

Raadsbesluit

GEMEENTE HULST

Conform besloten

Raad: 16. 05. 2013



nummer : Rb2013/24

Onderwerp : Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Hulst Zuid"

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 "Hulst Zuid" waarin de actualisering van de geldende bestemmingsplannen "Zoetevaart", "Wittebrug", "Groote Kreek" en "Tragel" wordt geregeld;

overwegende, dat:

- de vooraankondiging als bedoeld in artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden op 26 oktober 2011;
- het plan conform de werkwijze aan de commissie Ruimte is voorgelegd, dat deze commissie het plan op 6 september 2011 positief heeft ontvangen;
- het ontwerp bestemmingsplan incl. bijlagen gedurende de periode van 17 januari 2013 tot en met 27 februari 2013 ter inzage hebben gelegen;
- binnen de daarvoor beschikbare periode er vier zienswijzen zijn ingediend;
- in bijgevoegde "beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen" van 8 maart 2013 wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen;
- gelet op hetgeen daarin wordt overwogen er geen beletsel is voor het deels gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 16 april 2013;

BESLUIT:

- het bestemmingsplan "Hulst-Zuid" bestaande uit planregels, een toelichting en de verbeelding gewijzigd vast te stellen, e.e.a. zoals aangegeven in het gewaarmerkte en hierbij behorende "beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen" van 8 maart 2013 en rekening houdend met het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2013.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Hulst d.d. 16 mei 2013.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst,

De Raadsgriffier,

De Raadsvoorzitter,

Raadsvoorstel



agenda nummer

Volgnummer rv2013/24

Aan

datum

3 april 2013

De raad van de gemeente Hulst

portefeuillehouder

wethouder D.J.G.M. van Damme-Fassaert

Onderwerp: voorstel tot gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan "Hulst-Zuid"

Inleiding

In het kader van de actualiseringsopdracht voor bestemmingsplannen is voor het grondgebied van Hulst-Zuid een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het plan lag van 17 januari 2013 t/m 27 februari 2013 ter inzage.

Het ontwerp-bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader voor het vast te stellen bestemmingsplan.

Het vast te stellen bestemmingsplan beslaat het grondgebied van de geldende bestemmingsplannen "Zoetevaart", "Wittebrug", "Groote Kreek" en "Tragel".

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 3:4 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 17 januari 2013 tot en met 27 februari 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn er 4 ontvankelijke zienswijzen ingediend.

Tijdens de op 31 januari 2013 in het stadhuis gehouden inloopavond zijn er geen mondelinge zienswijzen ingediend.

In het bijgevoegde stuk "beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen d.d. 8 maart 2013" zijn de ingediende zienswijzen samengevat. Vervolgens is de gemeentelijke reactie gegeven op basis waarvan een conclusie volgt die al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het ligt bij de onderliggende stukken (map leeszaal) voor u ter inzage.

Voorstel:

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor het bestemmingsplan "Hulst Zuid" in overeenstemming met bijgaand raadsbesluit gewijzigd vast te stellen.

De commissie ruimte is op 16 april 2013 over dit voorstel gehoord.

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

Bijlage(n):

- ontwerp-raadsbesluit
- beantwoording zienswijzen bestemmingsplan "Hulst-Zuid" d.d. 8 maart 2013

onderliggende stukken (map leeskamer):

- ontwerp-bestemmingsplan "Hulst-Zuid"
- zienswijzen



Bestemmingsplan “Hulst Zuid”.

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.



Inhoud

1. Inleiding
 - 1.1 Algemeen
 - 1.2 Leeswijzer
2. Zienswijzen
 - 2.1. Ingediende zienswijzen
 - 2.2. Ontvankelijkheid
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen
4. Ambtshalve wijzigingen
5. Overzicht aanpassingen n.a.v. zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bijlagen:



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerp-bestemmingsplan “Hulst-Zuid” heeft vanaf 17 januari 2013 tot en met 27 februari 2013 ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex. artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Er zijn 4 brieven met 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. 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)personen hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om een zienswijze naar voren te brengen:

1. Adviesburo voor Milieutechniek Colsen b.v., Kreekzoom 5, 4561 GX HULST, bij brief van 26 februari 2013, ontvangen 27 februari 2013 (no.13/01380);
2. Lips Capital Group, Helvoirtseweg 146-148, 5260 CC Vught, bij brief van 21 februari 2013, ontvangen 27 februari 2013 (no.13/01366);
3. De heer E. Boonman, Oude Drijdijck 37, 4564 CT St.Jansteen, bij brief van 15 februari 2013, ontvangen 14 februari 2013 (no.13/01091);
4. De heer W. Verbiest, Marco Pololaan 63, 4562 AB Hulst, bij brief van 13 februari 2013, ontvangen 13 februari 2013 (no. 13/01057).

