

Raadsbesluit

GEMEENTE HULST
Conform besloten



Raad: 8 - 11, 2012

nummer : Rb2012/50

Onderwerp : Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Binnenstad"

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 "Binnenstad" waarin de actualisering van de geldende bestemmingsplannen Nieuwe Bierkaai, Nieuwe Bierkaai, 1^e herziening, Binnenstad Partiële uitwerking gebied IV, Binnenstad wijziging Gentsestraat 44, Binnenstad wijziging Steenstraat 9, wijziging Lange Nieuwstraat 12 alsmede een gedeelte van bestemmingsplan Havenfort wordt geregeld;

overwegende, dat:

- de vooraankondiging als bedoeld in artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden op 22 juni 2011;
- het plan conform de werkwijze aan de commissie Ruimte is voorgelegd, dat deze commissie het plan op 24 mei 2011 positief heeft ontvangen;
- het ontwerp bestemmingsplan incl. bijlagen gedurende de periode van 28 juni 2012 tot en met 8 augustus 2012 ter inzage hebben gelegen;
- binnen de daarvoor beschikbare periode er 6 zienswijzen zijn ingediend;
- in bijgevoegd "Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen" van 2 oktober 2012 wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen;
- gelet op hetgeen er in het "Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen" wordt overwogen en er geen beletsel is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.
- er derhalve geen beletsel is voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 23 oktober 2012;

BESLUIT:

- het bestemmingsplan "Binnenstad" bestaande uit planregels, een toelichting en de verbeelding vast te stellen, e.e.a. zoals aangegeven in het gewaarmerkte en hierbij behorende "Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen" van d.d. 2 oktober 2012.

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 8 november 2012 aangenomen

met 11 stemmen vóór en 10 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst,
De Raadsgriffier,

De Raadsvoorzitter,

Raadsvoorstel



agenda nummer	Volgnummer Rv2012/50	Aan
datum		De raad van de gemeente Hulst
2 oktober 2012		
portefeuillehouder		
wethouder D.J.G.M. van Damme-Fassaert		

Onderwerp: voorstel tot vaststellen bestemmingsplan "Binnenstad"

Inleiding

In het kader van de actualiseringsopdracht voor bestemmingsplannen is voor het grondgebied van de binnenstad een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Het plan lag van 28 juni 2012 t/m 8 augustus 2012 ter inzage.

Gedurende die periode zijn er 6 zienswijzen ingediend.

In bijgevoegd "beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen d.d. 2 oktober 2012" wordt nader op de zienswijzen ingegaan. Ook wordt daarin een aantal ambtshalve wijzigingen verwoord.

Ontwerp bestemmingsplan

Dit ontwerp biedt een juridisch-planologisch kader voor het vast te stellen bestemmingsplan. Het vast te stellen bestemmingsplan beslaat het grondgebied van de gehele binnenstad van Hulst, alsmede een gedeelte van bestemmingsplan "Havenfort". Tevens zijn een aantal planologisch uitwerkingen zoals het plan "onder de Toren", "de Zoutziederij" en de wijzigingen uit het vigerende bestemmingsplan bestemmingsplan "Binnenstad" zoals "Lange Nieuwstraat 12" in het plan verwerkt.

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 28 juni 2012 tot en met 8 augustus 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn er 6 ontvankelijke zienswijzen ingediend.

Tijdens de op 12 juli 2012 in het stadhuis gehouden inloopavond zijn er geen mondelinge zienswijzen ingediend. In het bijgevoegde "beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen d.d. 2 oktober 2012" 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. Ook wordt er een reactie gegeven op een aantal onderhandse opmerkingen die van de provincie Zeeland zijn ontvangen.

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

Voorstel:

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

De commissie ruimte is op 23 oktober 2012 over dit voorstel gehoord.

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

Bijlage(n):
ontwerp raadsbesluit

Onderliggende stukken (map leeskamer):

- Ontwerp bestemmingsplan "Binnenstad";
- Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen d.d. 2 oktober 2012
- Zienswijze



Bestemmingsplan "Binnenstad".

) **Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.**

)

Hulst, 2 oktober 2012

Inhoud

1. Inleiding

- 1.1 Algemeen
- 1.2 Leeswijzer

2. Zienswijzen

- 2.1. Ingediende zienswijzen
- 2.2. Ontvankelijkheid
- 2.3. Rechtsbescherming

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 "Binnenstad" heeft vanaf 28 juni 2012 tot en met 8 augustus 2012 ter inzage gelegen in het kader van de vaststellingsprocedure ex. artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Er zijn 6 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. de heer R.F.C.W.A. Schalkens, Beestenmarkt 24, 4561 AM Hulst, bij brief van 3 augustus 2012, ontvangen 3 augustus 2012 (no. 12/07371);
2. de heer J.A.M. Schalkens, Beestenmarkt 22, 4561 AM Hulst, bij brief van 2 augustus 2012, ontvangen 3 augustus 2012 (no.12/07372);
3. Stichting Bescherming Stadsgezicht Hulst, p/a Notendijk 78, 4583 SX Terhole, bij brief van 3 augustus 2012, ontvangen 8 augustus 2012 (no. 12/07453);
4. De heer G.Ton en mevrouw S. Ton-Piket, Kleine Bagijnestraat 1, 4561 CN Hulst, bij brief van 7 augustus 2012, ontvangen 8 augustus 2012 (no. 12/07464) tevens ontvangen per mail;
5. Ondernemersvereniging Hulst Vestingstad, Postbus 177, 4560 AD Hulst, bij brief van 7 augustus 2012, ontvangen 8 augustus 2012 (no.12/07481);
6. C.M. van Alphen, Grote Bagijnestraat 3, 4561 CG Hulst, bij brief van 8 augustus 2012, ontvangen 8 augustus 2012 (no.12/07482).

Opmerkingen

- De provincie Zeeland heeft op 11 juli 2012 per e-mail laten weten dat de provincie geen zienswijze zal indienen. Wel heeft men op 11 juli 2012 per mail verzocht enkele onderhandse opmerkingen als ambtshalve wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan mee te nemen.
- Waterschap Scheldestromen heeft bij brief van 26 juni 2012, kenmerk 2012015108 het waterschapsadvies uitgebracht.

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en op grond van dit criterium ontvankelijk. Met uitzondering van de zienswijzen van de heren Schalkens die aan het college gericht zijn, zijn de zienswijzen gericht aan de gemeenteraad. Behandeling van alle zienswijzen zal zoals wettelijk voorgeschreven bij de gemeenteraad plaatsvinden.

De onder opmerkingen vermelde brieven houden geen formele zienswijzen in.

3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen



3.1 de heer R.F.C.W.A. Schalkens, Beestenmarkt 24, 4561 AM Hulst, bij brief van 3 augustus 2012, ontvangen 3 augustus 2012 (no. 12/07371);

Samenvatting zienswijze:

1. Verzocht wordt de goothoogte voor Beestenmarkt 24 te Hulst in het nieuwe bestemmingsplan voor het gehele perceel te verhogen naar W7 meter of liever nog naar W9 meter zoals andere percelen, bijvoorbeeld Beestenmarkt 14 t/m 20, Grote Zwanenstraat 7 en 9 en Beestenmarkt 19 ...;

Overwegingen:

Het ontwerp-bestemmingsplan gaat uit van de bestaande rechten. Dit wil zeggen de rechten die in het geldende bestemmingsplan Binnenstad opgenomen zijn. De bestaande rechten zijn gemaximaliseerd (100 % plus een vrijstellingsmarge van 15 %). Voor het perceel van de heer Schalkens betekent dit dat voor het hoofdgebouw een gemaximaliseerde goothoogte van 8 meter opgenomen is. Dit was in het geldende bestemmingsplan 7 meter. Het achterterrein heeft een lagere -gemaximaliseerde- goothoogte van 3,5 meter gekregen. Dit was 3 meter. Als men concrete bouwplannen heeft, dan kan men via de ge-eigende kanalen daartoe een verzoek doen. Op dat moment kan een ruimtelijke afweging gemaakt worden.

