

GEMEENTE HULST

bestemmingsplan Vermeerplein te Clinge

NL.IMRO.0677.bpclingevermeerpl-ooo0



vogelvlucht van het bebouwingsvoorstel binnen het kader van onderliggend bestemmingsplan

Opdrachtgever	:	Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
Kenmerk	:	09-1331_RO-01
Datum	:	7 juni 2011
Auteur	:	ir. N.P. Fierloos
Status	:	definitief

FIERLOOS
ARCHITECTEN

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.3	Nieuw Bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	5
1.5	Bestaande en toekomstige situatie	6
2	Beleidskader.....	10
2.1	Rijksbeleid	10
2.1.1	Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX 1990).....	10
2.1.2	Nota Ruimte	10
2.2	Provinciaal beleid	11
2.2.1	Omgevingsplan Zeeland (2007)	11
2.3	Gemeentelijk beleid.....	12
2.3.1	Wonen.....	12
3	Ruimtelijke onderbouwing	13
3.1	Planologische onderbouwing	13
3.2	Gevolgen project	13
3.2.1	Stedenbouwkundig	13
3.2.2	Ecologisch.....	14
3.2.3	Natura 2000	14
3.2.4	Verkeerstechnisch	15
3.2.5	Hoogspanningsmasten.....	16
3.2.6	Beschermingszone keurzone	16
3.2.7	Molenbeschermingszone.....	16
3.2.8	C2000 noodnet	16
3.2.9	Archeologisch	16
3.3	Milieuaspecten	17
3.3.1	Bodem.....	17
3.3.2	Water	17
3.3.3	Geluid.....	18
3.3.4	Luchtkwaliteit	18
3.3.5	Externe veiligheid	18
3.3.6	Geur en milieuhinder	18
3.3.7	Milieuhinder.....	19
3.4	Economische aspecten.....	19
3.4.1	Financiering	19
3.4.2	Planschade	19
3.5	Verevening	19
3.6	inspraak.....	19
4	Conclusies.....	20
4.1	Planologische afweging	20
5	Bestemmingsplan Vermeerplein Clinge (NL.IMRO.0677.bplclingevoermeerpl-ooo0)	21
5.1	Hoofdstuk I inleidende regels.....	21
5.2	Hoofdstuk II bestemmingsregels.....	24
6	Bijlagen:	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan het Vermeerplein te Clinge zijn half vorige eeuw een zestiental bejaardenwoningen gebouwd in blokjes van vier. Woningen voldoen niet meer aan hedendaagse eisen. Mede gezien de huidige leegstand en de bouwkundige staat is besloten deze woningen te slopen en te vervangen door zorggeschikte huurappartementen. Daarnaast is op de locatie een gezondheidscentrum gepland met daarin eerste lijn zorg als huisarts, fysiotherapie, psycholoog, apotheek en thuiszorg. Andere verwante diensten zouden in de toekomst eveneens een plaats in het centrum kunnen krijgen. Woongood Zeeuws-Vlaanderen heeft Fierloos Architecten opdracht gegeven een plan te ontwerpen voor bovengenoemde zorggeschikte huurappartementen en het gezondheidscentrum.

Ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan moet geconcludeerd worden dat het bouwplan strijdig is met de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In het bestemmingsplan was het Vermeerplein aangewezen als dorpsvernieuwinglocatie. Een art.11 wijzigingsbevoegdheid door het college was opgenomen voor het realiseren van een drietal vrijstaande woningen en een tweetal hoofdgebouwen voor de huisvesting van mensen met een verstandelijke en / of lichamelijke handicap.

Het huidige voorgestelde programma voldoet niet aan deze criteria. Als gevolg hiervan moet voor het bouwvlak een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

Onderliggend rapport dient als toelichting van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Vermeerplein.



1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Clinge Dit bestemmingsplan is op 23 september 2004 vastgesteld door gemeenteraad van Hulst.

Op het plangebied rust woonbestemming. Daarnaast is het plangebied aangeduid als "Gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO"

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de bestemmingen van de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "gebied met wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO" te wijzigen, met inachtneming van onder andere de volgende algemene bepalingen:

Gebied met wijzigingsbevoegdheid D:
Dorpsvernieuwingslocatie Vermeerplein

Om de verkavelingsopzet van het gebied te kunnen aanpassen, mag de kaart worden gewijzigd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. ter plaatse mogen ten hoogste 3 vrijstaande woningen en ten hoogste 2 hoofdgebouwen voor gezamenlijke huisvesting van mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke handicap worden gebouwd;
2. in de nieuwe verkavelingsopzet dient een centraal gelegen groen- en/of speelvoorziening met een oppervlakte ten minste 500 m² te zijn opgenomen;
3. de afstand van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 4m
4. de maximum goot- of boeibordhoogte van gebouwen mag ten hoogste 6 m bedragen;
5. voor de opvang van de eigen parkeerbehoefte dient voldoende onbebouwde ruimte (al dan niet op eigen erf) aanwezig te zijn; waarbij ten minste uitgegaan dient te worden van 1 parkeerplaats per woning.

Geconcludeerd mag worden dat voorliggend bouwplan niet voldoet aan gestelde voorwaarden.



1.3 Nieuw Bestemmingsplan

Ingevolge de huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad of het college van Burgemeester en Wethouders – indien de gemeenteraad deze bevoegdheden heeft gedelegeerd – ten behoeve van de verwerking van een project een drietal instrumenten gebruiken. Het projectbesluit, een (postzegel)bestemmingsplan of een buitenplanse ontheffing.

Aangezien tijdens de bouwkundige planvoorbereiding van een gezondheidscentrum kleine wijzigingen niet uit te sluiten zijn, wordt gekozen voor een bestemmingsplan dat een stedenbouwkundige massa omschrijft met een functie. Een projectbesluit gaat uit van een concreet onveranderlijk plan. Een buitenplanse ontheffing is hier niet van toepassing.