Opmerkingen

- De provincie Zeeland heeft bij brief van 7 november 2012, onder kenmerk 12023341/NWR.12.073 een vooroverlegreactie uitgebracht met betrekking tot voorontwerpbestemmingsplan "Hulst Zuid";
- Waterschap Scheldestromen heeft bij brief van 25 oktober 2013, kenmerk 2012023970 het waterschapsadvies uitgebracht;

Beide vooroverleg-reactie's zijn verwerkt in het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijze is tijdig ingediend en op grond van dit criterium ontvankelijk. De zienswijzen zijn gericht aan de gemeenteraad. Behandeling van de zienswijze zal zoals wettelijk voorgeschreven bij de gemeenteraad plaatsvinden.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijze

3.1 Adviesburo voor Milieutechniek Colsen b.v., Kreekzoom 5, 4561 GX HULST, bij brief van 26 februari 2013, ontvangen 27 februari 2013 (no.13/01380);

Samenvatting zienswijze:

1. Gemengde doeleinden: Het kantoor van Adviesburo voor milieutechniek Colsen b.v. is gelegen in een gebied dat is bestemd voor gemengde doeleinden. Men begrijpt uit de planbeschrijving dat gemengde doeleinden inhoudt dat het bedoeld is voor bedrijven, wonen en maatschappelijke doeleinden. De combinatie wonen en bedrijven is ontstaan doordat de gemeente Hulst het toegestaan heeft om in heel dit gebied wonen en werken te combineren. Vanuit dat oogpunt bevreemdt het hen dan ook dat op het perceel gelegen ten noordoosten van het kantoor (tussen Kreekzoom 5 en 7) geen woonbestemming is opgenomen terwijl dit ten tijde van de verwerving wel is toegezegd door de gemeente Hulst. Verzocht wordt dan ook om de naast de reeds ingetekende woonbestemmingen in het gebied ook voor nieuw te vestigen bedrijven een woning toe te staan.
2. Bebouwingspercentage: Conform artikel 6.2.2.a (hetgeen overigens tweemaal voorkomt) is het maximaal bebouwingspercentage voor gebouwen 50% van het bestemmingsvlak. Wij verzoeken u dit aan te passen aan 50% per erf. Overigens is dit wel toegepast bij artikel 6.2.3 (aan- en bijgebouwen). De definitie van het begrip “erf” is niet opgenomen in de begrippen (artikel 1). Indien het begrip “erf” wordt genoemd dan dient dit gedefinieerd te worden in artikel 1.
3. Bouwvlak: Ter hoogte van het kantoor is het bouwvlak ingetekend op 5 meter vanaf de bestemmingsgrens. Wij hebben begrepen dat zulks is ingegeven ter bescherming en onderhoud van de aanwezige sloot aan de achterzijde van het perceel. De sloot maakt echter ter hoogte van het perceel Kreekzoom 5 een knik weg van het bestemmingsvlak. Verzocht wordt het bouwvlak ter hoogte van Kreekzoom 5 en 1 te verschuiven tot op de perceelsgrens. Er wordt ook met deze verschuiving voldaan aan de afstanden voor het onderhouden van de watergang.
Door dit te honoreren is ook de bouwvlakoverschrijding van het gebouw aan de achterzijde van het perceel Kreekzoom 5 ongedaan gemaakt en worden toekomstige gebouwen/bouwwerken (zoals de besproken realisatie van een zwembad voor privé doeleinden) mogelijk gemaakt.
Men gaat er vanuit dat bovengenoemde zienswijze verwerkt zal worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

Overwegingen:

