

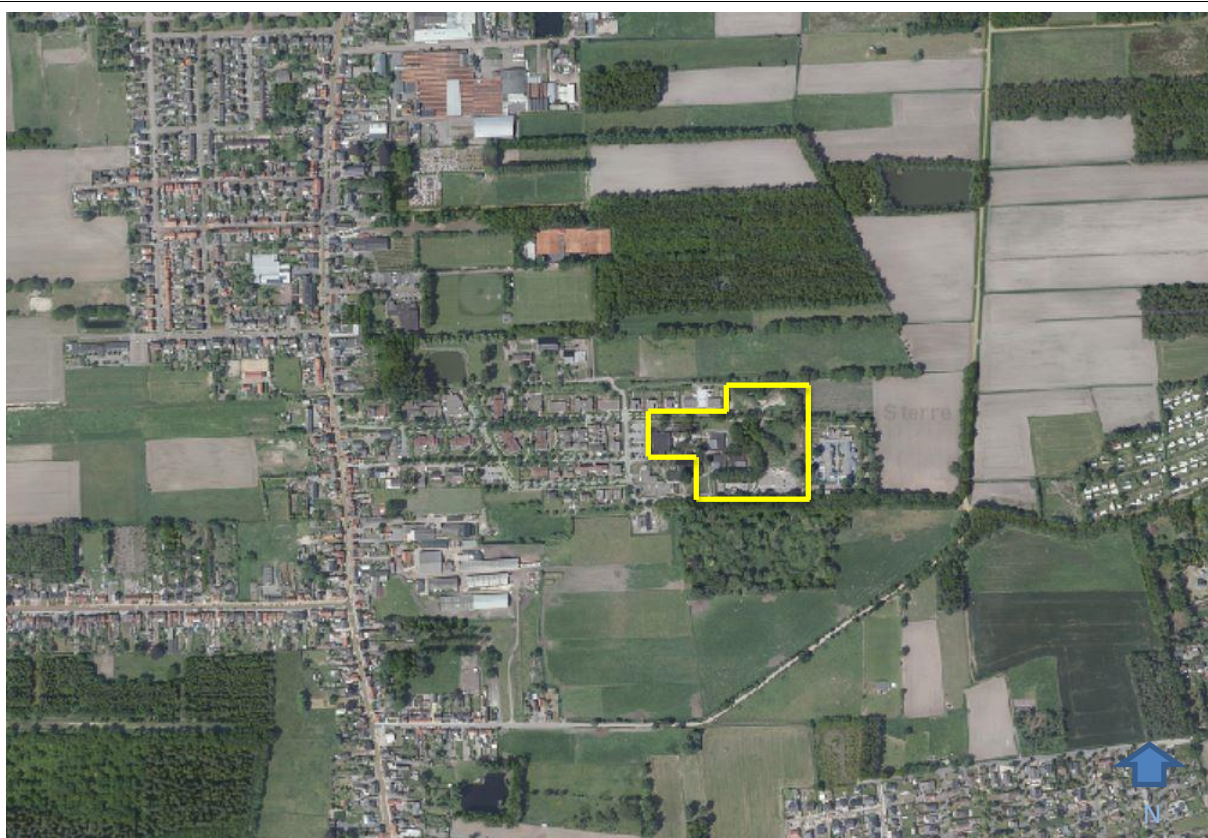
BESTEMMINGSPLAN HOEVEDREEF CLINGE Toelichting



Titel:	Toelichting bestemmingsplan Hoevedreef Clinge
Gemeente:	Hulst
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0677.BPclingetragel-0010
Project:	16-122
Datum:	19 oktober 2016
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Stichting Tragel Zorg
Informatie mede afkomstig van:	Bladgroen

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerende planologische situatie	5
1.4 Opbouw	6
H2. Plan	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie	9
2.3 Vertaling naar bestemmingsplan	9
H3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
H4. Toetsing	12
4.1 Archeologie	12
4.2 Landschap en cultuurhistorie	12
4.3 Ondergrond	13
4.4 Water	13
4.5 Ecologie	15
4.6 Verkeer en parkeren	16
4.7 Milieuzonering	16
4.8 Grijze milieuaspecten	17
H5. Juridische vormgeving	18
5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)	18
5.2 Opzet bestemmingsregeling	18
5.3 Gehanteerde bestemmingen	19
H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6.1 Economische uitvoerbaarheid	20
6.2 Handhaving	20
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlagen	
Bijlage 1. Watertoetstabel en wateradvies	
Bijlage 2. Quick scan natuurwetgeving project Tragel te Clinge	



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Afbakening plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Tragel Zorg ondersteunt mensen met een verstandelijke beperking. Hierbij gaat Tragel ervan uit dat mensen met een verstandelijke beperking onderdeel uitmaken van de maatschappij en dat in dat kader wonen in een wijk de voorkeur heeft. Tragel beschikt daarvoor over vele kleinschalige woon- en dagbestedingslocaties in geheel Zeeuws-Vlaanderen.

Voor een toenemend aantal mensen is dat soms niet wenselijk dan wel mogelijk vanwege de aard van de zorgvraag. Daarvoor is huisvesting op locatie De Sterre in Clinge, in een beschutte woon- en werkomgeving, noodzakelijk. Op de locatie De Sterre is behoefte ontstaan aan vernieuwing en uitbreiding van de huisvesting als gevolg van een toename in het aantal cliënten, verandering van eisen aan huisvesting en verandering in zorgzwaarte. De komende jaren wordt een huisvestingsbehoefte voor de doelgroepen Verpleging & Verzorging, Ernstig Meervoudig Verstandelijk Beperkt, Licht Verstandelijk Beperkt en ouder wordende cliënten met probleemgedrag verwacht. De nieuwe huisvesting moet plaats bieden aan maximaal 72 cliënten, zowel wonen als dagbesteding.

Daarnaast zijn de bestuurlijke en administratieve taken van de organisatie Tragel Zorg overgeplaatst van Terneuzen naar de locatie De Sterre. Een herschikking van gebouwen is nodig om de bestuurlijke en administratieve functies adequaat te huisvesten. De ruimte voor herschikking, vernieuwing en uitbreiding van gebouwen ligt aan de Hoevedreef achter de grotere gebouwencomplexen waarin hoofdkantoor, zwembad en sporthal zijn gehuisvest. Daar staat nog verouderde huisvesting die nadat de nieuwbouw gereed is, verwijderd kan worden.

De herschikking, vernieuwing en uitbreiding van gebouwen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Er is nog geen zicht op de vaststelling van het bestemmingsplan Clinge, waarin de herschikking, vernieuwing en uitbreiding van gebouwen wel mogelijk zou zijn. Om de nieuwe invulling op korte termijn mogelijk te maken wordt een postzegelbestemmingsplan in procedure gebracht.

