

Raad: 25.09.2014



## Raadsbesluit

Nummer : Rb2014/47

Onderwerp : Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Perkpolder, 1<sup>e</sup> herziening.

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 betreffende het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Perkpolder, 1<sup>e</sup> herziening' te Hulst d.d. 26 augustus 2014;

### overwegende:

- dat het ontwerp bestemmingsplan incl. bijlagen gedurende de periode van 29 mei tot en met 9 juli 2014 ter inzage hebben gelegen;
- dat binnen de daarvoor beschikbare periode er twee zienswijzen zijn ingediend;
- dat er naar aanleiding van de ingediende zienswijzen het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld;
- dat er naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld.

Gehoord de commissie Ruimte in haar vergadering van 9 september 2014;

### BESLUIT:

- het bestemmingsplan 'Perkpolder, 1<sup>e</sup> herziening' te Hulst bestaande uit planregels, de toelichting en een verbeelding gewijzigd vast te stellen.
- op grond van het bepaalde in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen, omdat:
  - a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is (kosten zijn gedekt via een anterieure overeenkomst);
  - b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° niet noodzakelijk is;
  - c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Aldus gewijzigd vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Hulst d.d. 25 september 2014.

Dit besluit werd in de raadsvergadering van 25 september 2014 aangenomen

met 14 stemmen vóór en 4 stemmen tegen.

De gemeenteraad van de gemeente Hulst

De Griffier

De Raadsvoorzitter



# Raadsvoorstel



|                             |            |                               |
|-----------------------------|------------|-------------------------------|
| agenda nummer               | Volgnummer | Aan                           |
| datum                       |            |                               |
| 26 augustus 2014            |            | De raad van de gemeente Hulst |
| portefeuillehouder          |            |                               |
| wethouder F. van Driessche, |            |                               |
| wethouder J.P. Hageman      |            |                               |

**Onderwerp: voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Perkpolder, 1<sup>e</sup> herziening.**

## Inleiding

Het verdwijnen van de veerdienst Kruiningen-Perkpolder had een aantal ruimtelijke en sociaal-economische gevolgen voor de Kop van Hulst. Daarom hebben de gemeente Hulst en de provincie Zeeland het initiatief genomen om door middel van een aantal nieuwe functies het gebied een nieuwe sociaaleconomische impuls en perspectief te geven. Dit heeft geresulteerd in de Gebiedsontwikkeling Perkpolder, waarin met een combinatie van natuur, landschap, recreatie en wonen het gebied een nieuwe impuls moet krijgen.

Om deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan Perkpolder op 22 november 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit is vervolgens (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland. De Raad van State heeft vervolgens één onderdeel vernietigd.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2008 zijn de verschillende partijen verder gegaan met de invulling van het gebied. De natuurontwikkeling wordt door Rijkswaterstaat gerealiseerd. Perkpolder Beheer, waarin op dit moment de provincie Zeeland en de gemeente Hulst participeren, is verantwoordelijk voor de overige onderdelen van de gebiedsontwikkeling, de Westelijke Perkpolder, de veerhaven en het voormalige veerplein.

Bij de verdere uitwerking van de plannen is gebleken dat de bestemmingslegging van het thans vigerende bestemmingsplan Perkpolder niet alle gewenste ontwikkelingen toelaat. Voorts is het noodzakelijk het onderdeel waaraan goedkeuring is onthouden te repareren. Dit is de aanleiding geweest om een herziening van het bestemmingsplan op te stellen.

Op 13 mei jl. hebben wij besloten het plan in procedure te brengen. Vervolgens heeft het plan van 29 mei tot en met 9 juli jl. ter inzage gelegen. Op 5 juni jl. was er gelegenheid om het plan in te zien en vragen te stellen (inloopavond). Tegen het ontwerp plan zijn twee zienswijzen ingediend. Omdat deze binnen de wettelijke termijn zijn ingediend zijn de zienswijzen ontvankelijk. In de hierbij gaande 'Nota van zienswijzen' worden de zienswijzen inhoudelijk behandeld. Per zienswijze wordt in het kort de inhoud weergegeven, vervolgens wordt de zienswijze beantwoord en wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft het bestemmingsplan te wijzigen.

## Voorstel

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor het bestemmingsplan Perkpolder, 1<sup>e</sup> herziening gewijzigd vast te stellen.