Ad 1 In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan staat op blz.51 van de toelichting aangegeven dat de als Gemengd bestemde gronden aangewezen zijn voor uiteenlopende functies, zoals bedrijven in categorie 1 en 2, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen ter plaatse van de aanduiding “wonen”. Dit betekent dat wonen slechts toegestaan is ter plaatse van de aanduiding “wonen”. In overeenstemming met dit uitgangspunt zijn de bestaande woningen in het gebiedje aangeduid. Op blz. 24 van de toelichting is aangegeven dat het toevoegen van woningen anders dan op grond van vigerende bestemmingsplannen mogelijk is gemaakt (of zonder dat er een procedure voor gevolgd is), niet aan de orde is. Er is voor het aangegeven perceel geen bestemmingsplanprocedure gevolgd om ter plaatse nog een extra woning toe te voegen en om die reden is dit ook niet in het ontwerp-bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Gelet op de uitgangspunten van het bestemmingsplan is er voor gekozen om geen extra woning te benoemen.

Voor de firma Colsen is in het verleden een vrijstellingsprocedure gevolgd, die nu resulteert in het positief benoemen van de dienstwoning als woning en het bedrijf als bedrijf. De bestaande bebouwing wordt gelegaliseerd.

Van een toezegging bij de verkoop van het ten noord-oosten gelegen perceel is niets gebleken. Mocht die toezegging onverhoopt wel gedaan zijn, dan heeft die niet geresulteerd in een bestemmingsplanprocedure. Mocht in er in de toekomst reden zijn voor een eventuele nieuwvestiging van een bedrijf met bijbehorende woning, dan kan hiervoor een afzonderlijke aanvraag worden ingediend.

Ad 2

6.2.2.a komt inderdaad 2 x voor. Voorgesteld wordt om dit te corrigeren.

Uitgangspunt is 50% bebouwing binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Door uit te gaan van 50% bebouwing per bouwvlak wordt beoogd meer vrijheid te hebben bij de invulling van het gebiedje. Dit voorkomt onnodige procedures. Van de aan de Kreekzoom aanwezige kadastrale percelen zijn er verschillende die het bebouwingspercentage van 50 overschrijden.

Uitgaan van 50% bebouwing per afzonderlijke bouwkvael is te beperkend. Voorstel is dan ook om dit verzoek niet te honoreren. Omdat de huidige opgenomen regeling in artikel 6.2.3 onder b aanleiding is voor misverstanden, wordt voorgesteld die regel 6.2.3 bij de vaststelling in zijn geheel te verwijderen. Wat resteert is dan de regeling dat binnen het op de verbeelding (plankaart) aangegeven bouwvlak gebouwen toegestaan zijn. Het bouwvlak beslaat meerdere kavels aan de Kreekzoom. Het maximale bebouwingspercentage binnen het bebouwingsvlak is 50%. Er is op de verbeelding voor gebouwen een maximale bouwhoogte van 9 meter aangegeven. Gelet op de in artikel 6.2.2 onder b (=c) opgenomen regeling wordt voorgesteld om dit op de verbeelding te wijzigen in een maximale goothoogte van 5 meter.

Voorstel is om de regeling in artikel 6.2.3 voor aan-en uitbouwen en bijgebouwen niet vast te stellen. De regeling in artikel 6.2.4 voor bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt gehandhaafd.

Ad 3

Ruimtelijk functioneel heeft de bebouwingsvrije buffer geen functie. Er ligt ter afscherming een ruime groenstrook. Er is ook voldoende afstand tot de watergang om deze te kunnen onderhouden. Voorstel is om het bouwvlak van "gemengd" aan de achterzijde van de kavels te vergroten tot aan de grens van de groenstrook c.q. de bebouwingsvrije strook aan de achterzijde van de percelen te laten vervallen. Deels wordt hiermee reeds bestaande bebouwing gelegaliseerd, deels wordt het hiermee ook mogelijk de gewenste nieuwe bebouwing toe te staan.

Conclusie:

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze aan te passen zoals hiervoor omschreven.