Conclusie:

Het verzoek van de heer Schalkens vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 de heer J.A.M. Schalkens, Beestenmarkt 22, 4561 AM Hulst, bij brief van 2 augustus 2012, ontvangen 3 augustus 2012 (no.12/07372);

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt de goothoogte voor Beestenmarkt 22 te Hulst in het nieuwe bestemmingsplan te verhogen naar W7 meter of liever nog naar W9 meter zoals andere percelen, bijvoorbeeld Beestenmarkt 14 t/m 20, Grote Zwanenstraat 7 en 9 en Beestenmarkt 19 ...;

Overwegingen:

Het ontwerp-bestemmingsplan gaat uit van de bestaande rechten. Dit wil zeggen de rechten die in het geldende bestemmingsplan Binnenstad opgenomen zijn. De bestaande rechten zijn gemaximaliseerd (100 % plus een vrijstellingsmarge van 15 %). Voor het perceel van de heer Schalkens betekent dit dat voor het hoofdgebouw een gemaximaliseerde goothoogte van 8 meter opgenomen is. Dit was in het geldende bestemmingsplan 7 meter. Het achterterrein heeft een lagere -gemaximaliseerde- goothoogte van 3,5 meter gekregen. Dit was 3 meter. Als men concrete bouwplannen heeft, dan kan men via de ge-eigende kanalen daartoe een verzoek doen. Op dat moment kan een ruimtelijke afweging gemaakt worden.

Conclusie:

Het verzoek van de heer Schalkens vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Stichting Bescherming Stadsgezicht Hulst, p/a Notendijk 78, 4583 SX Terhole, bij brief van 3 augustus 2012, ontvangen 8 augustus 2012 (no. 12/07453)

Samenvatting zienswijze:

- Er wordt op bladzijde 1 aangegeven dat men belanghebbende is.
 - Vervolgens wordt de voorgeschiedenis van het beschermd stadsgezicht ter informatie voorgelegd.
 - De stichting geeft aan dat:
 - “Een deel van de binnenstad (het waarom van deze uitzondering is, gelet op de uitspraak van de Raad van State van 1973 onduidelijk en tast een deel van de essentie van deze uitspraak aan!) is in het bestemmingsplan “Binnenstad Hulst” opgenomen en werd in 1982 officieel als beschermd stadsgezicht aangewezen.
- De inschrijving in het betreffende register (maart 1983) verplicht de gemeente krachtens de Monumentenwet en de Wet Ruimtelijke Ordening deze aanwijzing in een bestemmingsplan vast te leggen.
- Volgens de daarop volgende tekst geeft de gemeente Hulst in dit bestemmingsplan aan en men citeert: “Het is dan ook van groot belang het ruimtelijk- en cultuurhistorisch karakter te behouden en veilig te stellen. Naast het instand houden en beschermen is in het verlengde daarvan het beter leefbaar maken van het historisch stadsbeeld (toeristisch-recreatieve functie) van belang.
- Men citeert (letterlijk) uit de Welstandsnota 2004 van de Gemeente Hulst: -de vesting (de binnenstad) van Hulst is een cultuurhistorisch zeer waardevol gebied en beeldbepalend voor het totaalbeeld van de gemeente Hulst;
En verder:
 - Deze straten en pleinruimtes met de aangrenzende cultuurhistorische waardevolle bebouwing vormen het beschermd stadsgezicht van Hulst zoals opgenomen in het bestemmingsplan (het door het rijk aangegeven beschermd stadsgezicht heeft betrekking op de gehele vesting van Hulst) Hier omheen liggen stadsblokken uit verschillende bouwperiodes die voornamelijk een bouwfunctie hebben. En voorts: het is van belang om het gave beeld van de gehele vesting te behouden en waar mogelijk te versterken.
 - Een deel van de binnenstad (het waarom van deze uitzondering is, gelet op de uitspraak van de Raad van State van 1973 onduidelijk en tast een deel van de essentie van deze uitspraak aan!) is in het bestemmingsplan Binnenstad Hulst opgenomen en werd in 1982 officieel als beschermd stadsgezicht aangewezen.
 - Op gronden met de bestemmingen beschermd stadsgezicht mag een (bouw)vergunning slechts worden verleend indien geen evenredige schade wordt toegebracht aan, dan wel herstel verzekerd is van het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht en nadat de rijksdienst voor de monumentenzorg is gehoord.
 - Het welstandsbeleid dient er op gericht te zijn het cultuurhistorisch zeer waardevolle karakter van het gehele gebied binnen de stadswallen en stadsgracht te behouden. De kwetsbaarheid van het beschermd stadsgezicht ligt in vervangende nieuwbouw, gevelverandering en het aanbrengen van reclame-uitingen en andere toevoegingen aan de gevels.
 - Uit het ambtsbericht van de monumentenraad van 28 augustus 1973:
Essentieel is de bebouwingsschaal, en met name de hoogte in Hulst is bescheiden; gebruikelijk zijn twee bouwlagen met een hoge en steile kap (bij kerngebied rond de Basiliek) waarbij de verdiepingshoogte en dus de goot- en bouwhoogte, vrij grote verschillen te zien geeft, hetgeen resulteert in een bijzonder levendig gevelbeeld. Daarbij accentueren de in het algemeen boven de dakvlakken uitgebouwde scheidende muren tussen de verschillende panden de hoogteverschillen tussen de bekappingsen.
En verder:
Vanuit het kerngebied rond (de basiliek) neemt de bebouwingshoogte geleidelijk af. Vooral langs de wallen is de bebouwing zelden hoger dan één bouwlaag met kap. De betrekkelijk geringe hoogte-ontwikkeling weerspiegelt zich in het stadssilhouet, waarin slechts de

hoogste bebouwing boven de wallen uitsteekt, dit nog afgezien van de omstandigheid, dat de vestingwallen merendeels met hoog opgaand geboomte beplant zijn.

Teneinde het voor de gemeente Hulst mogelijk te maken om enige amoverende (geplande) maatregelen (sloop en nieuwbouw) binnen de wallen te treffen werd als clausule vermeld en de stichting citeert: Bij de voor dit gebied ex artikel 37, lid 5, te treffen stedenbouwkundige regeling dient ernaar gestreefd te worden het historisch karakter van de stad, tot uitdrukking komend in rooilijnen, en parcellering, hoogte bekapping, gevelstructuur, materiaal- en kleurgebruik en indeling en detaillering van de openbare ruimte, zoveel mogelijk recht te doen.

En verder: dat het stedenbouwkundige plan niet tot doel moet hebben het stadsgezicht in zijn huidige vorm (lees begin zeventig- begin tachtiger jaren) te bevriezen, doch aan de hand van een in te stellen onderzoek, onder discipline van de hierboven aangegeven uitgangspunten, de karakteristiek zo goed mogelijk recht wordt gedaan.

De rijksoverheid heeft dus al lange tijd gelegen wettelijk vastgelegd dat alle plannen van de gemeente Hulst dienen te voldoen aan de stringente eisen! Of deze ook daadwerkelijk zijn toegepast wordt door de stichting zeer betwijfeld (gelet op de kritiek vanuit de bevolking) als wij zien hoe grote delen van 'binnen de wallen', ondanks deze eisen 'vernieuwd' zijn en wij citeren die eisen nogmaals: -er dient ernaar gestreefd te worden het historisch karakter van de stad, tot uitdrukking komend in rooilijnen, en parcellering, hoogte, bekapping, gevelstructuur, materiaal- en kleurgebruik en indeling en detaillering van de openbare ruimte, zoveel mogelijk recht te doen.

Een beschermd stadsgezicht vraagt, naar de mening van de stichting om een consequente uitvoering van de voorschriften uit het bestemmingsplan waarbij aan slopen en nieuwbouwen binnen het gebied zeer zware eisen dienen te worden gesteld t.a.v. hoogte, volume en niet in de laatste plaats aan de (historiserende) vormgeving in relatie tot de omgeving.

