenvatting

Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 2 met nummer 19.03514.

Overweging

Voor de overweging wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 2 met nummer 19.03514.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan. Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt de aerius-berekening opgenomen.

7. Zienswijze met nummer 19.03567

Samenvatting

Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder de zienswijze met nummer 19.03514. Daarnaast geeft de betrokkene aan zich aansluitend zorgen te maken over de toegankelijkheid van hun garage (ondergronds) van Veste Bruneel en vraagt betrokkene zich af wat er zal worden gedaan met de stoep op de hoek van de Absdaalseweg en de Van der Maelstedeweg. Volgens betrokkene is er op dit moment sprake van een zeer onnodig brede stoep, welke de doorgang van het verkeer ernstig verhinderd doordat voorsorteren niet mogelijk is. Betrokkene stelt voor desbetreffende stoep te versmallen, zodat er wel sprake is van een vlotte doorstroom van het verkeer.

Overweging

a. Toegankelijkheid parkeergarage

Op basis van de kencijfers voor verkeersgeneratie, afkomstig uit de CROW-publicatie, is berekend dat de extra verkeersgeneratie voor 65 kamers tussen 54 en 73 voertuigbewegingen per dag ligt. Ten opzichte van de bestaande verkeersbewegingen in deze omgeving is dit minimaal. De toename zal nauwelijks merkbaar zijn in het heersende verkeersbeeld en leidt niet tot een gewijzigde verkeerssituatie. De parkeergarage van Veste Bruneel is bereikbaar aan de achterzijde van het complex. Aan de achterzijde van het pand Van der Maelstedeweg 4a worden 7 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Deze parkeerplaatsen bevinden zich achter de ingang van parkeergarage Veste Bruneel, waardoor de situatie niet wijzigt en de parkeergarage van Veste Bruneel toegankelijk blijft.

b. Kruising Absdaalseweg en van der Maelstedeweg

Dit bestemmingsplan is enkel gericht op de bouw van Hotel Hulst. Het bestemmingsplan wijzigt niets aan de kruising voor het hotel. De herinrichting van de Absdaalseweg en Van der Maelstedeweg vormt een apart project en staat dus los van onderhavig bestemmingsplan. Met betrekking tot de inrichting van de kruising kan betrokkene zijn of haar opmerkingen bij de gemeente kenbaar maken.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan. Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan wordt de bezonningsstudie opgenomen.

8. Zienswijze met nummer 19.03635

Samenvatting

Betrokkene geeft aan de hoogte van het te bouwen hotel erg bezwaarlijk te vinden. Het aangrenzende gebouw Veste Bruneel komt volgens betrokkene daarmee te nietig en te laag over ten opzichte van Hotel Hulst. Betrokkene geeft aan dat één bouwlaag minder meer in overeenstemming is met de omliggende panden en de omgeving. Tevens geeft betrokkene aan dat er vrij gemakkelijk wordt gedaan over de parkeeroplossing en twijfels te hebben bij het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte, omdat de nabij gelegen parkings volgens betrokkene vaak erg vol zijn.

Overweging

Voor de overweging wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 2 met nummer 19.03514 onderdeel a. Bouwhoogte - de relatie met de omgeving en onderdeel f. Parkeren

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

9. Zienswijze met nummer 19.03649

Samenvatting

Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 2 met nummer 19.03514. Betrokkene geeft daarnaast aan dat door de bouw van het hotel ze tegen een blinde muur op 3 meter afstand van de schuifpui van hun terras opkijken. Betrokkene eist dat de bouw op minimaal 4 meter afstand van hun terras komt. Daarnaast eist betrokkene dat het trappenhuis aan de voorkant van het Hotel, aan de van der Maelstedeweg komt, zodat de vluchtweg voor de hotelgasten aan de weg uitkomt. Hierdoor worden ze niet geconfronteerd met een blinde muur die grenst aan hun terras.

Overweging

Voor de overweging wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder zienswijze 2 met nummer 19.03514. Enkel op het bezwaar van de blinde muur en het trappenhuis wordt hieronder ingegaan.