Het college van Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Hulst heeft te kennen gegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het doorlopen een bestemmingsplanprocedure.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting op het nieuwe bestemmingsplan heeft de volgende hoofdstukindeling:

- hoofdstuk 1 bevat een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie
- hoofdstuk 2 beschrijft de toetsing aan rijks- provinciaal- en gemeentelijk beleid
- hoofdstuk 3 gaat in op stedenbouwkundige, economische, ecologische, waterkundige, archeologische, geluidstechnische, luchttechnische aspecten, de milieu- en economische aspecten
- in hoofdstuk 4 wordt de conclusie gepresenteerd inzake de toetsing aan de aspecten die in de voorgaande hoofdstukken heeft plaatsgevonden
- in hoofdstuk 5 staat de ontwerptekst van het bestemmingsplan
- in hoofdstuk 6 de bijlagen

1.5 Bestaande en toekomstige situatie

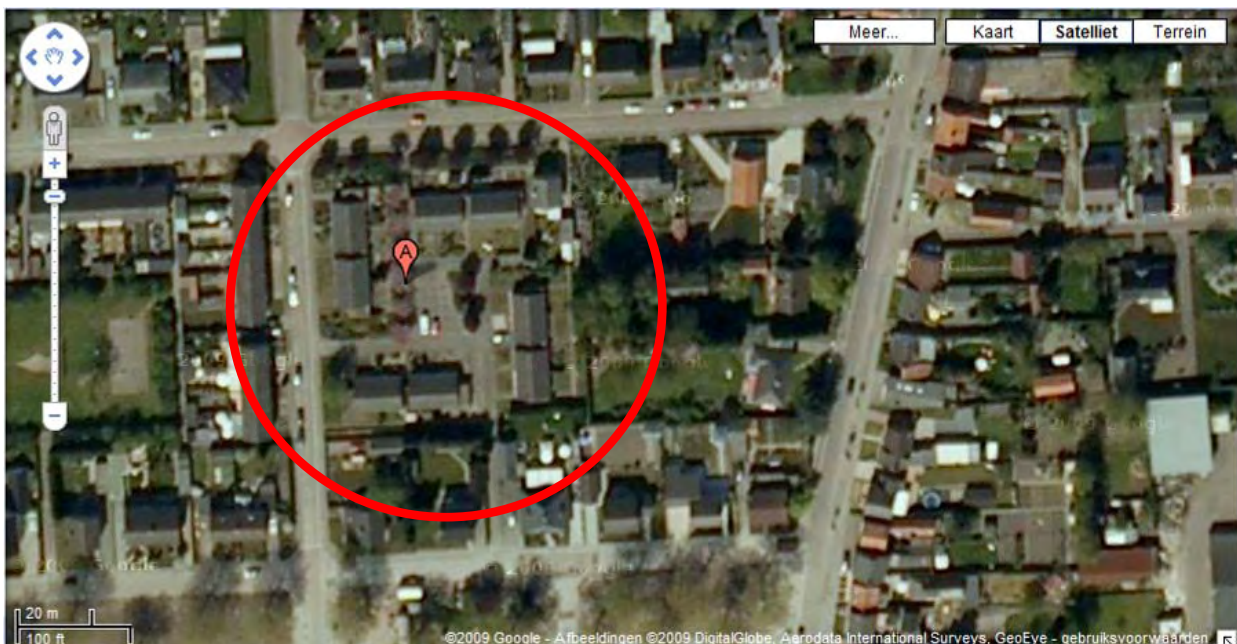
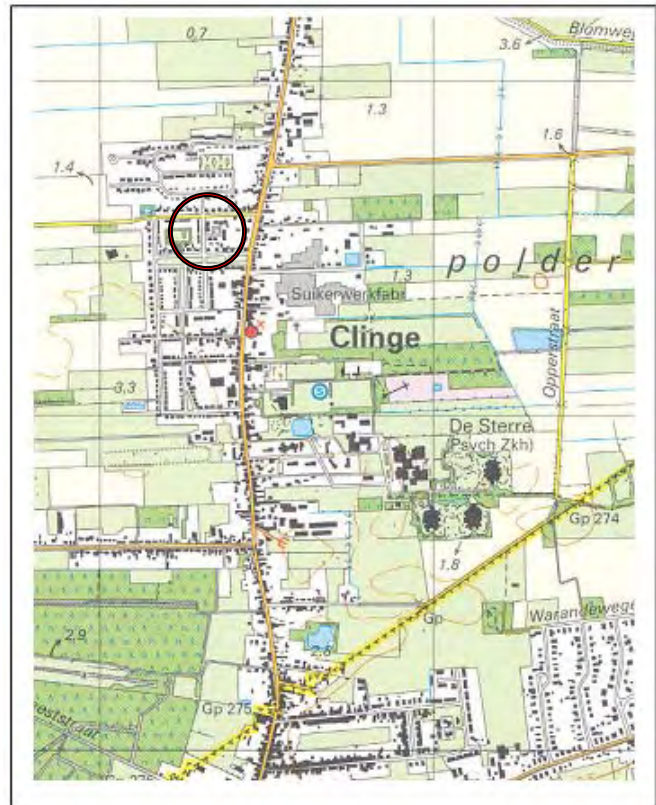
Kern en structuur

Clinge is in 1815 gesticht en heeft zich vanaf het midden van de vorige eeuw (met name) langs de 's-Gravenstraat (en in mindere mate langs de Molenstraat en Kerkstraat) als lintdorp ontwikkeld.

Door uitbreidingen met woningen aan de westzijde en een bedrijventerrein aan de oostzijde van de kern is het lintkarakter met de bijbehorende karakteristieke rafelige overgang naar het landelijk gebied deels (met name aan de westzijde en in mindere mate aan de oostzijde) verloren gegaan.