De stichting is geen voorstander om in alle omstandigheden 'de zaak te bevriezen' maar wel een beschermer van de historische binnenstad welke naar ons oordeel alleen kan overleven als er consequent 'binnen de eisen van de wetgeving' wordt ontworpen, verbouwd en gebouwd. Dat vraagt om historische deskundigheid, voeling met de stad maar vooral de bereidheid om zich te houden aan de eisen en regels vastgelegd in de monumentenwet en de status beschermd stadsgezicht.

Dat betekent in concreto dat niet de eigenaar, de architect, de bouwer of een projectontwikkelaar bepaalt wat er gebouwd gaat worden én hoe het eruit gaat zien (hun eisen en wensen zijn ondergeschikt aan de wetgeving!) maar het college van burgemeester en wethouders als de uitvoerders van het (rijks) monumentenbeleid, gecontroleerd en onder verantwoordelijkheid van u als gemeenteraad want Hulst is niet voor niets een beschermd stadsgezicht en daar moeten we trots zijn!

Het huidige vigerende bestemmingsplan is al vele jaren oud en gebaseerd op de uitspraak van de raad van state van 28 juni 1982 (no.1008/82) waarin werd vastgelegd en wij citeren: - dat het silhouet van de stad met name wordt bepaald door de Grote Kerk (Basiliek) en de vestingwerken met beplante omwalling, welke tot de fraaiste en meest gaaf bewaarde in Nederland wordt gerekend; dat de stad Hulst en de onbebouwde gronden in de naaste omgeving daarvan, van waaruit een ononderbroken zicht op de vesting kan worden verkregen en welke het aanzien van de stad in sterke mate bepalen,.

Na de vaststelling van deze conclusies zijn vele malen (al dan niet geslaagde) pogingen ondernomen om het stadssilhouet van Hulst 'aan te passen'. De stichting noemt er een paar: het plan "Onder de Toren", "Het Houtenkwartier" en "De Nieuwe Bierkaai".

Het bevreemdt de Stichting dat ondanks diverse uitspraken van de Raad van State (ons hoogste raadscollege) of via uitspraken en/of bemiddeling van de rechter in Middelburg de

gemeente blijft proberen om nu het vigerende bestemmingsplan binnenstad "aan te passen" met een aangepast juridisch-planologisch kader om het bestemmingsplan te "actualiseren".

- Volgens de stichting moeten er gewoon een aantal toezeggingen geformaliseerd worden die nu niet mogelijk zijn volgens het bestemmingsplan. Als voorbeeld wordt genoemd de sloop- en nieuwbouw van de Lange Nieuwstraat 12. De vergunningen zijn verleend en de stichting heeft tegen deze vergunningverlening bezwaar aangetekend. Ook hier zijn de hoogte, de vergroting van het volume maar ook de vormgeving van de voorgevel, naar de mening van de stichting niet in overeenstemming met het bestemmingsplan en staan haaks op een eerdere uitspraak van de rechtbank in 2003 (plan onder de toren) voor dit gebied! Ondertussen is, ondanks het aanbod aan het college om overleg te plegen een beroep aan de rechter in Middelburg voorgelegd. Men vindt dat het niet zo kan zijn dat lopende deze beroepsprocedure het niet zo kan zijn dat door de voorgestelde bestemmingsplan wijziging de aanpassing van hoogtes, volumes in het vigerende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (zaaknummer: 12/491/waboa) Daarmee zou de essentie van het vigerende bestemmingsplan: nl de wettelijk vastgelegde verplichting om het historisch monumentale karakter (en aanzicht) van Hulst te beschermen (Beschermd stadsgezicht) geweld worden aangedaan. De nieuwe wet Momo geeft aan dat er vooraf inspraak moet zijn, een cultuurhistorische waardebeoordeling en een openbare verslaglegging van de Welstand en/of monumentencommissie moet plaatsvinden, waarbij met redenen omkleed moet worden aangegeven waarom wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Men heeft ter zake geen advies kunnen vinden van de welstand en of monumentencommissie. Wel komt de stichting een cultuurhistorisch advies van het bureau BRO tegen waarvan het advies eigenlijk, zover wij hebben kunnen nagaan niet is overgenomen in dit "ontwerp bestemmingsplan Binnenstad".
- De stichting mist een lijst van "gemeentelijke monumenten" waarvan een voordracht al enkele maanden geleden aan het college ter beoordeling is voorgelegd. (zie inventarislijst "Hulst, vestingstad en Monumentenstad")
- Bij onderzoeken stuit de stichting steeds op verwijzing naar de monumentencommissie van Dorp, Stad en Land (DSL). Voor Hulst als belangrijke monumentengemeente en beschermd stadsgezicht een zeer noodzakelijk (onafhankelijk) instituut omdat door het wegvallen van verplichte rijksadvisering de gemeentelijke Monumentencommissie hét advies- en toetsingskader geworden is voor het college van B&W.
- Wat opvalt is dat deze welstands/monumentencommissie weliswaar benoemd wordt als commissie (zie gemeentelijke website) maar het lid of leden (?) daarvan, althans voor de stichting volkomen onbekend zijn en zover wij hebben kunnen nagaan door de gemeenteraad nooit benoemd is. Dit wordt in het kader van openbaarheid van bestuur een ongewenste situatie.
- Kennelijk is de gemeente (en haar adviseurs) van oordeel dat alle wettelijke bepalingen aangaande het beschermde stadsgezicht (vastgelegd in de acte van Malta, de Monumentenwet, in het vigerende bestemmingsplan Binnenstad en verregaand onderbouwd door welstands- en monumentenregels) best wel wat opgerekt mogen worden. De stichting is het daar volstrekt mee oneens temeer, omdat daarmee "het hek van de dam is" en eventuele verdergaande veranderingen aan het stadsilhouet niet meer tegen te houden zijn! Het gevolg zal zijn een nog verder afkalvende toeristische belangstelling voor de binnenstad van Hulst met alle economische gevolgen van dien!

Overwegingen:

- in dit stadium van de bestemmingsplanprocedure mag eenieder een zienswijze indienen. Men hoeft geen belanghebbende te zijn. Men werpt zich op als beschermer van het beschermde stadsgezicht van de gemeente Hulst.



De gemeente Hulst doet dit ook al sinds jaar en dag. Daarbij wordt gebruik gemaakt van bestaande wetgeving op het gebied van Monumentenzorg, Ruimtelijke Ordening en andere van belang zijnde regelgeving op het gebied van o.a. Welstand. Het afwegingskader wordt gevormd door het nieuwe bestemmingsplan.

Uitgangspunt bij dit nieuwe bestemmingsplan is om een consoliderend bestemmingsplan te maken. Daarbij worden de verschillende bestemmingsplannen die op het grondgebied van de binnenstad van Hulst betrekking hebben samengevoegd tot één bestemmingsplan. Daarbij wordt rekening gehouden met de thans geldende wetgeving. Het beschermd stadsgezicht wordt door middel van een dubbelbestemming op de plankaart aangeduid.

In het ontwerp-bestemmingsplan zijn verder in artikel 23, 24, 25, 26 en 27 de regels ten aanzien van het beschermde stadsgezicht uitgewerkt. Er is een bestemmingsbeschrijving opgenomen, er is een voorrangregeling ten opzichte van overige bestemmingen voorzien, er gelden bouwregels. Voor het slopen van een bouwwerk dat gelegen is in het beschermd stadsgezicht is op basis van het desbetreffende artikel een sloopvergunning nodig. Deze regeling biedt voldoende bescherming. Afwijkingen zijn slechts mogelijk indien hiertoe gebruik gemaakt wordt van de bestaande wettelijke mogelijkheden.

