
Bestemmingsplan “Absdaalseweg 19, Zoetevaart 8 Hulst”.

Notitie

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Leeswijzer	3
2.	Zienswijzen.....	4
2.1	Ingediende zienswijze	4
2.2	Ontvankelijkheid	4
3.	Samenvatting en beoordeling zienswijze	5
4.	Ambtshalve wijzigingen	44

Bijlagen:

1. Bezonningsdiagrammen
2. Geactualiseerde mobiliteitstoets
3. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
4. Advies Welstand- en monumentencommissie

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan “Absdaalseweg 19, Zoetevaart 8 Hulst” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn negen 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 worden aansluitend de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

2. Zienswijzen

2.1 Ingediende zienswijze

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

1. Ingekomen email (email ontvangen op 11 januari 2024)
2. Ingekomen brief (brief van 23 januari 2024, ontvangen op 24 januari 2024)
3. Ingekomen brief (brief van 29 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024)
4. Ingekomen brief, pro forma (brief van 29 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024)
 - Ingekomen brief, aanvullingen op pro forma (brief van 12 februari 2024, ontvangen op 13 februari 2024)
5. Ingekomen brief (brief van 29 januari 2024, ontvangen op 30 januari 2024)
6. Ingekomen brief, pro forma (brief van 30 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024)
 - Ingekomen brief, aanvullingen op pro forma (brief van 14 februari 2024, ontvangen op 15 februari 2024)
7. Ingekomen brief, pro forma (brief van 30 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024)
 - Ingekomen brief, (brief van 13 februari 2024, ontvangen op 14 februari 2024)
8. Ingekomen brief (brief van 31 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024)
9. Ingekomen brief (brief van 31 januari 2024, ontvangen op 31 januari 2024)

2.2 Ontvankelijkheid

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

3. Samenvatting en beoordeling zienswijze

Zienswijze 1

Inhoud	Overweging	Conclusie
- Realisatie van woningbouw op het voormalige terrein van de supermarkt zorgt voor een daling van het wooncomfort;	Wanneer indiener van mening is dat de aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de woning biedt de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- Rust uit tuin verdwijnt wanneer woningen aangrenzend aan het woonperceel gerealiseerd worden.	Voor wat betreft de aantasting het woongenot, de inijk en de inbreuk op privacy menen wij, dat gelet op de afstanden van de geplande nieuwbouw tot de bestaande omringende bebouwing er sprake is van normale woonstraatafstanden.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- Wat is het effect van de verdwijnende supermarkt op de waarde van de omliggende woning(en)?	Er wordt gesteld dat de supermarkt geen hinder oplevert voor de omgeving. De praktijk wijst vaak anders uit, zie ook de geldende richtafstanden van de VNG. Denk aan verkeersbewegingen, geluidhinder door dichtslaande portieren en laden en lossen, lichthinder door koplampen. Het beleid van de gemeente Hulst is erop gericht om de detailhandel te verplaatsen en concentreren op daarvoor aangewezen locaties. Een vrijkomende locatie zoals deze aan de Zoetevaart dient dan een andere invulling te krijgen. Omdat de locatie middenin een woonwijk is gelegen is invulling met woningbouw logisch en wenselijk. Dat deze wijziging, waarbij het woon- en leefklimaat voor de omgeving verbetert, zou	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

leiden tot een waardedaling van woningen van indiener delen wij niet.

Zienswijze 2

Inhoud

De indiener van de zienswijze kan zich vinden in de vestiging van een supermarkt in het plangebied, maar niet in de verruiming van de toegestane detailhandel op de gronden met de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Gemengd-B' met de functie 'perifere detailhandel - volumineus'. Er zou ook sprake zijn van een verruiming qua vierkante meters. Verder heeft de indiener in het bijzonder moeite met de toevoeging van de activiteit 'woonthema - outlet'.

Overweging

Ten aanzien van de bebouwde oppervlakte
Binnen het plangebied zijn er onder het vigerende bestemmingsplan 'De Statie 2021' nu twee bestemmingsvlakken met de enkelbestemming 'Gemengd-B' van circa 4.550 resp. 650 m². Op het grootste bestemmingsvlak zit een bouwvlak van circa 4.200 m². Op het kleinste vlak zit geen bouwvlak.

In het ontwerpplan komen er ook twee bestemmingsvlakken, maar van andere afmetingen (circa 3.600 en 2.300 m²). Beide bestemmingsvlakken mogen volledig worden bebouwd. In dat opzicht is inderdaad sprake van een uitbreiding van de toegestane bebouwde oppervlakte.

De bestemmingsvlakken kunnen echter niet volledig worden bebouwd omdat ook rekening gehouden moet worden met ruimte ten behoeve van parkeren en laden en lossen. Dat volgt niet uit de planregels voor Gemengd-B, maar indirect uit artikel 17.2 en de feitelijke situatie. Buiten de bestemmingsvlakken is immers eigenlijk geen ruimte, zodat de parkeerbehoefte wel binnen de bestemmingsvlakken moet worden gerealiseerd.

Dit betekent dat het bestemmingsvlak van 3.600 m² maximaal 1.500 m² kan worden bebouwd en het bestemmingsvlak van 2.300 m² maximaal 1.000 m². Een en ander zal in het

Conclusie

Het aantal toegestane branches wordt beperkt tot de volgende branches:

1) Sport en spel, 2) bruin- en witgoed, 3) fiets- en autoaccessoires en 4) overig gericht op dier en mens, complementair aan 'wonen in en om het huis', niet zijnde dagelijkse goederen, mode/ kleding en warenhuis.

Het woord 'woonthema-outlet' wordt geschrapt uit de definitie van '*perifere detailhandel - volumineus*'.

In de gewijzigde mobiliteitstoets is aangegeven dat welke functie er ook komt, de maximum capaciteit van de Absdaalseweg niet wordt overschreden.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

Na heroverweging is besloten om o.a. naar aanleiding van onderhavige zienswijze extra wijzigingen door te voeren. Deze wijzigingen zijn opgenomen onder punt 3 van de ambtshalve wijzigingen.

bestemmingsplan worden aangepast door op de verbeelding een aanduiding met het maximale bebouwde oppervlak op te nemen. Van een uitbreiding van het aantal vierkante meters bebouwd oppervlak zal derhalve geen sprake zijn.

Ten aanzien van gebruiksmogelijkheden

Onder het huidige bestemmingsplan zijn op gronden met de enkelbestemming 'Gemengd-B' en de aanduiding 'detailhandel grootschalige' grootschalige detailhandelsvestigingen toegestaan. Op grond van artikel 1.70 wordt onder grootschalige detailhandel verstaan:

- a. detailhandel in grootschalige goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- b. tuinentra met een vloeroppervlak van 1500 m² of meer;
- c. detailhandelsbedrijven met een vloeroppervlak van 1500 m² of meer in meubels, keukens en badkamers, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- d. bouwmarkten met een vloeroppervlak van 1500 m² of meer;
- e. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen.

Op grond van artikel 9.3.3 moet de winkelvloeroppervlakte (wvo) ten minste 1.000 m² bedragen en is grootschalige detailhandel alleen toegestaan in de branches:

- sport en spel;

- bruin- en witgoed;
- fiets- en autoaccessoires; en
- overig gericht op dier en mens, complementair aan 'wonen in en om het huis', niet zijnde dagelijkse goederen, mode/ kleding en warenhuis.

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn gronden met de enkelbestemming 'Gemengd-B' bestemd voor:

- a. bedrijven tot en met categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' met daaraan gekoppeld productie, assemblage en/of montagegebonden detailhandel;
- b. perifere detailhandel - grootschalig;
- c. perifere detailhandel - volumineus, met uitzondering van een bouwmarkt;
- d. vrijetijdsvoorzieningen met ondersteunende horeca-voorzieningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Onder perifere detailhandel - grootschalig wordt verstaan (zie artikel 1.55):

- detailhandel met een bovenlokale functie/bereikbaarheid waarvoor een minimum bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte nodig is van 1.000m². Hieronder zijn niet begrepen:
 - een supermarkt en detailhandel in dagelijkse goederen,
 - mode / kleding
 - warenhuis

Hieronder zijn wel begrepen:

- detailhandel in bruingoed (grotere consumentenelektronica) en witgoed (grotere huishoudelijke apparaten),
- detailhandel in fiets- en auto-accessoires
- detailhandel in sport en spel.

Onder perifere detailhandel - volumineus wordt begrepen:

- perifere detailhandel in goederen, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading, een groot bedrijfsvloeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, tenten, vakantie, recreatie, outdoor- en kampeerartikelen, bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting, keuken en sanitair, woonthema-outlet.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn de bedrijven t/m categorie C van de Staat van bedrijfsactiviteiten en 'perifere detailhandel - volumineus' een toevoeging aan de gebruiksmogelijkheden, met dien verstande dat woninginrichting ook op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Er is dus sprake van een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden. Dat is gedaan om zo flexibel mogelijk te kunnen zijn, nu nog niet precies duidelijk is wat voor soort bedrijven zich hier zullen vestigen.