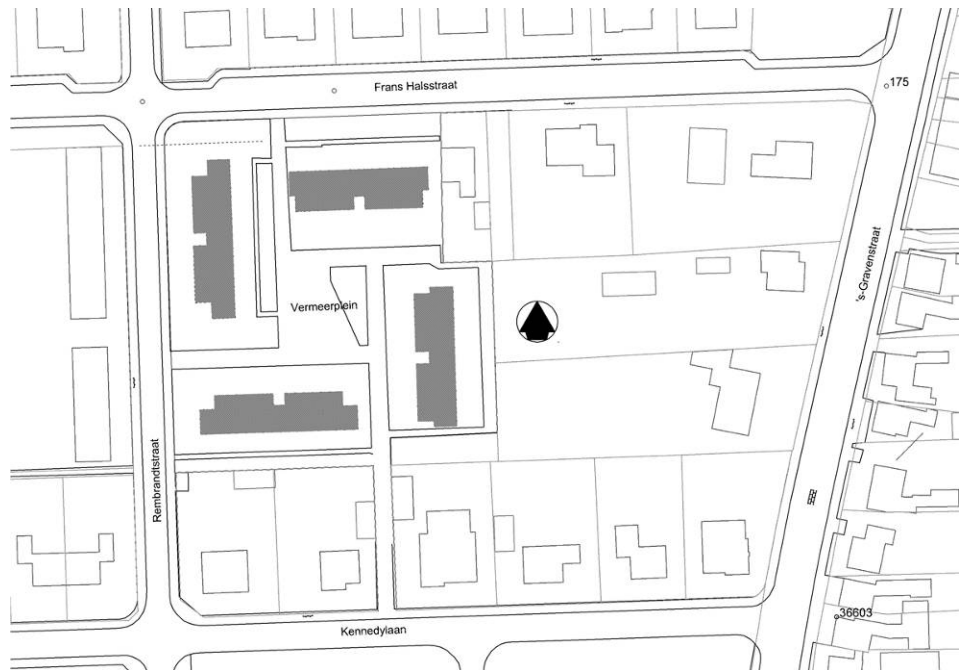
Clinge was een centrum voor klompenmakerij. Van (sporen van) deze bedrijvigheid is niet veel meer over of waarneembaar. Daarnaast was Clinge ook een agrarisch dorp. Thans zijn nog enkele agrarische bedrijven en/of gebouwen in en direct rond de kern aanwezig. (Bron: toelichting op vigerend bestemmingsplan)

De locatie bevindt zich direct achter de bebouwing van de 's-Gravenstraat in een gebied dat in half vorige eeuw als uitbreidingswijk is verkaveld.



Gesloopte bebouwing

Op het huidige perceel stonden bejaardenwoningen. Meeste tuinen waren verwilderd en de ramen van de leegstaande woningen waren dichtgetimmerd. In elk blokje was één woning bewoond. Het meest noordelijke blok aan de Frans Halsstraat is weer geheel bewoningsgereed gemaakt zodat de huidige bewoners daar tijdens de bouw kunnen wonen. Na realisatie verhuizen ze naar de nieuwe appartementen. Sloop van de drie blokjes is uitgevoerd in het najaar van 2010.

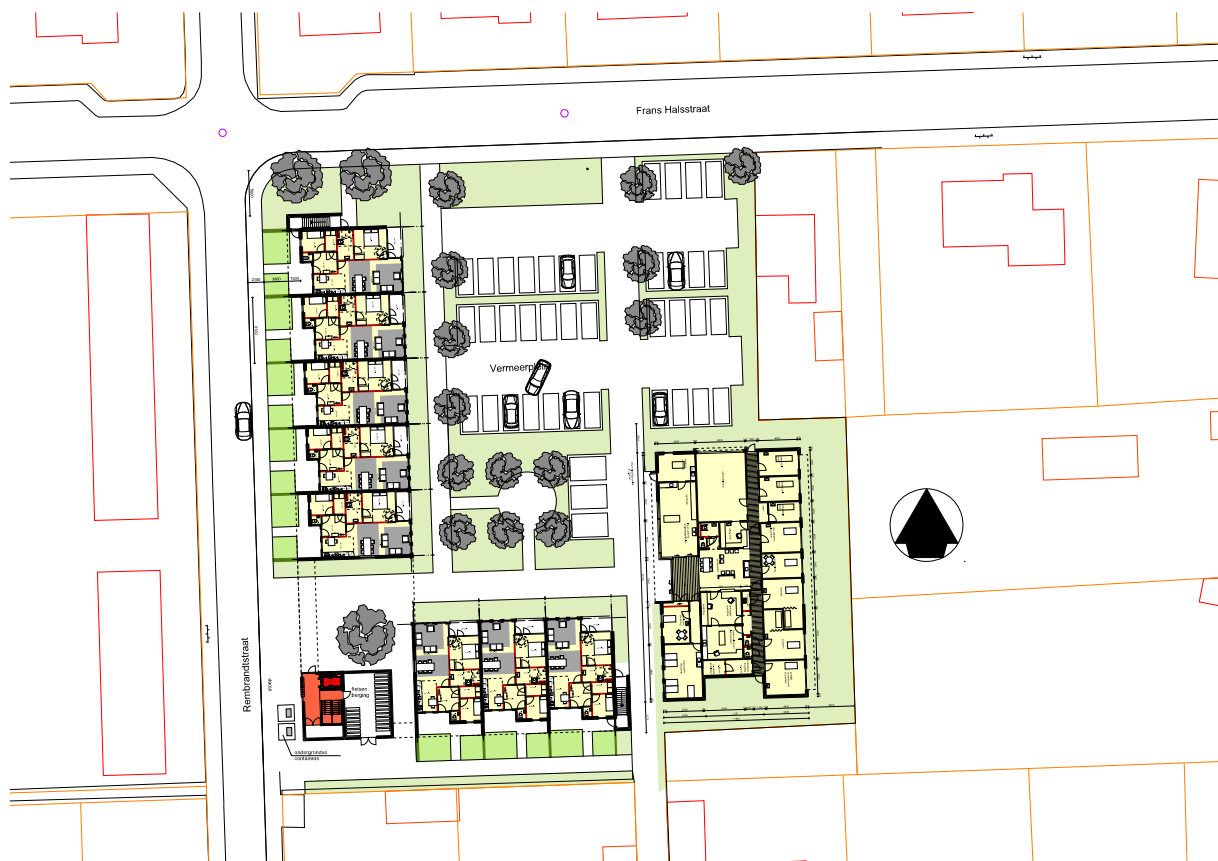


Toekomstige situatie

Woongood Zeeuws-Vlaanderen is voornemens op het terrein een appartementencomplex met 16 zorggeschikte huurappartementen en een gezondheidscentrum te bouwen. Het complex zal een voetprint hebben met een bruto oppervlakte op maaiveldniveau van circa 1490 m², (855m² appartementen en 635 m² gezondheidscentrum).