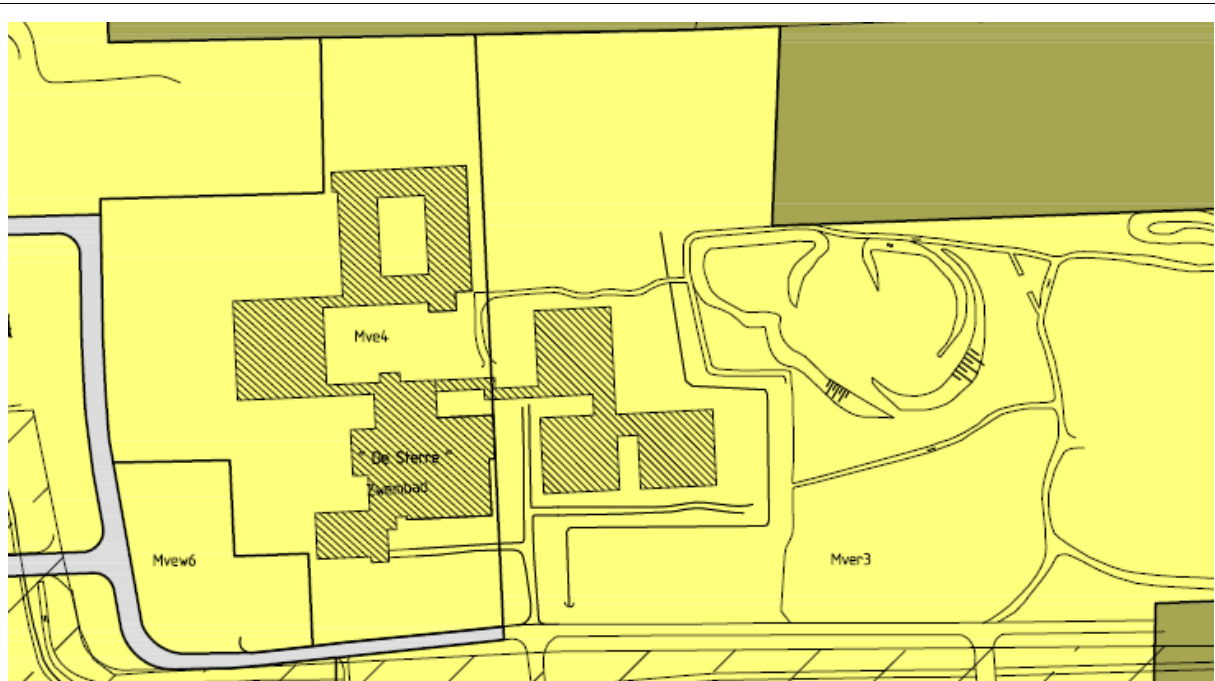
1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een deel van het perceel, kadastraal bekend als Gemeente Hulst, sectie R nummer 1543. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,8 hectare. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1, de afbakening van het plangebied in figuur 2.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Hoevedreef. De bestaande weg valt in het plangebied. Aan de oostzijde vormt de voorzijde van het bestaande gebouw Hoevedreef 7 de grens, dit gebouw valt niet in het plangebied. Aan de noordzijde ligt de grens in beginsel op het verlengde van de Sterredreef, een deel ten noorden ervan ten oosten van de bestaande bebouwing Sterredreef 39 is meegenomen met het oog op het kunnen realiseren van voldoende parkeerruimte. Aan de westzijde is de voorzijde van het hoofdgebouw Sterredreef 50 waar nu het hoofdkantoor in zit als grens genomen met het oog op de mogelijke herschikking van functies. Het zwembad die met de achterzijde naar het plangebied staat is erbuiten gelaten.

1.3 Vigerende planologische situatie

Voor het plangebied vigeert de beheersverordening 'Clinge', vastgesteld door de raad van de gemeente Hulst op 14 juli 2015 (figuur 3). In de beheersverordening worden de bestaande bestemmingsplannen opnieuw gecontinueerd.



Figuur 3. Beheersverordening 'Clinge'

Van toepassing is de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' met de aanduiding 'verzorgingsinstelling en dagrecreatieve voorzieningen' (Mver). Op gronden met de sub bestemming Mver geldt dat het toelaatbaar oppervlak aan gebouwen en overkappingen ten hoogste 500 m² mag bedragen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 en 7 meter. De maximaal toegestane oppervlakte van 500 m² is in de huidige situatie al ruim overschreden. De wens bestaat om de maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwbouw hoger te laten zijn, met name voor het kantoordeel. De herschikking, vernieuwing en uitbreiding van gebouwen is zodoende in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een nieuwe juridisch-planologische regeling is noodzakelijk.

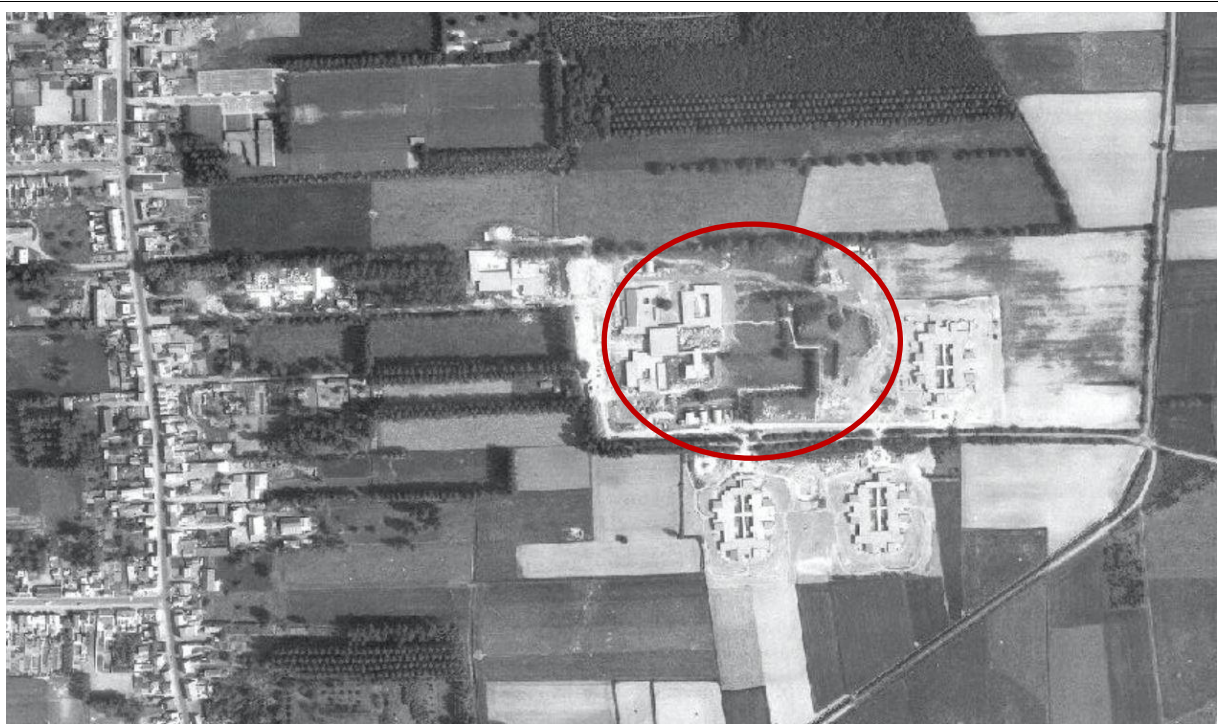
1.4 Opbouw

De toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan het beleid en in hoofdstuk 4 aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Plan

2.1 Bestaande situatie

Clinge is een langgerekt polderdorp in de Clingepolder en behoort sinds de gemeentelijke herindeling in 1970 tot de gemeente Hulst. Uit historische kaarten is af te leiden dat in het verleden het plangebied voornamelijk bestond uit landbouw, maar op de luchtfoto van 1970 (figuur 4) is al bebouwing in het huidige plangebied zichtbaar, onder meer ter plaatse van hoofdgebouw en zwembad en ter plaatse van Hoevedreef 1 (inmiddels vernieuwd) en Hoevedreef 7.



