

Raadsbesluit

Nummer: 237639

Raad: 15-07-2021

Onderwerp : Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan De Statie 2021

De raad van de gemeente Hulst;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders inzake het vaststellen van het bestemmingsplan 'De Statie 2021' d.d. 15 juni 2021;

overwegende, dat:

- het ontwerp bestemmingsplan inclusief bijlagen gedurende de periode van 15 april tot en met 26 mei 2021 ter inzage heeft gelegen;
- op 14 april 2021 van de terinzagelegging kennis is gegeven in de Staatscourant, het elektronisch gemeentebled en het Zeeuwsch Vlaams Advertentieblad;
- in de publicatie mede bekendheid is gegeven aan de mogelijkheid om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen kenbaar te maken;
- binnen de daarvoor beschikbare periode er 9 zienswijzen zijn ingediend;
- de zienswijzen tijdig zijn ingediend en derhalve ontvankelijk zijn;
- de ingediende zienswijzen leiden tot wijziging van het bestemmingsplan;
- het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen van het plan noodzakelijk zijn gebleken;
- er geen exploitatieplan wordt vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 29 juni 2021;

B E S L U I T :

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen als opgenomen in de Notitie 'Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen' over te nemen;
3. de onder 2. genoemde Notitie ongewijzigd vast te stellen als integraal onderdeel van het bestemmingsplan 'De Statie 2021';
4. het bestemmingsplan 'De Statie 2021' (identificatienummer: NL.IMRO.0677.bphulstdestatie-0010) bestaande uit verbeelding, regels en toelichting gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de wijzigingen uit de onder 2. genoemde Notitie;
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het vastgestelde bestemmingsplan te publiceren als identificatienummer NL.IMRO.0677.bphulstdestatie-001V.

Raadsbesluit

Nummer: 237639

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 15 juli 2021 ...*besloten*
met *21* stemmen vóór en *0* stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier



De Raadsvoorzitter



Bestemmingsplan “De Statie Hulst - 2021”.

Notitie

Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.

Hulst, 15 juli 2021

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	14

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Statie Hulst - 2021' heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 15 april tot en met 26 mei 2021 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze termijn negen zienswijzen ingediend. Tevens zijn enkele ambtshalve wijzigingen noodzakelijk gebleken.

1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de ingediende zienswijze. 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 wordt de ingediende zienswijze 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 brief met nummer 21.01547. Brief van 10 mei 2021 , ontvangen op 11 mei 2021
2. Ingekomen brief met nummer 21.01591. Brief van 11 mei 2021 , ontvangen op 17 mei 2021
3. Ingekomen brief met nummer 21.01651. Brief van 21 mei 2021 , ontvangen op 21 mei 2021
4. Ingekomen brief met nummer 21.01657. Brief van 18 mei 2021 , ontvangen op 25 mei 2021
5. Ingekomen brief met nummer 21.01658. Brief van 18 mei 2021 , ontvangen op 25 mei 2021
6. Ingekomen brief met nummer 21.01686. Brief van 23 mei 2021 , ontvangen op 26 mei 2021
7. Ingekomen brief met nummer 21.01676. Brief van 24 mei 2021 , ontvangen op 26 mei 2021
8. Ingekomen brief met nummer 21.01687. Brief van 26 mei 2021 , ontvangen op 26 mei 2021
9. Ingekomen brief met nummer 21.01688. Brief van 26 mei 2021 , ontvangen op 26 mei 2021

2.2 Ontvankelijkheid

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

3. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZE

Zienswijze 1.

Samenvatting

Indiener is eigenaar van de locatie Stationsplein 9 te Hulst. In 2020 is de bebouwing op dit perceel volledig afgebrand en nadien gesloopt. Indiener en tevens eigenaar is voornemens op betreffende locatie een nieuw bedrijfspand te realiseren ten behoeve van de verkoop en reparatie van auto's. Het bedrijfspand zal zodanig ontworpen worden zodat het ook kan functioneren als multifunctioneel gebouw, waarin eventueel meerdere bedrijven gevestigd kunnen worden.

In het bestemmingsplan De Statie 2021 heeft de locatie de enkelbestemming 'Bedrijf'. Op het perceel is een bouwvlak voorzien (zie fig. 1). In het aanwezige bouwvlak is een functieaanduiding 'detailhandel in auto's' opgenomen (fig. 2).