Het geldende bestemmingsplan Binnenstad kent al lange tijd een regeling die voorziet in het beschermen van het "beschermde stadsgezicht". De raad van de gemeente Hulst heeft in 1992 beschermende regels opgenomen voor het "beschermde stadsgezicht". Dit als een uitvloeisel van de eerdere aanwijzing op basis van de Monumentenwet. Ook het geldende bestemmingsplan de Nieuwe Bierkaai kent een regeling die o.a. tot doel heeft om het "beschermde stadsgezicht" daadwerkelijk te beschermen.

In het nu aan de orde zijnde ontwerp-bestemmingsplan "Binnenstad" is opnieuw een beschermende regeling opgenomen die in het plan ruim wordt toegelicht. De regeling houdt rekening met de wetgeving zoals die sedert 1 januari 2012 ten aanzien van cultuurhistorie geldt. Het ontwerp-bestemmingsplan "Binnenstad" maakt onderdeel uit van het actualiseringsprogramma van bestemmingsplannen voor de gemeente Hulst. Dit programma heeft o.a. tot doel om alle bestemmingsplannen te actualiseren en te digitaliseren. Daarbij worden ook die zaken geformaliseerd die reeds planologisch onherroepelijk zijn geworden. (plan onder de toren, het Houtenkwartier en de Nieuwe Bierkaai.) Deze plannen hebben een planologische procedure doorlopen en zijn vervolgens onherroepelijk geworden. Deze plannen verwerken in het ontwerp-bestemmingsplan ligt vervolgens voor de hand.

Voor de locatie Lange Nieuwstraat 12 geldt dat de bestaande rechten uit bestemmingsplan Binnenstad opgenomen zijn. Op 25 februari 2002 is de bestemming van Lange Nieuwstraat 12 gewijzigd in Centrumdoeleinden. Deze bestemmingswijziging is onherroepelijk geworden en is nu conform opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan.

De rechten voor het perceel zijn op gelijkwaardige manier gemaximaliseerd (100% x 15%) en past in de systematiek van het ontwerp-bestemmingsplan.

De maximalisatie wordt toegepast omdat dit veel procedurewerk scheelt en op die manier de bestuurslasten lager kunnen blijven. In de praktijk wordt nu al vaak rekening gehouden met de beschikbare vrijstellingsmarges. Door te maximaliseren hoeft geen afzonderlijke procedure te worden gevolgd. In dit geval wordt voorrang gegeven aan het algemeen belang boven het individuele belang.

Dit staat los van de -nog niet onherroepelijke- omgevingsvergunning die nog bij de rechtbank behandeld dient te worden.

De lijst van "gemeentelijke monumenten" die men aan het college heeft voorgedragen, heeft geen formele status Dit staat los van de -nog niet onherroepelijke- omgevingsvergunning die nog bij de rechtbank behandeld dient te worden.

en is om die reden niet verwerkt. Het college beraadt zich op de lijst en eventueel op te stellen beleid. De lijst opnemen in dit bestemmingsplan is nu niet aan de orde.

Uit de zienswijze blijkt dat de leden van de welstandscommissie bij de stichting niet bekend zijn. Men kan dit op eenvoudige manier oplossen door de openbare vergaderingen van de Welstandscommissie te bezoeken. Desgewenst kan men ook een afspraak maken met de Welstands-/monumenten-commissie.

Conclusie:

De zienswijze van de Stichting vormt geen aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 De heer G.Ton en mevrouw S. Ton-Piket, Kleine Bagijnestraat 1, 4561 CN Hulst, bij brief van 7 augustus 2012, ontvangen 8 augustus 2012 (no. 12/07464) tevens ontvangen per mail;

Samenvatting zienswijze:

Goot- en nokhoogte

Wij maken bezwaar tegen de goot- en nokhoogte van de belendende panden Houtmarkt 5 en Kleine Bagijnestraat 2 te Hulst van respectievelijk 9 meter en 13,5 meter.

In het geldende bestemmingsplan Binnenstad hebben Houtmarkt 5 en Kleine Bagijnestraat resp. een goothoogte van 7 en 8 meter. Beide panden verhoogt u naar resp. 9 meter goothoogte en 13,5 meter nokhoogte.

Het pand Houtmarkt 5 te Hulst heeft bovendien een bouwvlak gekregen in het ontwerp dat het gehele perceel beslaat. Daarmee kan de bouwmassa over het gehele perceel opgetrokken worden tot een hoogte van 13,5 meter.

Wij verzoeken u de overgangen van 9 meter op de belendende percelen naar 7 meter voor mijn woning minder confronterend te maken en bovendien de toegekende bouwmassa's te herzien.

Houtmarkt 5

Enkele jaren geleden heeft de huidige eigenaar van de locatie Houtmarkt 5 de achterzijde van het pand tot en met de 2^e bouwlaag volledig uitgebouwd, oplopend tot een hoogte van 6 meter. Daarbij heeft de bewoner van Houtmarkt bewust rekening gehouden met schaduwwerking richting ons perceel. Na voltooiing van deze werken blijkt inderdaad dat de kleine verhoging van deze muur al de hoeveelheid dag- en zonlicht in onze woning en op het terras ernstig heeft verminderd. Met de nu toegekende mogelijkheden geeft u in feite de bewoner de mogelijkheden de bestaande massa verder op te trekken. Daarbij niet in ogenschouw nemend de gevolgen daarvoor voor het belendend perceel.

Wij verzoeken u dit nogmaals tegen het licht te houden en de hoogte bepalingen uit het geldende bestemmingsplan over te nemen.

Overwegingen stedenbouwkundig bureau

In de voorbereiding hebben wij op de informatiebijeenkomst gesproken met een van uw ambtenaren, die vervolgens het stedenbouwkundig bureau een beantwoording heeft laten verzorgen. Voor wat betreft de genomen bouwhoogte geeft het stedenbouwkundig bureau Bro aan dat bij vervangende nieuwbouw moet worden voldaan aan het bouwbesluit.

Naar onze mening moet het mogelijk zijn met een goothoogte van 7 meter binnen de regels van het bouwbesluit een pand terug te plaatsen en is er geen noodzaak dit verder op te trekken naar 9 meter. Met het toekennen van deze 9 meter opent u de weg om de bouwmassa verder op

te trekken naar een 4 verdiepingen tellend pand. Hetgeen naar onze mening een niet passende situatie oplevert. Het huidige intieme karakter van de Houtmarkt wordt daarmee flink geweld aan gedaan. Door de relatieve laagte van de bebouwing en de wisselingen van dakvlakken is een karakteristieke omgeving ontstaan, hetgeen ook door uw stedenbouwkundige als zodanig wordt herkend. Ons verzoek is dan ook de goothoogten terug te brengen naar 7 meter en daarbij een verdere versterking van de Houtmarkt tegen te gaan, door bijv. voor Houtmarkt 5 over het gehele pand bebouwing toe te staan.

Bouwmassa

In aansluiting op het voorgaande verzoeken wij u tevens om de goothoogte van de Kleine Bagijnestraat 2 te houden op de bestaande 8 meter, zodat eventuele vervangende nieuwbouw ruimschoots binnen de regels van de plafondhoogte van 2,60 meter binnen het bouwbesluit kan worden uitgevoerd (twee bouwlagen en een kap) en wij niet geconfronteerd worden met een bouwmassa die niet in proportie staat tot de omgeving.

Voor de afweging van het stedenbouwkundig bureau om een bouwmassa te creëren aan de Houtmarkt voor meer zeggingskracht, om de verblijfskwaliteit te verbeteren en bijzondere bebouwingselementen te ontwikkelen, wijzen wij u erop dat Houtmarkt 5 een beeldbepalend pand is. Het lijkt ons dat dit standpunt niet is gewijzigd. Desondanks staat u nu wel toe dat het pand transformeert naar een fors groter pand. Met de onderbouwing dat daarmee een accent kan worden gemaakt. Ter ondersteuning voegen wij enkele 3D schetsen toe, waarin u kan zien dat, waar uw stedenbouwkundige een verrijking ziet, wij het toevoegen van 2 enorme bouwmassa's in deze hoek tot een grote verarming van het stadsbeeld zien.