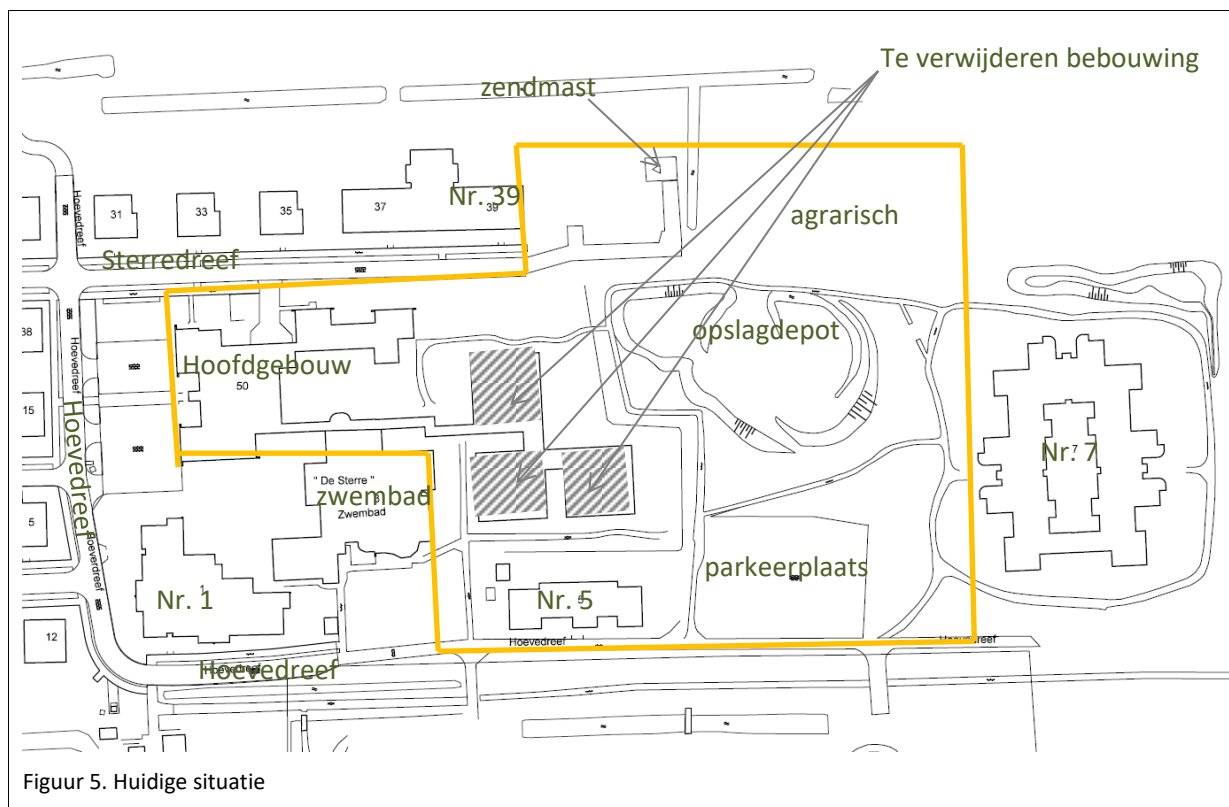
Figuur 4. Situatie ca. 1970

De structuur die in 1970 al zichtbaar was, ligt er nog steeds. Tussen het dorp Clinge en de toen al bestaande bebouwing is De Sterre tot ontwikkeling gekomen met woningen voor cliënten van Tragel, maar ook derden. In het plangebied (figuur 5) staat nu de volgende bebouwing:

- Het hoofdgebouw dat wel aangepast moet worden maar blijft behouden;
- Een tamelijk nieuw gebouw aan Hoevedreef 5 dat gebruikt wordt voor dagbesteding en waar geen mensen overnachten, blijft gehandhaafd;
- Verouderde bebouwing in klavervorm die wordt gesloopt.

Er ligt verder een grondwal met een open ruimte ertussen dat dienst doet als opslagterrein. Naast Hoevedreef 5 ligt een parkeerplaats. Ten noorden van de Sterredreef ligt naast Sterredreef 39 een open veld met een zendmast. Daarachter begint het agrarisch gebied.

Het plangebied heeft een groene aanblik met name vanaf de padenstructuur die om het plangebied heen loopt en de Sterredreef via een lus met de Hoevedreef verbindt. Een bosachtig karakter heeft vooral het gebied ten zuiden van de Hoevedreef dat buiten het plangebied valt. Binnen het plangebied is vooral ter plaatse van het ontbrekende “blad” van het klavervormige gebouw een groenconcentratie met stevige bomen. De groenstructuur wordt zo veel mogelijk gespaard.



2.2 Beoogde situatie

In figuur 6 is de beoogde situatie weergegeven. Het klavervormig gebouw wordt gesloopt en ter plaatse is een buitensportveld geprojecteerd omgeven door de bestaande bomenstructuur. De nieuwbouw ten behoeve van de administratieve functies is als een vleugel aan het hoofdgebouw gepositioneerd zodat het hoofdgebouw over een patio-achtige eigen buitenruimte beschikt. De nieuwe huisvesting voor maximaal 72 cliënten is geprojecteerd in vier gebouwen die op de bestaande parkeerplaats naast Hoevedreef 5 en ter plaatse van het opslagdepot staan. De groenstructuur blijft hierdoor zoveel mogelijk intact.

De parkeervoorziening wordt verdeeld over twee omzoomde parkeerkoffers, één ten zuiden van het zwembad tussen Hoevedreef 1 en 5 en één op het veldje bij de zendmast. In beide gevallen wordt gebruik gemaakt van bestaande open veldjes op het terrein.