3.2 Lips Capital Group, Helvoirtseweg 146-148, 5260 CC Vught, bij brief van 21 februari 2013, ontvangen 27 februari 2013 (no.13/01366);

Samenvatting zienswijze:

Inleiding:

- 1.1 LCG finance II B.V. is eigenaar van het complex aan de Zoetevaart 8 welk gelegen is binnen het plangebied ten aanzien waarvan het ontwerp-bestemmingsplan Hulst-Zuid” door het college van burgemeester en wethouders van 17 januari tot en met 27 februari 2013 ter inzage is gelegd.
- 1.2 Het vigerende bestemmingsplan Tragel” staat op de locatie Zoetevaart 8a t/m c detailhandel met één bedrijfswoning per bedrijf toe. Daarnaast is, vanuit ruimtelijkeordeningsoogpunt bezien, het vestigen van een bedrijfswoning met een benzineverkooppunt toegestaan.
- 1.3 Uit paragraaf 1.1 “aanleiding” van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan een actualisatie en conservering van vier vigerende bestemmingsplannen betreft, waarbij voor het nieuwe bestemmingsplan de nadruk ligt op beheer en behoud. In paragraaf 5.2 en 6.1 wordt aangegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en dat het nieuwe bestemmingsplan “Hulst-Zuid” een conserverend karakter heeft dat aansluit op de huidige bestemmingen. Dit heeft de gemeenteraad doen besluiten dat kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan voor dit nieuwe bestemmingsplan.

2.1 Ondanks dat er in de toelichting van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan “Hulst-Zuid” wordt aangegeven dat het een conserverend bestemmingsplan betreft en er wordt aangesloten op bestaande rechten, zijn er op de locatie aan de Zoetevaart 8a t/m c enkele vigerende rechten niet overgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan blijkt het niet meer mogelijk te zijn om een benzineverkooppunt te realiseren op het perceel. Een derde opmerking betreft het niet overnemen van het bebouwingsvlak conform de vigerende bestemming. Door dit bebouwingsvlak te verkleinen, ontnemt het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid om het complex uit te breiden. Door de drie bovengenoemde rechten niet over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan worden de toekomstige exploitatiemogelijkheden van de eigenaar beperkt. In dat geval zou er, als gevolg van het aanpassen van de bestemming, sprake zijn van planschadevergoeding. Ter voorkoming van ingewikkelde discussies over de hoogte van een eventuele planschade en het alsnog moeten laten opstellen van een exploitatieplan door de gemeente, lijkt het ons eenvoudiger alle vigerende rechten over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiermee sluit het nieuwe bestemmingsplan naar onze mening weer aan bij de uitgangspunten voor het opstellen van een conserverend bestemmingsplan. We gaan er vanuit dat deze omissie zal worden hersteld, en dat de bestaande rechten zullen worden opgenomen in de definitieve versie van het nieuwe bestemmingsplan.

2.2 In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 paragraaf 4.1.3 op pagina 20 aangegeven dat de detailhandel tussen Hulst en de kern Sint Jansteen (Zoetevaart) niet geheel op zijn plek zit. Tevens wordt aangegeven dat er in de toekomst mogelijk naar een andere locatie moet worden uitgekeken voor de vestiging van deze detailhandel. Het is ons niet geheel duidelijk of met de genoemde detailhandel de locatie Zoetevaart Zoetevaart 8a t/m c wordt bedoeld. Mocht met de in deze paragraaf genoemde detailhandel daadwerkelijk het pand aan de Zoetevaart 8 worden bedoeld, dan zien wij de laatste twee zinnen van deze paragraaf graag verwijderd uit het bestemmingsplan. Beide zinnen komen ook niet overeen met de uitgangspunten uit de visie voor het gebied als opgenomen in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk van het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat de in het gebied aanwezige detailhandel positief wordt bestemd en er zelfs beperkte mogelijkheden voor uitbreiding van deze functies aanwezig is.

Conclusie:

- 3.1 Gelet op de hiervoor geschetste belangen van de eigenaar, dringt zij er op aan om het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen aan de bovengenoemde zienswijzen.
- 3.2 In dat verband verzoekt Lips Development B.V. uw college om naast LCG Finhance II B.V. in het verdere proces betrokken te worden, in die zin dat uw gemeente haar informatie verschaft over de gerede voornemens en stappen om de bestemming op haar percelen te wijzigen.

Overweging

2.1 Voor Zoetevaart 8 geldt bestemmingsplan "Tragel". Op de plankaart staat de bestemming Detailhandel, zonder bouwmogelijkheden (D(z)), en binnen een bouwvlak: detailhandel (D4) met een maximale goothoogte van vier meter. Tevens is op het perceel een bouwvlak tbv een benzineverkooppunt opgenomen (Bb3). Binnen het bouwvlak is maximaal 10% bebouwing toegestaan.