Niet elk bedrijf aan het Stationsplein kan verplaatsen naar gronden met de bestemming

‘Gemengd-B’ op de locatie Absdaalseweg 19. Zo zijn supermarkten niet toegestaan op deze locatie. Voor zover bedrijven wel zouden kunnen verplaatsen, geldt dat dat nu ook al kan. In het ontwerpbestemmingsplan worden de toegestane gebruiksmogelijkheden wel verruimd, waardoor meer bedrijven van het Stationsplein naar de Absdaalseweg 19 zouden kunnen verplaatsen, maar dat maakt op zich nog niet dat de vrees voor leegstand aan het Stationsplein reëel is. De gronden rondom het Stationsplein hebben ruime gebruiksmogelijkheden.

Voor wat betreft een uiteenzetting over de oppervlakte van de gronden met de bestemming ‘Detailhandel’ en ‘Gemengd-B’ wordt verwezen naar bovenstaande uitleg. Van een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte ten opzichte van de nu vigerende bestemmingsplannen is geen sprake.

Voor wat betreft het perceel dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming ‘Detailhandel’ heeft is ten opzichte van het nu vigerende bestemmingsplan ook geen sprake van een uitbreiding van toegestane activiteiten. Er is sprake van een verplaatsing van een functie van de locatie Zoetevaart 8 naar de Absdaalseweg 19. De gronden op de locatie Zoetevaart 8 hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan ‘Kernen Hulst, 1H’ de bestemming ‘Detailhandel’. Op grond van artikel 11 van de planregels is op deze gronden elke vorm van detailhandel toegestaan, dus ook de vormen die nu op grond van het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan.

Voor wat betreft het perceel dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming

‘Gemengd-B’ heeft gekregen geldt dat inderdaad sprake is van een verruiming van toegestane activiteiten. In dit verband wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.

Onder het nu vigerende bestemmingsplan ‘De Statie 2021’ zijn de gronden met de bestemming ‘Gemengd-B’ uitsluitend bestemd voor grootschalige detailhandel (zie artikel 9.1). Onder grootschalige detailhandel moet worden verstaan (zie artikel 1.70):

- a. detailhandel in grootschalige goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- b. tuincentra met een vloeroppervlak van 1500 m² of meer;
- c. detailhandelsbedrijven met een vloeroppervlak van 1500 m² of meer in meubels, keukens en badkamers, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- d. bouwmarkten met een vloeroppervlak van 1500 m² of meer;
- e. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen.

Deze definitie omvat derhalve in feite de definitie van de in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde begrippen ‘perifere detailhandel - grootschalig’ én ‘perifere detailhandel - volumineus’, met uitzondering van de activiteit ‘woonthema-outlet’.

In artikel 9.3.3 is echter het aantal toegestane branches beperkt tot: 1) sport en spel, 2) bruin- en witgoed, 3) fiets- en autoaccessoires en 4) “overig gericht op dier en mens, complementair aan ‘wonen in en om het huis’, niet zijnde dagelijkse goederen, mode/ kleding en warenhuis”. De indiener van de zienswijze merkt op dat de laatste zin moet worden uitgelegd als “overige zaken die niet voorzien zijn in de aan het Life Style Village Hulst toebedeelde branches, maar die wel aanvullend zijn op wonen in en om het huis”.

Die uitleg wordt niet gevolgd, maar wel wordt onderkend dat op gronden met de bestemming ‘Gemengd-B’ sprake is van een verruiming van het aantal toegestane detailhandelsvormen, waaronder ‘woonthema-outlet’. Het klopt dat - in tegenstelling tot het bestemmingsplan ‘De Statie 2021’ - dit begrip niet is gedefinieerd en niet aan specifieke regels is gebonden.

Na heroverweging is besloten om het aantal toegestane branches te beperken tot 1) Sport en spel, 2) bruin- en witgoed, 3) fiets- en autoaccessoires en 4) “overig gericht op dier en mens, complementair aan ‘wonen in en om het huis’, niet zijnde dagelijkse goederen, mode/ kleding en warenhuis”. Daarnaast wordt het woord ‘woonthema-outlet’ geschrapt uit de definitie van ‘perifere detailhandel - volumineus’.

Zienswijzen 3, 4, 5, en 9

Inhoud

Overweging

Conclusie

- De opgenomen bouwhoogte zorgt voor een afname van daglicht, (vrij) uitzicht en een toenemende schaduwwerking

Schaduwhinder door de nieuwe bebouwing speelt enkel aan de voorzijde van de bestaande woningen aan de Zoetevaart een rol en alleen aan het einde van de dag. De bebouwing wordt gerealiseerd op minimaal 13 meter van de gevel van de woningen van betrokkenen. De wet stelt geen verplichting ten aanzien van bezonning. De gemeente Hulst heeft ook geen beleid hierop.

Indien gekeken wordt naar normen die onafhankelijk onderzoeksinstituut TNO hiervoor heeft opgesteld wordt geconcludeerd dat in ieder geval wordt voldaan aan de lichte norm waarbij er minimaal 2 bezonningsuren per dag (midden vensterbank, binnenkant raam) in de periode van 19 februari tot 21 oktober zijn. Deze norm geeft geen richtlijnen voor bezonning in tuinen.

Gelet op de uitgevoerde schaduwberekeningen menen wij dat er geen sprake is van onaanvaardbare gevolgen vanwege schaduw. Ten aanzien van daglichttoetreding wordt opgemerkt dat hiervoor regels gelden op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Door een hogere bouwmassa dan in de huidige situatie kan inderdaad sprake zijn van enige afname van vrij uitzicht. In aanmerking moet worden genomen dat het hier gaat om een vrij stedelijke omgeving, waarbij rekening mag en moet worden gehouden met (enige)beperking van onder andere uitzicht. Hoewel de afstand tot bestaande bebouwing tot de woningen van betrokkenen op dit moment groter is, is er op dit moment geen sprake van een vrij uitzicht. Er is sprake van uitzicht op een supermarkt en parkeerterrein. Door het plan is er geen sprake

Bij de herontwikkeling van gebieden en realisering van woningbouwplannen in een binnenstedelijke omgeving is het vrijwel onmogelijk om dat te doen zonder dat anderen daar op een of andere manier last van hebben. Deze last kan zich uiten in verschillende vormen, zoals bijvoorbeeld het ondergaan van meer schaduw als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, het wijzigen van het bestaande uitzicht en inderdaad soms ook in de vorm waardevermindering van een bestaande woning.

Al dit soort schades vallen onder de paraplu van de zogenaamde Planschade. Toch kan daar niet zonder meer met succes een beroep op worden gedaan. Er moet echt wel concrete schade zijn, die niet voorzienbaar is, die niet past binnen de kaders van het normaal maatschappelijk verkeer.

Het is in een stedelijke omgeving niet onredelijk om bebouwing mogelijk te maken op een afstand van woningen als hier aan de orde. Het college van B&W acht een bepaalde mate van schaduwwerking, gelet op de beperkte effecten hiervan en de ligging binnen stedelijk gebied, acceptabel.

De uitgevoerde schaduwberekeningen worden toegevoegd als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

	van een ernstige aantasting van het uitzicht die als onevenredig moet worden beoordeeld.	
- Bezwaren voor wat betreft de plaatsing van de beoogde woningen ten opzichte van de bestaande straat	Aan de Zoetevaart staan de woningen zonder voortuin 'aan de stoep'. Dit is ook aan de overzijde, de zijde van reclamanten, het geval en kan als kenmerkend worden gezien voor de stedenbouwkundige bebouwingsstructuur in dit deel van de Zoetevaart. Vanwege de belangrijke positie van de Zoetevaart in de stedelijke structuur van Hulst (oude lint naar de stad, hoofdverbinding naar de rotonde Grote Kreekweg), liggen de bouwvlakken parallel aan deze weg. De richting van de bebouwing zorgt voor een wenselijke begeleiding van deze hoofdroute. De totale breedte van het wegprofiel is nog altijd 13 meter. Dit is voldoende voor de functie van deze ontsluitingsweg en geen vreemde maat voor een dergelijke straat in Hulst.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- De bouwhoogte van de grondgebonden woningen aan de Zoetevaart past niet in de ruimtelijke structuur.	Voor grondgebonden woningen is 2 bouwlagen met kap in deze omgeving goed verdedigbaar. De hoogte sluit aan bij de bouwhoogtes die ook aan de oostzijde van de Zoetevaart van toepassing zijn (dit betreffen de woningen van reclamanten) en gelden voorts ook in de gehele woonwijk in de omgeving. Het realiseren van grondgebonden woningen van 2 bouwlagen met kap is gebruikelijk in een binnenstedelijke omgeving.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- Het beoogde appartementencomplex is te hoog en past niet in de ruimtelijke structuur van de Zoetevaart. Het dient niet tegen het reeds bestaande complex aan gebouwd te worden.	Het stedenbouwkundige beeld is om met oplopende bouwhoogtes aan te sluiten op de bestaande appartementen aan de Van der Maelstedeweg (6 lagen) om zo een geleidelijke overgang te maken en de nadering van de binnenstad voelbaar te maken. Het bestaande gebouw op de hoek wordt niet opgevat als	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

losstaand accent, maar meer een scharnierpunt in de stedelijke structuur. Vergelijkbare situatie is bijvoorbeeld de Steensedijk, waar het profiel nog smaller is, de bouwhoogtes variëren en de bebouwing ook oploopt in de richting van de stad.