De ruimtelijke impact zal groot zijn voor deze hoek. Naar onze mening is geen sprake van de markering van een plein, maar van het slaan van een "gat" in de verbinding met de Kleine Bagijnestraat.

Het door uw stedenbouwkundige als vloeiend begin van de Houtmarkt (bezien vanaf de noord/oostzijde) zien wij niet. Door het te laat en ongelijk starten van de hoogte ontstaat een onevenwichtig beeld. Of de hoogte start gelijk, dus ter hoogte van ons pand en Kleine Bagijnestraat 2 of de hoogte wordt pas zichtbaar vanaf de Houtmarkt zelf, dus vanaf pand Houtmarkt 5 en Houtmarkt 7 en 9 een menging kan naar onze mening geen harmonieus beeld opleveren dat invulling kan geven aan het historische karakter van de omgeving.

Om daar invulling aan te geven zou een geleidelijkere overgang beter zijn naar onze mening en rechtvaardigen de huidige hoogten uit het geldende bestemmingsplan aan te houden.

Daglichtberekening

Wanneer u denkt te moeten vasthouden aan de extra uitbreidingsmogelijkheden voor de percelen Houtmarkt 5 en Kleine Bagijnestraat 2 verzoeken wij u daarbij nadrukkelijk rekening te houden met het belendende perceel en de daglichttoetreding of beter gezegd het verlies daarvan. Wij verzoeken u het toekennen van de hoogtes vergezeld te laten gaan van een schaduwberekening zodat wij een beter zicht krijgen op hetgeen waar wij mee geconfronteerd kunnen worden.

Bestemming

U wijzigt de bestemming van Houtmarkt 5 'Wonen met ondergeschikt detailhandel' in 'Centrum-1'. De verbeelding geeft daarover niet echt een duidelijk beeld, maar wij gaan ervan uit dat heel dit blok de bestemming C-1 krijgt.

Deze bestemmingslegging geeft een aanzienlijke verruiming van de mogelijkheden. Wij vrezen dat het toewijzen van deze extra mogelijkheden zal leiden tot aantasting van ons woongenot. Detailhandel, als de voorheen gevestigde drogisterij, geeft enkel overdag toeloop en dynamiek. Het mogelijk maken van o.a. een snackbar/cafetaria, shoarma/grillroom met afhaal- en bezorgfunctie (zie Houtmarkt 3) brengt veel extra toeloop met zich mee en kan vooral in de avond en nachtelijke uren tot de nodige overlast zorgen.

Het toestaan van deze extra mogelijkheden staat volgens ons haaks op uw streven om de woonfunctie aan de zuidzijde van de Houtmarkt te versterken en uw beleid om de horeca-activiteiten te concentreren op een aantal locaties in de binnenstad, hierbij is de Houtmarkt

niet vermeld. Wij vragen ons af waarom nu deze lijn wordt verlaten en op de Houtmarkt toch de ruimte wordt geboden voor horecafuncties.

Afwijkings-, ontheffingsbevoegdheid

Via een afwijkingsbevoegdheid opent u ook nog eens de mogelijkheden om juist de zwaardere horecafuncties toe te staan. Uiteraard bestaat er de mogelijkheid om op termijn hiertegen te ageren. Wij zien echter meer in het nu reeds voortzetten van de lijn om de Houtmarkt als een overgangsgebied van het centrum te zien en de functie mogelijkheden daarmee af te zwakken ten opzichte van het centrum en deze meer af te stemmen op de overwegend woonomgeving. Wij nemen aan dat u niet voor niets in de Kleine Bagijnestraat de functies detailhandel van diverse woningen af hebt gehaald en gewijzigd in enkel wonen en u aan de Houtmarkt extra wooneenheden wilt creëren.

Onlangs dat het stedenbouwkundig bureau de keuze maakt om horeca-activiteiten mee te nemen op de Houtmarkt verzoeken wij u dus om de zijde van Houtmarkt 1, 3 en 5 mee te nemen als overgangsgebied richting Kleine Bagijnestraat en hierin een geleidelijke overgang te maken van centrum- naar woondoeleinden. Ons inziens is dit haalbaar door in ieder geval de afwijkingsbevoegdheid voor de mogelijkheid naar een zwaardere categorie horeca te schrappen, dan wel de mogelijkheden zodanig te leggen dat er functie komt die minder of geen extra verkeersbewegingen, geen extra parkeerdruk geeft en geen openingstijden tot na middernacht met zich meebrengt.

We vragen u dit ook omdat u deze bevoegdheid niet enkel op Houtmarkt 5 maar ook op de achtergelegen percelen van Lange Nieuwstraat 4, 6 en 8 legt, dat grenst aan de brandgang waar ons perceel Kleine Bagijnestraat 1 aan is gelegen.

Horeca-activiteiten

De wijziging in uw beleid ten aanzien van horeca komt voor ons als een verrassing. Bestuurlijk en ambtelijk is ons toegezegd bij aankoop van onze woning in 1997 dat er geen uitbreiding plaats vindt van horeca-activiteiten op de Houtmarkt. De uitbreiding van horeca was gepland richting Bierkaai. Nu blijkt dat uw stedenbouwkundig bureau hier anders over denkt en dit ook heeft verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad. De eventuele verdere uitbreiding van horeca-activiteiten bestrijden wij dan ook. Wij zien in de uitbreiding van de horecamogelijkheden zeker geen toeristische functie op die plaats, zoals door het stedenbouwkundig bureau wordt aangegeven.

Naast de extra mogelijkheden voor Houtmarkt 5 wordt ook de panden langs de Lange Nieuwstraat alle ruimte geboden. Met de mogelijkheid tot verruiming van de horeca-activiteiten naar de achterzijde van de panden kan dit leiden tot een verdere toename van het overlast van deze functies en een verdere aantasting van het woongenot opleveren.

Bestemming

Bij het wijzigen van de bestemming Houtmarkt 5 vragen wij uw aandacht voor het ontbreken van bergingsmogelijkheden. Als op bijvoorbeeld een locatie als Houtmarkt 5, zonder achtererf of mogelijkheden voor berging van afvalcontainers de bestemming wijzigt in een functie die extra afval produceert wijzen wij u erop dat hier geen mogelijkheid is om hier mee weg te komen. Nu al, bij het gebruik van wonen, is er geen andere plaats dan de brandgang voor de afvalcontainers van Houtmarkt 5. Uiteraard regel je dit niet in een bestemmingsplan, maar wij willen u vragen om dit wel in uw beredenering mee te nemen.

Beschermde stadsgezicht

Zoals eerder aangegeven had in het geldende plan het pand Houtmarkt 5 een aanduiding als 'beschermde stadsgezicht'. Het lijkt ons dat hierin niets is gewijzigd en vragen u dan ook om deze aanduiding terug op te nemen. Indien u dit niet wenst te doen, verzoeken wij u te onderbouwen waarom dit is gewijzigd.

Bestemmingen locatie Kleine Bagijnestraat 1

Ten aanzien van het kaartbeeld voor het pand Kleine Bagijnestraat vallen ons ook nog een aantal zaken op. Op het ontwerp zien wij een aantal objecten niet meer terug terwijl deze er



wel zijn. Ter voorkoming van problemen in de toekomst verzoeken wij u het kaartbeeld in overeenstemming te brengen met de aanwezige bebouwing en de bestemmingslegging daarop af te stemmen. Deze kijkt in uw concept om meerdere punten af van de aanwezige bebouwing.

Wij verzoeken op basis van het hierboven genoemde voor een aantal onderdelen van het bestemmingsplan het kaartbeeld en de bestemmingslegging aan te passen. Graag ontvangen wij een bevestiging van deze brief en worden wij op de hoogte gesteld van uw overwegingen op deze zienswijze.