Appartementen zijn ondergebracht in 2 bouwblokken. Eén bouwblok aan de Rembrandtstraat met langs die straat entrees en galerij. Het ander bouwblok langs de zuidzijde van het perceel. In de hoek tussen de bouwblokken een stijgpunt met lift en trap, fietsenstalling en containerberging. De appartementen zijn met leefruimtes op het plein georiënteerd. Met deze situering, waarbij de leefruimtes naar het plein gericht zijn waar de meeste levendigheid is, wordt optimaal tegemoetgekomen aan leefbaarheid en sociale veiligheid.

Het gezondheidscentrum is op het binnenterrein gesitueerd, duidelijk zichtbaar vanaf openbare weg en parkeerterrein. Het ligt tevens op het kruispunt van verschillende zichtlijnen/looproutes. In het gezondheidscentrum zijn ruimtes voor onder andere huisarts, apotheek, psycholoog, osteopaat en thuiszorg. Het wordt niet uitgesloten dat in de toekomst nog meer disciplines worden toegevoegd.



Appartementen hebben een entree aan de straatzijde of aan het voetpad. Direct naast de voordeur een ruimte voor een scootmobiel. Tevens is de keuken (als pseudo-verblijfsruimte) aan deze zijde gesitueerd. Aan de plein/leefzijde hebben woningen herkenbare gevels die in individuele kleuren kunnen worden uitgevoerd.

De galerij op de verdieping is overdekt en voorzien van een beschuttende gevel bekleed met metaal of zink. Je kunt het zien als een soort vertikaal dak. Hiermee wordt een link gelegd naar de mansarde kappen die veelvuldig in de streek voorkomen. De lage gootlijn sluit aan bij de kleinschaligheid van de bebouwing in de omgeving.



3d-impresie van het planvoorstel

2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is in een tweetal nota's vastgelegd

2.1.1 Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX 1990)

Het vigerende ruimtelijk beleid van het rijk is vastgelegd in deze nota PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. Het beleid dat in deze nota is omschreven is gericht op het voorzien in de ruimtelijke behoefte aan huisvesting, werkgelegenheid en voorzieningen die uit de samenstelling van de regio voortvloeit. Binnen de regio's dienen woningbouw, niet-agrarische werkgelegenheid en voorzieningen te worden gebundeld.

De nota is van dusdanig schaalniveau dat er geen concrete en relevante beleidsuitspraken voor Clinge aan kunnen worden ontleend.

2.1.2 Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De nota is gericht op de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Voor beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid wordt gestreefd naar bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Nieuwe bebouwing voor deze functies wil men het liefst concentreren in bestaand gebouwd gebied door middel van verdichting of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij de planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken.

Voor bedrijven en voorzieningen is er een nieuw locatiebeleid. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Essentieel is dat het locatiebeleid tenminste regels en criteria bevatten die waarborgen dat bestaande en nieuwe bedrijven en voorzieningen die uit oogpunt van veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in of nabij woonbebouwing ruimte wordt geboden op specifieke daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen. Het beleid richt zich op de ontwikkeling van voldoende geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en voorzieningen in elke regio, inclusief kantoren, detailhandel, attractieparken en andere vrijetijdsvoorzieningen, onderwijs, zorg en welzijn, niet grondgebonden en/of kapitaalsintensieve landbouw en specifieke voorzieningen. Voor zover de schaal, gevaar of hinder van bedrijven en voorzieningen het toelaten, verdient functiemenging met wonen voorrang. Op specifieke daarvoor bestemde bedrijfslocaties, zijn vooral bedrijven en voorzieningen gevestigd, die door hun aard niet inpasbaar zijn in centra of wijken. Het is zaak te zorgen dat er ruimte beschikbaar blijft voor dit soort activiteiten.

Toetsing

In beide beleidsstukken is geen concrete aandacht aan Oost Zeeuws-Vlaanderen besteed. De intensivering van het ruimtegebruik en concentratie van functies in het dorp, ligt in het verlengde van de geformuleerde doelstellingen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsplan Zeeland (2007)

Verkenning

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 30 juni 2006)

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de eerst genoemde hoofddoelstelling.

Woningbouw op inbreidingslocaties

In het omgevingsplan zet de Provincie in op meer nieuwe woningen en het bevorderen van de woonmigratie naar Zeeland. Dit wordt als speerpunt genoemd. Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mag niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. In het beleid van de Provincie wordt gesproken over een bewoonbaar Zeeland met zuinig ruimtegebruik en bundeling. Dit kan door de woningbouw te ontwikkelen op zowel uitbreidings- als inbreidingslocaties.

Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

* *Gewenste ontwikkeling*: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes.

* *Locatiekeuze*: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit.

* *Vormgeving*: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. De vormgeving van nieuwe bebouwing dient dan ook qua hoogte, massa, materiaalgebruik, schaal en maatverhouding aansluiting te zoeken bij de omgevingskwaliteiten van de beoogde locatie, de omgeving en de reeds gerealiseerde bebouwing.

* *Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten*: Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten. De manier waarop uitwerking is gegeven aan dit principe, in een concreet project of een gebied, maakt onderdeel uit van de uiteindelijke afweging van het al dan niet inpasbaar zijn van een nieuwe ontwikkeling.