De commissie Ruimte is over dit voorstel gehoord.

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



---

## **Bestemmingsplan “Perkpolder, 1<sup>e</sup> herziening”.**

**Beantwoording zienswijzen en overzicht ambtshalve wijzigingen.**

**Hulst, 26 augustus 2014**

| <b>Inhoud</b>                              | <b>pag.</b> |
|--------------------------------------------|-------------|
| 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  | 7           |

**Bijlagen: geen**

## 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

Het ontwerp bestemmingsplan “Perkpolder, 1<sup>e</sup> herziening” heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van 29 mei 2014 tot en met 9 juli 2014 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

### 1.2 Leeswijzer

Deze notitie bevat de beantwoording van de zienswijzen. De opbouw van de notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt een overzicht gegeven van de ingediende zienswijzen en wordt ingegaan op de ontvankelijkheid. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook wordt aandacht geschonken aan opmerkingen die naar aanleiding van de ter inzagelegging bij de gemeente zijn ontvangen. Daarbij is - indien van toepassing - aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan zal worden aangepast. In hoofdstuk 4 worden aansluitend de ambtshalve wijzigingen beschreven, die bij de vaststelling in het bestemmingsplan worden doorgevoerd.

## 2. zienswijzen

### 2.1 Ingediende zienswijzen

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

1. De heer C.P.A. Heiszler en mevrouw I.M. Heiszler,  
Zeedijk 9, 4588 RG Walsoorden, (brief van 30 juni 2014, ontvangen 2 juli 2014, nr. 14/04986);
2. Stichting Vrienden van de Perk,  
t.a.v. de heer H. Rademakers;  
Gerard van der Nissestraat 1, 4543 AD Zaamslag, (brief van 9 juli 2014, ontvangen op 9 juli 2014, nr. 14/05190).

### 2.2 Ontvankelijkheid

Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn op grond hiervan ontvankelijk. De zienswijzen zijn correct aan de gemeenteraad gericht. Behandeling van de zienswijzen vindt plaats, zoals wettelijk voorgeschreven, in de vergadering van de gemeenteraad, in dit geval op 25 september 2014.

### 3. Samenvatting en beoordeling zienswijze

#### A. De heer C.P.A Heiszler en mevrouw I.M. Heiszler, Zeedijk 9, 4588 RG Walsoorden

##### *Inhoud zienswijze*

- a. Is het mogelijk om binnen de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" buiten het bouwvlak recreatiewoningen te bouwen? Een specifiek onderdeel van de uitbreiding is dat de recreatiewoningen in één van de wallen worden gebouwd.
- b. Op de Doorndijk is de aanduiding 'v' opgenomen, waarmee verkeer is toegestaan. Nergens is te lezen wat dit in de toekomst gaat inhouden.
- c. De afstand van het recreatiebedrijf tot de gronden waar de woningen mogen worden gebouwd, bedraagt 10 m. Volgens vaste regelgeving dient uit te worden gegaan van 50 m. Gemotiveerd wordt dat deze afstand mogelijk is vanwege de wal die wordt gerealiseerd. Tevens is het direct ten zuiden van de camping mogelijk om gestapelde woningen te bouwen. Dit was nooit de bedoeling. Dit alles zal ingrijpende negatieve gevolgen hebben voor de rust-, ruimte- en privacybeleving van de gasten.
- d. De golfbaan gaat direct grenzen aan het recreatiebedrijf, zonder dat hiervoor afstanden zijn opgenomen. Dit kan leiden tot een onveilige situatie voor campinggasten en schade veroorzaken. Ook al zal de slagrichting van de golfballen niet direct gericht zijn op de camping, indieners kunnen zich niet voorstellen dat er wettelijke gezien op 0 m afstand van een bestaand recreatiebedrijf een nieuwe golfbaan bestemd mag worden.