Overwegingen:

-Goot- en nokhoogte:

De keuze voor de grotere goot-/bouw-/hoogten is deels te herleiden tot het gegeven dat er uitgegaan wordt van "maximale maten". Er is in het nieuwe plan geen sprake meer van evt. vrijstellings-mogelijkheden. Uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan is voor Houtmarkt 5 een goothoogte van 7 meter + 15%. Gelet op de uitgangspunten van het ontwerp-bestemmingsplan zou op de verbeelding een goothoogte van 8 meter aangehouden worden voor Houtmarkt 5. Op deze locatie is echter ook de keuze gemaakt voor een grotere goot- en nokhoogte. Daardoor kan in de toekomst op de Houtmarkt een accent in de bebouwingwand worden toegevoegd. De pleinruimte wordt op die manier gemarkeerd. Zowel in de overgang naar de Kleine Bagijnestraat als naar de Houtmarkt is duidelijk dat dit pand de grens van de pleinruimte is. Komende vanaf de Kleine Bagijnestraat wordt de pleinruimte ook gemarkeerd. De keuze om de Houtmarkt meer te benutten als pleinruimte sluit aan bij de uitgangspunten die in de Structuurvisie van 15 mei 2012 worden benoemd.

Doordat er voor het onderdeel verhogen goot- bouwhoogte geen afzonderlijke planologische procedure gevolgd is, ligt het voor de hand dat we eerder aansluiting zoeken bij het verzoek van betrokkenen om de bestaande rechten te respecteren. Voorstel is om de op de verbeelding aangegeven goot-/nokhoogte aan te passen aan het verzoek van betrokkenen. Daarbij is ook rekening gehouden met de eerdere verbouwing van het pand Houtmarkt 5.

Als in de toekomst besloten zou worden over te gaan tot het toestaan van andere goot-/cq bouwhoogten, dan zal hiervoor binnen de dan geldende wetgeving gehandeld dienen te worden. Mogelijk dat dit dan in de toekomst ook zal betekenen dat er een daglichtberekening zal worden uitgevoerd.

Bestemming

Op 15 mei 2012 is door de gemeenteraad een Structuurvisie vastgesteld. Daarin wordt nieuwe uitgangspunten van beleid geformuleerd. De Houtmarkt kan in de toekomst gezien worden als eind en startpunt van het Centrumgebied.

De aangrenzende panden aan de Houtmarkt hebben reeds een centrubestemming. Door ook het pand Houtmarkt 5 een zelfde bestemming te geven zijn er meerdere functies in het pand mogelijk dan alleen detailhandel zoals nu het geval is. Daarmee kan mogelijke leegstand van het pand worden voorkomen. Ook kon op die manier worden bereikt dat bij functiewijziging een afzonderlijke procedure gevoerd dient te worden.

Een motivering voor het toekennen van de bestemming Centrumdoeleinden wordt deels gevonden in de regeling van de deelgebieden. Zie blz.12 van de toelichting bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Voordeel is ook dat voor alle betrokkenen een duidelijk kader wordt geschapen. Er wordt echter geconstateerd dat dit in strijd is met de uitgangspunten van het ontwerp-bestemmingsplan om de bestaande rechten voor het pand op te nemen. Om die reden wordt voorgesteld om ook de bestemming van Houtmarkt 5.

De zienswijze tegen het opnemen van de centrumbestemming vormt om die reden aanleiding voor een aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie:

Er wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen e.e.a. zoals hiervoor overwogen.

3.5 Ondernemersvereniging Hulst Vestingstad, Postbus 177, 4560 AD Hulst, bij brief van 7 augustus 2012, ontvangen 8 augustus 2012 (no.12/07481);

Samenvatting zienswijze:

Ondernemersvereniging Hulst Vestingstad brengt een aantal punten onder de aandacht.

Het gaat om:

1. In de reactie op de zienswijze t.a.v. de Structuurvisie heeft u onze suggestie om op de locatie "Tuinen van De Kock, net buiten de Dubbele Poort, een parkeerterrein aan te leggen, overgenomen. Desondanks treffen we die functie niet op de plankaart aan in de vorm van de bestemming 'Verkeer'. Verzocht wordt hier alsnog toe over te gaan.
2. Bij de planbeschrijving spreekt u zowel in Deelgebied 2 Kernwinkelgebied (KWG) als in deelgebied 4 Aanloopstraten over de positie van de Gentsestraat. In 2 wordt het noordelijk stuk van deze straat tot het KWG gerekend, terwijl het grootste, overige deel wordt geduid als 4: Aanloopstraat. Dit bevreemdt ons, omdat in de stukken, Retailvisie Centrum 2005, DPO Winkelgebieden Hulst 2012, Structuurvisie en ontwerpbestemmingsplan Morres lifestyle Village alsmede in dit plan gekozen wordt voor complementariteit tussen de deelgebieden Stationsplein, Morres en Binnenstad. Daartoe is door de gemeenteraad de zgn. 'Rode Loper' geïntroduceerd. Door de Gentsestraat nu grotendeels als aanloopstraat te definiëren wordt van die lijn afgeweken. Er wordt voorgesteld de gehele Gentsestraat, ook in de afbeeldingen, op te nemen in het KWG.
3. Terugkomend op de begrenzing van het KWG wordt genoteerd dat het Basiliëkstraatje, de Kruisstraat en de Piersensstraat óók hiertoe gerekend wordt. De relevantie ontgaat hen. Voorstel van de winkeliersvereniging: niet opnemen in dit gebied. Daartegenover willen wij dat de Houtmarkt nadrukkelijk wordt benoemd als onderdeel van het KWG.
4. Tevens valt op dat een groot deel van het 's-Gravenhofplein buiten het KWG wordt gehouden. Willen we dat de binnenstad verder opbloeit dan is het noodzakelijk dat ook dit plein met zijn toekomstige bebouwing uitgroeit tot een A-locatie. Dat houdt automatisch in dat het genoemde gebied ook KWG wordt. Graag daartoe overgaan.
5. Bij de beschrijving van het KWG wordt niet alleen ingegaan op de bijbehorende functies, maar wordt nadrukkelijk aan dat de ruimtelijke inrichting daarvan van dien aard moet zijn dat het KWG door bezoekers als zodanig wordt herkend. Dit wordt door de winkeliersvereniging nadrukkelijk onderschreven. Hier maakt met de opmerking dat de herinrichting van de Grote Bagijnestraat volgens de informatie een zelfde inrichting krijgt als het Centrum. Mocht dit juist zijn dan is hier sprake van een valse start! Indien de opmerking terecht is, dan wordt verzocht alsnog tot een ander materiaalgebruik over te gaan.
6. Gelet op de zienswijze t.a.v. de Structurvisie zal het u niet verbazen dat men ook hier herhaalt dat de daaruit aangehaalde teksten t.a.v. de Binnenstad van Harte wordt onderschreven. Dit geldt evenzeer voor aanhalingen uit de retailvisie 2005. Wel willen men opnieuw zorg uitspreken voor de onevenwichtige concurrentiebalans tussen de deelgebieden. Extra gemeentelijke aandacht voor de binnenstad is nodig voor een positieve economische toekomst in dit deelgebied te bereiken. Niet alleen dient de "Nieuwe Bierkaai" zonder dralen te worden doorontwikkeld, ook de ruimtelijke en economische

kwaliteit van Gentsestraat, Steenstraat, Grote Markt en Houtmarkt moet actief worden opgepakt.