Respectievelijk zijn artikel 10 en 13 van de voorschriften van toepassing.

Artikel 10 laat een gebruik voor detailhandelsvestigingen toe. Gelet op de nadere aanwijzing op de plankaart is enkel bebouwing toegestaan binnen het met (D4) aangegeven bouwvlak. Er geldt voor bebouwing een maximale goothoogte van 4 meter. Per detailhandelsbedrijf is ten hoogste één dienstwoning toegestaan met een maximale oppervlakte dan 200 m² en geen grotere inhoud dan 750 m³. Bebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. Bijna het gehele bouwvlak is volgebouwd met detailhandelsruimte, er is een Bloemenzaak, een Lidl-supermarkt en een winkel van Micro-Electro gevestigd. Er zijn momenteel geen bedrijfswoningen op het perceel aanwezig.

Het bouwvlak voor detailhandel is op de geldende plankaart richting de Zoetevaart nog 100 m² groter. Het detailhandelsterrein dat bij de woningen Bachlaan 1 t/m 11 gevoegd is, is door middel van een planologisch afgeronde procedure tot stand gekomen en is om die reden als detailhandelsruimte van de plankaart verwijderd.

Artikel 13 laat met in achtname van de nadere aanwijzing op de plankaart het vestigen van een benzineverkooppunt toe. Er is maximaal 10 % bebouwing toegestaan alsmede per bedrijf één dienstwoning. Er geldt een maximaal toelaatbare goothoogte van drie meter. Het gaat om een bebouwingsvlak van 10 x 12 meter. Fysiek is er binnen het aangegeven bouwvlak dermate weinig ruimte dat er nauwelijks sprake kan zijn van een beperking van de bestaande rechten.

Daar wordt ook nog bij opgeteld het gegeven dat in de periode van februari -juni 1997 op de locatie van het tankstation een bodemsanering heeft plaatsgevonden. Hierbij is een 30 m³ benzinetank verwijderd en is 1668 m³ verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd. Ook heeft een aanvullende grondwatersanering plaatsgevonden. Zoals blijkt uit de evaluatie van de sanering blijkt is op de locatie in beperkte mate een restverontreiniging achtergebleven. Met de evaluatie is door de provincie Zeeland ingestemd (brf d.d. 29 juni 1998, kenm. 986002).

Op grond van het feit dat de bodemsanering door SUBAT is uitgevoerd (Stichting Uitvoering Bodemsanering Amovering Tankstations) kan worden gesteld dat hiermee ook het tankstation op de locatie definitief is komen te vervallen. Een van de voorwaarden voor deelname van bedrijven aan de SUBAT-regeling destijds was namelijk dat zij contractueel hebben laten vastleggen dat afgezien wordt van verdere uitbaat van het gesaneerde tankstation. Het tankstation is hiermee door de eigenaar zelf dus destijds opgegeven.

In de tussentijd is er geruime tijd verlopen tussen het saneren van het benzineverkooppunt en is er geruime tijd verstreken zonder dat er nieuwvestiging aan de orde is geweest.

Hiermee is in praktische zin het gebruik van de locatie als tankstation destijds al komen te vervallen en is er geen aanleiding om het nieuwe bestemmingsplan hierop aan te passen.

Gelet op de uitgangspunten van het bestemmingsplan om bestaande rechten over te nemen, en rekening houdend met de ruimtelijk afgeronde situaties ter plaatse, wordt voorgesteld de aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan slechts voor de bestemming “detailhandel” toe te passen.

Het benzineverkooppunt komt daarmee niet terug op de plankaart. Wel wordt de mogelijkheid om binnen het bebouwingsvlak dienstwoningen te realiseren hersteld e.e.a. rekening houdend met het geldende bestemmingsplan.

Onder punt 2.2 wordt verzocht om tekst uit de toelichting te verwijderen. Het gaat om tekst die is ontleend aan de ondertussen op 15 mei 2012 vastgestelde Structuurvisie voor de gemeente Hulst. Het gaat om een ruimtelijk relevante beleidsnota die door de gemeenteraad is vastgesteld. Het verwijderen van dit onderdeel uit de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt om die reden niet voorgesteld.