Bij de nadere uitwerking zal blijken hoe de aansluiting op het bestaande complex, dat ook in eigendom is van de woonstichting, feitelijk exact wordt gerealiseerd. Aan de zijde van de aansluiting is momenteel sprake van een blinde gevel, waardoor het aaneen bouwen van het nieuwe gebouw niet onmogelijk is.

- In het ontwerpbestemmingsplan is geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen

Dit bouwvlak mag volledig worden volgebouwd. Een bebouwingspercentage is niet nodig.

Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

- Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een toenemende verkeersdruk / -intensiteit vanuit de Componistenwijk

Er is geen sprake van een verbinding voor gemotoriseerd verkeer naar of vanuit de componistenwijk. Dit is, gelet op het hoogteverschil tussen het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt ook niet eenvoudig te realiseren. Er is wel een doorgang voor voetgangers voorzien. Het ontwerpbestemmingsplan maakte een verbinding echter niet onmogelijk. Door het toevoegen van een aanduiding 'langzaam verkeer' (lav) ter plaatse van de aansluiting van de nieuwe weg op de achtergelegen Strauslaan wordt dit wel voorkomen. Er is dan bij de aansluiting geen gemotoriseerd verkeer toegestaan.

Op de verbeelding wordt een aanduiding 'langzaam verkeer' (lav) toegevoegd ter plaatse van de aansluiting met de bestaande Strauslaan. Hier wordt in de planregels uitsluitend niet gemotoriseerd verkeer toegestaan.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

De verbeelding en regels worden hierop aangepast. In de uitgevoerde mobiliteitstoets is rekening gehouden met het verkeer van de nieuwe bewoners richting de Absdaalseweg.

Omdat er sprake is van een afname van verkeer is er geen aanleiding voor maatregelen.

- Er ontbreekt een ruimtelijke analyse	De in de plantoelichting opgenomen stedenbouwkundige schets is een resultaat van de ruimtelijke analyse. Er is geen specifiek document beschikbaar waarin deze ruimtelijke analyse is vastgelegd, maar uiteraard is deze wel uitgevoerd bij het opstellen van het plan. In de ruimtelijke analyse is de begeleiding van de Zoetevaart, de gevelrooilijn en de oplopende bouwhoogten naar voren gekomen als elementen voor het stedenbouwkundig plan.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- Het ontwerpplan voorziet in de ontwikkeling van woningbouw. Deze ontwikkeling heeft een daling van de woonkwaliteit als gevolg	Er wordt gesteld dat de supermarkt geen hinder oplevert voor de omgeving. De praktijk wijst vaak anders uit, zie ook de geldende richtafstanden van de VNG. Denk aan verkeersbewegingen, geluidhinder door dichtslaande portieren en laden en lossen, lichthinder door koplampen. Het beleid van de gemeente Hulst is erop gericht om de detailhandel te verplaatsen en concentreren op daarvoor aangewezen locaties. Een vrijkomende locatie zoals deze aan de Zoetevaart dient dan een andere invulling te krijgen. Omdat de locatie middenin een woonwijk is gelegen is invulling met woningbouw logisch en wenselijk. Dat deze wijziging, waarbij het woon- en leefklimaat voor de omgeving verbetert, zou leiden tot een waardedaling van woningen van reclamanten delen wij niet.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- Er is geen sprake van een degelijke stedenbouwkundige inplanting	Het beleid van de gemeente Hulst is erop gericht om de detailhandel te verplaatsen en concentreren op een daarvoor aangewezen locatie. Om dat mogelijk te maken, moeten de vrijkomende locaties een andere invulling krijgen. Om aan te sluiten bij de functies in de	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

directe omgeving, wordt deze locatie ingevuld met woningbouw.

De Zoetevaart is een van de oude linten naar de stad. De voorgestelde bebouwing, parallel aan de weg, zorgen voor een wenselijke begeleiding van deze hoofdroute. Het stedenbouwkundige beeld is om met oplopende bouwhoogtes aan te sluiten op de bestaande appartementen aan de Van der Maelstedeweg (6 lagen) om zo een geleidelijke overgang te maken en de nadering van de binnenstad voelbaar te maken. Achter de schil van bebouwing aan de Zoetevaart wordt ruimte gecreëerd voor een centraal groen hofje waaromheen bebouwing wordt gerealiseerd. Een hofje is een bebouwingstypologie die passend is in een historische stad als Hulst. Uiteraard kunnen ook andere invullingen denkbaar zijn. Echter, is deze invulling tot stand gekomen in nauw overleg tussen gemeente, initiatiefnemer en woonstichting, waarbij het gewenste woonprogramma mede leidend is in de uiteindelijke invulling.

- In het ontwerpplan ontbreekt een goed uitgewerkt stedenbouwkundig plan voor de locatie Zoetevaart

In het ontwerpplan zit een maatvast stedenbouwkundig plan. Dit is het resultaat van een ruimtelijke analyse en een ontwerpstudie naar verschillende stedenbouwkundige inpassingen in deze context. Deze heeft gediend als basis voor het ontwerpbestemmingsplan.

Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

- Het ontwerpplan geeft geen goede uitwerking van de volgende aspecten:
 - A. Duurzaamheid
 - B. Groenvoorzieningen
 - C. Klimaatadaptatie
 - D. Landschappelijke inpassing

Het plangebied aan de Zoetevaart wordt, ten opzichte van de huidige situatie, vergroend. In de huidige situatie is er uitsluitend verharding en bebouwing aanwezig. In paragraaf 2.1.2 is dit omschreven. In aanvulling daarop is inmiddels gekeken of het plan nog verder vergroend kan worden. Dit is vastgelegd in een nieuwe

Er is een gewijzigde stedenbouwkundige schets opgesteld. Deze wordt in de toelichting bijbehorend het bestemmingsplan toegevoegd.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

stedenbouwkundige schets. De schets zoals opgenomen in de plantoelichting wordt gewijzigd. In de stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen om het groen te bundelen (hofje en parkeren) waardoor er meer kwaliteit aan het groen meegegeven kan worden. Tevens is een groene haag voorzien langs de toegangsweg. In overweging van de grote klimaatopgave waar wij voor staan, alsook omschreven in Visie en Ambitiedocument voor Duurzaamheidsbeleid gemeente Hulst, wordt de klimaatbestendigheid vanaf 2020 vergroot. Meer infiltratie, meer waterberging en het klimaatbestendig inrichten bij nieuwbouwprojecten zijn de doelstellingen. De inrichting van de openbare ruimte dient hier aan te voldoen. In dit plan is daarmee rekening gehouden.

- De omgevingsaspecten zijn voldoende onderzocht:
 - A. Negatieve gevolgen op de omliggende percelen;
 - B. Groene ‘ambities’
 - C. Parkeerbehoefte /-voorzieningen
 - D. Onjuiste parkeerbalans

In de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op de gevolgen van het plan voor de omgeving. Aanvullend daarop is nu een bezonningsstudie uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er geen onaantvaardbare hinder is vanwege extra schaduw als gevolg van het plan. Wat betreft de groene ambities is hierboven reeds gemotiveerd dat het plangebied wordt vergroend. Rekening is gehouden met klimaatmaatregelen.

Naar aanleiding van de reactie is de parkeerbalans opnieuw bezien. In de opgestelde parkeerbalans was worst- case gerekend met koopappartementen en -woningen. In de praktijk zullen er sociale huurappartementen en sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Hiertoe heeft de projectontwikkelaar een overeenkomst gesloten met de woonstichting. De parkeerbehoefte van dat type woningen is lager dan waarmee is gerekend. De mobiliteitstoets is

De mobiliteitstoets (bijlage 15 bij de toelichting) en paragraaf 4.10 in de toelichting zijn aangepast.

Daarnaast worden de uitgevoerde schaduwberekeningen toegevoegd als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

om die reden aangepast. Dit betekent ook dat de verkeersgeneratie wijzigt. De aanpassing is daarom doorgewerkt in de gehele mobiliteitstoets. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning(en) voor het bouwen van de woningen en appartementen dient aangetoond te worden dat werkelijk in de benodigde parkeerplaatsen wordt voorzien. Dit is gewaarborgd in artikel 17.2 van de planregels.

In totaal zijn 32 nieuwe parkeerplaatsen voorzien in de openbare ruimte behorend bij het plan en 42 op eigen terrein. De openbare parkeerplaatsen zijn binnen een acceptabele loopafstand van 100 meter voor bewoners van de nieuwe woningen bereikbaar, waardoor geen extra druk op de openbare ruimte te verwachten is. Dat nieuwe bewoners ook de parkeerplaatsen langs de Zoetevaart zullen gebruiken kan niet geheel voorkomen worden. Bestaande bewoners hebben anderzijds ook geen 'recht' op die specifieke parkeerplaatsen. Nu er in het plan voldoende parkeerruimte wordt gerealiseerd ontstaat er ook voor bestaande bewoners flexibeler parkeerruimte.