2.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan naar het bestemmingsplan is de nationale RO-standaard SVBP2012 gehanteerd. Gekozen is voor een flexibele opzet met de bestemming Maatschappelijk en een groot bouwvlak met een bebouwingspercentage, zodat de exacte locatie van de gebouwen nog kan worden verfijnd.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

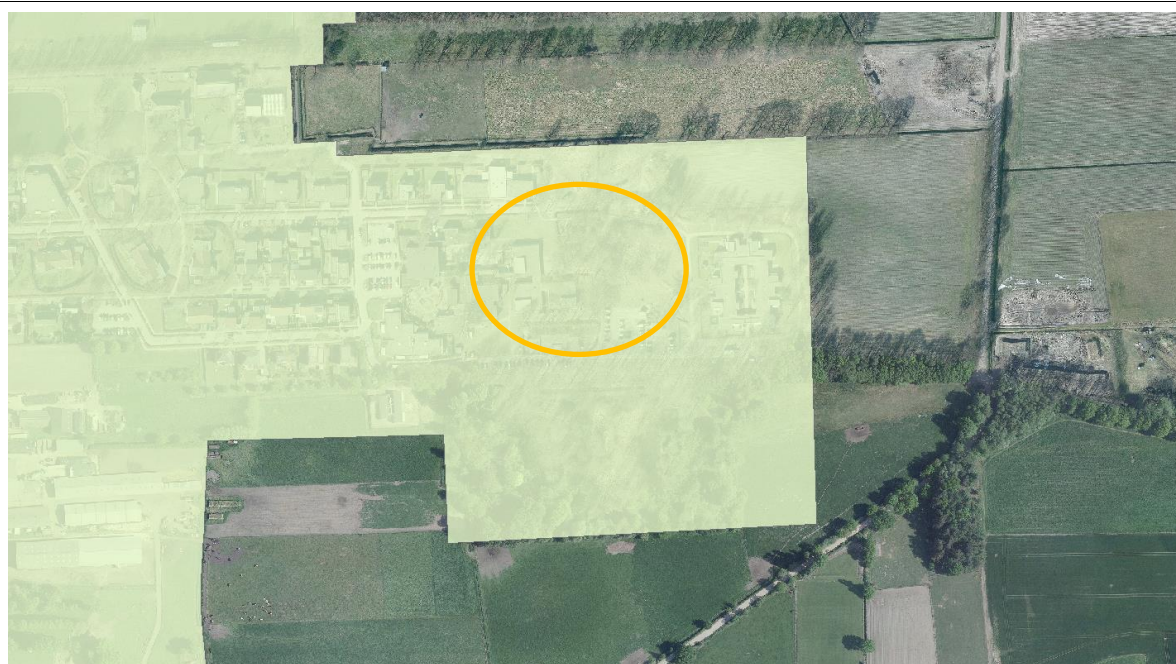
De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen.

Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt apart behandeld in paragraaf 3.4.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

In het omgevingsplan geeft de provincie de ruimtelijke visie op Zeeland weer en geeft aan waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap. Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. In de ontwerp-herziening van het omgevingsplan die is vastgesteld op 11 maart 2016, worden geen beleidswijzigingen voorgesteld die betrekking hebben op de herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied.



Figuur 7. Ligging in bestaand bebouwd gebied

Verordening Ruimte

Specifieke provinciale belangen die ook binnen het stedelijk gebied van toepassing kunnen zijn, zijn gedefinieerd in de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland. Er zijn op deze herstructurering geen specifieke provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

In de Structuurvisie Hulst die is vastgesteld op 15 mei 2012 benoemt de gemeente De Sterre in Clinge expliciet. Voor mensen die niet meer zelfstandig in een reguliere woning kunnen worden, zijn in Clinge reeds –deels intramurale –voorzieningen gerealiseerd. Zodra de ondersteuningsvraag te intensief wordt zijn De Blaauwe Hoeve in Hulst en De Sterre in Clinge aangewezen als opvanglocatie. Herstructurering van het terrein waardoor mensen met een verstandelijke beperking op een plezierige manier kunnen wonen en op een adequate en moderne wijze kunnen worden begeleid past naadloos in het gemeentelijke beleid.

Op 26 april 2016 heeft de gemeente Hulst positief gereageerd op een principeverzoek om nieuwbouw te plegen voor maximaal 72 cliënten. Een bouwhoogte van 10 meter wordt acceptabel geacht, omdat het plangebied niet zichtbaar is vanaf de Gravenstraat en landschappelijk is ingepast, zodat de locatie niet of nauwelijks zichtbaar zal zijn vanuit de omgeving.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking gaat bij ruimtelijke vraagstukken uit van drie tredes die onderstaand worden behandeld:

Trede 1. Actuele behoefte

Mensen met een verstandelijke beperking maken zoveel mogelijk deel uit van de maatschappij en wonen in dat kader zoveel mogelijk in een reguliere wijk. Tragel beschikt daarvoor over vele kleinschalige woon- en dagbestedingslocaties in geheel Zeeuws-Vlaanderen. Voor een toenemend aantal mensen is wonen in een reguliere wijk niet wenselijk dan wel mogelijk vanwege de aard van de zorgvraag. Volgens gegevens van de Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland is de groei van dit type cliënten (die intramuraal moeten worden gehuisvest) al enige jaren constant met ongeveer 4% per jaar.

Het aantal locaties waar deze mensen met een complexere zorgvraag opgevangen kunnen worden is beperkt. Daarvoor is huisvesting op locatie De Sterre in Clinge, in een beschutte woon- en werkomgeving, aangewezen, ook in het beleid van de gemeente Hulst. De locatie De Sterre dient daartoe wel aan de eisen van de tijd te voldoen. Een deel van de huisvesting is verouderd en niet meer geschikt in het licht van de veranderde eisen aan huisvesting en verandering in zorgzwaarte. Gelet op de specifieke doelgroep is er sprake van een bijzondere en actuele behoefte.

Trede 2. Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt in een bestaand stedelijk gebied op korte afstand van voorzieningen, er is dus sprake van benutting van gronden door herstructurering en transformatie op een locatie waar dat ruimtelijk goed mogelijk is. Omdat het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt, vervalt trap 3.

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen voldoet aan de voorwaarden van de ladder van duurzame verstedelijking.

H4. Toetsing

4.1 Archeologie

Het plangebied is op de AMK niet aangemerkt als een locatie van bekende archeologische waarde. Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

De gemeenteraad van Hulst heeft op 30 juni 2011 de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. Daarin heeft het plangebied een hoge verwachtingswaarde gekregen in de lagen 1 (Laagpakket van Walcheren) en 4 (Pleistoceen). Volgens het beleid geldt in zones met een hoge verwachting een vergunningplicht voor ingrepen groter dan 250m² en 0,40 meter beneden maaiveld. Echter, in het plangebied werd in 2003 een Archeologisch Bureauonderzoek met karterende boringen uitgevoerd (Ras, J., 2003. Aanvullende Archeologische Inventarisatie Bestemmingsplan Kom Clinge, Sterreterrein, Clinge). Hieruit blijkt dat de bodem is verstoord tot 1,50 meter beneden maaiveld door bouwwerkzaamheden uit de jaren 70 van de vorige eeuw. Er werd modern puin op deze diepte aangetroffen. Ook werd in de boringen geen paleosol aangetroffen, noch de aanwezigheid van een esdek vastgesteld. Het advies uit het onderzoek luidde dat een nader onderzoek niet noodzakelijk werd geacht. De gemeente Hulst heeft dit advies destijds overgenomen. Op basis van bovenstaand onderzoek en reeds genomen selectiebesluit wordt de uitvoering van een archeologisch onderzoek binnen het plangebied niet noodzakelijk geacht. Omdat het plangebied is vrijgesteld hoeft ook geen dubbelbestemming opgenomen te worden.