Conclusie:

De zienswijze vormt deels aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen e.e.a. met in achtneming van hetgeen hiervoor is overwogen.

Concreet betekent dit ook dat de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte van 6 naar 4 meter gewijzigd wordt, e.e.a. overeenkomstig de bestaande rechten.

3.3 De heer E. Boonman, Oude Drijdijck 37, 4564 CT St.Jansteen, bij brief van 15 februari 2013, ontvangen 14 februari 2013 (no.13/01091);

Samenvatting zienswijze:

Dhr. Boonman geeft aan dat hij pachter is van de boerderij gelegen aan de van der Maelstedeweg 104 te Hulst en dat hij eigenaar/pachter is van het weiland gelegen aan de Grote Kreekweg. Op het weiland gelegen aan de Grote Kreekweg zit momenteel de bestemming Openlucht recreatie waarvan 1% bebouwd mag worden en er is geen sprake van een beschermd stadsgezicht op het perceel.

In september 2012 is het verzoek gedaan om daar een woning te bouwen. Middels een principeverzoek met mondelinge toelichting. Dit verzoek is afgewezen om dubieuze redenen.

Er is duidelijk gemaakt dat we het huidige bestemmingsplan moesten volgen. Om die reden hebben we een planoloog en een bestemmingsplandeskundige ingeschakeld, deze hebben geadviseerd om een omgevingsvergunning aan te vragen voor een camping /recreatiepark, omdat dit de bestemming is die er officieel opzit. Het is volgens hen niet mogelijk dat de bestemming nu gewijzigd wordt, terwijl men de plannen aan het concretiseren is.

Verzocht wordt dan ook stellig om de gronden en gebouwen die zij in eigendom/gebruik hebben niet te wijzigen en te laten zoals het was.

Op de inloop-avond is geconstateerd dat er op het perceel aan de Grote Kreekweg en de van der Maelstedeweg de bestemming is gewijzigd. Men is er van overtuigd dat dit hen zeer zal belemmeren in de toekomstige bedrijfsvoering. Om die reden gaat men dus absoluut niet akkoord met het wijzigen van de bestemmingen.

Overwegingen:

Men vraagt de bestemming voor het weiland te handhaven zoals die momenteel ook in het bestemmingsplan “Zoetevaart” is opgenomen. Wat vooral van belang is, is een vergelijking van het geldende bestemmingsplan en het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan Zoetevaart. Het weiland heeft daarin de bestemming (Po3) met 1%. Het gaat om de bestemming Park, met als subbestemming openlucht recreatie. Maximaal toelaatbaar bebouwd oppervlak is 1%. Van toepassing is artikel 17 van bestemmingsplan Zoetevaart. Daarin is aangegeven dat gronden met de bestemming Park met inachtneming van de op de kaart aangegeven bestemming uitsluitend gebruikt mogen worden ten

behoefte van de openlucht recreatie (subbestemming O) en in samenhang daarmee voor ontsluitingswegen en parkeerplaatsen.

Op de gronden met die sub-bestemming mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het gebruik als Park worden gebouwd. Per bebouwingsvlak mag slechts het toegestane percentage worden bebouwd.

In de 1^e herziening van bestemmingsplan Zoetevaart zijn de gebruiksbepalingen, zoals aangegeven in artikel 21 van het bestemmingsplan opgenomen.

Daarin is aangegeven dat onder strijdig gebruik in ieder geval mag worden verstaan gronden te gebruiken als uitstallings- of opslag-, stand- of ligplaats voor kampeermiddelen, behoudens het bepaalde in lid 3 tenzij het betrokken gebruik overeenstemt met de doeleinden waarvoor de desbetreffende grond ingevolge het plan mag worden gebruikt.

Deze bestemming is nooit verwezenlijkt. Om die reden is het perceel nog altijd als weiland bij een grondgebonden agrarisch bedrijf in gebruik.

In het ontwerp-bestemmingsplan (Hulst-Zuid) is het weiland aangeduid met de bestemming Groen. Deze bestemming laat net als het oude bestemmingsplan toe dat ter plaatse parken worden aangelegd. Slechts het aangegeven maximum percentage aan bebouwing is niet opgenomen. Voorstel is om dit percentage (1%) opnieuw aan de bestemmingsregeling toe te voegen.