In het ontwerp van Hotel Hulst is rekening gehouden met de situering van het dakterras van het appartement in appartementencomplex Veste Bruneel. De hoogte van Hotel Hulst loopt richting het appartementencomplex af. De eerste 3,5 meter van hotel Hulst heeft vanaf de perceelgrens van Veste Bruneel een maximale bouwhoogte van 14 meter, waardoor het gelijk komt met de vloer van

het dakterras. Dit zorgt voor meer lucht op het dakterras. De diepte van dat gedeelte is bijna de diepte van het dakterras, namelijk 7 meter.

Het dakterras is toegankelijk vanaf het bovenste appartement in Veste Bruneel en enkel bedoeld voor de bewoner ervan. Bij het van binnen naar buiten lopen kijkt de bewoner in het huidige plan op een gedeelte van het trappenhuis van 24 meter hoog (een muur van circa 7 meter gezien vanaf het dakterras). Dit is onwenselijk. Daarom wordt het trappenhuis verkleint en gaat er aan de zijde van het dakterras 1,5 meter vanaf. Hierdoor wordt over de gehele diepte van het dakterras een afstand tot het hotel aangehouden van 3,5 meter en kijkt de eigenaar van het dakterras bij het naar buiten lopen niet direct op een hoge muur. Deze wijziging vindt plaats in de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor een concreet beeld van de wijziging wordt verwezen naar bijlage 4 van de notitie.

Inkijk op het dakterras is niet direct mogelijk aangezien er aan de oostzijde van het gebouw van hotel Hulst geen ramen zijn gesitueerd. De dichtstbijzijnde hotelkamers met zicht op het dakterras zijn gesitueerd op een afstand van ruim 12 meter vanaf het dakterras, wat niet wordt aangemerkt als inbreuk op de privacy.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting en verbeelding bijbehorende het bestemmingsplan. Als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden de bezonningsstudie en de aerius-berekening opgenomen. De verbeelding wordt gewijzigd conform de aangegeven wijzigingen in bijlage 4.

10. Zienswijze met nummer 19.03693

Samenvatting

Betrokkene geeft aan bezwaar te hebben tegen de hoogte van het hotel. Een hoogte van maximaal vijf verdiepingen aflopend naar drie zou volgens betrokkene beter passen. Daarnaast geeft betrokkene aan dat de bebouwde oppervlakte te groot is waardoor er geen zicht meer is tussen het hotel en de aangrenzende bestaande appartementen. Ook geeft betrokkene aan dat het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein gerealiseerd zal worden volstrekt onvoldoende is. Bij een bezettingsgraad van 75% zijn 80 parkeerplaatsen nodig, excl. plaatsen voor medewerkers.

Overweging

a. Het straatbeeld - de relatie met de omgeving

Voor de overweging met betrekking tot de bouwhoogte van hotel Hulst in relatie met de omgeving wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder de zienswijze met nummer 19.03514 onderdeel a. Het straatbeeld - de relatie met de omgeving. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een hoogte van het hotel van maximaal vijf verdiepingen aflopend naar drie niet aansluit bij de bestaande bebouwing, omdat desbetreffende bestaande bebouwing hoger is en het ontwerp als gevolg hiervan de stedenbouwkundige structuur niet zou versterken.

b. Uitzicht

Het uitzicht op de omgeving vanaf de appartementen aan het Reynaertshof (Stationsweg) zal inderdaad beperkt worden door het nieuwe hotel Hulst. Verwijzend naar vaste jurisprudentie is dat echter niet ongebruikelijk gezien de appartementen zijn gesitueerd in een binnenstedelijke omgeving waarbij blijvend recht op een 'vrij' uitzicht niet een vaststaand gegeven is. Bovendien blijft het uitzicht op de van der Maelstedeweg en de stadswallen logischerwijs behouden. De vermindering van uitzicht is niet dusdanig groot dat deze onaanvaardbaar is.