Toetsing

Bij de ontwikkeling past binnen de wettelijke kaders nieuwbouw te plegen op "binnenstedelijke" locaties.

Het realiseren van een gezondheidscentrum komt tegemoet aan de wens om de sociaal-culturele dynamiek en de kwaliteit van het voorzieningenniveau te versterken.

Er worden niet meer appartementen gebouwd dan dat er woningen gesloopt worden. Het aantal wooneenheden op deze locatie blijft gelijk overeenkomstig de afspraken met gemeente Hulst.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Wonen

Gemeente Hulst heeft in december 2003 een Ontwikkelingsvisie laten opstellen. Over wonen wordt daar het volgende gesteld;

Ten aanzien van het wonen is Hulst samen met Sint Jansteen een van de grotere kernen en ook als zodanig in het Streekplan Zeeland aangewezen als 'dragende kern voor de regio'. Dit wil zeggen dat in deze kernen de opvang van (boven)regionale woningbehoefte dient plaats te vinden. Momenteel wordt hieraan onder andere invulling gegeven middels de uitbreidingswijk Groote Kreek. De kleinere kernen kennen geen dragende functie voor de regio. Het beleid hier is dan ook gericht op het opvangen van de behoefte en groei voor de eigen inwoners. Door de stringente richtlijnen is dit voor een aantal kernen echter onhaalbaar gebleken.

Een probleem waar de gemeente Hulst mee wordt geconfronteerd vormt de achteruitgang van de kwaliteit van het woningbestand. Oude panden in de binnenstad van Hulst, maar ook in de kleine kernen voldoen niet aan de eisen en wensen van potentiële bewoners. Het slopen van deze woningen, waardoor er weer ruimte ontstaat voor nieuwbouw die wel aansluit op de vraag vanuit de markt, is een oplossingsrichting die reeds is ingeslagen.

Het huidige beleid van de gemeente is in eerste instantie dan ook gericht op het verbeteren van het huidige woningaanbod. Met behulp van herstructurering (stedelijke vernieuwing) worden bestaande kwalitatief mindere woningen verbouwd tot of vervangen door kwalitatief betere woningen.

Woonvisie

Deze visie is dateert van 29 september 2005

Hulst wil een gemeente zijn waar een goed woningaanbod en een aantrekkelijke woonomgeving voor alle inwoners de hoogste prioriteit heeft.

A. Behouden en werven van inwoners

Ruim en rustig wonen. De gemeente wil kwaliteitsvragers een kans geven in Hulst de woonwens te realiseren. De ruimte en het groene karakter bieden de juiste potenties voor ontwikkelingsmogelijkheden.

B. Aandacht voor alle doelgroepen

De gemeente wil alle doelgroepen van beleid (lagere inkomens, starters en jongeren, senioren, gehandicapten, woonwagenbewoners) de kans geven. Dit betekent dat in het woonbeleid wordt ingezet op voldoende betaalbare woningen van een voldoende kwaliteit voor alle doelgroepen, ook in de toekomst.

C. Verbeteren van de woonkwaliteit

De gemeente wil het woonklimaat verbeteren. Dit houdt in dat wordt gefocust op de kwaliteit van de openbare ruimte, veiligheid en dat wordt gestreefd naar het behoud van een zo adequaat mogelijk voorzieningenniveau. Door herstructurering van de woningvoorraad wordt verpaupering tegengegaan. Integrale woningkwaliteit en duurzaam bouwen moeten de kwaliteit van woningen verbeteren.

Concreet wordt in de woonvisie ten aanzien van de kern Clinge gesproken over het inzetten op onder andere herstructurering en inbreiding alsmede Wonen en Zorg.

De herstructurering van het Vermeerplein wordt in de woonvisie als project met prioriteit genoemd.

Toetsing

Het voorgestelde bouwplan voor het Vermeerplein strookt met het beleid zoals de gemeente Hulst dat heeft geformuleerd.

3 Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Planologische onderbouwing

De voorgenen realisatie van het appartementencomplex met gezondheidscentrum in het kader van de bestemmingsplanprocedure moet getoetst worden aan de voor deze ontwikkeling relevante planologische aspecten. Een gedeelte van deze toetsingen is bepaald door relevant rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid en reeds besproken in hoofdstuk 2. De overige aspecten op stedenbouwkundig, ecologisch, verkeerskundig, archeologisch, milieukundig en economisch gebied worden stuk voor stuk in het onderhavige hoofdstuk beschreven.

3.2 Gevolgen project

3.2.1 Stedenbouwkundig

Het plangebied bevindt zich in een dorpsuitbreiding uit de jaren 60 die gerealiseerd is achter de hoofdstraat die de ruggengraat van Clinge vormt. Het is gelegen op de hoek van de Rembrandtstraat en de Frans Halsstraat. Noordelijk van de Frans Halsstraat is in de jaren 80-90 van de vorige eeuw vrijstaande woningbouw gerealiseerd.

In de Welstandsnota (maart 2004) wordt het gebied als planmatig woongebied met regulier welstandsbeleid gekenmerkt. In de Welstandsnota is onder andere het volgende vermeld;

“Van een bouwwerk mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is”

Met de geplande ontwikkeling is zorgvuldig gekeken naar enerzijds de kwaliteit van het gevormde plein en de ligging aan de Frans Halsstraat, anderzijds de interactie tussen de rijenwoningen aan de Rembrandtstraat en de nieuw te bouwen appartementen aan de andere kant van de straat.