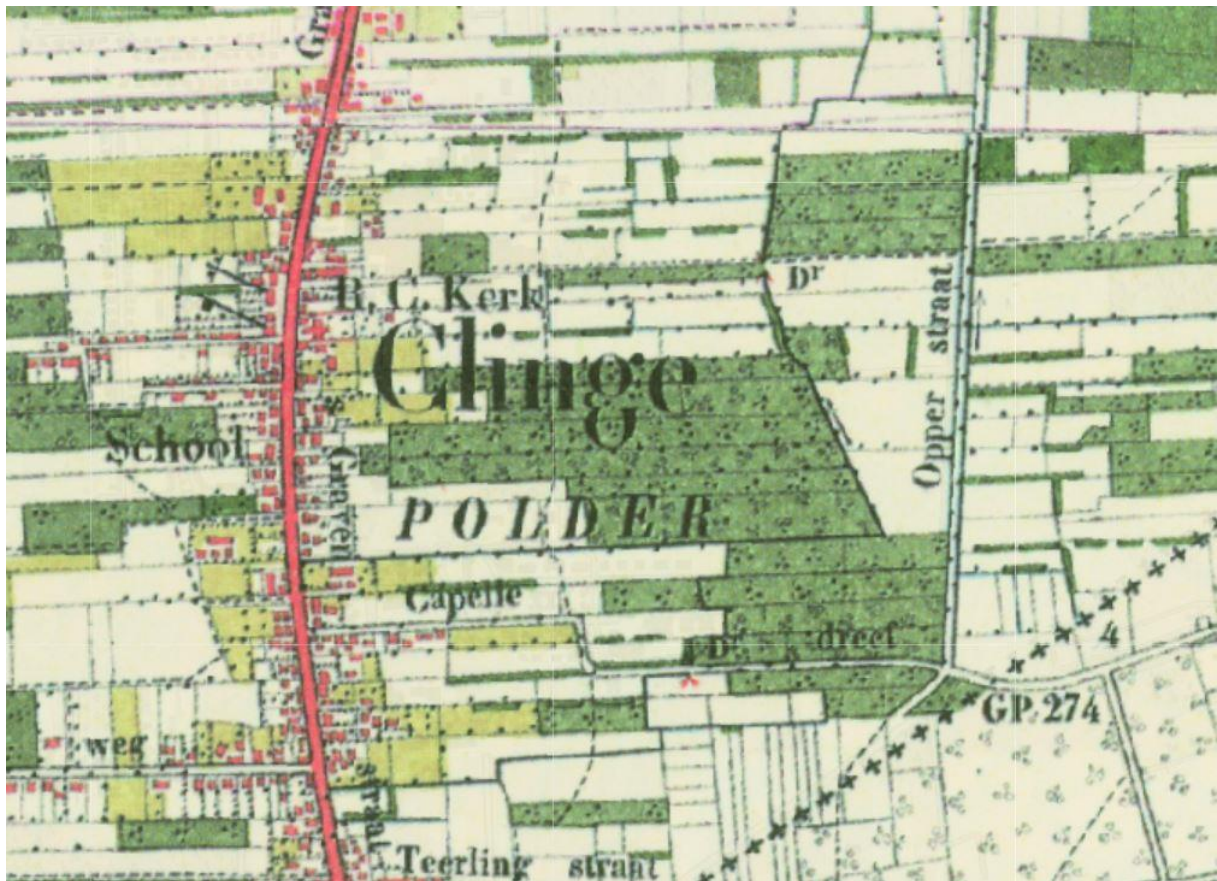
Ondanks dat er geen verplichting ligt voor een nader archeologisch onderzoek, is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de graaf- en inrichtingswerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht op grond van de Erfgoedwet. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten direct te melden bij de SCEZ: 0118 670 870.

4.2 Landschap en cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van het dekzandgebied dat zich langs de grens met België uitstrekt tot in de omgeving van Koewacht. In de Tachtigjarige oorlog was het gebied lange tijd toneel van hevige strijd tussen de Staatsen en de Spaansen en in de periode daarna van strijd met de Fransen. Water was een krachtig element in de strijd. De Clingepolder waar het plangebied onderdeel van uitmaakt is definitief pas ingepolderd aan het einde van de zestiende eeuw.

Het dorp Clinge dat gelegen is op een zandrug is al ontstaan in de 13^e eeuw. Het is een langgerekt dorp in noord-zuidrichting. De Clingepolder wordt gekenmerkt door langwerpige percelen in oost-westrichting. Uit de kadastrale kaart van 1832 en de topografische kaart van 1916 (figuur 8) blijkt dat over het grondgebied van Tragel al een verbindingsweg lag tussen de Gravenstraat door Clinge en de Opperstraat. Deze ligt op het tracé van de Hoevedreef en blijft in het plan intact. Wat verder opvalt is het bosrijke karakter van de polder en de percellering.

De kaart van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur laat op grotere afstand alleen een aantal grenspalen, in de kern van Clinge (rijks)monumenten en waardevolle historische boerderijen en bij de toegang tot het terrein van de Sterre een historische boom zien. Er zijn geen waardevolle historische lijnen door of langs het plangebied.



Figuur 8. Historische kaart (1916)

4.3 Ondergrond

Bodemkwaliteit

De gemeente Hulst beschikt samen met de gemeenten Sluis en Terneuzen over de Bodemkwaliteitskaart (vastgesteld in november 2009). In deze bodemkwaliteitskaart, valt het plangebied in de zone “Buitengebied en Woonwijken > 1960”. De bodem in deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde voor de functie wonen. Op grond van historie en gebruik is het niet aannemelijk dat op de locatie sprake is van bodemverontreiniging (geen verdachte locatie) en kan voor de bodemkwaliteit uitgegaan worden van de kwaliteit zoals vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart Zeeuwsch-Vlaanderen. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Het plangebied bevat geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er dient een brandkraan aanwezig te zijn binnen een afstand van op 40 meter.

4.4 Water

Op grond van informatie en maatregelen uit het vigerende waterbeheerplan 2010-2015 en het

stedelijk waterplan voor Sluis, Terneuzen en Hulst is de waterparagraaf opgesteld. De watertoets-tabel is opgenomen als bijlage 1a. De conclusies daaruit zijn onderstaand verwoord.