c. Parkeren

Voor de overweging wordt verwezen naar hetgeen genoemd onder de zienswijze met nummer 19.03514 onderdeel f. Parkeren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de parkeerbehoefte groter is dan de zeven aangewezen plaatsen op eigen terrein, maar dat er ook, zoals onderbouwd in het parkeeronderzoek, nog 25 plaatsen in de openbare ruimte worden opgevangen. Het parkeeronderzoek toont aan dat hier nog voldoende capaciteit voor beschikbaar is.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

11. Zienswijze met nummer 19.03694

Samenvatting

De Provincie Zeeland heeft een zienswijze ingediend naar aanleiding van het feit dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvSt) op 29 mei (de passende beoordeling van) het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft tot gevolg dat er in beginsel in alle dergelijke gevallen van toename van stikstofdepositie toestemming nodig is ingevolge de Wet natuurbescherming (Wnb). Daarnaast moeten bestemmingsplannen waarin gebruik is gemaakt van de passende beoordeling van het PAS en die nog niet onherroepelijk zijn, alsnog worden voorzien van een passende beoordeling op het planniveau. Bestemmingsplannen moeten voldoen aan de eisen van de Wnb. Bij de voorbereiding daarvan dient beoordeeld te worden of de met het bestemmingsplan mogelijk te maken ontwikkelingen significant negatieve effecten wat betreft de stikstofbelasting zouden kunnen hebben op een Natura 2000-gebied.

De Provincie Zeeland constateert dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet is aangetoond nu het ontwerpplan Absdaalseweg 1, Hulst geen voorttoets inzake stikstofdeposities bevat die voldoet en dat de Provincie Zeeland evenmin kan beoordelen of er sprake is van omstandigheden die leiden tot het maken van een passende beoordeling en milieueffectenrapport. Dit betekent dat de Provincie niet kan beoordelen of er sprake is van overeenstemming met de relevante natuurregeling en of zij als terzake bevoegd gezag toestemming ingevolge de Wnb kan verlenen.

Overweging

In de toelichting ontbreekt als gevolg van de recente uitspraak van de ABRvSt inzake de PAS een passende beoordeling met betrekking tot stikstofbelasting. Er wordt een onderbouwing op basis van de nieuwe Aeries-calculator toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting bijbehorende het bestemmingsplan. In de paragraaf 4.9 Natuur van de toelichting zal een stuk tekst worden opgenomen over stikstofdepositie. De tekst die toegevoegd wordt is als volgt: "Er is een AERIEUS-berekening uitgevoerd (versie 26 september 2019). De uitkomst hiervan is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig, er geldt ook geen 'aanhaakplicht' in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning. Voor de gehele berekening en onderbouwing van de Aeries-calculator wordt verwezen naar de bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