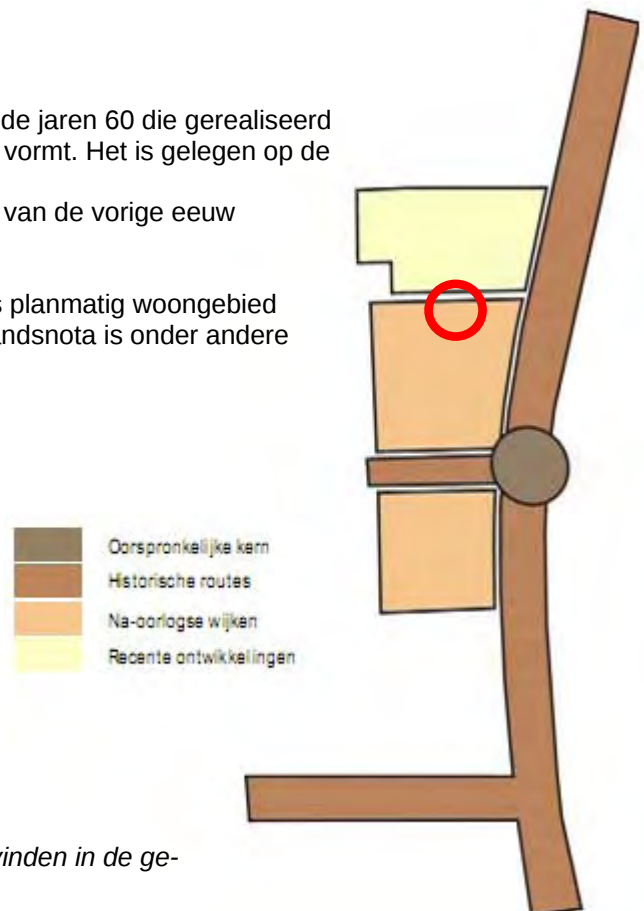
“De belangrijkste kwaliteit van planmatige wijken is te vinden in de gelijkvormigheid en herhaling.

Bij het ontwerp zijn de appartementen in twee bouwblokken ondergebracht. Het ene bouwblok is gepositioneerd tegenover de rijenwoningen aan de Rembrandtstraat. Levendigheid wordt gewaarborgd door situering van entrees aan de straat. Het andere woonblok vormt samen met het eerder genoemde woonblok een duidelijke pleinwand. De situering van de woonkamers aan de pleinzijde geeft de bewoners een levendig uitzicht op het plein. De individuele behandeling van appartementen aan pleinzijde komt tegemoet aan de individualiteit van het bouwen in deze streek. Door de metalen gevelafwerking van de verdieping aan de galerijzijde wordt geantwoord op de vele woningen met lage gootlijn in de omgeving. Stedenbouwkundige massa sluit aan op rijenwoningen.

Het gezondheidscentrum is op het plein gesitueerd. Entree ligt aan het eind van diverse loop- en zichtlijnen. Direct bij de entree bevindt zich de apotheek, die tevens drogisterijartikelen verkoopt. Aantrekkelijkheid en uitstraling van de ingangspartij wordt hiermee vergroot. De oefenruimte van de Fysiotherapiepraktijk ligt als één van de weinige extraverte ruimtes met een groot glasvlak aan het plein. De spreekkamers zijn aan een besloten patiëntentuin gesitueerd zodat blinding van daglichtopeningen in het kader van privacy niet noodzakelijk is.

Toetsing:

Het complex past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.



3.2.2 Ecologisch



kilometervak Natuurloket

Natuurloket

Via het Natuurloket is informatie opgevraagd over het voorkomen van diverse soortgroepen in het plangebied. Het plangebied waarop de realisatie van het appartementencomplex met gezondheidscentrum zal plaatsvinden is midden in het kilometervak 064-365 gelegen.

De rapportage voor dit kilometerhok (zie bijlage 1) maakt melding van 2 vaatplanten (1 op rode lijst), 1 broedvogelsoort (1 op rode lijst) en 1 amfibie.

Het kilometerhok is groter dan de bebouwde kom. Het is onwaarschijnlijk dat deze beschermde en bedreigde soorten op de planlocatie voorkomen.

Veldverkenning

Gezien de grootte van de planlocatie, de mate van bebouwing en verharding in het verleden leiden tot de conclusie dat een veldverkenning niet noodzakelijk is.

Toetsing

De ecologische richtlijnen geven geen beperking voor het bouwen van het plan.

3.2.3 Natura 2000

Het plangebied bevindt zich buiten het Natura 2000 gebied.

Toetsing

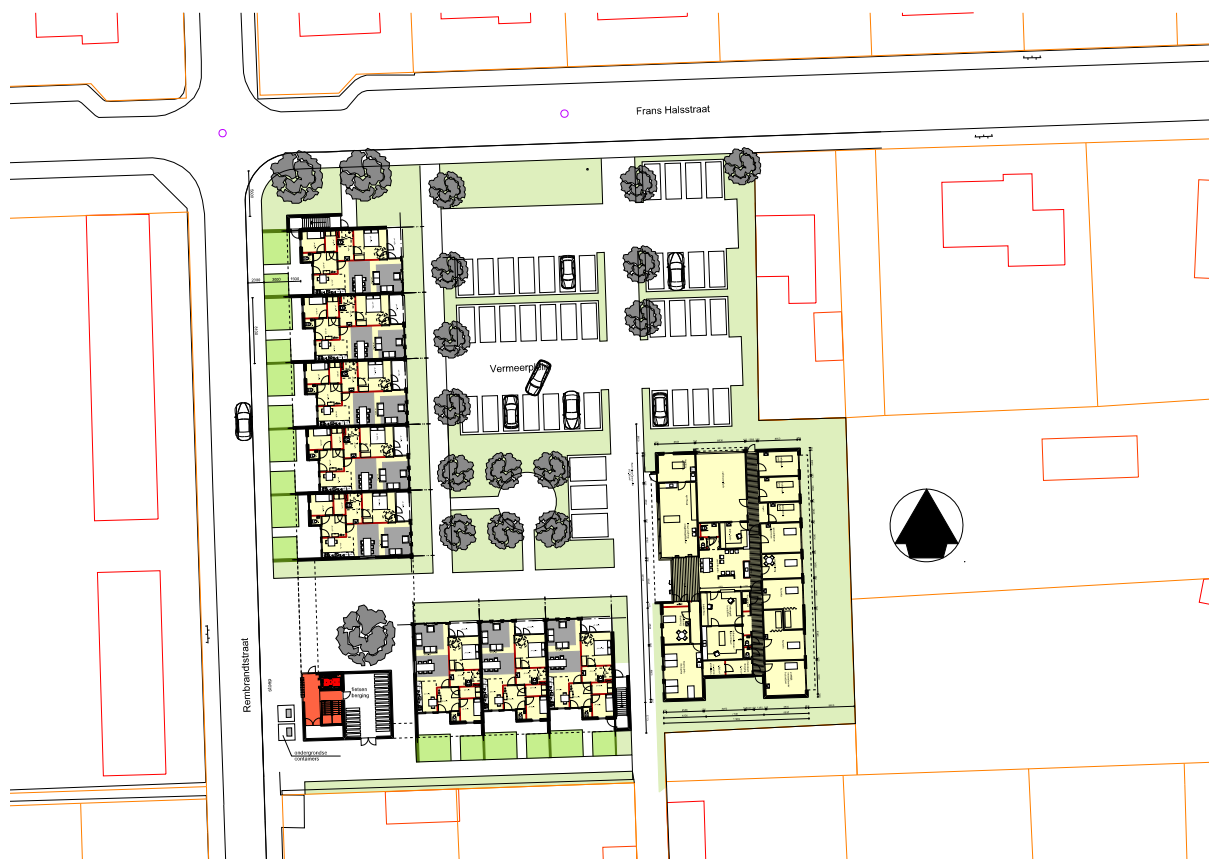
De voorgenomen bouwwerkzaamheden hebben geen consequenties voor Natura 2000.