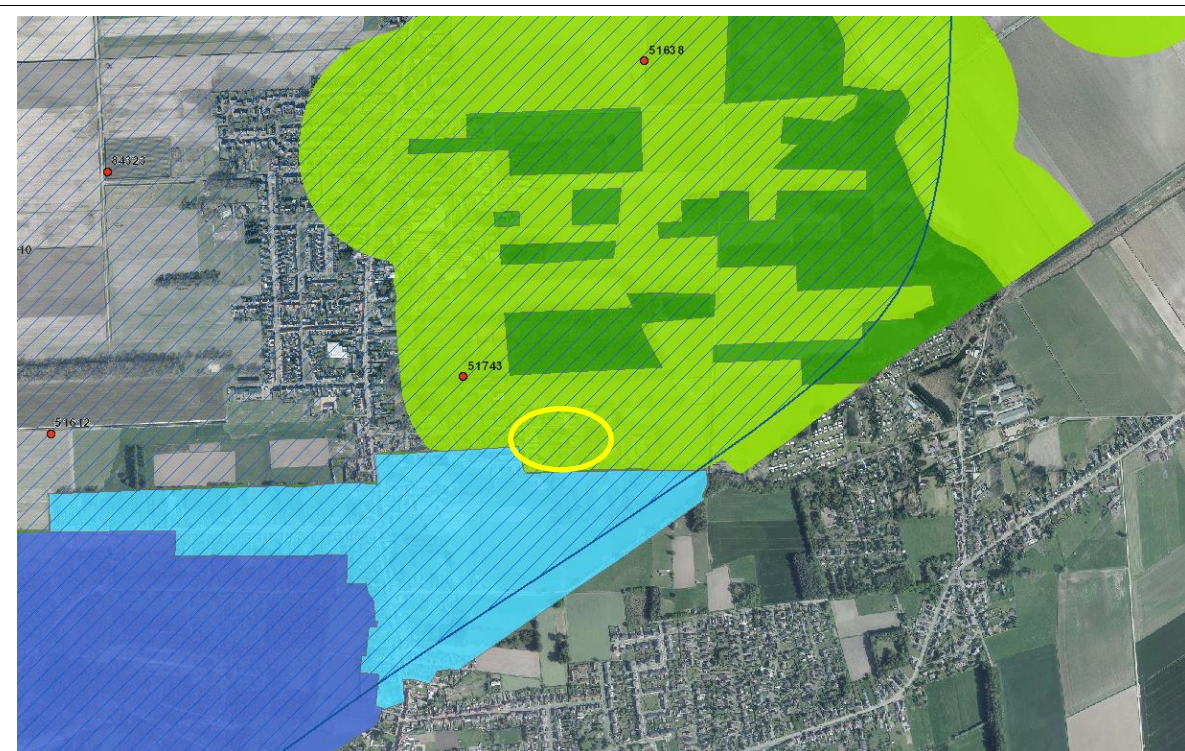
Watersysteem

Het plangebied kent een zandige ondergrond, is weinig zettingsgevoelig en heeft ruime mogelijkheden voor infiltratie.

De watergangen in het plangebied die in beheer zijn van het waterschap veranderen niet en de onderhoudszones langs de waterlopen blijven intact. Het gebied kent een afwatering naar een watergang langs de Opperstraat, die is aangesloten op het systeem dat afwatert op de Westerschelde bij Paal. Dit watersysteem verandert niet als gevolg van het plan.

Waterwingebied

In de nabijheid van de planlocatie wordt grondwater aan het gebied onttrokken ten behoeve van het waterwingebied Sint Jansteen. Het plangebied valt net buiten de grondwaterbeschermingszone. Het plangebied ligt wel in de bufferzone van kwetsbare gebieden op het gebied van natuur, landbouw en drinkwater. De nieuwbouw van huisvesting voor cliënten en kantoordoeleinden heeft echter geen effect.



Figuur 9. Beschermingszone waterwingebied (bron: Provincie Zeeland)

Waterberging

Als gevolg van de herstructurering van het gebied neemt de oppervlakte aan verharding nauwelijks toe. Er is meer sprake van een verschuiving van grote arealen verhard oppervlak voor parkeren en opslag naar kleinere arealen voor parkeren en voor bebouwing.

Het hemelwater zal infiltreren, net als in de huidige situatie. Dat leidt op dit moment niet tot enige vorm van overlast. Gelet op de totale omvang van het plangebied is het niet de verwachting dat de kleine toename van het verharde oppervlak voor problemen gaat zorgen. Om problemen van wateroverlast in de toekomst als gevolg van hevige regenval in korte tijd te voorkomen wordt het vloerpeil van de nieuwe bebouwing voldoende hoog gelegd.

Waterkwaliteit

Het plangebied is aangesloten op de gemeentelijke riolering die onder de Gravenstraat ligt. Voor de bouw van de nieuwe huisvesting en de inrichting van het plangebied worden geen uitlogende materialen gebruikt. Hierdoor wordt voorkomen dat uitlogende materialen af kunnen stromen en in de bodem kunnen komen. Behoud van de kwaliteit van oppervlakte en grondwater is daarmee veilig gesteld.