Figuur 1; aanduiding bouwvlak



Figuur 2; aanduiding specifieke vorm detailhandel in auto's

Indiener verzoekt de vormgeving van het bouwvlak en de aanduiding te veranderen. De huidige grootte van de aanduiding 'specifieke vorm detailhandel auto's' is vanuit historie bepaald door de reeds afgebrande bebouwing. De huidige aanduiding met de specifieke vorm is niet logisch om daarin een nieuw gebouw te voorzien. Indiener ziet graag de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in auto's' dezelfde vorm krijgen als het nieuwe bouwvlak, zodat in het nieuwe ontwerp geen beperkingen zijn tot vormgeving van het nieuwe gebouw en situering van de nieuwe bebouwing op het perceel. De grootte van het bouwvlak blijft ongewijzigd. Indiener vraagt bovenstaande wijzigingen mee te nemen in het vastgestelde bestemmingsplan.

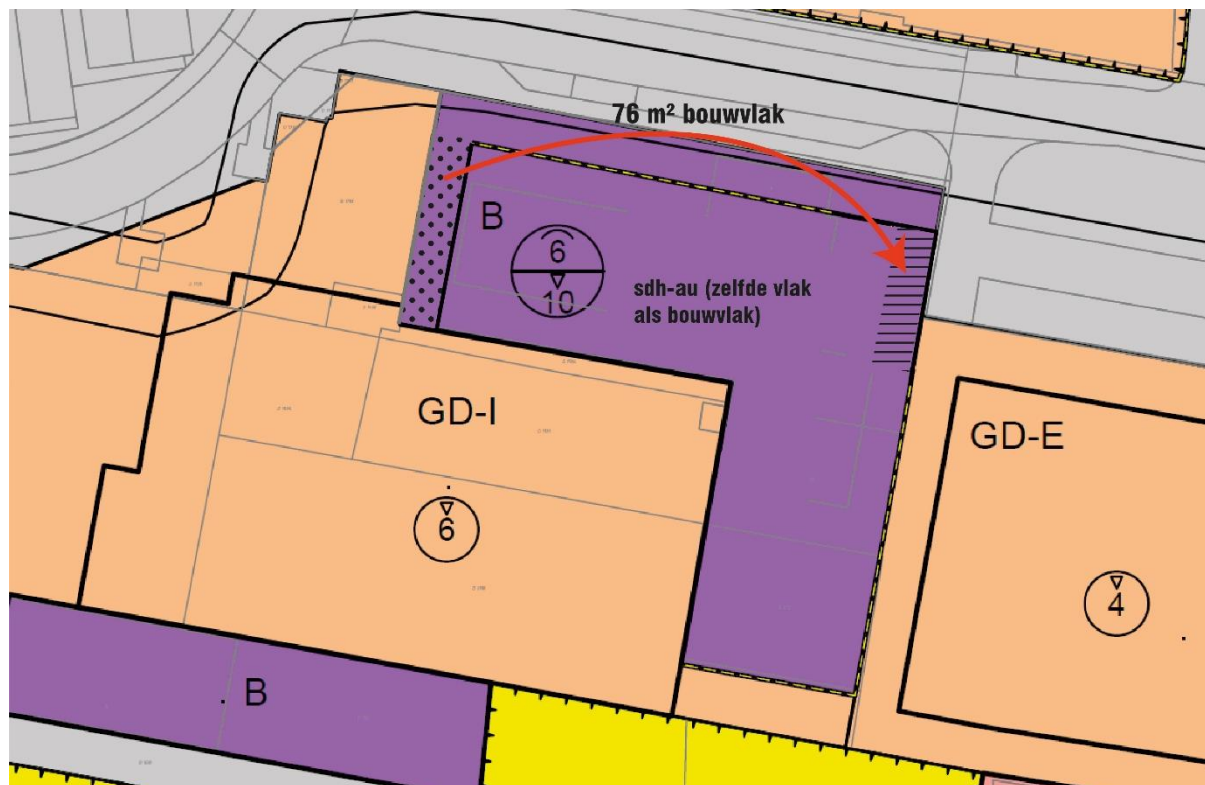
Overweging

De wijziging in de vorm van het bouwvlak en de aanduiding detailhandel in auto's zorgt ervoor dat indiener meer vrijheid krijgt in het maken van een nieuw ontwerp voor deze locatie. Zodoende kan een toekomstbestendig ontwerp worden gemaakt dat voorziet in een gebouw wat ruimtelijk passend is op de betreffende locatie. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen het aanpassen van de vorm van het bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in auto's'.

Conclusie

De verbeelding van Stationsplein 9 Hulst wordt gewijzigd. Het bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - detailhandel in auto's' wordt aangepast op basis van onderstaande tekening. De oppervlakte van het bouwvlak blijft gelijk, maar een deel van de westzijde (circa 76 m²) wordt eraf gehaald en toegevoegd aan de oostzijde. De aanduiding voor detailhandel in auto's krijgt vervolgens dezelfde vorm als het bouwvlak. In de regels wordt onder 4.3.1 lid c van de Specifieke gebruiksregels toegevoegd dat per bedrijf productiegebonden

detailhandel is toegestaan voor zover samenhangend met en ondergeschikt aan de bedrijfsvoering tot een maximum van 25 m², met dien verstande dat 50% van het maximum brutovloeroppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van showrooms;



Figuur 3. Aanpassingen verbeelding Stationsplein 9.

Zienswijze 2.

Samenvatting

Het Waterschap Scheldestromen heeft aangegeven dat onder het thema Waterschapsbeleid in de Waterparagraaf wordt verwezen naar het plan van het voormalige waterschap Zeeuwse Eilanden, dit moet worden aangepast naar het waterbeheerplan van het waterschap Scheldestromen.

Daarnaast staan in de Watertoetstabel bij 'Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater' enkele doorgehaalde woorden. Deze kunnen worden weggehaald.

Overweging en conclusie

De opmerkingen van het Waterschap Scheldestromen zijn correct en worden verwerkt zoals aangegeven.

Zienswijze 3.

Samenvatting

Indiener is eigenaar van het perceel Steensedijk 10 Hulst. Op het perceel staat een loods. In het bestemmingsplan De Statie is de loods aangemerkt als 'stucadoorsbedrijf' (zie figuur 3). De vorige eigenaar was stucadoor. De huidige eigenaar heeft het perceel in 2019 gekocht en heeft andere plannen met de loods.



Indiener wenst in de loods een Bed&Breakfast te realiseren van maximaal één verblijfsruimte voor maximaal 4 personen met wellness faciliteiten zoals een privé sauna, Turks stoombad en jacuzzi. De wellnessruimte wenst indiener ook apart te kunnen verhuren indien de B&B niet is verhuurd of de gasten er geen gebruik van willen maken. De wellness zal per dag maximaal 4 keer verhuurd worden (1 keer 's morgens, 2 keer 's middags, 1 keer 's avonds (door de B&B gasten)). Voor de loods is plaats voor 4 auto's. Indiener heeft zelf twee auto's. De overige twee parkeerplaatsen zijn voor de gasten van de B&B en wellness.

Overweging

De aanduiding 'stucadoorb企业' is niet meer actueel en past ook niet in een woonomgeving. Daarom is het wenselijk dat de aanduiding 'stucadoorb企业' komt te vervallen. Het oprichten van een Bed&Breakfast is onder enkele voorwaarden reeds met een afwijkingsbevoegdheid toegestaan in het bestemmingsplan 'De Statie 2021'. De wellnessruimte niet. Daarvoor dient een aparte afweging te worden gemaakt.

Bed&Breakfast

Een Bed&Breakfast is bij woonbestemmingen toegestaan onder de onderstaande voorwaarden. Wanneer wordt voldaan aan deze voorwaarden kan de B&B ook rechtstreeks met een aanduiding in het bestemmingsplan worden bestemd. Aan de voorwaarden is hieronder getoetst.

- a. een bed&breakfast is toegestaan mits de hoofdfunctie van de woning gehandhaafd blijft;
 - De indieners, tevens eigenaren, zijn hoofdbewoner en exploitant van de B&B en wonen in een woning naast de loods.
- b. de exploitant ook hoofdbewoner is van de woning;
 - zie a.
- c. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het perceel, het pand of complex dienen behouden te blijven;
 - er is geen sprake van bijzondere of beschermde landschappelijke, cultuurhistorische of architectonische waarden op het perceel.
- d. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
 - De verblijfsruimte wordt niet ingericht met een volwaardige keuken. Zodoende kan deze ruimte niet functioneren als zelfstandige woning.
- e. bed&breakfast mag gelijktijdig aan maximaal 6 personen worden aangeboden;
 - De B&B zal bestaan uit één verblijfsruimte die gebruikt kan worden door maximaal 4 personen (gezin met 2 kinderen).
- f. de bed&breakfast mag niet leiden tot onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en de gebruiksfuncties van naastgelegen percelen.
 - De B&B bevindt zich in een vrijstaande loods en zal gebruikt worden door hooguit één gezin. Er bevindt zich geen keuken in de B&B waardoor overlast voor de omgeving minimaal zal zijn. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor het realiseren van een B&B. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Middels een aanduiding kan de B&B in het bestemmingsplan worden bestemd.

Wellness

De wellnessruimte bestaat uit een sauna, turks stoombad en jacuzzi en kan gebruikt worden door maximaal één boeking tegelijkertijd (maximaal 2-3 personen). Het betreft een kleinschalige activiteit waar de gebruiksintensiteit minimaal is. De wellnessruimte wordt niet als volwaardig bedrijfsmatig wellnesscentrum gezien, waardoor richtafstanden tot omliggende woonbestemmingen niet van toepassing zijn. Wel wordt geadviseerd om het extractiepunt van de ventilatiesystemen niet aan de zijde van de burens te installeren. Parkeren kan plaatsvinden op eigen terrein.

Conclusie

Zowel de Bed&Breakfast als de wellnessruimte zijn kleinschalig van aard en zijn niet van negatieve invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving. De activiteiten zijn minder intensief en belastend voor de omgeving dan de huidige functie stucadoorsbedrijf. De aanduiding 'stucadoorsbedrijf' wordt gewijzigd in een aanduiding 'Bed&Breakfast en wellnessruimte' onder de volgende voorwaarden:

- Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor het realiseren van een Bed&Breakfast, welke reeds zijn opgenomen in het bestemmingsplan;
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- De wellnessruimte wordt door maximaal één boeking van 2 à 3 personen tegelijkertijd gebruikt (in verband met aanwezige parkeergelegenheid);

Zienswijze 4.

Samenvatting

Indiener vraagt in zijn zienswijze om de percelen aan de Spoorweg 12 te Hulst, kadastraal bekend als HUL00, sectie D, nummers 1013 en 1014, waar thans de bestemming horeca op rust, om te zetten naar Wonen. Indiener, tevens eigenaar van het perceel, geeft aan dat het vestigen van een nieuwe horecagelegenheid op deze locatie niet meer haalbaar is.

Overweging

Op de locatie aan de Spoorweg 12 staat een woning. Het betreft een legale woning aangezien deze (voor zover uit archiefkaarten is terug te zien) sinds het bestemmingsplan Absdaalseweg 1979 positief is bestemd. De locatie heeft jaren geleden de bestemming Horeca verkregen met de hoop dat er op het betreffende perceel een horecagelegenheid gevestigd kon worden. Dit is niet haalbaar gebleken.



Figuur 4. bestemmingsplan Absdaalseweg 1979

Het realiseren van nieuwe horecagelegenheden is volgens de Retailstructuurvisie Hulst primair passend in de binnenstad. Nieuwe horeca-initiatieven op het Stationsplein e.o., bijvoorbeeld voor het winkelcentrum, zijn alleen toegestaan wanneer deze qua aard en omvang niet in het centrum passen en gericht zijn op de bezoeker van de winkels in dit gebied. Zodoende is het vanuit de huidige visie niet wenselijk om aan de Spoorweg 12 nog langer een horecabestemming te handhaven.

Conclusie

De bestemming van de Spoorweg 12 zal worden omgezet van 'Horeca' naar 'Wonen', zoals het destijds in het bestemmingsplan 'Absdaalseweg 1979' geregeld was. De bestaande woning krijgt hetzelfde bouwvlak. Het maximum aantal woningen bedraagt één.

Zienswijze 5.

Samenvatting

Indiener geeft aan dat de productiecapaciteit van de brouwerij, gevestigd aan de Absdaalseweg 2, in het bestemmingsplan De Statie 2021 is gemaximeerd tot 5000 hectoliter. Die beperking is in het huidige bestemmingsplan niet opgenomen. De afgelopen twee jaar is gewerkt aan een uitbreidingsplan waarbij de productiecapaciteit wordt verhoogd, waar de provincie reeds een subsidie voor heeft toegekend. Beperkingen van de productiecapaciteit brengt de uitbreidingsplannen in gevaar. Indiener verzoekt in het nieuwe bestemmingsplan de beperking van 5000 hectoliter achterwege te laten.

Overweging

De begripsbepaling voor ambachtelijke brouwerij is opgenomen om aan te tonen dat er sprake is van een kleinschalige bierbrouwerij en niet van een volwaardige bierbrouwerij met miljoenen hectoliters productie. De maximale te vergunnen mogelijkheden worden echter bepaald vanuit de milieuvergunning, waar de RUD Zeeland bevoegd gezag voor is. Zij bepalen onder andere aan de hand van (geur- en geluid)onderzoeken wat de maximale te produceren hoeveelheid mag zijn. De uitbreiding die de brouwerij gepland heeft, zal dan ook door de RUD Zeeland moeten worden getoetst. Er moet eerst bezien worden of de brouwerij op dit moment 'op slot' zit, of dat er nog ruimte is om uit te breiden. Dat dient indiener op basis van uit te voeren onderzoeken aan te tonen.

Het aantonen van mogelijke uitbreidingsmogelijkheden aan de hand van onderzoeken zijn een betere manier om de ambachtelijke brouwerij te toetsen op een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving. Het opnemen van een maximale te produceren hoeveelheid in de begripsbepaling kan dan ook achterwege worden gelaten.

Conclusie

De begripsbepaling in het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar: 'ambachtelijke brouwerij - Een bedrijf dat jaarlijks een beperkte hoeveelheid hoogwaardig bier produceert in vergelijking met volwaardige brouwerijen'.

Zienswijze 6.

Overweging

Indiener maakt bezwaar tegen de bouwhoogte ter plaatse van het voormalig Karwei terrein aan de Absdaalseweg, kadastraal bekend HUL00, sectie D, nummer 1039 te Hulst ter plaatse van de toekomstige Lidl winkel. Dergelijke bouwhoogtes van 17,0 meter passen niet in een omgeving met woningbouw en bedrijven. De combinatie tussen detailhandel en hoogbouw is onwenselijk. Daarnaast is er bezorgdheid over de toenemende verkeers- en parkeerdruk op de Steensedijk en het achtergelegen gebied als gevolg van de nieuwe supermarkt. Behoud van de groenstrook achter de Steensedijk is tevens wenselijk. De groenstrook is volgens indiener nog het enige overgebleven stuk met typerende landschappelijke kenmerken van het laaggelegen gedeelte aan de Steensedijk. Indiener betreurt dat er voorbereidende werkzaamheden worden toegestaan zonder dat er een procedureel goedgekeurd bestemmingsplan aan ten grondslag ligt en dat de werkzaamheden niet vroegtijdig met de buurtbewoners zijn gecommuniceerd.

Conclusie

Op de locatie aan de Absdaalseweg, kadastraal bekend HUL00, sectie D, nummer 1039, zijn plannen om een supermarkt te realiseren. Deze plannen zijn in voorbereidende fase. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een supermarkt niet mogelijk, aangezien er niet wordt voldaan aan de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

De huidige bouwhoogte van 17,0 meter in het bestemmingsplan De Statie is gebaseerd op oude plannen op deze locatie, waar geen uitvoering meer aan gegeven zal worden. De gebruiks- en bouwregels zijn al geldend vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan De Statie in 2008. Naar verwachting zal de nieuwe supermarkt een lagere bouwhoogte krijgen. Deze zal dan ook worden vastgelegd in de partiële herziening van de supermarkt. De nieuwe plannen zullen, als deze wat concreter zijn geworden, eerst worden besproken met omwonenden alvorens het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De terinzagelegging is het moment om eventuele resterende bezwaren formeel kenbaar te maken.

Op het terrein is sprake van asbestverontreiniging. De hoeveelheid en locatie van de verontreinigingen moet in beeld worden gebracht ten behoeve van de toekomstige nieuwe invulling. Om het onderzoek goed uit te kunnen voeren dient op verschillende plaatsen de beplanting te worden verwijderd. Zodra de bomen ook gekapt mogen worden zal de asbestsanering uitgevoerd worden.

De groenstrook kent de bestemming Wonen. Volgens het bestemmingsplan is er geen sprake van een beschermde groenstrook met ecologische waarden die behouden dient te blijven of een vergunningplicht voor het verwijderen van de beplanting. Uiteraard kent een groenstrook een bepaalde ruimtelijke kwaliteit. Het is dan ook niet uitgesloten dat bij de planvorming een nieuwe groene invulling wordt voorzien.

Samenvatting

De ontwikkeling van de nieuwe supermarkt is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Op het voormalig Karwei terrein gelden nog de oude gebruiks- en bouwregels uit 2008. Deze zullen in de aparte procedure worden aangepast.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 7.

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte van maximaal 17 meter op het perceel van de voormalige Karwei (Kadastraal bekend als HUL00, D, 1039). De toegestane bouwhoogte is te hoog en zorgt voor veel inkijk bij omliggende woningen. De nieuwe geplande gebouw kan ook lager en breder worden uitgevoerd.

De nieuw geplande supermarkt brengt een behoorlijke verkeersdruk met zich mee voor de omgeving. Er dient extra parkeergelegenheid te worden aangelegd voor de komst van de nieuwe winkel.

Tot slot heeft indiener vraagtekens bij de manier van communiceren vanuit de gemeente. Omwonenden hebben slechts een brief van de ontwikkelaar ontvangen over de ontwikkelingen. Tevens zou tijdens een commissievergadering niets zijn toegelicht over een mogelijke verplaatsing. Over de bouwhoogte werd evenmin wat gecommuniceerd.

Overweging

Op de locatie aan de Absdaalseweg, kadastraal bekend HUL00, sectie D, nummer 1039, zijn plannen om een supermarkt te realiseren. Deze plannen zijn in voorbereidende fase. Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een supermarkt niet mogelijk, aangezien er niet wordt voldaan aan de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor de ontwikkeling zal een aparte bestemmingsplanprocedure worden gevolgd.

De huidige bouwhoogte van 17,0 meter in het bestemmingsplan De Statie is gebaseerd op oude plannen op deze locatie, waar geen uitvoering meer aan gegeven zal worden. De gebruiks- en bouwregels zijn al geldend vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan De Statie in 2008. Naar verwachting zal de nieuwe supermarkt een lagere bouwhoogte krijgen. Deze zal dan ook worden vastgelegd in de partiële herziening van de supermarkt. De nieuwe plannen zullen, als deze wat

concreter zijn geworden, eerst worden besproken met omwonenden alvorens het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. De terinzagelegging is het moment om eventuele resterende bezwaren formeel kenbaar te maken.

Wanneer de Lidl supermarkt daadwerkelijk naar het gebied wordt verplaatst, zal uiteraard ook voldaan moeten worden aan de geldende parkeerbehoefte. Die parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Conclusie

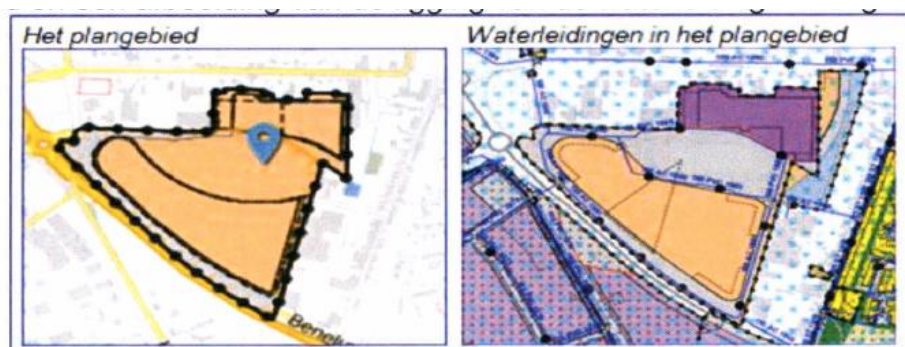
De ontwikkeling van de nieuwe supermarkt is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Op het voormalig Karwei terrein gelden nog de oude gebruiks- en bouwregels uit 2008. Deze zullen in de aparte procedure worden aangepast.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 8.

Samenvatting

Indiener DNWG Infra B.V. beheert en onderhoudt namens Evides N.V. het waterleidingnetwerk. In het plangebied van De Statie liggen meerdere drink- en transportwaterleidingen, waaronder enkele Asbest Cement waterleidingen. Deze leidingen behoeven specifieke aandacht. Het kwetsbare materiaal verdraagt geen enkele zetting en dient uiterst zorgvuldig beschermd te worden. Werkzaamheden of transporten van zwaar materieel in de nabijheid van deze leidingen dienen uiterst zorgvuldig uitgevoerd te worden. De waterleidingen zijn een essentiële schakel voor de drinkwaterleveringszekerheid. Daarbij wordt aangegeven dat het niet is toegestaan, zonder Voorafgaande schriftelijke toestemming van Evides, werkzaamheden te verrichten binnen de belemmerende strook, conform de gevestigde opstalrechten.



In 2016 is naar aanleiding van het bestemmingsplan Life Style Village dit al onder de aandacht gebracht. De kabels en leidingen dienen te allen tijde vrij toegankelijk en bereikbaar te blijven. Dat geldt tevens voor beplantingen. Indien er wijzigingen plaatsvinden aan de infrastructuur en of boven de kabels en leidingen gebouwd en/of beplant gaat worden, dan zal de alhier gelegen infrastructuur aangepast moeten worden. DNWG verzoekt om ze tijdig in kennis te stellen van de voorgenomen werkzaamheden. De kosten voor eventuele verleggingen worden door de gemeente danwel initiatiefnemer gedragen.

Overweging

De aanwezige leidingen zijn geen planologisch relevante leidingen, waardoor er geen aanduiding in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. Er dient wel aandacht te zijn voor de aanwezige kabels en leidingen in het plangebied. Voor werkzaamheden in de nabijheid van waterleidingen zijn 'de Algemene Voorwaarden voor werkzaamheden in de nabijheid van waterleidingen' van toepassing. De voorwaarden die daarin genoemd zijn dienen in acht te worden genomen. Voor de volledigheid zullen deze worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

DWNG attendeert een potentiële initiatiefnemer er op dat:

- het niet wenselijk is om over de leiding te bouwen daar de leveringszekerheid ofwel de ongestoorde ligging hiermee in het geding komt;
- voor werkzaamheden in de nabijheid van deze leiding schriftelijk toestemming aangevraagd dient te worden;
- de alhier gelegen waterleidingen te allen tijde vrij toegankelijk dient te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
- voor graafwerkzaamheden een KLIC-melding gedaan dient te worden;
- de daadwerkelijke ligging van de waterleiding ter plaatse vastgesteld dient te worden door het graven van proefsleuven;
- voor werkzaamheden in de nabijheid van waterleidingen 'de Algemene Voorwaarden voor werkzaamheden in de nabijheid van waterleidingen' van toepassing zijn;
- indien de leiding verlegd dient te worden ons tijdig in kennis te stellen.

Er zijn momenteel geen plannen om ter plaatse van Morres/Life Style Village te bouwen. De aanwezige waterleidingen in dat gebied liggen grotendeels buiten de aanwezige bouwvlakken. Desondanks dienen de leidingen bij eventuele toekomstige werkzaamheden beschermd te worden.

Conclusie

Ondanks dat er geen geplande werkzaamheden/ontwikkelingen in het gebied zijn, worden de genoemde voorwaarden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan De Statie onder het hoofdstuk 'kabels en leidingen'. Zodoende zijn de voorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen inzichtelijk.

Zienswijze 9.

Samenvatting

Indiener DNWG Infra B.V. beheert en onderhoudt namens Enduris B.V. het elektriciteits- en gasnet binnen de Provincie Zeeland. In het plangebied van De Statie liggen meerdere gasleidingen en elektriciteitskabels. Het is niet wenselijk om over dergelijke infrastructuur te bouwen daar de leveringszekerheid ofwel ongestoorde ligging hiermee in geding komt of er onveilige situaties kunnen ontstaan. Teneinde eventuele bouwplannen mogelijk te maken zal de ondergrondse infrastructuur verlegd moeten worden. DWNG acht het redelijk en billijk dat de kosten voor deze verlegging door de gemeente danwel initiatiefnemer gedragen worden.

Het is niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Enduris B.V. werkzaamheden te verrichten binnen de belemmerende strook, conform de gevestigde opstalrechten.

Overweging

Er dient aandacht te zijn voor de aanwezige kabels en leidingen in het plangebied. Aan de werkzaamheden in de buurt van kabels en leidingen zijn voorwaarden verbonden. Volledigheidshalve worden deze voorwaarden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan onder het kopje 'Kabels en leidingen':

DWNG attendeert een potentiële initiatiefnemer er op dat:

- voor werkzaamheden in de nabijheid van deze assets schriftelijk toestemming aangevraagd dient te worden;
- de alhier gelegen leiding en kabels te allen tijde vrij toegankelijk dient te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
- voor graafwerkzaamheden een KLIC-melding gedaan dient te worden;
- de daadwerkelijke ligging van de leiding en kabels ter plaatse vastgesteld dient te worden door het graven van proefsleuven;
- indien de infrastructuur verlegd dient te worden ons tijdig in kennis te stellen.

Conclusie

Ondanks dat er geen geplande werkzaamheden/ontwikkelingen in het gebied zijn, worden de genoemde voorwaarden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan De Statie onder het hoofdstuk 'kabels en leidingen'. Zodoende zijn de voorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen inzichtelijk.

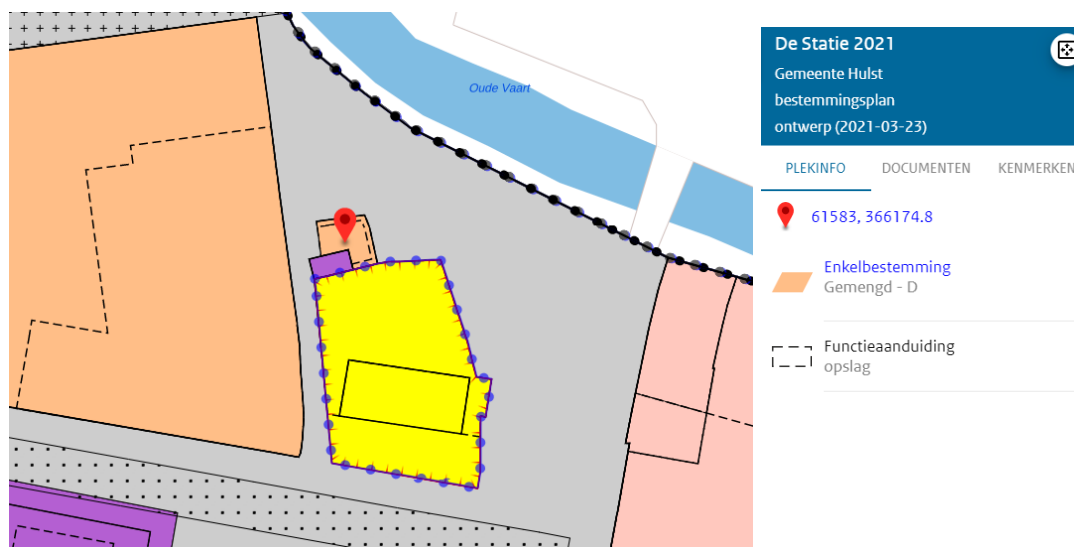
4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende ambtshalve wijzigingen worden in het plan opgenomen.

1. Stationsplein (Flessenloods), HUL00 D 1757.

Overweging:

Ter plaatse van de voormalige flessenloods, naast het winkelcentrum Stationsplein, is een opslagplaats voor containers bestemd. De opslagplaats wordt landschappelijk ingepast. Echter is er op de opslagplaats geen bouwvlak aanwezig, waardoor er ook geen overkapping ten behoeve van de containers kan worden gerealiseerd.



Wijziging:

Ter plaatse van de bestemming Gemengd-D met aanduiding 'opslag' wordt een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Binnen het bouwvlak geldt een maximale goothoogte van 3,3 meter en een maximale bouwhoogte van 7,3 meter.

2. Stationsplein (locatie Pets&Co, Karwei, Jumbo), HUL00 D 1643, 1644, 1646

Overweging:

Ter plaatse van de percelen HUL00 D 1643, 1644 en 1646 is per abuis geen bouwvlak opgenomen. Dit was in het vorige bestemmingsplan De Statie 2008 wel opgenomen. Aangezien er al gebouwen staan is het wenselijk om dit bouwvlak alsnog op te nemen.

Wijziging:

Ter plaatse van de bestemming Gemengd-C wordt een bouwvlak opgenomen op de verbeelding.

3. Groenstrook achter de Steensedijk 10 t/m 62 te Hulst, HUL00 D 933, HUL00 D 1040

Overweging:

De percelen HUL00 D 933 en HUL00 D 1040 zijn zowel onderdeel van het bestemmingsplan Wilhelminastraat 48 Sint Jansteen als van De Statie 2021. In het bestemmingsplan van de Wilhelminastraat 48 zijn de percelen bestemd van Wonen naar Groen, aangezien de bouwtitels aldaar zijn uitgeruild naar de Wilhelminastraat 48 Sint Jansteen ten behoeve van de bouw van 11 woningen. In het bestemmingsplan De Statie 2021 zijn de percelen nog bestemd als Wonen. Bij vaststelling van de twee bestemmingsplannen in de raadsvergadering van 15 juli 2021 ontstaat hierdoor een tegenstrijdigheid.

Wijziging:

Omdat de percelen uiteindelijk de bestemming Groen moeten krijgen, zullen de twee percelen zoals aangeduid op onderstaande afbeelding uit het bestemmingsplan De Statie 2021 worden gehaald, zodat enkel het bestemmingsplan Wilhelminastraat 48 Sint Jansteen op die locatie nog van kracht is en de percelen dus de bestemming Groen krijgen.