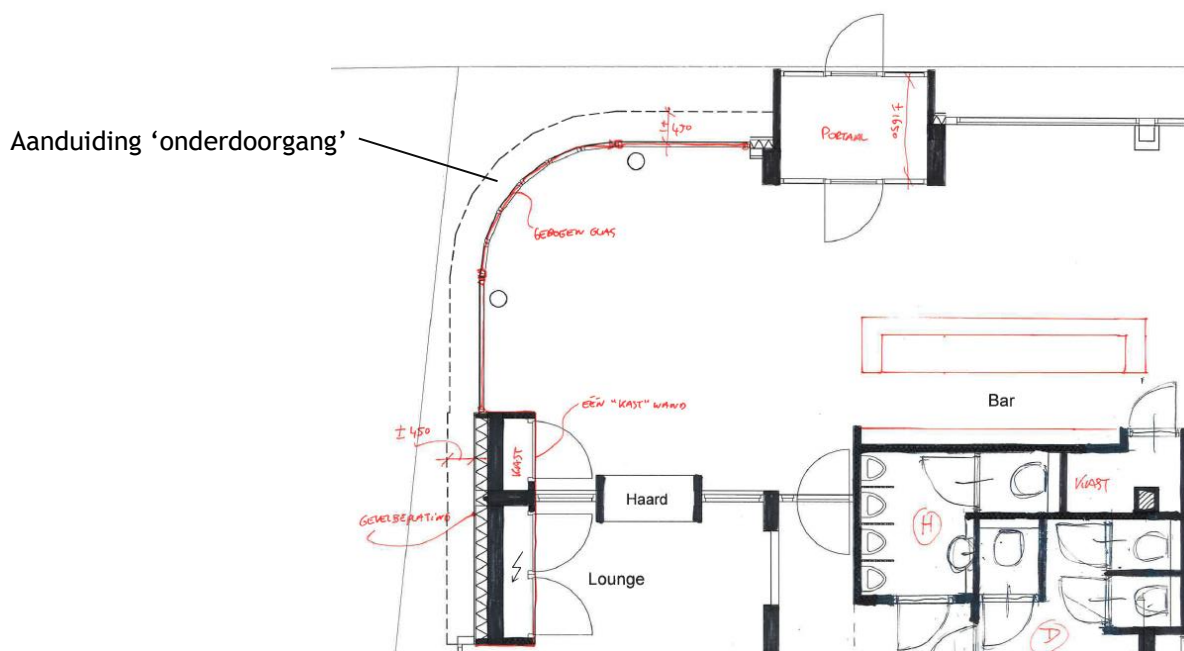
Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat de grens van het bouwvlak op de verbeelding (in de maximale situatie) 1,3 meter is opgeschoven. Het gaat daarbij om de afgeronde hoek aan de noordwestzijde van de planlocatie.

Door de vergroting van het bouwvlak op de hoek is het mogelijk het gebouw van Hotel Hulst verder naar de weg toe te bouwen. De weg is gelegen tussen het appartementencomplex Reynaertshof aan de Stationsweg en Hotel Hulst. De afstand tussen de huidige gebouwen is 15 meter, maar wordt door de verplaatsing van het bouwvlak versmald naar 13,7 meter.

De verplaatsing van het bouwvlak gaat ten koste van een deel van het trottoir aan de zijde van Hotel Hulst. Die wordt versmald van 2,3 meter naar 1,0 meter op het smalste punt. Dit is onwenselijk. Het trottoir dient namelijk geschikt te blijven voor rolstoelgebruikers en mensen met een rollator of kinderwagen. Het is goed om te vermelden dat het gaat om een trottoir dat breed begint, vervolgens smaller wordt en vervolgens weer verbreed. De minimale breedte van 1,0 meter geldt voor een lengte van circa 1,0 meter en loopt vervolgens weer breder uit. Verbreding is echter wel gewenst zodat mensen elkaar kunnen passeren, ook op het smalste gedeelte van het trottoir.

Om de verbreding van het trottoir juridisch te borgen, wordt in de verbeelding een aanduiding opgenomen ter plaatse van de noordwestzijde van het plangebied. Er wordt namelijk een strook van 45 centimeter langs de gevel van het gebouw naar binnen toe aangeduid met 'onderdoorgang'. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang te worden vrij gehouden ter hoogte van de 1e verdiepingvloer van de panden Absdaalseweg 1 en Van der Maelstedeweg 2-2a. Op onderstaande afbeelding is de wijziging weergegeven.

Hierdoor wordt voorkomen dat het gebouw op de begane grond de volledige 1,3 meter kan worden verplaatst richting de weg. Het trottoir langs Hotel Hulst behoudt daardoor een toegankelijke breedte van in totaal 1,45 meter.



figuur 1: Tekening gedeelte gebouw. De gebogen gevel (noordwestzijde) in het ontwerp bouwplan (stippellijn), wordt 45 centimeter teruggelegd. Vanaf eerste verdieping geldt wel de stippellijn als voorgevel.

5. Conclusie

De beschreven aanpassingen in hoofdstuk 3 en 4 hebben betrekking op de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Absdaalseweg 1, Hulst'. Het bestemmingsplan dient daarom gewijzigd te worden vastgesteld.