De afstand van de geplande parkeerplaatsen is ruim 20 meter van het kruispunt verwijderd. Daarnaast is de afstand tot het bestaande zebrapad ook meer dan 5 meter. Deze afstanden zijn voldoende om goed zicht op conflict- en oversteeksituaties te hebben. Daarnaast zijn de parkeerplaatsen naast de rijbaan gepland. Geparkeerde auto's zijn dus geen belemmering bij het passeren van tegemoetkomend verkeer. De volledige rijbaan blijft ook hier beschikbaar. Tot slot vervalt op de locatie van de geplande

parkeerplaatsen de inrit tot het parkeerterrein van het appartementencomplex op de hoek van de Zoetevaart en Vander Maelstedeweg. Het aantal conflictsituaties dichtbij het kruispunt wordt daardoor juist verminderd

- Er ontbreekt een akoestisch onderzoek voor geluidsbelasting van de toenemende verkeersdruk op de bestaande gevels	In de uitgevoerde mobiliteitstoets is rekening gehouden met het verkeer van de nieuwe bewoners richting de Absdaalseweg. Omdat er sprake is van een afname van verkeer is er geen aanleiding voor maatregelen.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- De onderbouwing over de beoogde doelgroepen ontbreekt	Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd, was nog niet volledig duidelijk welke doelgroepen in het plangebied beoogd waren. Inmiddels is dit wel duidelijk. In de toelichting wordt een onderbouwing met betrekking tot beoogde doelgroepen toegevoegd.	In de toelichting wordt een onderbouwing met betrekking tot beoogde doelgroepen toegevoegd. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.
- Het ontwerpplan is niet getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en er ontbreekt een beeldkwaliteitsplan. Tevens ontbreekt het advies van de Welstandscommissie.	De nadere uitwerking wordt getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Hulst. Daarnaast wordt het ontwerp voorgelegd aan de Monumenten- en welstandscommissie. Een positief advies is onderdeel van de procedure tot uitvoering van het initiatief.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- Er is niet/ onvoldoende geparticipeerd	Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Op 17 januari 2024 heeft er een inloopavond plaatsgevonden. Directe omwonenden hebben voorafgaand een brief ontvangen over deze avond. Initiatiefnemer heeft voorgaande jaren al eerder een informatieavond georganiseerd. Tevens zijn er ook al diverse berichten op sociale media en in de kranten geplaatst over de voorgenomen ontwikkelingen.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

- Er is geen sprake van een redelijke termijn tussen de informatieavond en het einde van de terinzagetermijn	Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. De inloopavond heeft plaatsgevonden op 17 januari 2024. Er is hiermee voldaan aan de wettelijke inzage termijn. Indien de termijn voor een betrokkene onvoldoende is, is het mogelijk een redelijke termijn voor het aanvullende van een zienswijze te verzoeken. Binnen de inzagetermijn kan worden volstaan met een pro forma zienswijze.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- De onderbouwing met betrekking tot de betaalbaarheid van woningen ontbreekt.	Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd, was nog niet volledig duidelijk welke doelgroepen in het plangebied zouden landen. Nu dit wel duidelijk is, is er ook een onderbouwing met betrekking tot de betaalbaarheid van de woningen mogelijk. In de toelichting wordt een onderbouwing toegevoegd met betrekking tot het aspect betaalbaarheid.	In de toelichting wordt een onderbouwing toegevoegd met betrekking tot het aspect betaalbaarheid. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.
- Het plan zorgt voor een waardedaling van omliggende woningen	Wanneer indiener van mening is dat de aantasting van het woongenot leidt tot waardevermindering van de woning biedt de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen. Dit is een procedure die los staat van de bestemmingsplanprocedure.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- De bouw van woningen voorziet in een afname van zonlicht en toename van schaduw.	Er zijn bezonningsdiagrammen opgesteld. Daaruit blijkt dat er geen onaanvaardbare hinder is vanwege extra schaduw als gevolg van het plan.	De uitgevoerde schaduwberekeningen toegevoegd als bijlage bij het vastgestelde bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

Zienswijze 6

Inhoud

- De invulling van het plangebied is te onzeker. Met name binnen de enkelbestemming 'Gemengd-B' zijn de toegestane bouw- en gebruiksmogelijkheden fors uitgebreid. Het bouwvlak neemt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan toe van circa 4.092 naar (in totaal) circa 5.900 m². Binnen de huidige enkelbestemming 'Gemengd-B' is uitsluitend grootschalige detailhandel toegestaan, terwijl op grond van het ontwerpbestemmingsplan grootschalige perifere detailhandel en grootschalige detailhandel is toegestaan. Wat de invulling gaat worden is volstrekt onduidelijk terwijl er in de toelichting wel gesproken wordt over bedrijven die interesse zouden hebben. Indiener maakt zich zorgen dat het plan zorgt voor verplaatsing van bedrijven van het Stationsplein naar de Absdaalseweg en daarmee tot leegstand aan het Stationsplein.

Overweging

Ten aanzien van de bebouwde oppervlakte
Binnen het plangebied zijn er onder het vigerende bestemmingsplan 'De Statie 2021' nu twee bestemmingsvlakken met de enkelbestemming 'Gemengd-B' van circa 4.550 resp. 650 m². Op het grootste bestemmingsvlak zit een bouwvlak van circa 4.200 m². Op het kleinste vlak zit geen bouwvlak.

In het ontwerpplan komen er ook twee bestemmingsvlakken, maar van andere afmetingen (circa 3.600 en 2.300 m²). Beide bestemmingsvlakken mogen volledig worden bebouwd. In dat opzicht is inderdaad sprake van een uitbreiding van de toegestane bebouwde oppervlakte.

De bestemmingsvlakken kunnen echter niet volledig worden bebouwd omdat ook rekening gehouden moet worden met ruimte ten behoeve van parkeren en laden en lossen. Dat volgt niet uit de planregels voor Gemengd-B, maar indirect uit artikel 17.2 en de feitelijke situatie. Buiten de bestemmingsvlakken is immers eigenlijk geen ruimte, zodat de parkeerbehoefte wel binnen de bestemmingsvlakken moet worden gerealiseerd.

Dit betekent dat het bestemmingsvlak van 3.600 m² maximaal 1.500 m² kan worden bebouwd en het bestemmingsvlak van 2.300 m² maximaal 1.000 m². Een en ander zal in het bestemmingsplan worden aangepast door op de verbeelding een aanduiding met het maximale bebouwde oppervlak op te nemen. Van een uitbreiding van het aantal vierkante meters

Conclusie

Het woord 'woonthema-outlet' wordt geschrapt uit de definitie van '*perifere detailhandel - volumineus*'.

Het aantal toegestane branches wordt beperkt tot de volgende branches:

1) Sport en spel, 2) bruin- en witgoed, 3) fiets- en autoaccessoires en 4) overig gericht op dier en mens, complementair aan 'wonen in en om het huis', niet zijnde dagelijkse goederen, mode/kleding en warenhuis.

Daarnaast wordt op de verbeelding een aanduiding met de maximaal toegestane oppervlakte opgenomen bij de bestemming 'Gemengd-B'.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

bebouwd oppervlak zal derhalve geen sprake zijn.

Ten aanzien van gebruiksmogelijkheden

Onder het huidige bestemmingsplan zijn op gronden met de enkelbestemming 'Gemengd-B' en de aanduiding 'detailhandel grootschalige' grootschalige detailhandelsvestigingen toegestaan. Op grond van artikel 1.70 wordt onder grootschalige detailhandel verstaan:

- f. detailhandel in grootschalige goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- g. tuincentra met een vloeroppervlak van 1500 m² of meer;
- h. detailhandelsbedrijven met een vloeroppervlak van 1500 m² of meer in meubels, keukens en badkamers, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- i. bouwmarkten met een vloeroppervlak van 1500 m² of meer;
- j. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen.

Op grond van artikel 9.3.3 moet de winkelvloeroppervlakte (wvo) ten minste 1.000 m² bedragen en is grootschalige detailhandel alleen toegestaan in de branches:

- sport en spel;
- bruin- en witgoed;
- fiets- en autoaccessoires; en

- overig gericht op dier en mens, complementair aan 'wonen in en om het huis', niet zijnde dagelijkse goederen, mode/ kleding en warenhuis.

Op grond van het ontwerpbestemmingsplan zijn gronden met de enkelbestemming 'Gemengd-B' bestemd voor:

- f. bedrijven tot en met categorie C van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' met daaraan gekoppeld productie, assemblage en/of montagegebonden detailhandel;
- g. perifere detailhandel - grootschalig;
- h. perifere detailhandel - volumineus, met uitzondering van een bouwmarkt;
- i. vrijetijdsvoorzieningen met ondersteunende horeca-voorzieningen;
- j. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Onder perifere detailhandel - grootschalig wordt verstaan (zie artikel 1.55):

- detailhandel met een bovenlokale functie/bereikbaarheid waarvoor een minimum bruto (bedrijfs)vloeroppervlakte nodig is van 1.000m². Hieronder zijn niet begrepen:
 - een supermarkt en detailhandel in dagelijkse goederen,
 - mode / kleding
 - warenhuis

Hieronder zijn wel begrepen:

- detailhandel in bruingoed (grotere consumentenelektronica) en witgoed (grotere huishoudelijke apparaten),
- detailhandel in fiets- en auto-accessoires
- detailhandel in sport en spel.