7. In het ontwerp-bestemmingsplan wordt de inhoudt van het rapport "Impulsen voor de toekomst" aangehaald: daarbij wordt ook door u gesteld dat de binnenstad aantrekkelijker moet worden voor (koop)toeristen en recreanten en dat daarbij uitbreiding van de detailhandel in de binnenstad een te benutten kans is. Dit is niet alleen een aanbeveling, maar ook een waarschuwing. In bestaande bestemmingsplannen is meer dan 1 hectare WVO in het geding. Wij wijzen daarbij op bestaande leegstand, niet gebruikte winkelbestemmingen (ook in dit plan) in de binnenstad, de nog uit te voeren bouwplannen in de Nieuwe Bierkaai, de extra meters WVO van de Statie, het verzoek van Morres om ook "500m2-winkels" te mogen toestaan en de op langere termijn te verwachten veranderingen, met name op het gebied van 'food' op en aan het Stationsplein/BACK-terrein. Volgens de winkeliersvereniging wordt dringend verzocht om in de beschrijving van het plan op te nemen dat voor die uitbreiding voorrang gegeven wordt aan de binnenstad.
8. In het hoofdstuk 'Verkeersstructuur' wordt kort stilgestaan bij het openbaar vervoer. Op dit moment is men bezig zelf een verkeersnota op te stellen t.a.v. de toekomstige infrastructuur, waarbij men nu al enkele uitgangspunten hebben vastgesteld. Eén daarvan is dat men vindt dat het busstation moet worden overgebracht naar het 's-Gravenhofplein. Ook dit is in lijn met de reactie op de zienswijze t.a.v. de Structuurvisie. Daarom stellen wij voor dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen die t.z.t een verhuizing mogelijk maakt.
9. Tot slot wordt de suggestie gedaan om achter het gemeentelijk parkeerterrein achter de gemeentewinkel bereikbaar via de Reinaertsteeg, ook de functie 'verkeer' te geven. Daarmee wordt het mogelijk om t.z.t. te overwegen om dit parkeerterrein een openbaar karakter te geven.

Overwegingen:

Ad. 1, 8 en 9 worden suggesties gedaan voor aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan. De aanpassingen die onder 1 en 8 genoemd zijn, zijn in strijd met het nu geldende bestemmingsplan. Zolang er nog geen sprake is van concrete planvorming en de plannen vervolgens geen planologisch afgeronde procedure doorlopen hebben, past dit niet binnen de doelstelling om een consoliderend bestemmingsplan te maken waarbij bestaande rechten uitgangspunt zijn voor de bestemming legging. De suggestie onder punt 9 is niet per definitie in strijd met het geldende bestemmingsplan. Aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan hoeft niet plaats te vinden.

Ad 2 In de toelichting van het plan wordt op blz.15 het Kernwinkelgebied beschreven. Het gebied wordt in de toelichtende tekst correct weergegeven, met uitzondering van het Baseliekstraatje, Kruisstraat en Piersenstraat. De tekening dient aangepast te worden aan de beschrijving.

Dit laat onverlet dat op de verbeelding (plankaart) en in de regels primair het instand houden en in kwalitatieve zin uitbouwen van de (bovenlokale) centrumfuncties (detailhandel, kantoren, openbare en culturele voorzieningen, ontmoetings- en verblijfsfunctie, horeca) geregeld wordt. De verbeelding en de regels dienen derhalve niet te worden aangepast.

Ad 3 het Baseliekstraatje, de Kruisstraat en de Piersenstraat zijn in de toelichting van het plan toegevoegd aan het Kernwinkelgebied. Op de verbeelding hebben de panden die hier bijhoren de bestemming Centrumdoeleinden gekregen. De bestemming legging vindt zijn oorsprong in het geldende bestemmingsplan. De bestaande rechten zijn overgenomen.

Op de tekening op blz. 15 is het kernwinkelgebied aangeduid. De Houtmarkt maakt daar onderdeel van uit. In de toelichting onder de tekening is de Houtmarkt niet benoemd.

De toelichting wordt daar op aangepast.

Ad 4

In dit nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad is ook het gebied van bestemmingsplan “de Nieuwe Bierkaai” opgenomen. Door de plannen samen te voegen ontstaat een samenhangend geheel. Het vigerende bestemmingsplan “De Nieuwe Bierkaai” is ontwikkelingsgericht. Het aangeduide gebied dient nog te worden ontwikkeld. De voorbereidingen daarvoor zijn lopend. Voor dit bestemmingsplan “Binnenstad” is het nodig dat e.e.a. goed op de nieuwe verbeelding en in de regels wordt opgenomen. Doordat de bestaande rechten in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen worden zijn de randvoorwaarden voor uitvoering nog altijd aanwezig.

Ad 5

De opmerking over de inrichting van de Grote Bagijnestraat is uitvoeringsgericht en is in het kader van dit bestemmingsplan niet van belang. De geldende bestemming maakt diverse inrichtingen mogelijk, het verzoek tot een ander materiaalgebruik over te gaan wordt verder in dit kader niet in behandeling genomen.

Ad 6

Het ontwerp-bestemmingsplan Binnenstad is een consoliderend bestemmingsplan. Uitgangspunt was o.a. om de bestaande rechten op te nemen. In hoofdzaak is het zo dat ook het nieuwe plan volop ontwikkelmogelijkheden kent. Er liggen volop kansen. Die te benutten vraagt een inspanning van iedereen, maar is in dit kader niet van belang.

Ad 7

De structuurvisie zoals die op 15 mei 2012 door de gemeenteraad vastgesteld is, geeft aanwijzingen voor het toekomstige planologisch beleid.

De uitgangspunten die hierin opgenomen zijn, hoeven niet per definitie in strijd met het bestemmingsplan te zijn. Geconstateerd wordt dat door de bestaande rechten over te nemen in het consoliderend bestemmingsplan er nu al ruime ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Wachten op voorrang is in het kader van dit vast te stellen bestemmingsplan voor de Binnenstad niet aan de orde.

Conclusie:

De zienswijze vormt aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 C.M. van Alphen, Grote Bagijnestraat 3, 4561 CG Hulst, bij brief van 8 augustus 2012, ontvangen 8 augustus 2012 (no.12/07482).

Samenvatting zienswijze:

Verzocht wordt om de bestemming van het pand Grote Bagijnestraat 3 te wijzigen in wonen, nadere aanduiding: detailhandel i.p.v. Wonen, nadere aanduiding: kantoor.

Het betreffende pand is in het verleden wonen, kantoor en detailhandel geweest, verder sluit het vast aan het naast gelegen pand op nr.1 met de bestemming horeca, en ook de percelen no.7 en no.9 hebben de bestemming Wonen detailhandel.

Overwegingen:

Het pand heeft in het geldende bestemmingsplan Binnenstad (vastgesteld 1992) de bestemming Woondoeleinden. Overnemen van de bestaande rechten is uitgangspunt geweest van het geldende bestemmingsplan. Dit rechtvaardigt het toekennen van de bestemming Woondoeleinden.

Daarnaast is op de verbeelding de functieaanduiding kantoor opgenomen.

Onderzoek wijst uit dat het pand tot 19.. in gebruik geweest is als (vis)winkel. Daarna is het pand in gebruik geweest als kantoor. Momenteel is het pand niet in gebruik.

Gelet op het verzoek van betrokkene en de bestaande bebouwde omgeving kan overgegaan worden tot het opnemen van de functie aanduiding detailhandel. De bestemming Woondoeleinden blijft als hoofdbestemming bestaan.

Conclusie:

Het verzoek van de heer van Alphen vormt aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan. (voor de verbeelding betekent dit het schrappen van de functie-aanduiding kantoor en het toevoegen van de functie-aanduiding detailhandel).

In de e-mail van de provincie Zeeland wordt aangegeven dat geen zienswijze tegen het vast te stellen bestemmingsplan ingediend wordt. Wel worden enkele onderhandse opmerkingen gemaakt met het verzoek om deze te verwerken:

- De herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de ontwerp Verordening Ruimte Provincie Zeeland en het Ontwerp Omgevingsplan worden in de toelichting in het geheel niet genoemd;
- Hulsternieuwlandweg 15 heeft een bouwvlak dat - bijna geheel - is gelegen naast de bebouwing op het betreffende perceel;
- Gelijktijdig met dit bestemmingsplan ligt het bestemmingsplan Houtmarkt als ontwerp ter inzage (vanaf 8 juli 2012). Het plangebied Houtmarkt is echter niet uitgezonderd van de plankaart van het voorliggende bestemmingsplan "Binnenstad" (wat wel is gedaan met locatie Godsplein). Dit is verwarrend (er zijn op dit moment voor de betreffende percelen twee plannen in procedure) en kan leiden tot problemen voor de ontwikkeling Houtmarkt als)- al dan niet in dezelfde raadsvergadering - het bestemmingsplan binnenstad later wordt vastgesteld dan het bestemmingsplan Houtmarkt.
- Artikel 19 "Wonen - uit te werken" heeft volgens de regels betrekking op de Kreupelstraat en Kleine Bagijnestraat, maar op de plankaart lijkt dit perceel de bestemming wonen te hebben. Verder bevat artikel 18, lid 2 nog een P.M. post (parkeernorm) Vermoedelijk betreft dit het perceel van de Zoutziederij en wordt hiervoor een afzonderlijke procedure doorlopen. Als dat zo is dan kan het betreffende artikel worden geschrapt.