Dit past binnen de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan. Voorstel is dan ook om de bestemmingsregeling uit het geldende bestemmingsplan Zoetevaart te herstellen.

Ten aanzien van de bewering dat er geen sprake is van beschermd stadsgezicht wordt verwezen naar het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht dat op basis van de Monumentenwet heeft plaatsgevonden. De opgenomen regeling vindt zijn oorsprong in dat aanwijzingsbesluit.

Het verzoek dat door de heer Boonman is ingediend om een omgevingsvergunning te verkrijgen voor realisatie van een camping/recreatiepark is vanwege het ontbreken van voldoende stukken buiten behandeling gesteld. Dit is hem bij brief van 20 maart 2013 meegedeeld. Tevens is aan hem mee gedeeld dat “het verzoek in strijd is met het geldende bestemmingsplan Zoetevaart”. Vooralsnog leidt dit nog niet tot een wijziging van het huidige gebruik van het voor agrarische doeleinden in gebruik zijnde weiland.

Het verzoek is net als de eerdere afwijzing voor realisatie van een woning nu niet aan de orde.

Voor het perceel van der Maelstedeweg 104 geldt dat de gebruiksmogelijkheden van de boerderij nu nog zijn neergelegd in bestemmingsplan “Zoetevaart”. Op de plankaart is een bebouwingsvlak aanwezig van 50 x 80 meter waarbinnen de opstallen voor een aan de grond gebonden agrarisch bedrijf aanwezig mogen zijn. Er geldt binnen dat bebouwingsvlak een maximale goothoogte van 6 meter. Er zijn binnen het bebouwingsvlak geen glasopstallen hoger dan 1 meter toegestaan. De overige bepalingen zijn benoemd in de voorschriften.

De gronden die buiten het bebouwingsvlak liggen mogen gebruikt worden voor aan de grond gebonden agrarische bedrijven. Er mogen gelet op de nadere aanwijzing (Z) geen gebouwen toegestaan. Dezelfde systematiek wordt in bestemmingsplan Hulst-Zuid gevolgd. Doordat er nu sprake is van een Imro-gecodeerd bestemmingsplan met bijbehorende standaardisering wordt er een afwijkende naamgeving gehanteerd. In de plaats van “Landbouw” wordt nu de bestemmingsaanduiding “Agrarisch” gebruikt. Dit is verantwoordt in het ontwerp-bestemmingsplan. Er behoeft om die reden geen verandering plaats te vinden in de naamgeving.



Conclusie:

De zienswijze vormt deels aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, e.e.a. rekening houdend met hetgeen hiervoor is overwogen.

3.4 De heer W. Verbiest, Marco Pololaan 63, 4562 AB Hulst, bij brief van 13 februari 2013, ontvangen 13 februari 2013 (no. 13/01057).

Samenvatting zienswijze:

In het ontwerp bestemmingsplan is geconstateerd dat de woning Marco Pololaan 63 niet in het bouwvlak is opgenomen. Verzocht wordt dit aan te passen.

Overwegingen:

Het is correct dat die woning niet in het bouwvlak is opgenomen. Er wordt dan ook voorgesteld het bestemmingsplan hier op aan te passen. Het gaat om een vrijstaande woning met een vergelijkbare goothoogte.

Conclusie:

De zienswijze vormt aanleiding om het bestemmingsplan hier op aan te passen.

4. Ambtshalve wijzigingen

De toelichting

In de toelichting is op blz. 20 nog sprake van (ontwerp) Structuurvisie. De Structuurvisie is ondertussen vastgesteld. De toelichting kan worden aangevuld met de tekst: "De structuurvisie is op 15 mei 2012 door de gemeenteraad vastgesteld." (ontwerp) verwijderen.

De regels

5.2.3 onder a tekst wijzigen in binnen en buiten een bouwvlak. Uitsluitend verwijderen.

8.2.3 onder a tekst wijzigen in binnen en buiten een bouwvlak. Uitsluitend verwijderen.

Voorstel: de regeling conform wijzigen.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de 3 waterwoningen die in het vastgestelde bestemmingsplan "Groote kreek", 2^e herziening" voorzien zijn aan de Alexander de Grotestraat, niet op de verbeelding aangeduid. Voorstel: de verbeelding conform te wijzigen. De nieuwbouw mogelijkheid wordt hiermee hersteld.