Onder perifere detailhandel - volumineus wordt begrepen:

- perifere detailhandel in goederen, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading, een groot bedrijfsvloeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, tenten, vakantie, recreatie, outdoor- en kampeerartikelen, bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting, keuken en sanitair, woonthema-outlet.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn de bedrijven t/m categorie C van de Staat van bedrijfsactiviteiten en 'perifere detailhandel - volumineus' een toevoeging aan de gebruiksmogelijkheden, met dien verstande dat woninginrichting ook op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan.

Er is dus sprake van een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden. Dat is gedaan om zo flexibel mogelijk te kunnen zijn, nu nog niet precies duidelijk is wat voor soort bedrijven zich hier zullen vestigen.

Niet elk bedrijf aan het Stationsplein kan verplaatsen naar gronden met de bestemming 'Gemengd-B' op de locatie Absdaalseweg 19. Zo

zijn supermarkten niet toegestaan op deze locatie. Voor zover bedrijven wel zouden kunnen verplaatsen, geldt dat dat nu ook al kan. In het ontwerpbestemmingsplan worden de toegestane gebruiksmogelijkheden wel verruimd, waardoor meer bedrijven van het Stationsplein naar de Absdaalseweg 19 zouden kunnen verplaatsen, maar dat maakt op zich nog niet dat de vrees voor leegstand aan het Stationsplein reëel is. De gronden rondom het Stationsplein hebben ruime gebruiksmogelijkheden.

Voor wat betreft een uiteenzetting over de oppervlakte van de gronden met de bestemming 'Detailhandel' en 'Gemengd-B' wordt verwezen naar bovenstaande uitleg. Van een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte ten opzichte van de nu vigerende bestemmingsplannen is geen sprake.

Voor wat betreft het perceel dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' heeft is ten opzichte van het nu vigerende bestemmingsplan ook geen sprake van een uitbreiding van toegestane activiteiten. Er is sprake van een verplaatsing van een functie van de locatie Zoetevaart 8 naar de Absdaalseweg 19. De gronden op de locatie Zoetevaart 8 hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Hulst, 1H' de bestemming 'Detailhandel'. Op grond van artikel 11 van de planregels is op deze gronden elke vorm van detailhandel toegestaan, dus ook de vormen die nu op grond van het ontwerpbestemmingsplan worden toegestaan.

Voor wat betreft het perceel dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-B' heeft gekregen geldt dat inderdaad

sprake is van een verruiming van toegestane activiteiten. In dit verband wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.

Onder het nu vigerende bestemmingsplan 'De Statie 2021' zijn de gronden met de bestemming 'Gemengd-B' uitsluitend bestemd voor grootschalige detailhandel (zie artikel 9.1). Onder grootschalige detailhandel moet worden verstaan (zie artikel 1.70):

- f. detailhandel in grootschalige goederen, zoals auto's, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- g. tuincentra met een vloeroppervlak van 1500 m² of meer;
- h. detailhandelsbedrijven met een vloeroppervlak van 1500 m² of meer in meubels, keukens en badkamers, al dan niet - in ondergeschikte mate - in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- i. bouwmarkten met een vloeroppervlak van 1500 m² of meer;
- j. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen.

Deze definitie omvat derhalve in feite de definitie van de in het ontwerpbestemmingsplan gehanteerde begrippen 'perifere detailhandel - grootschalig' én 'perifere detailhandel - volumineus', met uitzondering van de activiteit 'woonthema-outlet'.

In artikel 9.3.3 is echter het aantal toegestane branches beperkt tot: 1) sport en spel, 2) bruin- en witgoed, 3) fiets- en autoaccessoires en 4) “overig gericht op dier en mens, complementair aan ‘wonen in en om het huis’, niet zijnde dagelijkse goederen, mode/ kleding en warenhuis”. De indiener van de zienswijze merkt op dat de laatste zin moet worden uitgelegd als “overige zaken die niet voorzien zijn in de aan het Life Style Village Hulst toebedeelde branches, maar die wel aanvullend zijn op wonen in en om het huis”.

Die uitleg wordt niet gevolgd, maar wel wordt onderkend dat op gronden met de bestemming ‘Gemengd-B’ sprake is van een verruiming van het aantal toegestane detailhandelsvormen, waaronder ‘woonthema-outlet’. Het klopt dat - in tegenstelling tot het bestemmingsplan ‘De Statie 2021’ - dit begrip niet is gedefinieerd en niet aan specifieke regels is gebonden.

Na heroverweging is besloten om het aantal toegestane branches te beperken tot 1) Sport en spel, 2) bruin- en witgoed, 3) fiets- en autoaccessoires en 4) “overig gericht op dier en mens, complementair aan ‘wonen in en om het huis’, niet zijnde dagelijkse goederen, mode/ kleding en warenhuis”. Daarnaast wordt het woord ‘woonthema-outlet’ geschrapt uit de definitie van ‘perifere detailhandel - volumineus’.

- Het ontwerpbestemmingsplan maakt de toevoeging van 9.000 m² supermarkt mogelijk. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ten onrechte is de laddertoets niet uitgevoerd. Dat is in strijd met artikel

Het ontwerpbestemmingsplan is mede bedoeld om de verplaatsing van de Lidl-vestiging op de locatie Zoetevaart 8 naar de Absdaalseweg mogelijk te maken. Voor de locatie Zoetevaart 8 gelden op dit moment de regels van het bestemmingsplan ‘Kernen Hulst, 1H’. Op grond

Aan artikel 3.3.1 wordt een lid toegevoegd waarin wordt aangegeven dat detailhandel uitsluitend op de begane grond mag plaatsvinden.

3.1.6 Bro en artikel 2.6 van de provinciale verordening.

van dat bestemmingsplan is er een bouwvlak van circa 2.400 m² dat volledig mag worden bebouwd. Op grond van het ontwerpbestemmingsplan geldt een bouwvlak van circa 2.500 m² dat tot maximaal 2.300 m² mag worden bebouwd (zie artikel 3.2 van de planregels). In zoverre is er geen sprake van een uitbreiding van het aantal vierkante meters ten behoeve van een supermarkt, maar van een inkrimping.

De maximale bouwhoogte is op grond van het bestemmingsplan 8 meter. Het is juist dat daardoor een extra bouwlaag zou kunnen worden gecreëerd. Dat is niet de bedoeling. Het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom gewijzigd vastgesteld, in de zin dat wordt toegevoegd aan artikel 3.3.1 dat detailhandel uitsluitend op de begane grond is toegestaan.

De indiener van de zienswijze merkt verder op dat in het ontwerpbestemmingsplan op gronden met de bestemming 'Gemengd-A' iedere vorm van detailhandel, dus ook een supermarkt, is toegestaan. Dat is niet juist. Op gronden met de bestemming 'Gemengd-A' is detailhandel toegestaan. Artikel 4.4.3 bepaalt echter dat voor detailhandel geldt dat een supermarkt niet is toegestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan leidt derhalve niet tot een uitbreiding van het aantal vierkante meters supermarkt en daarmee ook niet tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De indiener van de zienswijze merkt verder op dat, als geen sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, de behoefte zou moeten worden onderzocht in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Naar zijn mening is er een overschot aan

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd.

winkelvloeroppervlak en vreest hij als gevolg van dit bestemmingsplan leegstand.

Zoals onder punt 1 al uiteengezet is op de locatie nu ook al grootschalige detailhandel toegestaan. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden maakt de kans op leegstand in het plangebied - voor zover die kans zich zou voordoen - juist kleiner. Dat het leidt tot leegstand op andere locaties, zoals het Stationsplein, is geen reële verwachting, zoals onder punt 1 uiteengezet.

- De verrichte laddertoets ter zake van de woningbouw is te summier.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de bouw van 33 woningen op de locatie Zoetevaart 8 wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien. Daarom is hiervoor ook de laddertoets uitgevoerd. De indiener van de zienswijze vindt deze toets te summier. Er zou behoefte zijn aan nultredenwoningen en niet aan grondgebonden woningen. Bovendien zou niet geborgd zijn dat gronden met de bestemming 'Wonen-Gestapeld' uitsluitend appartementen zijn toegestaan. De indiener van de zienswijze vreest hierdoor leegstand.

Allereerst wordt opgemerkt dat onder het huidige bestemmingsplan binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan gronden met de bestemming 'Gemengd-B' tevens de aanduiding 'wonen' hebben. Gronden met die aanduiding zijn tevens bestemd voor "wonen in een woning". Op grond van artikel 9.3.4 van de planregels is wonen uitsluitend toegestaan boven de begane grondlaag en zijn maximaal 60 appartementen toegestaan.

Artikel 10.2 lid a wordt gewijzigd in '*als woningtypen zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan*'. Daarnaast wordt voor het begrip '*Gestapeld*' de volgende definitie opgenomen: "*Zelfstandige woning die boven (of nagenoeg boven) andere woningen of functies is gesitueerd, daaronder begrepen de onderliggende woningen*"

In het ontwerpbestemmingsplan is op gronden met de bestemming 'Gemengd-B' wonen niet meer toegestaan. In plaats daarvan wordt op de locatie Zoetevaart 8 wonen mogelijk gemaakt.

De locatie Zoetevaart 8 is verdeeld in twee woningbouwlocaties. Eén ten noorden van de Strausslaan en één ten zuiden van de Strausslaan. De locatie ten noorden van de Strausslaan heeft de bestemming 'Wonen-Gestapeld'. Op deze locatie zijn maximaal 13 wooneenheden toegestaan. Artikel 10.1 bepaalt dat op deze gronden uitsluitend het woningtype 'gestapeld' is toegestaan.

Artikel 10.1 bepaalt dat gronden met de bestemming 'Wonen-Gestapeld' bestemd zijn voor wonen in een woning. De bouwregels (artikel 10.2) bepalen echter dat het woningtype 'gestapeld' is toegestaan. Daarmee is bedoeld dat uitsluitend dit woningtype is toegestaan. Om misverstanden te voorkomen zal aan artikel 10.2 het woordje "uitsluitend" worden toegevoegd.

Het klopt dat er geen definitie is opgenomen van het begrip 'gestapeld' omdat aangenomen werd dat dit begrip geen definitie nodig had. Voor alle duidelijkheid zullen wij in de planregels de volgende definitie van 'gestapeld' opnemen: *"zelfstandige woning die boven (of nagenoeg boven) andere woningen of functies is gesitueerd, daaronder begrepen de onderliggende woningen"*.

Op de locatie ten zuiden van de Strausslaan hebben de gronden de bestemming 'Wonen' en de aanduiding maximaal 20 wooneenheden. Op grond van artikel 9.2 zijn uitsluitend grondgebonden woningen en de woningtypes

aaneengebouwd, twee-aaneen, geschakeld en vrijstaand toegestaan.

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan 'De Statie 2021' neemt derhalve in het ontwerpbestemmingsplan het aantal wooneenheden af van 60 naar 33. Het toegestane woningtype wijzigt van 60 appartementen naar 13 appartementen en 20 grondgebonden woningen.

- De locatie van de supermarkt past niet in de Retailstructuurvisie Hulst 2025

Het Stationsplein is in de Retailstructuurvisie Hulst 2025 aangewezen als concentratiegebied voor het supermarktaanbod. Het toestaan van een supermarkt aan de Absdaalseweg is dus in strijd met de retailstructuurvisie.

Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

Het klopt dat in de Retailstructuurvisie 2025 is ingezet op een concentratie van supermarkten aan het Stationsplein tot maximaal vijf supermarkten. Er waren ten tijde van de vaststelling van de visie, en er zijn nog steeds vier supermarkten gevestigd aan het Stationsplein. Daarbij is ook aangegeven dat de verplaatsing van de LIDL naar het Stationsplein het meest voor de hand ligt.

Feit is echter dat er aan het Stationsplein geen fysieke ruimte is voor de vestiging van de LIDL. In dat geval biedt de retailstructuurvisie de mogelijkheid om af te wijken. In de toelichting is gemotiveerd dat besloten is om af te wijken omdat het hier gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, zonder toevoeging van vierkante meters in de nabijheid van het Stationsplein (wat ten opzichte van de huidige locatie van de LIDL een aanzienlijke verbetering oplevert).

- Niet is aangetoond dat er behoefte is aan de in het ontwerpbestemmingsplan toegestane horecavoorzieningen.
- Gronden die in het huidige bestemmingsplan ‘De Statie 2021’ de bestemming ‘Gemengd-A’ hebben zijn mede bestemd voor “een horecabedrijf uit categorie 1b Staat van Horeca-activiteiten uitsluitend in de vorm van een hotel, pension of een andere vorm van logiesverstrekking”. In het ontwerpbestemmingsplan blijft deze gebruiksmogelijkheid gehandhaafd.
- Gronden die in het huidige bestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd-B’ hebben zijn niet bestemd voor horecavoorzieningen. In het ontwerpbestemmingsplan zijn deze gronden tevens bestemd voor “vrijtijdsvoorzieningen met ondersteunde horeca-voorzieningen”.
- Onder ‘vrijtijdsvoorzieningen’ wordt verstaan (zie artikel 1.68): *“Voorzieningen ten behoeve van vrijetijdsbesteding en recreatie, hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals fitness-, bowling-, snooker- en biljartcentra, speel- en vermaakvoorzieningen, sauna’s, ballet-, dans- en sportscholen, theater- en expositieruimten en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende horecavoorzieningen uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit. Onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen.”*
- De initiatiefnemer stelt dat niet bezien is of hieraan behoefte bestaat. Het betreft hier geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte zou dan uitsluitend spelen in het kader van de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan. Juist door de verruiming van de gebruiksmogelijkheden is er geen reden om te twijfelen aan de
- Aan artikel 3.1 wordt lid d uitgebreid met de volgende zinsnede: *“Horecavoorzieningen vallen uitdrukkelijk niet onder de bij de bestemming horende voorzieningen”*.

uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan.

Gronden die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Detailhandel' hebben zijn bestemd voor supermarkt, perifere detailhandel - grootschalig, perifere detailhandel - volumineus, met uitzondering van een bouwmarkt en "bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen". De indiener van de zienswijze vraagt te bevestigen dat horecavoorzieningen niet onder de bij de bestemming horende voorzieningen vallen. Dat is zo. Ter verduidelijking zullen wij aan artikel 3.1 sub d toevoegen "Horecavoorzieningen vallen uitdrukkelijk niet onder de bij de bestemming horende voorzieningen".

- Ten onrechte ontbreekt een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Daarmee is niet voldaan aan de verplichting van artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit m.e.r. 1994.

Onderkend is dat voor het project een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt omdat het hier een project betreft als bedoeld in categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat een aanmeldnotitie separaat wordt aangeleverd. Dat impliceert dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog geen aanmeldnotitie was aangeleverd. Dat is niet zo. Op 10 oktober 2022 is een aanmeldnotitie opgesteld. De initiatiefnemer heeft dat op 28 augustus 2023 aangeleverd.

Bij besluit van 12 december 2023 heeft het college van B en W besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan én, na kennisneming van de aanmeldnotitie, besloten

Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

geen MER te laten opstellen. Dit besluit moet op grond van artikel 7.17 lid 5 Wm bekendgemaakt worden op de in artikel 12 Bekendmakingswet bepaalde wijze. Dat is nog niet gebeurd. Het besluit zal, voordat het definitieve besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt genomen, alsnog worden gepubliceerd.

- In de mobiliteitstoets zijn onjuiste uitgangspunten gehanteerd;
 - a. de 30 woningen aan de Absdaalseweg zijn niet meegenomen in figuur 1;
 - b. ten onrechte is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk';
 - c. ter zake van de supermarkt is uitgegaan van een bvo van 2.200 m² en ter zake van de bedrijfsperven ('Gemengd-B') van 2.000 m² terwijl het plan een veel groter bvo mogelijk maakt; en
 - d. ter zake van de woningen aan de Zoetevaart 8 is uitgegaan van bepaalde woningtypen, terwijl dit niet is geborgd.

Gronden met de bestemming 'Gemengd-A' zijn tevens bestemd voor "wonen in een (gestapelde) woning daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten". Artikel 4.4.4 bepaalt dat uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan. Op de verbeelding is aangegeven dat het maximaal toegestane aantal wooneenheden 30 bedraagt.

In het bestemmingsplan 'De Statie 2021' hebben de betreffende gronden ook de bestemming 'Gemengd-A'. Artikel 8 sub d van de planregels van dat plan bepalen dat gronden met die bestemming zijn bestemd voor "wonen in een woning daaronder begrepen de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, uitsluitend op de verdieping". Deze omschrijving staat wel degelijk appartementen toe op deze locatie. Het toegestane bouwvolume is gelijk aan het bouwvolume dat op grond van het bestemmingsplan 'De Statie 2021' is toegestaan. Dat betekent dat het ontwerpbestemmingsplan geen woningen toevoegt en dat daarom in de mobiliteitstoets met deze woning ook geen rekening hoeft te worden gehouden.

In de mobiliteitstoets die zich bij de stukken bevindt, is vermeld dat is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'Weinig stedelijk'. Dat is

Artikel 17.2 lid d wordt gewijzigd naar: "*voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen dient te worden voldaan aan de CROW-normen en/of het parkeerbeleid van de gemeente Hulst, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning*"

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze gewijzigd.

echter onjuist. In het rapport is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'Niet stedelijk'. Dat is ook aangepast in een actualisatie van de mobiliteitstoets, die onderdeel uitmaakt van de bijlagen bij de toelichting van het definitieve besluit tot vaststelling.

In de mobiliteitstoets is voor wat betreft de supermarkt uitgegaan van 2.200 m². Dat is echter onjuist. De maximaal toegestane bvo voor de supermarkt is namelijk 2.300 m². Ook dit is aangepast in de geactualiseerde mobiliteitstoets. Voor wat betreft het argument dat het bestemmingsplan veel meer ruimte toestaat wordt verwezen naar de bespreking van de zienswijze onder 1 en 2.

Voor wat betreft de zienswijze dat het type woning onvoldoende is geborgd wordt allereerst verwezen naar de bespreking van de zienswijze onder 3.

In de mobiliteitstoets is uitgegaan van bepaalde woningtypen. De indiener van de zienswijze betoogt dat deze woningtypen niet geborgd zijn. Er is echter wel sprake van borging in de vorm van artikel 17.2. In dat artikel wordt bepaald dat bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en voor het afwijken van de gebruiksregels getoetst wordt in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Opgenomen is dat dit wordt beoordeeld aan de hand van het op dat moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Er is echter op dit moment nog geen vastgesteld gemeentelijk parkeerbeleid. Daarom zal dit artikel worden aangepast, in die zin dat dient te worden voldaan aan de CROW-publicatie 381 of diens rechtsopvolger.

Zienswijze 7

Inhoud

- De indiener van de zienswijze is eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Hulst, sectie D, nummers 446 en 455. Deze percelen hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan 'De Statie 2021' de bestemming 'Wonen-Gestapeld'. Op deze gronden kunnen maximaal 32 woningen worden gebouwd. De percelen liggen buiten het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan, maar grenzen daar wel aan. De indiener van de zienswijzen stelt dat als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan de bouwmogelijkheden de facto onmogelijk worden gemaakt. Weliswaar kan indiener dan aanspraak maken op schadevergoeding, maar dat laat onverlet dat een belangenafweging moet worden gemaakt en dat dat in dit geval niet is gedaan. Daar komt bij dat van de zijde van de gemeente in twee gesprekken te kennen is gegeven dat de gemeente het benutten van de bouwmogelijkheden op de percelen van indiener niet langer wenselijk vindt. Als dat zo is, dan dient het plangebied te worden uitgebreid met deze percelen en dient voor deze percelen een alternatieve gebruiksmogelijkheid te worden geboden.

- Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de milieugevolgen, meer specifiek naar de geluidbelasting vanwege de

Overweging

Onderkend wordt dat de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan consequenties kan hebben voor de percelen D 446 en 455. De gemeente heeft zich ook bereid getoond en is nog steeds bereid om te komen tot een verplaatsing van de bouwmogelijkheden naar een andere locatie. Dat heeft nog niet tot overeenstemming geleid.

Het ontwerpbestemmingsplan maakt echter de realisering van de bouwmogelijkheden op de percelen D 446 en 455 niet onmogelijk. Daarom staat dit de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Voor zover het bestemmingsplan leidt tot beperkingen van de bouwmogelijkheden en daarmee tot planschade, geldt dat, zoals de indiener van deze zienswijze zelf aangeeft, aanspraak gemaakt kan worden op vergoeding van deze planschade.

Naar aanleiding van deze zienswijze zal aan artikel 5.3.1 van de planregels als sub g worden toegevoegd dat de geluidbelasting vanwege de toegestane activiteiten op de gevels van

Conclusie

Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

Artikel 5.3.1. wordt uitgebreid met een sub lid “*De geluidbelasting vanwege de toegestane activiteiten op de gevels van woningen mag niet meer van 45 dB(A) in de dagperiode (van 7.00*

toegestane activiteiten op de woningen op de percelen D 446 en 455.

woningen niet meer dan 45 dB(A) in de dagperiode (van 7.00 tot 19.00 uur), niet meer dan 40 dB(A) in de avondperiode (van 19.00 tot 23.00 uur) en niet meer dan 35 dB(A) in de nachtperiode (van 23.00 tot 7.00 uur) mag bedragen.

tot 19.00 uur), niet meer dan 40 dB(A) in de avondperiode (van 19.00 tot 23.00 uur) en niet meer dan 35 dB(A) in de nachtperiode (van 23.00 tot 7.00 uur) mag bedragen.”

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

- Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar de bredere stedenbouwkundige gevolgen.

In het vigerende bestemmingsplan ‘De Statie 2021’ bevindt zich op de locatie Absdaalseweg 19 een aaneengesloten bouwvlak van circa 4.200 m². Op het gedeelte van het bouwvlak dat direct grenst aan de Absdaalseweg - een gedeelte van circa 720 m² - geldt een maximum bouwhoogte van 9 meter. Op de rest van het bouwvlak - circa 4.480 m² groot - is een maximum bouwhoogte van maar liefst 17 meter toegestaan. Dat is aanzienlijk hoger dan de maximaal toegestane bouwhoogte op het Morres-terrein en op het Stationsplein.

Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

In het ontwerpbestemmingsplan is er niet meer één aaneengesloten bouwvlak, maar zijn er drie kleinere bouwvlakken. Daarnaast is voor alle bouwvlakken de maximum bouwhoogte verlaagd tot 8 meter. Daarmee is de toegestane bebouwing veel minder massaal dan in het vigerende bestemmingsplan en sluit het beter aan bij de bebouwing op het Morres-terrein en het Stationsplein.

- Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met artikel 2.6 van de Omgevingsverordening Zeeland 2018 en paragraaf 5.7 van het Omgevingsplan Provincie Zeeland 2018.

In het vigerende bestemmingsplan ‘De Statie 2021’ is reeds grootschalige detailhandel toegestaan op de gronden in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. In zoverre is er geen sprake van het toestaan van nieuwe detailhandelsvoorzieningen. Voor wat betreft volumineuze detailhandel is artikel 2.6 lid 1 van de Omgevingsverordening niet van toepassing.

Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

Dat volgt uit artikel 2.6 lid 2 jo. bijlage B van de Omgevingsverordening.

- Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het gemeentelijk beleid, meer specifiek met de Retailstructuurvisie 2025 en de Structuurvisie Hulst.

Voor wat betreft de gestelde strijdigheid met de Retailstructuurvisie 2025 door op de locatie Absdaalseweg 19 een supermarkt toe te staan geldt het volgende: Het Stationsplein is in de Retailstructuurvisie Hulst 2025 aangewezen als concentratiegebied voor het supermarktaanbod. Het toestaan van een supermarkt aan de Absdaalseweg is dus in strijd met de retailstructuurvisie.

Het klopt dat in de Retailstructuurvisie 2025 is ingezet op een concentratie van supermarkten aan het Stationsplein tot maximaal vijf supermarkten. Er waren ten tijde van de vaststelling van de visie en er zijn nog steeds vier supermarkten gevestigd aan het Stationsplein. Daarbij is ook aangegeven dat de verplaatsing van de LIDL naar het Stationsplein het meest voor de hand ligt.

Feit is echter dat er aan het Stationsplein geen fysieke ruimte is voor de vestiging van de LIDL. In dat geval biedt de retailstructuurvisie de mogelijkheid om af te wijken. In de toelichting is gemotiveerd dat besloten is om af te wijken omdat het hier gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, zonder toevoeging van vierkante meters in de nabijheid van het Stationsplein (wat ten opzichte van de huidige locatie van de LIDL een aanzienlijke verbetering oplevert).

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan worden de mogelijkheden op de locatie Absdaalseweg 19 in het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend verruimd

Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

	door het toestaan van volumineuze detailhandel in meer branches. Voor deze vorm van detailhandel is aan het Stationsplein fysiek geen ruimte meer. Daarom wordt de toevoeging van deze vorm van detailhandel niet in strijd geacht met de Retailstructuurvisie 2025.	
- Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met de Dienstenrichtlijn.	De indiener van de zienswijze stelt dat niet alle vormen van detailhandel zijn toegestaan op gronden met de bestemming 'Detailhandel' en 'Gemengd-B', zodat het bestemmingsplan moet worden geacht eisen te bevatten als bedoeld in artikel 15 lid 2 Dienstenrichtlijn en onderzocht moet worden of deze eisen voldoen aan de criteria van artikel 15 lid 3 Dienstenrichtlijn. Het enkele feit dat een planregel niet iedere vorm van detailhandel toestaat betekent nog niet per definitie dat de planregel kwalificeert als een eis als bedoeld in artikel 15 lid 2 Dienstenrichtlijn. Dat zal van geval tot geval moeten worden beoordeeld. In dit geval geldt dat het ontwerpbestemmingsplan in het plangebied juist meer vormen van detailhandel toestaat dan op grond van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan. De planregels kwalificeren daarmee niet als eis als bedoeld in artikel 15 lid 2 Dienstenrichtlijn.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- De uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan staat onvoldoende vast omdat niet geborgd is en daardoor onzeker is dat voldaan wordt aan de flora- en fauna-regelgeving.	Uit de natuurwetgeving die middels de Omgevingswet van toepassing is verklaard blijkt dat voldaan moet worden aan een zorgplicht. Hiermee wordt geborgd dat er voldaan wordt aan de geldende flora- en faunaregelgeving.	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- In de mobiliteitstoets wordt ten onrechte niet uitgegaan van de maximaal planologische invulling omdat:	Ad a. Dit is onderkend. In de aangepaste mobiliteitstoets is uitgegaan van 2.300 m ² bvo;	

- a. bij de verkeersgeneratie van het verkeer van en naar de supermarkt is uitgegaan van 2.200 m² terwijl het ontwerpbestemmingsplan 2.300 m² bvo mogelijk maakt;
- b. bij de verkeersgeneratie van het verkeer van en naar de bedrijven 'Gemengd-B' is gerekend met 2.000 m² terwijl het ontwerpbestemmingsplan 5.972 m² mogelijk maakt;
- c. binnen de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Gemengd-B' kunnen in ieder geval drie bouwlagen worden gerealiseerd, waardoor het maximaal mogelijke bvo driemaal de oppervlakte van de bouwvlakken beslaat en dit tot een substantieel grotere verkeersgeneratie leidt;
- d. er is binnen de bestemming 'Gemengd-A' geen rekening gehouden met het feit dat woningen worden toegevoegd aan deze bestemming;

Ad b. Verwezen wordt naar de reactie op zienswijze 6;

Ad c. Voor wat betreft de mogelijkheid dat binnen de bestemming 'Detailhandel' drie bouwlagen worden gerealiseerd wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 6. Voor wat betreft de bestemming 'Gemengd-B' geldt dat in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 8 meter wordt gehanteerd. In het vigerende bestemmingsplan geldt echter voor de gronden met de bestemming 'Gemengd-B' een veel hogere bouwhoogte, variërend van 9 tot 17 meter. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan leidt het ontwerpbestemmingsplan derhalve voor deze gronden niet tot een toename van bouwvolume en daarmee ook niet tot een toename van verkeer;

Ad d. Voor wat betreft deze zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 6;

- Met de stikstofberekening staat onvoldoende vast dat voldaan kan worden aan artikel 2.8 Wet natuurbeheer omdat die is gebaseerd op een onjuist mobiliteitstoets en omdat in de berekening een fasering wordt gehanteerd die in het bestemmingsplan niet is geborgd.

Voor wat betreft de verkeersgegevens uit de mobiliteitstoets wordt verwezen naar de reactie op de zienswijze onder 16. Er is bij de stikstofberekening een fasering gehanteerd, die gebaseerd is op een praktische realiteit. Het ontwerpbestemmingsplan is o.a. bedoeld om de verplaatsing van de bestaande supermarkt van de LIDL aan de Zoetevaart 8 naar de Absdaalseweg 19 mogelijk te maken en om op de locatie Zoetevaart 8 woningen te bouwen. De bestaande supermarkt zal niet worden gesloopt voordat de nieuwe supermarkt is gerealiseerd.

Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.

	De woningen kunnen niet worden gebouwd voordat de bestaande supermarkt is gesloopt. De fasering is derhalve praktisch geborgd. Bovendien is in artikel 3.3.3 van de planregels de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de supermarkt op de locatie Zoetevaart 8 moet zijn beëindigd bij de gereedmelding van de supermarkt op de locatie Absdaalseweg 19.	
- Ten onrechte ontbreekt een m.e.r.-aanmeldnotitie en een m.e.r.-beoordelingsbesluit.	Onderkend is dat voor het project een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt omdat het hier een project betreft als bedoeld in categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat een aanmeldnotitie separaat wordt aangeleverd. Dat impliceert dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog geen aanmeldnotitie was aangeleverd. Dat is niet zo. Op 10 oktober 2022 is een aanmeldnotitie opgesteld. De initiatiefnemer heeft dat op 28 augustus 2023 aangeleverd. Bij besluit van 12 december 2023 heeft het college van B en W besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan én, na kennisneming van de aanmeldnotitie, besloten geen MER te laten opstellen. Dit besluit moet op grond van artikel 7.17 lid 5 Wm bekendgemaakt worden op de in artikel 12 Bekendmakingswet bepaalde wijze. Dat is nog niet gebeurd. Het besluit zal, voordat het definitieve besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt genomen, alsnog worden gepubliceerd	Dit onderdeel wordt niet overgenomen. Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze niet aangepast.
- De afwikkeling van de parkeerbehoefte is onvoldoende geborgd. De verwijzing naar 'het parkeerbeleid' is onvoldoende concreet. Bovendien is bij een	Voor wat betreft het eerste deel van de zienswijze wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 6. Het tweede deel van de zienswijze is terecht. Om dit te ondervangen is aan artikel	Artikel 5.3.1 wordt uitgebreid met een lid waarin wordt aangegeven dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden.

vergunningvrije functiewijziging niet geborgd dat voldaan wordt aan het parkeerbeleid.

5.3.1 toegevoegd (onder g) dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de zienswijze aangepast.

Zienswijze 8

Inhoud

- Het bestemmingsplan geeft vrijheid tot het bouwen van appartementen. Er dient een grens te worden gesteld aan de hoogte van het beoogde appartementencomplex.

Overweging

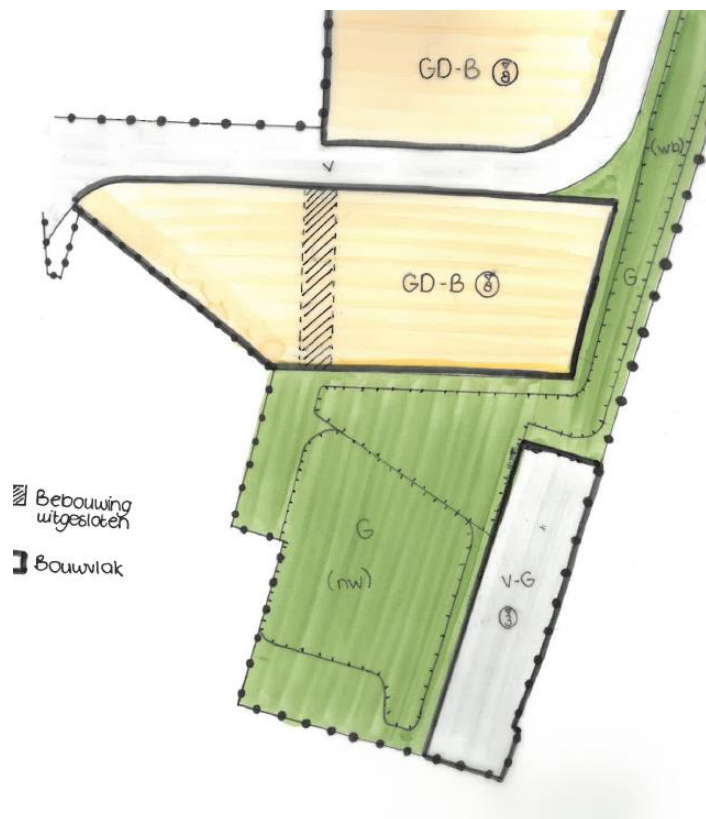
In het ontwerpbestemmingsplan was al een maximale bouwhoogte voor het appartementencomplex opgenomen. Deze hoogte bedraagt 15 meter op het hoogste gedeelte aan de noordzijde (maximaal 5 bouwlagen) en 12 meter (maximaal 4 bouwlagen) op het laagste gedeelte aan de zuidzijde van het bouwvlak).

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet gewijzigd naar aanleiding van de ingediende zienswijze.

4. Ambtshalve wijzigingen

In het plan worden de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.



1. Tijdens werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de verbindingsweg is gebleken dat het reeds aanwezige gasstation niet tijdig verplaatst kan worden. Om deze reden is er overgegaan op een ander tracé voor de riolering. Bovenop de leidingstrook mag er niet worden gebouwd.

Bebouwing is dus uitgesloten bovenop de leidingstrook. Op de verbeelding bijbehorend het bestemmingsplan zal deze belemmeringenstrook worden opgenomen. Daarnaast wordt het bouwvlak verruimd - het maximum bebouwingsoppervlak blijft ongewijzigd - en de groene buffer met het bedrijfsperceel verwijderd.

2. Op de verbeelding bijbehorend het bestemmingsplan wordt een aanduiding met de maximaal toegestane oppervlakte opgenomen binnen de bestemming 'Detailhandel'.

3. Binnen de bestemmingen *Detailhandel* en *Gemengd-B* was 'perifere detailhandel - volumineus' toegestaan. Bij perifere detailhandel gaat het om handel in volumineuze producten, zoals auto's, boten, keukens etc. Het uitoefenen van perifere detailhandel - volumineus is in voorliggend bestemmingsplan in de praktijk echter helemaal niet mogelijk. Binnen de specifieke gebruiksregels is namelijk opgenomen dat uitsluitend 4 branches zijn toegestaan, namelijk (1) sport en spel, (2) bruin- en witgoed, (3) fiets en autoaccessoires, (4) overig gericht op dier en mens, complementair aan 'wonen in en om het huis', niet zijnde dagelijkse goederen, mode/ kleding en warenhuis. Bovendien zijn de kavels te klein voor de grote vestigingen die bij 'perifere detailhandel - volumineus' horen.

Doordat 'perifere detailhandel - volumineus' dus niet mogelijk is binnen de eerder genoemde bestemmingen horen de daarop betrekking hebbende bepalingen en de begripsomschrijving dan ook niet meer in het plan thuis.

In de regels van het bestemmingsplan wordt het begrip 'Perifere detailhandel - volumineus' geschrapt. Daarnaast worden ook de bepalingen die betrekking hebben op 'perifere detailhandel - volumineus' (artikelen 3.1 onder c en 5.1 onder c) geschrapt.