3.2.4 Verkeerstechnisch

De verkeerstechnische voorwaarden hebben betrekking op 2 aspecten. Enerzijds het parkeren en anderzijds de verkeersbewegingen.

Parkeren

Uitgangspunt hierbij is de omgeving geen parkeeroverlast te bezorgen. Parkeren vindt volledig op eigen terrein plaats. Er worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Volgens de parkeerrichtlijnen volgens CROW, worden de volgende aanbevelingen gegeven

- Appartementen < 100 m ²	1,4 pp/app	16 x 1,4 =	22,4	- > 23
- Apotheek 85 m ²	1,7 pp/100m ²	85m ² x 1,7/100 =	1,45	- > 2
- Fysiotherapeut 207 m ²	2,0 pp/100m ²	207m ² x 2,0/100 =	4,14	- > 4
- Zorgpunt Thuiszorg 69 m ²	2,0 pp/100m ²	69m ² x 2,0/100 =	1,38	- > 2
- Psycholoog 34 m ²	2,0 pp/ beh.kamer	1 beh.k x 2 =	2	- > 2
- Huisarts 220 m ²	1,5pp/ beh.kamer	3 heb.k. x 1,5 =	4,5	- > 5
Totaal				- > 38

De parkeernormen worden als benadering gegeven. Overdag zullen parkeerplaatsen vooral bezet worden door bezoekers van het gezondheidscentrum. Bezoekers van bewoners van appartementen zullen vooral s'avonds gebruik maken van het parkeerterrein. Het aandeel parkeerplaatsen voor bewoners van de appartementen zal in de praktijk gering zijn, maar daar houdt de norm geen rekening mee.

Van belang voor bezoekers van het gezondheidscentrum is dat vlak bij de entree parkeerplaatsen gerealiseerd worden voor mensen die slecht ter been zijn. Er zijn daar 3 minder-validenplaatsen geprojecteerd.

Verkeersbewegingen

Bezoekers van zowel appartementen als het gezondheidscentrum zullen het plangebied benaderen via de Frans Halsstraat. Met de situering van een gezondheidscentrum in het plangebied zullen de verkeersbewegingen in de Frans Halsstraat toenemen. Gezien de afmeting en inrichting van die straat worden geen problemen verwacht.

toetsing

Er kunnen op het plangebied voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden volgens de geldende normen. In totaal worden 40 plaatsen gerealiseerd waarvan 3 mindervalidenplaatsen zodat de norm ruim gehaald wordt.

3.2.5 Hoogspanningsmasten.

In het plangebied zijn geen hoogspanningskabels aanwezig.

3.2.6 Beschermingszone keurzone

De geplande bouwlocatie bevindt zich niet in een waterkering/waterwingebied.

3.2.7 Molenbeschermingszone

In de buurt van de voorgenomen bouwlocatie staat geen molen.

3.2.8 C2000 noodnet

Het bouwwerk vormt geen obstakel voor het C2000 noodnet.

3.2.9 Archeologisch

In 1992 is het Verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden worden opgegraven of ex situ (elders) worden bewaard.

Op de archeologische monumenten kaart zeeland (AMKZ) is het oude bebouwingslint van Clinge, van de grens tot aan de Clingeweg, aangeduid als "kern van hoge archeologische waarde" (monumentnummer 13483).

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is het bebouwingslint langs de 's-Gravenstraat aangeduid als een gebied met een hoge trefkans.

De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 29, lid 10 uit het bestemmingsplan is toegepast. Op basis hiervan heeft gemeente Hulst voor heel Clinge een nader archeologisch onderzoek uit laten voeren. Uit dit onderzoek blijkt dat op de locatie Vermeerplein geen waardevolle archeologische vondsten worden verwacht.

Aanbevelingen:

Een archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Ondanks de resultaten van het uitgevoerde inventariserende archeologische onderzoek is niettemin de kans aanwezig dat (vondstarme) archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige bodemingrepen aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 53 van de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. De opdrachtgever verplicht de aannemer(s) om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de bevoegde overheid.

Toetsing

De resultaten van het bureauonderzoek en het nader onderzoek dat gemeente Hulst voor heel Clinge heeft laten uitvoeren geven geen aanleiding tot aanpassingen van de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie.

3.3 Milieuaspecten

3.3.1 Bodem

Voordat de vrijstellingsprocedure kan worden opgestart is een bodemonderzoek volgens NVN 5725 uitgevoerd door Colsen b.v., adviesburo voor milieutechniek op de betreffende locatie.