##### *Beantwoording*

- a. In de regels is opgenomen dat hoofdgebouwen, niet zijnde recreatiewoningen, binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd (artikel 6.2 sub b.). Hiermee zijn de recreatiewoningen buiten het bouwvlak mogelijk. Om duidelijk hierover te verkrijgen, wordt lid b aangepast tot "hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan". Tevens wordt een nieuw lid toegevoegd, die luidt: "overige gebouwen, waaronder recreatiewoningen, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;".
- b. Deze aanduiding is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Het is echter niet wenselijk dat de Doorndijk een functie voor verkeer krijgt. De aanduiding wordt daarom ter plaatse geschrapt.
- c. De activiteiten van de camping zijn tot de erfgrans mogelijk, waardoor de richtafstand van 50 m niet vanaf de binnenzijde van de wal (vanuit de camping gezien) moet worden aangehouden, maar vanaf de perceelsgrens. In het ontwerpbestemmingsplan werd hier vanuit gegaan. Op basis van de zienswijze wordt de minimale afstand tussen de camping en de woningen aangepast tot 50 m. Hierbij dient overigens wel te worden vermeld dat het gaat om de afstand tot de woningen (ofwel de ruimten waarbinnen mensen verblijven of slapen). Tuinen en eventuele bergingen kunnen op een kleinere afstand worden gerealiseerd. Dit komt overeen met de vaste regelgeving die hieromtrent geldt. De afstand van de camping tot de gestapelde woningen wordt aangepast tot 150 m. Gezien de wens flexibiliteit te houden, wordt een afstand van 150 acceptabel geacht. Hierbij dient opgemerkt te worden dat een ontwikkelaar ook geen woningen zal willen realiseren die de privacy van de camping aantasten.
- d. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 geldt voor golfbanen een richtafstand van 10 m tot een rustige woonwijk en 0 m in gemengd gebied in verband met het aspect geluid. Vanwege de menging van de verschillende recreatieve functies in het plangebied, wordt het gebied aangemerkt als gemengd gebied waardoor van de verkorte afstand uitgegaan kan worden. De richtafstand voor gevaar is daarnaast zowel tot een rustige woonwijk als in gemengd gebied 0 m. Het recreatiebedrijf en een golfbaan zijn dus functies die direct naast elkaar mogelijk zijn. Natuurlijk dient bij de inrichting van de golfbaan wel

rekening te worden gehouden met naastgelegen functies, wat inhoudt dat de slagrichting inderdaad niet richting de camping zal worden gemaakt. Regels over de slagrichting van een golfbaan gaan echter te ver in een bestemmingsplan. Daar komt bij dat een exploitant van een golfbaan ook niet zal willen dat ballen zullen afzwaaien richting de camping. Hiermee zal daarom rekening worden gehouden bij de inrichting van de golfbaan.

*De zienswijze is deels gegrond. Op basis van de zienswijze wordt de bepaling in artikel 6.2 sub b aangepast en wordt een nieuw sublid toegevoegd. De overige subleden zullen vernummeren. Met deze aanpassing wordt duidelijk dat recreatiewoningen buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Tevens wordt op basis van de zienswijze bepaald dat de afstand tussen de woningen binnen de bestemming Gemengd-2 en de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie ten minste 50 m bedraagt.*

*De afstand tussen gestapelde woningen en de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie bedraagt ten minste 150 m.*

## **1. Stichting Vrienden van de Perk**

### *Inhoud zienswijze*

Stichting Vrienden van de Perk wil onder andere de recreatieve mogelijkheden en de kwaliteit van het Perkstrandje bevorderen. Het valt indiener op dat in het plan geen uitwerking wordt gegeven aan de bestaande dagrecreatieve voorziening (het Perkstrand), terwijl het plan dit wel beoogt. Het plan heeft mede tot doel dagrecreatieve voorzieningen mogelijk te maken, waarvan op diverse plaatsen in het plan melding wordt gemaakt.

Indieners merken op dat het bewaken van de kwaliteit en recreatieve mogelijkheden ook worden gestimuleerd door en mede een verantwoordelijkheid is voor de gemeente Hulst. Er zijn bijvoorbeeld vuilnisbakken en informatieborden geplaatst, er staat straatmeubilair en bij het paviljoen is toilet- en douchegelegenheid.

Indiener vraagt een nadere uitwerking van de voorgestane dagrecreatieve voorzieningen, waarin onder andere bovengenoemde onderwerpen worden aangegeven (borging van de voorzieningen, kwaliteit en bereikbaarheid).

### *Beantwoording*

Net zoals in het voorgaande bestemmingsplan, is in onderhavig bestemmingsplan het plangebied zo gekozen dat uitsluitend die onderdelen worden meegenomen waar een verandering in het kader van de Gebiedsontwikkeling Perkpolder is voorzien. Het strand is mogelijk op basis van het thans vigerende bestemmingsplan Buitengebied en vormt daarom geen onderdeel van het bestemmingsplan Perkpolder. Dit is de reden dat het strand niet wordt benoemd in de toelichting.

Dit neemt niet weg dat het Perkstrand voor de gemeente een belangrijke dagrecreatieve voorziening is. Het bevorderen van de dagrecreatieve ontwikkelingen is belangrijk voor de gemeente, het strand is hier integraal onderdeel van. Wat dat betreft heeft de gemeente dezelfde doelstelling als indiener met de recreatieve voorzieningen. Er zijn op dit moment geen concrete plannen met het strandje. Een nadere uitwerking met specifieke invulling van de dagrecreatieve voorzieningen met betrekking tot het strand is daarom in het kader van het bestemmingsplan niet te geven. De verdere plannen voor het strand met bijbehorende voorzieningen worden buiten het bestemmingsplan om vormgegeven.

De voorzieningen zijn op basis van het bestemmingsplan Buitengebied mogelijk. De kwaliteit van het strand is geen aspect dat bij bestemmingsplannen direct aan bod komt: een bestemmingsplan regelt uitsluitend de mogelijke functies en de bouwmogelijkheden en kan niet iets regelen over de kwaliteit. Een uitgangspunt van de gemeente is natuurlijk wel dat voor het strand de huidige kwaliteit gehandhaafd blijft.

De bereikbaarheid van het strand zal door de gebiedsontwikkeling Perkpolder wel enigszins wijzigen. De precieze inrichting van de wegen en de loop van de wegen is nog niet bekend. Wel is duidelijk dat het strand via het Hart van Perkpolder via de Zeedijk kan worden bereikt. Hier wordt ook voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. Via de Westelijke Perkpolder zal verder één weg richting de Zeedijk lopen en zal het strand via de Zeedijk ter hoogte van camping Perkpolder bereikbaar zijn.

De Zeedijk zal vanaf de Kalverdijk langs het veerplein tot aan de camping Perkpolder komen te vervallen. De golfbaan zal hier worden gerealiseerd, waarbij de golfbaan gedeeltelijk tegen de Zeedijk wordt gerealiseerd.

De locaties waar wegen zijn toegestaan, zijn binnen de bestemming Waterstaatswerken aangegeven met de aanduiding 'verkeer' (v). Binnen de bestemming Gemengd-2 (GD-2) is overal een (ontsluitings)weg toegestaan. Gedetailleerdere informatie is nog niet beschikbaar.

*De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

## **2. Ambtshalve wijzigingen**

Tijdens de tervisielegging is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen ambtshalve wijzigingen behoeft. Het gaat om de volgende wijzigingen.

1. In de toelichting wordt bij het aspect externe veiligheid verwezen naar de verantwoording van het groepsrisico die in breder perspectief voor de gehele Westerschelde is uitgevoerd. In deze verantwoording was uitgegaan van een iets lagere personendichtheid dan de personendichtheid waarvan op basis van het bestemmingsplan Perkpolder 1<sup>e</sup> herziening uit moet worden gegaan. In de toelichting wordt een vergelijking van de personendichtheid opgenomen.
2. In artikel 1, lid 1.37, aanhef wordt de term "Maaiveld" gewijzigd in "Oorspronkelijk maaiveld". Deze term wordt eveneens vervangen op de volgende plekken in de regels: lid 1.41 onder b; lid 10.2 onder c.3; en lid 10.3.1 onder a. Deze verduidelijking wordt gedaan om het onderscheid tussen de locaties waar moet worden gemeten vanaf het huidige maaiveld en waar moet worden gemeten vanaf het nieuwe verhoogde maaiveld volstrekt helder te laten zijn.
3. In artikel 3, lid 3.3 onder i wordt de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhoogd van 3 m naar 11 m. Op deze manier zijn ook botenliften mogelijk ten behoeve van de jachthaven.
4. In artikel 4, lid 4.2.4 wordt specifiek aangegeven dat met de inhoud van de woning de inhoud van het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen betreft.
5. Voorts wordt een beperkt aantal typefouten gecorrigeerd. Dit heeft inhoudelijk geen gevolgen.