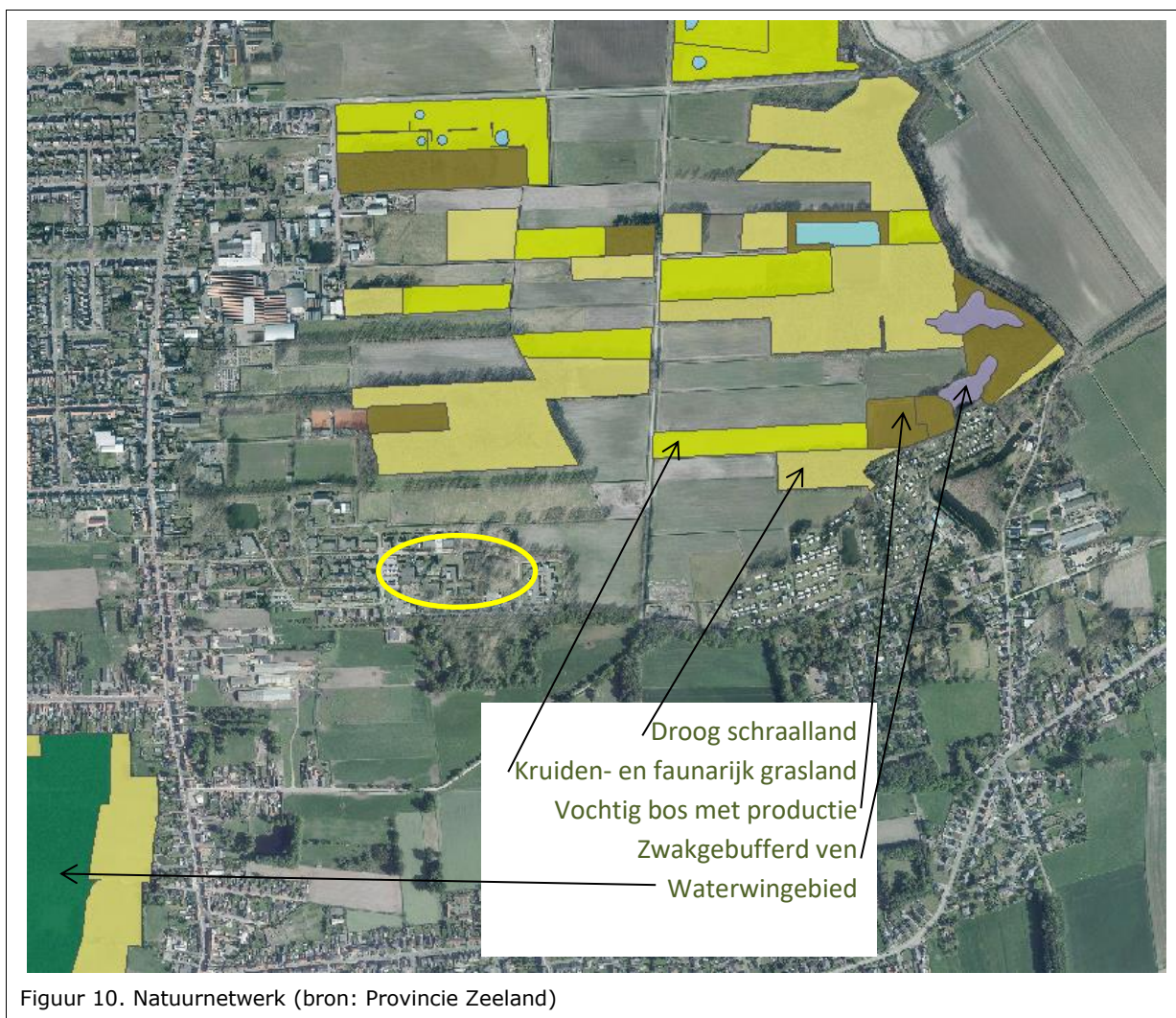
Wateradvies

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies is als bijlage 1b opgenomen.

4.5 Ecologie

Natuur Netwerk Zeeland

De dichtstbijzijnde delen van het Natuur Netwerk bevinden zich in de polder van Clinge. Het gaat om een substantieel gebied met verschillende natuurbeheertypen (figuur 10). De herstructurering van het plangebied heeft echter geen invloed, noch via het water, noch op grond van een grotere belasting door menselijk gebruik. Het plangebied is gelegen tussen bestaande bebouwing.



Flora en fauna

In de beoogde situatie is al weergegeven dat zorgvuldig gezocht wordt naar de juiste locatie om de nieuwbouw te realiseren en daarmee de bomen als dragers van de groene en ecologische structuur te sparen. De nieuwbouw vindt plaats op verharde parkeerplaatsen, kale veldjes, grasvelden en op het opslagterrein. De omgeving van het Sterreterrein en het Sterreterrein zelf vormen een natuurlijke habitat voor tal van dieren en planten, waarbij ook beschermde soorten voorkomen. Dit is juist de omgeving waar de cliënten van Tragel Zorg die rust zoeken zich thuis voelen.

Dit bestemmingsplan maakt in beginsel geen andere functie en ook geen andere bebouwing mogelijk dan al op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk was. Het vigerende bestemmingsplan geeft ruimte om 500 m² te bouwen zonder aan te geven waar. Nadat steeds duidelijker is geworden, waar de nieuwbouw gerealiseerd wordt, is een flora- en faunaonderzoek uitgezet (bijlage 2).

Conclusie is dat er beschermde soorten in het plangebied voorkomen die mogelijk een nadelig effect ondervinden. Het betreft vleermuizen en broedvogels. Door het treffen van mitigerende maatregelen kunnen de nadelige effecten voorkomen worden.

Mitigerende maatregelen die als voorwaarde aan de uitvoering verbonden worden, zijn:

Vleermuizen

- Beplanting wordt verwijderd buiten de kwetsbare periode voor vleermuizen (in de periode 1 november – maart);
- Bebouwing wordt gesloopt (ontmanteld) buiten de kwetsbare periode voor vleermuizen (in de periode 1 november – 1 maart);
- Nieuwe beplanting wordt aangebracht ter compensatie van jachtgebied;
- Alternatieve dagverblijven worden aangebracht in de nieuwbouw en in nieuwe beplanting.

Broedvogels

- Beplanting wordt verwijderd buiten de broedtijd (in de periode 15 juli – 31 december), buiten deze periode controle op aanwezigheid broedvogels door deskundige.

4.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied valt geheel binnen het terrein van Tragelzorg 'De Sterre'. De bestaande wegenstructuur op het terrein wordt gebruikt en beperkt doorgetrokken om de nieuwbouw te bereiken.

Deerschikking van de gebouwen leidt maximaal tot een toename van 72 cliënten. Het kantoorvloeroppervlak neemt per saldo niet toe; het aantal werknemers is gelijk aan de huidige situatie. Rekening houdende met parkeernormen van 0,6 parkeerplaats per eenheid (verpleeg- en verzorgingshuis) en 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² kantoorvloeroppervlak dienen er 43 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Er worden twee nieuwe parkeerkoffers met in totaal 56 parkeerplaatsen aangelegd. Deze dienen mede ter vervanging van het parkeervlak waar op gebouwd wordt. Daar is sprake van een ongedefinieerde ruimte voor parkeren die deels in de nieuwe situatie kan blijven bestaan. In de huidige situatie is de parkeercapaciteit ruimschoots toereikend.

Verkeer en parkeren geven geen belemmering voor de planvorming.

4.7 Milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Het plangebied valt volledig binnen het huidige terrein van Tragelzorg 'De Sterre'.

Bedrijventerrein Tiberghienweg ligt op meer dan 500 meter van plangebied. Rondom het terrein 'De Sterre' zijn agrarische bestemmingen van toepassing. Bouwvlakken van agrarische bedrijven liggen van oudsher aan de 's Gravenstraat. Rondom deze bouwvlakken is reeds veel woonbebouwing aanwezig zodat de herschikking, vernieuwing en uitbreiding achter op het terrein van Tragel de agrarische activiteiten niet verder beperkt.

Naast het plangebied bevindt zich het zwembad 'De Sterre'. Volgens de uitgave Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) dient voor overdekte zwembaden een afstand van minimaal 50 meter op grond van geluid aangehouden te worden. De nieuwe bebouwing voor de huisvesting van cliënten ligt op meer dan 50 meter en daarenboven verder van het zwembad dan de bestaande bebouwing. Er treedt daarmee een verbetering van de situatie op. Het kantoordeel ligt op kortere afstand, maar is geen geluidsgevoelige functie.

Milieuzonering vormt daardoor geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Grijze milieu-aspecten

Geluid

Het plangebied valt geheel binnen het terrein van 'De Sterre'. In dit gebied geldt een maximum snelheid van 30 km per uur. Akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het bestemmingsplan), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het bestemmingsplan), de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert. De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. De bijdrage van het plan is uitsluitend afkomstig van verkeer van en naar de cliënten en kantoor. Gelet op de beperkte omvang van het plan (maximaal 72 cliënten, waarbij autoverkeer alleen afkomstig is van bezoek en zorgverlening en een kleine vergroting van het aantal vierkante meters kantoorvloeroppervlak) ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt geheel binnen het terrein 'De Sterre'. Dit is aangewezen als kwetsbaar object omdat zich hier veel mensen bevinden die niet zelfredzaam zijn. Kwetsbare objecten worden in principe niet in de buurt van risicobronnen gebouwd, er is geen hoogbouw en bij de aanleg is al rekening gehouden met brandveiligheid, constructie, ligging en bereikbaarheid.