Overwegingen:

- De toelichting zal worden aangevuld met de genoemde provinciale verordeningen.
- De wijziging voor Hulsternieuwlanddijk 15 hangt samen met een verleende bouwvergunning. De op de verbeelding opgenomen bestemming is correct weergegeven.
- De vaststelling van het bestemmingsplan Houtmarkt is gepland voor de raadsvergadering na vaststelling van bestemmingsplan Binnenstad.
- In het ontwerpbestemmingsplan is op de verbeelding de nieuwe situatie voor de Zoutziederij verwerkt. Het aangegeven artikel 19 is daarmee vervallen.

Voorstel: Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dit advies te volgen.

- Waterschap Scheldestromen heeft naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan aangegeven dat er geen aanleiding is om opmerkingen te maken.
- De brief is tevens het water(schaps)advies.

Voorstel: Gelet op de brief behoeft het plan niet aangepast te worden.

4. Ambtshalve wijzigingen

Ondanks de zorgvuldige voorbereiding is gebleken dat in het plan nog een aantal omissies zitten. Dit strookt niet met het uitgangspunt van het bestemmingsplan om de bestaande rechten in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

-Geconstateerd is dat bestemmingsplan "de Nieuwe Bierkaai" niet helemaal overeenkomstig het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

Voorstel: Het vast te stellen bestemmingsplan "Binnenstad" aan te passen aan het vigerende bestemmingsplan "de Nieuwe Bierkaai"

-De toelichting van het bestemmingsplan:

Op 15 mei 2012 is door de gemeenteraad de Structuurvisie vastgesteld. De beschrijving van het kernwinkelgebied kan worden aangepast aan de beschrijving die in de Structuurvisie daarvoor is opgenomen.

Voorstel: in de toelichting de beschrijving als in de Structuurvisie opnemen.

Verder gaat het om een aantal concrete zaken op de verbeelding (=plankaart):

- Lange Bellingstraat tussen no 5a en 7a is een onderdoorgang. Voorstel: Op verbeelding toe te voegen.

- Frans van Waesberghestraat 1 = Wonen Voorstel: op verbeelding aanpassen

- Frans van Waesberghestraat 3 = detailhandel Voorstel: op verbeelding aanpassen

- Frans van Waesberghestraat 5 = detailhandel Voorstel: op verbeelding aanpassen

- Frans van Waesberghestraat 7 = detailhandel Voorstel: op verbeelding aanpassen

- Frans van Waesberghestraat 9 = detailhandel Voorstel: op verbeelding aanpassen

- Frans van Waesberghestraat 13 = Wonen met nadere aanduiding detailhandel (16 m2 in voorkamer)

- Op de verbeelding dient het bouwblok met de aanduiding detailhandel beperkt te worden tot Frans van Waesberghestraat 13. Daarna enkel Wonen Voorstel: op verbeelding aanpassen.

- Houtenkwartier 5 = Kapper (dv op verbeelding toevoegen) Voorstel: op verbeelding aanpassen

-Havensteeg (=steegje tussen Dubbele Poort 5 en 7) mag bestemming verkeer krijgen. Voorstel: op verbeelding aanpassen

-Dubbele Poort 10 Kapper Steijaert (garage achter op het terrein bij Wonen voegen/ is geen Tuin) Voorstel: op verbeelding aanpassen

-Nieuweweg 38 en 40: Brandgang Voorstel: op verbeelding aanpassen naar Wonen

-Nieuweweg 48 en 50: Brandgang Voorstel: op verbeelding aanpassen. Is geen Wonen

-Grote Bagijnestraat 9 = Kapsalon - moet zijn Wonen met nadere aanduiding Dienstverlening (dv) Voorstel: op verbeelding aanpassen

-Grote Bagijnestraat 7 = detailhandel Voorstel: op verbeelding Wonen met nadere aanduiding detailhandel

-Grote Bagijnestraat 3 = detailhandel Voorstel: zie zienswijze van dhr. van Alphen

-Houtmarkt 1, 3 en 5 zijn in gebruik voor Horeca.

-Hoek Kleine Bagijnestraat / Tuinstraat 2 = Wonen, geen detailhandel Voorstel: op verbeelding aanpassen.

-Asscheboomgaard 3 - 5 Bedrijf is Wonen. Voorstel: Op verbeelding aanpassen.

-Asscheboomgaard 6 geen Horeca meer.

-Tuinstraat: achter no 10 staan in het binnenterrein 15 garages: (ga) toe te voegen. Voorstel: Verbeelding conform aanpassen

-St Martha-plein: is Wonen Voorstel: op verbeelding opnemen.



- Beestenmarkt 17 aanduiding dh Voorstel: aanduiding op verbeelding verwijderen.
- Grote Zwanenstraat bestemming Bedrijven is onherroepelijke bestemming Centrumdoeleinden.
Voorstel: op de verbeelding Centrumdoeleinden opnemen conform verleende vergunning.
- Bontehondstraat 19 = Wonen met nadere aanduiding (sb-dk) Voorstel: op de verbeelding aanpassen
- Tussen Grote Bagijnestraat 23 en 25 is een onderdoorgang. Voorstel: op verbeelding aangeven.
- Grote Bagijnestraat 44 en 46 is wonen met (sb-gab) Dit kan zo blijven. Grens met andere bestemming ligt op 20 meter uit de voorgevelrooilijn. Daarna voorstel op de verbeelding (sb-sb) toe te voegen. Het gaat om een schildersbedrijf. Voorstel: Verbeelding conform aanpassen
- Kleine Bagijnestraat 23 - 25 wonen met (sb-sb) nadere aanduiding dh van verbeelding halen.
Voorstel: Verbeelding conform aanpassen.
- Kleine Bagijnestraat 34 is een woning met daarachter een drukkerij. Wonen met nadere aanduiding (sb-dk) op de plankaart opnemen ipv Bedrijven. Voorstel: op de verbeelding aanpassen.
- Ter hoogte van de garages achter Kleine Bagijnestraat 34 is tussen de garages en de stadswal een bestemming Woondoeleinden opgenomen. Die kan beter als "Tuin" bestemd worden. Voorstel: conform opnemen.
- Zoutestraat 2 aan de bestemming Wonen kan op de verbeelding nog de bestemming "horeca" toegevoegd worden. (dit is in overeenstemming met de huidige bestemming.)
Op de plaats waar ten behoeve van Horeca gebouwd mag worden (maximale goot en bouwhoogte is opgenomen dient ook het maximale bebouwingspercentage van 50% nog opgenomen te worden.
Voorstel: verbeelding conform aanpassen

In het ontwerp-plan is in de toelichting in hoofdstuk 2 de beschrijving van de huidige situatie een aantal opsommingen opgenomen. Deze opsommingen geven aanleiding tot verwarring en zijn mogelijk niet volledig zijn. Het gaat om de beschrijving van de Horecabedrijven op blz.9 en 10 en de beschrijving van de bedrijven op blz.11
Voorstel: De lijsten uit het plan verwijderen.

Hoofdstuk 3 op blz. 28 in het ontwerp-bestemmingsplan staat aangegeven: (ontwerp) Structuurvisie gemeente Hulst. De structuurvisie is ondertussen vastgesteld.
Voorstel: (ontwerp) laten vervallen.