(kadastraal bekend onder Hulst, sectie K nr. 745, 746, 747, 748 en 1147 (ged))

Op basis van het vooronderzoek conform de Nederlandse Norm NEN 5725:2009 blijkt dat er voor de gehele locatie geen potentieel verdachte locaties aanwezig zijn. De locatie is als onverdacht beschouwd.

Zintuigelijk zijn geen verdachte- of antropogene materialen aangetroffen, die kunnen leiden tot een mogelijke bodemverontreiniging. Ook zijn een drietal mengmonsters van de boven- en ondergrond en een grondwatermonster onderzocht. Uit de onderzoeken blijken geen waarden die aanleiding geven voor nader onderzoek.

toetsing

De kwaliteit van de bodem is met dit bodemonderzoek vastgelegd. De opgestelde hypothese "onverdacht" is strikt genomen onjuist. Er is een lichte verontreiniging in het grondwater aangetoond aan barium en xylenen (som) boven de streefwaarde. Op grond van het wettelijke kader waarbinnen dit onderzoek is uitgevoerd geeft de aangetoonde verontreiniging geen aanleiding voor een nader bodemonderzoek naar de omvang en urgentie van de verontreiniging. De aangetoonde verontreiniging is dermate gering dat deze geen belemmering vormt voor eventuele bebouwing en/of andere activiteiten. Er zijn met de voorgenenomen activiteiten geen risico's voor de volkgezondheid en het milieu aanwezig.

3.3.2 Water

Met het tekenen van de "Start-overeenkomst Waterbeleid 21^e eeuw" is er een verplichting gekomen om alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten te toetsen op het aspect water. Dit omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De termen die hierbij van groot belang zijn, betreffen het vasthouden, bergen en afvoeren van water.

Het beheer van het water is in handen van het Waterschap Scheldestromen.

Huidig watersysteem

Problemen met de grondwaterstand op de locatie en het geringe wateropnemend vermogen van de ondergrond leiden ertoe dat infiltratie niet mogelijk is .

De basisinspanning is de landelijke norm waaraan de gemeentelijke riolering moet voldoen. Het rioleringsstelsel in Clinge voldoet aan de basisinspanning.

De basisinspanning is gerealiseerd door het aanbrengen van extra rioolwaterberging, bergbezink-bassins ter plaatse van riooloverstorten en door afkoppelen van schoon regenwater vanaf de riolering rechtstreeks naar het oppervlaktewater.

Een groot gedeelte van de gemengde riolering in Clinge is al vervangen door gescheiden riolering. Dit is ook beleid. De komende jaren wordt met de Molenstraat en een deel van de Gravenstraat opnieuw een groot deel vervangen door gescheiden riolering. In de Frans Halsstraat en Rembrandstraat ligt echter nog een gemengd riool. Wanneer dit wordt vervangen door een gescheiden riool is onbekend

Duurzaam waterbeheer

De trits: "eerst vasthouden, dan bergen en daarna pas afvoeren" is richtinggevend voor waterbeheer dat ontwikkeld wordt bij nieuwe plannen.

In de bestaande situatie bedroeg de bebouwde oppervlakte 1025 m² en de bestrating 1485 m². (totaal 2510 m²)

Het verharde oppervlak in de nieuwe situatie is 3910 m². Het verschil tussen bestaand en nieuw is

1400 m². De benodigde extra waterberging = 1400 m² x 0.075 mm = 105 m³ (afkoop berging)

Zie ook tekening in bijlage ; herinrichting openbare ruimte Vermeerplein door Gemeente Hulst .

Vasthouden water

Als relatief schoon water (met name van daken) vastgehouden kan worden in het plangebied, is er minder kans op piekafvoeren. Ook het vermijden van verharding kan piekafvoeren beperken. In het plan zijn geen voorzieningen opgenomen om het water te bergen.

Afkoppelen relatief schone verharde oppervlakken van de riolering

Het vuile water van het perceel wordt gescheiden aangeboden op de riolering in de Rembrandtstraat/Frans Halsstraat. Op dit moment is nog geen gescheiden stelsel aanwezig. Er zijn wel plannen deze aan te leggen in een tijdsbestek van 5 tot 10 jaar.

toetsing:

Door de geplande bouw zal het verharde oppervlak toenemen.

De verharding zal worden uitgevoerd met gesloten verharding en straatkolken. Het hemelwater wordt vervolgens afgevoerd naar het hemelwaterriool in de Kennedylaan.

De voorgeschreven extra waterberging zal worden afgekocht. In de exploitatieopzet van het woonrijpmaken is dit meegenomen.

(zie ook de tabel tbv waterparagraaf als bijlage bij dit document)

3.3.3 Geluid

In verband met verkeerslawaaï zijn ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) in beginsel alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)- contour op maximaal 10 meter uit de weg as ligt. De beoogde locatie is gelegen in een 30 km-zone. Nader onderzoek met betrekking tot geluidsbelasting is niet noodzakelijk en er is in dat kader geen belemmering voor de realisatie van de appartementen met gezondheidscentrum.

Toetsing

De geluidsbelasting op de gevel geeft geen beperkingen met betrekking tot de realisatie van het appartementencomplex. De locatie is een geschikte bouwlocatie voor woningen en gezondheidscentrum.

3.3.4 Luchtkwaliteit

De kwaliteit van lucht wordt beoordeeld aan de hand van de concentratie van stoffen in de lucht, die schadelijk zijn voor milieu en/of gezondheid van mensen. Om mensen te beschermen tegen gezondheidsrisico's als gevolg van luchtverontreiniging zijn er een aantal kwaliteitsnormen voor lucht opgesteld, welke zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Gezien het feit dat het plangebied gelegen is in een woonwijk met een zeer lage verkeersintensiteit is het niet aannemelijk dat zich overschrijdingen van de normen luchtkwaliteit voor zullen doen. