
Bestemmingsplan “STATIONSPLEIN 13”.

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 30 januari 2018

Inhoud	pag.
1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Leeswijzer	3
2. Zienswijzen	4
2.1. Ingediende zienswijzen	4
2.2. Ontvankelijkheid	4
3. Samenvatting en beoordeling zienswijzen	5
4. Ambtshalve wijzigingen en aanpassingen	14

Bijlagen: geen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan “Stationsplein 13” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn vier 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 en vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. 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 en vooroverlegreactie

2.1 Ingediende zienswijzen

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

1. Mevr. A de Badts Stekelink, Absdaalseweg 30 4561 GD, Hulst en Mevr. S. Delsalle, Absdaalseweg 32, 4561 GD, Hulst (*Brief van 8 januari 2018, no. 18.00312*);
2. Hypotheekwereld Hulst, Dhr. P.P.V. Weemaes, 's Gravenhofplein 8, 4561 AJ, Hulst (*Brieven van 9 januari 2018, no. 18.00304 en 18.00305*);
3. Poelman - Van den Broek Advocaten, mr. C.F. Geerdes, St. Canisiussingel 19f, 6511 TE, Nijmegen namens cliënte Lidl Nederland GmbH, Zoetevaart 8, 4561 GR, Hulst (*fax van 9 januari 2018, no. 18.00335*);
4. Hekkelman Advocaten en Notarissen, mr. L.J. Gerritsen, Prins Bernhardstraat 1, 6521 AA, Nijmegen namens cliënten Reggestede Projecten B.V. te Lochem, Reggestede Projecten II B.V. te Lochem, dhr. F.L.S. Seghers en dhr. S.P.C.C. Schout en Seghers-Schout B.V. te Hulst (*fax van 9 januari 2018, no. 18.00138*).

2.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend. Op grond hiervan worden de zienswijzen als ontvankelijk geacht.

2.3 Vooroverlegreactie

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

1. Provincie Zeeland, (*Brief van 26 juli 2016, no. 16.04891*);
2. Waterschap Scheldestromen (*Brief van 26 juli 2016, no. 16.04891*).

3. Samenvatting en beoordeling zienswijze en vooroverleg

1. Samenvatting zienswijze mevr. A. de Badts-Stekelinck, Absdaalseweg 30, 4561 GD, Hulst en mevr. S. Delsalle, Absdaalseweg 32, 4561 GD, Hulst (Brief van 8 januari 2018, no. 18.00312)

1. Met name in het weekend is er in de huidige situatie reeds sprake van verkeersopstoppen en bijna botsingen en dat zal met deze nieuwe ontwikkeling worden vergroot. Bewoners en bezoekers van het centrum worden belemmerd door deze opstoppen.
2. De wachttijd aan op de splitsingen Havenfort/Absdaalseweg en Havenfort/Van der Maelstedeweg is beduidend hoger dan de 20 seconden die uit het rapport behorend bij de ruimtelijke onderbouwing blijkt. De gehanteerde onderzoeksmethode is niet de juiste en met name de problematiek in de avondspits en de weekenden zijn niet goed onderzocht.
3. De parkeerplaatsen aan de achterzijde van de nieuw te bouwen supermarkt zijn onduidelijk gesitueerd voor bezoekers. Hierdoor zijn er aan de bezoekersingang maar 83 parkeerplaatsen geteld en blijft de winkel onder de gestelde norm.
4. Er wordt geluidsoverlast verwacht door vrachtverkeer. Vrachtwagens rijden over parkeerterrein waardoor verkeerschaos zal worden gecreëerd. Geluidsoverlast komt ook van klanten en hangjongeren, hier is nu al overlast van en dit zal alleen maar erger worden.
5. Tuinen grenzend aan de parkeerplaats zullen te maken hebben met lichtoverlast, vervuiling van het uitzicht en verminderde luchtkwaliteit. Het is onduidelijk waar de verlichtingsmasten geplaatst zullen worden.
6. Met de toename van het verharde oppervlak, zal de waterbergingsopgave groter worden.

Overweging:

- Ad 1. Dat het Stationsplein en de kruising op het Havenfort druk zijn wordt niet gekend, echter verkeersdruk is een subjectief begrip. In de zienswijzen worden termen gebruikt als een zo goed als geblokkeerde doorgang. Hier is absoluut geen sprake van. Met de realisatie van de Spoorweg is de de Absdaalseweg, alsmede op de kruising aan het Havenfort significant ontlast. Dat in de huidige situatie, met name op bepaalde weekenddagen het nog steeds druk kan zijn op deze punten wordt niet ontken, maar de gemeente Hulst herkent zich niet in termen als filevorming en verkeersopstoppen. Toegezegd wordt dat de verkeersafwikkeling in dit gebied de voortdurende aandacht heeft van de gemeente Hulst.
- Ad 2. De belangrijkste conclusie uit het onderzoek van Haskoning DHV is dat de nieuwbouw van de ALDI supermarkt en de komst van een detailhandelsbedrijf in meubelen op de oude locatie, de verkeerstoename op de kruising Havenfort/Absdaalseweg slechts gering toe neemt. Dit komt met name doordat de ALDI supermarkt zich verplaatst binnen hetzelfde gebied. In de huidige situatie heeft deze supermarkt ook al een verkeersaantrekkende werking, terwijl de verkeersaantrekkende werking van het detailhandelsbedrijf in meubelen kleiner is dan die van een discountsupermarkt. Tweede oorzaak is dat een aanzienlijk deel van de nieuwe verkeersstromen geen overlap heeft met de huidige spitsmomenten en zich via de Spoorweg afwikkelt.
- In bepaalde delen van Nederland worden tijdens de spitsperiode wachttijden van 120 seconden als acceptabel geacht, ook hiervoor geldt dat een wachttijd van 20 seconden dus relatief is. Een wachttijd van 20 seconden is een weekgemiddelde. Het kan dus zijn dat er drukker momenten zijn, daar tegenover staan juist weer rustigere perioden met een kortere wachttijd. De gemeente Hulst herkent zich voor wat betreft het Havenfort in het verschil tussen drukke en rustige perioden. Op de meeste momenten, ook in de weekenden en de avondspits, is er namelijk amper tot geen wachttijd op dit kruispunt.
- In de gehanteerde onderzoeksmethode is geen rekening gehouden met de beïnvloeding van kruispunten onderling. Bij piekmomenten kan hier inderdaad nu reeds sprake van zijn. Nogmaals wordt er op gewezen dat deze piekmomenten excessen zijn die wekelijks kortstondig voor kunnen komen, toch de nieuwbouw zal hierop nauwelijks invloed hebben.

- Ad 3. De gemeente Hulst hanteert de landelijke parkeernormen zoals samengesteld door CROW. Voor een discountsupermarkt van deze omvang geldt een minimaal aantal parkeervakken van 85. Dit is voor zowel het cliënteel, als het personeel van de supermarkt. Op het perceel worden 93 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan de parkeerplaatsen aan de achterzijde voor personeel zijn bedoeld. Daarnaast is er in de directe omgeving een zeer ruim aanbod aan parkeerplaatsen. De direct aansluitende parking van Albert Heijn heeft een ruime overcapaciteit, aan de overzijde van de weg is eveneens een grote capaciteit aan doorgaans ongebruikte parkeerplaatsen aanwezig.
- Ad 4. Op basis van de richtafstand voor het aspect geluid is geen akoestisch onderzoek nodig. Toch heeft de gemeente Hulst aan initiatiefnemer gevraagd een akoestisch onderzoek op te laten stellen. Hierin is als brongeluid zowel het winkelend publiek, als het vrachtverkeer ten behoeve van de bevoorrading gebruikt. Uit dit onderzoek is gebleken dat een overschrijding plaats kan vinden op de woningen van reclamanten. Door het verplichten van een afscherming van twee meter hoogte, wordt wel voldaan aan de geluidsnormen. In artikel 3.4.2 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de gebouwen en gronden van de nieuw te bouwen supermarkt uitsluitend mogen worden gebruikt, indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' een twee meter hoog geluidsscherm wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Deze verplichting voor de gebruikers wordt voldoende handhaafbaar geacht en is in vaste jurisprudentie een geaccepteerde manier om het geluidsscherm af te dwingen. Indien er ook geluidsoverlast plaats vindt door hangende en racende jongeren, zoals in de zienswijze wordt gesteld, is een kwestie van handhavend optreden door de bevoegde instanties.
- Ad 5. Het terreininrichtingsplan geeft geen inzicht in de (bovengrondse) inrichting van het parkeerterrein, waaronder de lichtmasten. Voor het plaatsen van lichtmasten is een omgevingsvergunning nodig. Voorafgaand aan de plaatsing dient afzonderlijk een besluit omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Hiertegen is bezwaar mogelijk. Onaanvaardbare lichthinder is te voorkomen met een juiste keuze en afstelling van armaturen. De verlichtingsinstallatie ter plaatse van de gevel van omwonenden dient te voldoen aan de grenswaarden uit de Richtlijn Lichthinder van de NSVV. Niet ontkend wordt dat het plan invloed zal hebben op het uitzicht van reclamant richting het plangebied. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat (onder meer uitspraak van 15 december 2010 in zaak nr. 200905577/1/R2). Voor wat betreft de verminderde luchtkwaliteit geldt dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat in een worst case scenario de invloed van het extra verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit in de directe omgeving.
- Ad 6. Het is correct dat naast de maatregelen die eerder genomen zijn in het gebied, zoals een buffervoorziening en een extra waterberging in de sloten er nog steeds een waterbergingsopgave geldt voor het gebied. Deze opgave heeft met de gebiedsontwikkeling te maken en is niet direct toe te schrijven aan de ontwikkeling van de ALDI supermarkt.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Stationsplein 13'.

2. Samenvatting zienswijze De Hypotheekwereld Hulst, dhr. P.P.V. Weemaes, 's Gravenhofplein 8, 4561 AJ, Hulst (Brieven van 9 januari 2018, no. 18.00304 en 18.00305)

1. Door de verhuizing van de AH en Aldi supermarkten in het verleden vanuit de binnenstad naar het Stationsplein, het verhogen van de parkeergelden en het niet meer gratis kunnen parkeren op de bolwerken is de binnenstad minder aantrekkelijk geworden. De beperkte uitbreidingsruimte voor supermarkten in de binnenstad dient te worden ingezet voor het

realiseren van een supermarkt in de binnenstad, in plaats van het verder versterken van het Stationsplein.

2. Volgens het Distributie Planologisch Onderzoek winkelgebieden uit 2011 is er geen ruimte voor extra supermarkt meters.
3. De supermarkten in Hulst drijven voor een groot deel op Belgische klanten. Door verschillende ontwikkelingen zouden op lange termijn deze bezoekers kunnen wegvallen, dat brengt onzekerheid met zich mee.
4. Verwacht wordt dat er een overaanbod van supermarkten wordt gecreëerd, waardoor op korte termijn één of meerdere supermarkten in de problemen kunnen komen. Gelet op het assortiment van een moderne supermarkt, zal dit tevens invloed hebben op het aantal bezoeken in de binnenstad;
5. Het is bestuurlijk niet sterk een vergunning te verlenen terwijl het bestemmingsplan niet onherroepelijk is.

Overweging:

- Ad 1. Kennis wordt genomen van de opmerkingen over de verhuizing van de supermarkten vanuit de binnenstad naar het Stationsplein in het verleden, het veranderende parkeerbeleid en de invloed hiervan op de binnenstad.
De op 14 december 2017 vastgestelde 'Retailstructuurvisie Hulst' erkent dat een supermarkt van toegevoegde waarde kan zijn voor de binnenstad. Hiervoor is nog steeds beleids- en marktruimte voor. Dit wordt bevestigd door de recent vastgestelde 'Retailstructuurvisie Hulst 2025'.
Een volwaardige supermarkt dient een oppervlakte te hebben van tenminste 1.500 m². Voor een discount super liggen deze oppervlakten iets lager en voor een premium supermarkt juist hoger. In de binnenstad ligt het niet voor de hand dat winkels van deze omvang, inclusief parkeren zich kunnen vestigen. Panden met deze omvang zijn gewoonweg niet aanwezig, zeker niet in het winkelconcentratiegebied, dat op basis van de retailvisie hoofdzakelijk in de Gentsestraat is gelegen. Een supermarkt in de binnenstad zal derhalve moeten bestaan uit bijv. een stadssupermarkt, of uit een speciaal concept. Een discount supermarkt wordt juist beter passend geacht aan het Stationsplein, dan in de binnenstad. Het college van B&W staat nog steeds positief tegenover het vestigen van een bij de binnenstad passende supermarkt.
- Ad 2. Met het zeer recent vaststellen van de Retailstructuurvisie Hulst op 14 december 2017 zijn alle voorgaande beleidsdocumenten op dit onderwerp herzien. Voor wat betreft de supermarktbranche geldt specifiek dat deze zeer sterk onderhevig is aan ontwikkelingen, waardoor in feite beleid uit 2011 al (deels) achterhaald kan zijn. Daarnaast wordt verwezen naar het bij de toelichting als bijlage gevoegde ruimtelijk economisch onderzoek waaruit blijkt dat er voldoende marktruimte is voor deze ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat het toevoegen van winkelvloeroppervlakte voor supermarkten ook deels wordt ingenomen door het toevoegen van meer service en beleving voor de klant in de winkel. Hierbij moet worden gedacht aan bredere gangpaden, of een bakkerij. Deze ontwikkelingen zijn in eerste instantie niet gericht op het aantrekken van nieuwe klanten.
- Ad 3. Kennis wordt genomen van de opmerking van reclamant. Feit is dat door de concentratie van supermarkten rondom het Stationsplein een sterk en hoogwaardig cluster is ontstaan met een grote en zelfs bovenlokale aantrekkingskracht. Verwacht wordt dat de nieuwbouw van de ALDI supermarkt bijdraagt aan het verder versterken en aantrekkelijk houden van het supermarktcluster rondom het Stationsplein. Indien de gemeente deze positie wenst te behouden, dan zal hiervoor samen met de ondernemers voortdurend aandacht voor moeten zijn.
- Ad 4. Kennis wordt genomen van de verwachtingen van reclamant. Uit de recent vastgestelde Retailstructuurvisie blijkt dat er beslist geen sprake is van een overaanbod aan

supermarkten. Sterker nog, er wordt nog marktruimte gezien om de bestaande supermarkten uit te breiden.

Op basis van de nieuwe Retailstructuurvisie zal worden gepoogd om het combinatiebezoek tussen het Stationsplein en de binnenstad nog verder te versterken. De binnenstad is dan juist gebaat bij een sterk en aantrekkelijk winkelgebied rondom het Stationsplein.

- Ad 5. Voor de realisatie van de nieuwe ALDI supermarkt heeft de gemeenteraad in haar vergadering van 14 april 2016 besloten toepassing te geven aan de coördinatiebepaling van artikel 3:30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Publicatie van dit besluit heeft op 20 april 2016 plaats gevonden.
- De coördinatieregeling maakt het mogelijk om de besluiten behorende bij deze ontwikkeling gezamenlijk voor te bereiden en te coördineren en gelijktijdig bekend te maken. Zo kan bijv. de procedure voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gelijktijdig meegenomen in de procedure voor een daartoe benodigde bestemmingsplanherziening. Het doorlopen van deze procedure heeft tot gevolg dat tevens bundeling van rechtsbescherming plaatsvindt. Hierdoor hoeft een belanghebbende slechts tegen één besluit rechtsmiddelen aan te wenden en kan men makkelijker de koppeling leggen tussen de planologische verruiming en het concrete bouwplan. Het College van Burgemeester en Wethouders verzorgt de coördinatie tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning. De bevoegdheid tot vaststelling van het bestemmingsplan blijft in handen van de gemeenteraad.

Gelet op het doel van de regeling mag de omgevingsvergunning ook voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan worden verstrekt en het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan gelijktijdig bekend mag worden gemaakt met het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Supermarkt 13'.

3. Samenvatting zienswijze Poelman - Van den Broek Advocaten, mr. C.F. Geerdes, St. Canisiussingel 19f, 6511 TE, Nijmegen namens cliënte Lidl Nederland GmbH, Zoetevaart 8, 4561 GR, Hulst (fax van 9 januari 2018, no. 18.00335)

1. Het is niet duidelijk of er daadwerkelijk behoefte is aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling.
2. In het ruimtelijk economisch onderzoek zijn verkeerde uitgangspunten gehanteerd.
3. Uitgangspunt is dat er sprake is van een discount supermarkt, terwijl het bestemmingsplan voorziet in elke vorm van supermarkten.
4. In de achterblijvende locatie kan zich ook een supermarkt vestigen. Dit dient meegenomen te worden in de ruimtelijk economische analyse.
5. De kern Hulst kent een hoge leegstand van winkelmeters. Het is tegenstrijdig extra winkelvloeroppervlakte toe te voegen.
6. De planregels in artikel 3.4.1 en 4.4.1 zijn te onduidelijk.
7. Er wordt niet voldaan aan artikel 2.2 lid 8 van de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland.
8. In de planregels is niet geborgd dat de gasleiding wordt verplaatst alvorens de supermarkt wordt gebouwd.
9. Door verkeerstoename ontstaat er een kritische situatie op de kruising Absdaalseweg - Van der Maelstedeweg.
10. Er is geen advies van de welstandscommissie bij de stukken opgenomen.
11. Ook is er onduidelijk wat nou daadwerkelijk is vergund doordat er een tekening (F100, revisie B van 22 november) aanwezig is die er geen onderdeel van uitmaakt waardoor er niet gecontroleerd kan worden welke wijzigingen zijn toegepast. Uitgaand van de tekening F100 van 23 oktober, is het opvallend dat er een uitweg gepland is op een zeer korte afstand van een kruising en een uitweg gepland is vlak na een bocht.

12. Er wordt lichtgevende reclame geplaatst wat op basis van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit niet is toegestaan.

Overweging:

- Ad 1. Aangenomen wordt dat met een nieuwe stedelijke ontwikkeling de omschrijving wordt bedoeld, zoals in de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt gehanteerd. Verwezen wordt naar deze zgn. laddertoets en conclusies welke als bijlage 2 bij de toelichting is gevoegd. Hieruit blijkt zowel de behoefte voor de ontwikkeling, alsmede de geschiktheid van de beoogde locatie. Dit wordt onderschreven in de in recent vastgestelde retailstructuurvisie.
- Ad 2. In tabel 3.2 is het dagelijks winkelaanbod van de *kern* Hulst opgenomen. In tabel 3.3 is de DPO berekening opgenomen. Omdat de kern Hulst een primaire verzorgingsfunctie voor de gemeente Hulst heeft, is in deze tabel het totale dagelijks winkelaanbod van de gemeente Hulst als uitgangspunt gehanteerd. Dat verklaart het verschil in oppervlaktes.
- Ad 3. De formule van ALDI is een harddiscount supermarkt. Uit onderzoek van GfK in de zomer van 2014 is gebleken dat deze formule de enige harddiscount formule is in het Nederlandse supermarkt landschap. De overige supermarkten zijn service supermarkten. De gemeente Hulst acht het ongewenst om de bestemming van het pand dusdanig te bestemmen dat hier in de praktijk slechts één supermarktformule zich in kan vestigen.
- Ad 4. Het is correct dat in het achterblijvende pand een supermarkt zich mag vestigen. Echter in artikel 4.4.1.b van onderhavig bestemmingsplan staat dat er uitsluitend sprake mag zijn van het verplaatsen van een bestaande supermarkt uit de kern Hulst. Hiermee wordt voorkomen dat er extra vierkante meters supermarktvloeroppervlakte worden toegevoegd aan de kern Hulst. Deze regel maakt het onmogelijk dat een nieuwe supermarktformule van buitenaf zich aan het Stationsplein kan vestigen. De gegevens en uitgangspunten van de ruimtelijk economische analyse zijn derhalve correct.
- Ad 5. De binnenstad van Hulst kent een relatief hoge winkelleegstand. In tegenstelling tot het Stationsplein zijn deze panden qua omvang en parkeren niet geschikt voor een supermarkt. Dit blijkt ook uit de ruimtelijk economische analyse. Daarnaast is met de vaststelling van de Retailstructuurvisie Hulst in december 2017 een uitvoeringsprogramma vastgesteld om met name in bepaalde delen van de binnenstad en op solitaire winkellocaties het aantal vierkante meters detailhandel terug te brengen.
- Ad 6. Dat in genoemde artikelen staat dat moet worden voldaan aan de 'Retailstructuurvisie Hulst 2017' zorgt er juist voor dat deze beleidsvisie een rechtstreekse doorwerking heeft voor de locaties uit onderhavig bestemmingsplan. Het is ons niet bekend waarom dit onduidelijk zou zijn voor reclamant.
- Ad 7. Het vaststellen van de begrenzing van de kernwinkelgebieden is een gemeentelijk belang. De provincie Zeeland heeft hiervoor geen begrenzingen vastgesteld. Dat het Stationsplein als drukste detailhandelslocatie van Hulst met wekelijks vele tienduizenden bezoekers aan de winkels rondom dit plein tot het kernwinkelgebied hoort is derhalve geen enkele discussie. De ontwikkeling voor de nieuwbouw van de ALDI supermarkt vult het enige onbebouwde deel aan het Stationsplein en zorgt voor een afronding van het plein. In achtereenvolgens de Retailvisie uit 2005, als de Structuurvisie vastgesteld op 15 mei 2012 is de locatie als ontwikkellocatie in beeld om het Stationsplein af te ronden. Dit is bestendigd in de 'Retailstructuurvisie Hulst 2025' welke op 14 december 2017 is vastgesteld. De nieuwbouw vergroot het kernwinkelgebied niet, maar zorgt voor een opvulling van een onbebouwd deel.

- Ad 8. De bescherming van de gasleiding is in overeenstemming met de netwerkbeheerders in het bestemmingsplan opgenomen. Dit geldt ook voor de afwijkingsmogelijkheden voor de bouwregels. In het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en in de afspraken met betrekking tot de verplaatsing van de gasleiding is het advies van de netwerkbeheerder verwerkt.
- Ad 9. De belangrijkste conclusie uit het onderzoek van Haskoning DHV is dat de nieuwbouw van de ALDI supermarkt en de komst van een detailhandelsbedrijf in meubelen op de oude locatie, de verkeerstoename op de kruising Havenfort/Absdaalseweg slechts gering toe neemt. Dit komt met name doordat de ALDI supermarkt zich verplaatst binnen hetzelfde gebied. In de huidige situatie heeft deze supermarkt ook al een verkeersaantrekkende werking, terwijl de verkeersaantrekkende werking van het detailhandelsbedrijf in meubelen kleiner is dan die van een discountsupermarkt. Tweede oorzaak is dat een aanzienlijk deel van de nieuwe verkeersstromen geen overlap heeft met de huidige spitsmomenten en zich via de Spoorweg afwikkelt.
- In bepaalde delen van Nederland worden tijdens de spitsperiode wachttijden van 120 seconden als acceptabel geacht, ook hiervoor geldt dat een wachttijd van 20 seconden dus relatief is. Een wachttijd van 20 seconden is een weekgemiddelde. Het kan dus zijn dat er drukker momenten zijn, daar tegenover staan juist weer rustigere perioden met een kortere wachttijd. De gemeente Hulst herkent zich voor wat betreft het Havenfort in het verschil tussen drukke en juist erg rustige perioden. Op de meeste momenten, ook in de weekenden en de avondspits, is er namelijk amper tot geen wachttijd op dit kruispunt. In de gehanteerde onderzoeksmethode is geen rekening gehouden met de beïnvloeding van kruispunten onderling. Bij piekmomenten kan hier inderdaad sprake van zijn. Nogmaals wordt er op gewezen dat deze piekmomenten excessen zijn die wekelijks kortstondig voor kunnen komen.
- Ad 10. Het advies is niet strijdig met redelijke eisen van welstand. Het advies van de welstandscommissie wordt als bijlage toegevoegd.
- Ad 11. De meeste recente en in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gebruikte tekening met kenmerk F100 revisie C van 27 november 2017 toegevoegd is in bijlage 1 toegevoegd.
- Ad 12. De reclameaanduidingen zijn beoordeeld als reclame zonder lichtgevende elementen, zowel van binnenuit, of door middel van aanstraling.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Stationsplein 13'. Aan de bijlagen wordt het welstandsadvies en wordt de meeste recente en in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gebruikte tekening met kenmerk F100 revisie C van 27 november 2017 toegevoegd.

4. Samenvatting zienswijze Hekkelman Advocaten en Notarissen, mr. L.J. Gerritsen, Prins Bernhardstraat 1, 6521 AA, Nijmegen namens cliënten Reggestede Projecten B.V. te Lochem, Reggestede Projecten II B.V. te Lochem, dhr. F.L.S. Seghers en dhr. S.P.C.C. Schout en Seghers-Schout B.V. te Hulst (fax van 4 januari 2018, no. 18.00138)

1. De ontwerp omgevingsvergunning is niet langs elektronische weg beschikbaar gesteld.
2. De planregels in artikel 3.4.1 en 4.4.1 zijn te onduidelijk.
3. Het is in strijd met de dienstenrichtlijn dat een nieuwe toetredende supermarkt van buiten de kern Hulst niet wordt toegestaan.
4. De wijzigingsbevoegdheden uit de planregels zijn ten onrechte niet meegenomen in de toets in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.
5. In het kader van een ruimtelijk-economisch onderzoek, waarin onvoldoende rekening is gehouden met de bestaande plancapaciteit, bestaan er concrete plannen voor het realiseren van twee supermarkten op de percelen Absdaalseweg 68a, b en c.

6. Op grond van artikel 2.2, achtste lid, van de Verordening Ruimte worden in een bestemmingsplan nieuwe detailhandelsvoorzieningen primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. Het plangebied valt niet binnen één van de kernwinkelgebieden. Er is niet gemotiveerd dat het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.
7. 'De beleidsnotitie supermarktstructuur gemeente Hulst, Bro adviseurs, november 2006' is nog steeds actueel waardoor diverse passages uit de toelichting van het bestemmingsplan 'De Statie' in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan (letterlijk) zijn overgenomen. Hieruit wordt geconcludeerd dat de locatie past binnen het ruimtelijk- economisch beleid. Er is echter geen ontwikkeling die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt toegespitste toetsing aan het gemeentelijke beleid heeft plaatsgevonden en dat gelet hierop niet is gebleken dat het plan voldoet aan het gemeentelijke (ruimtelijk-economische) beleid.
8. Uit de plantoelichting blijkt niet dat er vooroverleg heeft plaats gevonden.
9. Het kruispunt Absdaalseweg - Van der Maelstedeweg is al kritisch. Als gevolg van de extra verkeersbewegingen zal er sprake zijn van een acceptabele wachttijd, maar is de restcapaciteit beperkt. Er is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten voor de verkeersberekeningen.
10. Initiatiefnemer had volgens het 'Besluit milieueffectenrapportage per 7 juli 2017' een aanmeldingsnotitie moeten indienen waarvan het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit had moeten nemen. Deze heeft niet plaatsgevonden
11. In het kader van luchtkwaliteit is er uitgegaan van een te lage toename van het aantal verkeersbewegingen.
12. Er is geen onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaaï. Er is in de beoordeling uitgegaan van een te geringe toename van het aantal verkeersbewegingen.
13. In de plantoelichting is de conclusie getrokken dan de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de realisatie van de nieuwe supermarkt. Het verrichte onderzoek is niet als bijlage aan de plantoelichting gehecht, waardoor dit niet controleerbaar is. Vaststaat dat de ecooog niet ter plaatse van het plangebied aanwezig is geweest.
14. Er is geconcludeerd dat het niet zeker is of de nieuwe supermarkt daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden doordat er geen overeenstemming zou kunnen komen of dat het niet mogelijk blijkt om de kabels en leidingen te verplaatsen.
15. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan waardoor deze geweigerd zal worden, het bouwplan ligt deels op gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'

Overweging:

- Ad 1. In artikel 1.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening staat welke plannen, of besluiten elektronisch beschikbaar moeten worden gesteld. Zowel de omgevingsvergunning, als de coördinatiebepaling zijn niet genoemd in genoemd artikel.
- Ad 2. Dat in genoemde artikelen staat dat moet worden voldaan aan de 'Retailstructuurvisie Hulst 2017' zorgt er juist voor dat deze beleidsvisie een rechtstreekse doorwerking heeft voor de locaties uit onderhavig bestemmingsplan. Het is ons niet bekend waarom dit onduidelijk zou zijn voor reclamant.
- Ad 3. Op grond van de Dienstenrichtlijn is het toegestaan om vestigingsbeperkingen ten aanzien van detailhandel op te nemen, mits die eisen zijn ingegeven door dwingende redenen van algemeen belang. De bedoelde planregel vindt zijn grondslag in het gemeentelijk beleid, meer specifiek in de gemeentelijke Retailvisie. De bedoelde planregel is ingegeven vanuit het belang van het behoud van een leefbare kern.
- Ad 4. De laddertoets richt zich op de marktruimte in de gemeente Hulst in de supermarktbranche. De wijzigingsbevoegdheden in artikel 3.6 en 4.6 van de geldende planregels maken het juist mogelijk dat andere branches dan supermarkten zich in de panden uit onderhavig bestemmingsplan kunnen vestigen. Indien in de toekomst van deze bevoegdheid gebruik zal worden gemaakt, dan leidt dit juist weer tot extra ladderruimte in de supermarktbranche. Het is dus niet nodig om deze wijzigingsbevoegdheid in de laddertoets mee te nemen.

- Ad 5. Het hier gestelde is niet juist c.q. onvolledig. In 2014 zijn door Reggestede Projecten B.V. twee aanvragen ingediend voor een omgevingsvergunning voor de bouw van “commerciële ruimtes” op de locatie Absdaalseweg 68a, b en c. Deze omgevingsvergunningen zijn van rechtswege verleend omdat er niet tijdig was beslist op de aanvragen. Het college ging ervan uit dat de bouwplannen in strijd waren met het vigerende bestemmingsplan. De rechtbank en de Afdeling oordeelden echter anders. Ter reparatie van dit gebrek is het bestemmingsplan bij besluit van 13 juli 2017 gewijzigd. Er is nu op deze locatie geen detailhandel meer toegestaan, anders dan een tuincentrum met beperkte detailhandel in aanvullend assortiment.

Tegen de van rechtswege verleende omgevingsvergunningen is bezwaar gemaakt. In bezwaar zijn de omgevingsvergunningen alsnog geweigerd. Tegen deze beslissing op bezwaar heeft Reggestede beroep ingesteld. Dit beroep is ongegrond verklaard door de Rechtbank Zeeland-West-Brabant bij uitspraak van 1 september 2017. Tegen deze uitspraak heeft Reggestede hoger beroep ingesteld. Dit hoger beroep is nog aanhangig.

Hoewel de weigering van de omgevingsvergunningen nog niet onherroepelijk is, hebben de weigeringen wel rechtskracht en geven zij de huidige juridische situatie weer. Die houdt in dat er geen plan is dat de realisering van supermarkten op deze locatie toestaat en evenmin omgevingsvergunningen zijn die deze ontwikkeling mogelijk maken. Er is dus geen grondslag om de door Reggestede ingediende aanvragen te rekenen tot de harde plancapaciteit.

- Ad 6. Het vaststellen van de begrenzing van de kernwinkelgebieden is een gemeentelijk belang. De provincie Zeeland heeft hiervoor geen begrenzingen vastgesteld. Dat het Stationsplein als drukste detailhandelslocatie van Hulst met wekelijks vele tienduizenden bezoekers aan de winkels rondom dit plein tot het kernwinkelgebied hoort is derhalve geen enkele discussie. De ontwikkeling voor de nieuwbouw van de ALDI supermarkt vult het enige onbebouwde deel aan het Stationsplein en zorgt voor een afronding van het plein. In achtereenvolgens de Retailvisie uit 2005, als de Structuurvisie vastgesteld op 15 mei 2012 is de locatie als ontwikkellocatie in beeld om het Stationsplein af te ronden. Dit is bestendigd in de ‘Retailstructuurvisie Hulst 2025’ welke op 14 december 2017 is vastgesteld. De nieuwbouw vergroot het kernwinkelgebied niet, maar zorgt voor een opvulling van een onbebouwd deel.
- Ad 7. Het beleid waar door reclamant naar wordt verwezen uit 2005 en 2006 is inmiddels geactualiseerd door de ‘Evaluatie beleidsnotitie supermarktstructuur’ uit 2013 en de Retailstructuurvisie die in december 2017 is vastgesteld. De Retailstructuurvisie vervangt al het voorgaande beleid op dit onderdeel. Verdere toetsing aan de in de zienswijze genoemde beleidsstukken wordt derhalve niet relevant verwacht.
- Ad 8. Voor de vooroverlegreacties wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van onderhavige notitie.
- Ad 9. De belangrijkste conclusie uit het onderzoek van Haskoning DHV is dat de nieuwbouw van de ALDI supermarkt en de komst van een detailhandelsbedrijf in meubelen op de oude locatie, de verkeerstoename op de kruising Havenfort/Absdaalseweg slechts gering toe neemt. Dit komt met name doordat de ALDI supermarkt zich verplaatst binnen hetzelfde gebied. In de huidige situatie heeft deze supermarkt ook al een verkeersaantrekkende werking, terwijl de verkeersaantrekkende werking van het detailhandelsbedrijf in meubelen kleiner is dan die van een discountsupermarkt. Tweede oorzaak is dat een aanzienlijk deel van de nieuwe verkeersstromen geen overlap heeft met de huidige spitsmomenten en zich via de Spoorweg afwikkelt.
- In bepaalde delen van Nederland worden tijdens de spitsperiode wachttijden van 120 seconden als acceptabel geacht, ook hiervoor geldt dat een wachttijd van 20 seconden dus relatief is. Een wachttijd van 20 seconden is een weekgemiddelde. Het kan dus zijn dat er drukker momenten zijn, daar tegenover staan juist weer rustigere perioden met een kortere wachttijd. De gemeente Hulst herkent zich voor wat betreft het Havenfort in het

verschil tussen drukke en rustige perioden. Op de meeste momenten, ook in de weekenden en de avondspits, is er namelijk amper tot geen wachttijd op dit kruispunt.

- Ad 10. Op grond van artikel 7.2 lid 2 sub b Wet milieubeheer jo. artikel 2 lid 2 jo. categorie D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra. De bouw van een solitaire supermarkt kan niet als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. worden beschouwd. Hierdoor is het niet nodig om te beoordelen of het initiatief past onder de in het Besluit m.e.r. gedefinieerde activiteiten.
- Ad 11. De geringe toename van het vrachtverkeer wordt verklaard doordat er sprake is van het verplaatsen van een supermarkt, in plaats van een volledige nieuwvestiging. De uitgangspunten in het kader van het onderzoek luchtkwaliteit worden wel realistisch geacht.
- Ad 12. Verwezen wordt naar het akoestisch onderzoek uit paragraaf 4.8 en bijbehorende bijlage 5 uit de toelichting van onderhavig bestemmingsplan. Van een hoorbare toename van de geluidbelasting is pas toename wanneer de geluidbelasting met 2 dB toeneemt. Hier zou pas sprake van zijn, wanneer de verkeersintensiteiten als gevolg van onderhavige ontwikkeling met 25% toenemen.
- Ad 13. De toelichting bevat een concrete onderbouwing voor de conclusie dat de Wet natuurbescherming geen belemmering voor het plan vormt. Enerzijds omdat het plan te ver af ligt van specifiek aangewezen beschermde gebieden in relatie tot de geplande activiteiten dat sprake kan zijn van significante gevolgen. Anderzijds is in paragraaf 4.10.2 concreet omschreven op welke wijze het oordeel over de huidige ecologische waarden ter plaatse tot stand is gekomen. Op basis van de combinatie van gebruikte informatiebronnen en gezien het feit dat het terrein de afgelopen jaren intensief wordt onderhouden en dus wordt gemaaid, kon de conclusie worden getrokken dat geen ecologisch te beschermen waarden hoeven te worden verwacht. Een bezoek ter plaatse of een afzonderlijke rapportage is niet voorgeschreven en wordt in deze situatie niet noodzakelijk geacht.
- Ad 14. Voor de bouw van het nieuwe gebouw is het uitsluitend nodig om een gasleiding te verplaatsen, zie hiervoor reactie onder ad 13. De overige aanwezige kabels en leidingen zijn niet nodig om te verplaatsen ten behoeve van onderhavige ontwikkeling.
- Ad 15. Over het verplaatsen van de gasleiding is door initiatiefnemers uitvoerig overleg geweest met Delta Netwerk Groep (DNWG). Hieruit volgt dat de hogedrukgasleiding eenvoudig omgelegd kan worden. Uit de KLIC melding volgt dat hiervoor ook de fysieke ruimte ruimschoots aanwezig is. De PE-leiding kan eenvoudig weg doorgezaagd en verlengd worden middels twee aan te brengen lassen. De leiding kan op voorhand op nabije afstand tijdelijk buiten gebruik worden gesteld. De kosten ten aanzien van de voorbereiding en uitvoering zijn in overleg met de DNWG, eigenaar van de gasleiding, in de stichtingskosten voor dit project opgenomen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Stationsplein 13'. Aan de bijlagen wordt de omgevingsvergunning toegevoegd.

Vooroverlegreacties

Samenvatting vooroverlegreacties:

1. Provincie Zeeland, (Brief van 26 juli 2016, no. 16.04891), de provincie Zeeland kan instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan;

2. Waterschap Scheldestromen (Brief van 26 juli 2016, no. 16.04891), het waterschap Scheldestromen verzoekt om betrokken te worden bij de waterbergingsopgave voor het gebied rondom het Stationsplein.

Overweging:

- Ad 1. Met genoegen wordt kennis genomen van de instemming van de provincie Zeeland.
- Ad 2. Toegezegd wordt het waterschap te betrekken bij de realisatie van extra waterberging in de omgeving van het plangebied.

Conclusie:

De vooroverlegreacties leiden niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Stationsplein 13'.

4. Ambtshalve wijzigingen

De Retailstructuurvisie Hulst 2025 is d.d. 14 december vastgesteld. Paragraaf 3.4.3 van de toelichting is als gevolg daarvan geactualiseerd. Verder worden er geen ambtshalve wijzigingen in het plan opgenomen.