In dit bestemmingsplan wordt in een deel van het plangebied een herschikking, vernieuwing en uitbreiding van gebouwen mogelijk gemaakt. De concentratie van kwetsbare functies wordt in beperkte mate versterkt op een locatie die daarvoor geschikt is. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen wordt de brandweer/Veiligheidsregio betrokken.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

H5. Juridische vormgeving

5.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

5.2 Opzet bestemmingsregeling

Planvorm

De keuze van de planvorm wordt in belangrijke mate bepaald door het gewenste ruimtelijke beleid en de regiefunctie van de gemeente. Het spanningsveld tussen flexibiliteit en rechtszekerheid speelt hierin een belangrijke rol. Gedetailleerde bestemmingsplannen bieden in beginsel meer rechtszekerheid, terwijl globale eindplannen meer ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen één bestemming. Overigens is een mengvorm van bovenstaande plannen mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan kan getypeerd worden als een globaal eindplan, waarbinnen het voornemen gestalte kan krijgen. De grenzen zijn zo opgezet dat de rechtszekerheid voor de omwonenden zo min mogelijk in het geding is.

Opzet verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid, zoals M voor 'Maatschappelijk'. Op het renvoi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onder hoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvoi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;

- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.3 Gehanteerde bestemmingen

Het bestemmingsplan vervangt een deel van de vigerende beheersverordening 'Clinge'.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Hoofdbestemming 'Maatschappelijk' (hoofdstuk 2)

Het plangebied wordt voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. In deze bestemming worden zowel de functies behorende bij een zorginstelling als de zelfstandige huisvesting van personen (cliënten van de zorginstelling) als kantoren en bedrijfsruimten ten behoeve van de zorginstelling mogelijk gemaakt. Bouwen is pas mogelijk als de mitigerende maatregelen op grond van het flora- en faunaonderzoek verzekerd zijn.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 4 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. Artikel 5 regelt de mogelijkheden van ondergronds bouwen en geeft aan op welke wijze moet worden omgegaan met ondergeschikte bouwdelen en bestaande maten. In artikel 6 wordt bepaald dat gronden enkel mogen worden gebruikt in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan en wordt aangegeven welk gebruik strijdig is. In artikel 7 wordt de mogelijkheid geboden om in voorkomende gevallen af te wijken van het bestemmingsplan.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 8 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 9 geeft aan onder welke naam het bestemmingsplan moet worden aangehaald.

H6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Er is in dit geval geen sprake van een 'aangewezen' bouwplan.

Het plangebied is in eigendom van Stichting Trigel. Op basis van de legesverordening worden de kosten in rekening gebracht. Tussen de gemeente Hulst en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarmee planschade is geregeld. Tevens worden afdoende afspraken gemaakt over de inrichting van het gebied, zodat geen aanvullende eisen nodig zijn, die in een exploitatieplan moeten worden vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Handhaving

Handhaving van regelgeving vraagt om actuele regels. Regels die zijn gebaseerd op gedateerde inzichten, hebben hun geloofwaardigheid verloren en kunnen in redelijkheid ook niet meer afgedwongen worden. Door verouderde regels neemt de kans op misbruik daarvan ook toe. De regels van het bestemmingsplan leggen een ruimtelijk relevante norm vast, met in bepaalde gevallen een daaraan gekoppelde bevoegdheid tot afwijken, die het bestuur de mogelijkheid geeft in te spelen op de dynamiek van de samenleving. Op die wijze wordt ook de gelegenheid geboden een belangenafweging te maken van de individuele belangen ten opzichte van het algemeen belang. Afwijkingsbevoegdheden zijn echter gelimiteerd. Daar waar geen afwijkingen meer mogelijk zijn begint de handhaving.

Handhaving van bestemmingsplannen en ruimtelijke regelgeving is de laatste jaren in een steeds verder toenemende belangstelling komen te staan van bestuurlijk Nederland. Door het plaatsvinden van enkele ingrijpende incidenten is de handhaving in een stroomversnelling gekomen. In toenemende mate spreken burgers de gemeente aan op het handhaven van de (eigen) regels. Ook in de jurisprudentie is een verandering tot stand gekomen. De rechter spreekt zich nadrukkelijk uit over het handhaven van de regelgeving en neemt zelfs in beginsel een plicht tot handhaving aan. Daarnaast krijgt de rechtszekerheid van bestemmingsplannen bij de rechterlijke toetsing een steeds belangrijker rol.

Voor een aanvaardbaar handhavingsbeleid wordt in de eerste plaats gestreefd naar een voldoende draagvlak voor het bestemmingplan en de daarin opgenomen regels. Een bestemmingsplan met weinig draagvlak houdt immers het risico in dat het slecht wordt nageleefd en is dan weinig zinvol. In verband hiermee is het bestemmingsplan zodanig opgezet dat het voor zoveel mogelijk betrokkenen een duidelijke, toegankelijke en op de hedendaagse behoeften en eisen afgestemde bestemmingsregeling bevat.

Verder wordt informatie verstrekt omtrent de inhoud van het bestemmingsplan. Hiermee wordt onder andere beoogd het begrip bij de burger te vergroten. Het geven van voorlichting vormt daarmee ook een belangrijke schakel in de handhavingsactiviteiten. Van gemeentewege worden hiertoe de nodige activiteiten ondernomen.

Daarnaast worden de regels in de praktijk toegepast en gehandhaafd. Ten aanzien van overtredingen zal een actief handhavingsbeleid worden gevoerd. Getracht wordt de controlewerkzaamheden ten aanzien van geconstateerde overtredingen op een intensieve manier uit te voeren.

Handhavingsactiviteiten worden zoveel mogelijk onderling afgestemd. Controle in het kader van het bestemmingsplan wordt gekoppeld aan controle in het kader van milieuwetgeving en omgekeerd. Dit is van belang om de benodigde inzet van extra middelen zo beperkt mogelijk te houden, maar ook om tot een samenhangend handhavingsbeleid te komen.

Tegen activiteiten, die in strijd zijn met het bestemmingsplan zal het gemeentebestuur, administratiefrechtelijk optreden, op grond van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer eenmaal sancties moeten worden getroffen, zal dit op consistente wijze, maar met oog voor de juridische spelregels, worden gedaan. Indien de activiteiten niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen de instrumenten van aanschrijving, stillegging bouw, bestuursdwang en dwangsom worden toegepast. De uitvoering van de strafrechtelijke vervolging ligt in handen van het Openbaar Ministerie.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio. De provincie Zeeland en de Veiligheidsregio hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het waterschap Scheldestromen heeft aandacht gevraagd voor de onderhoudsstroken langs de bestaande watergangen. Deze opmerking is verwerkt in paragraaf 4.4.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.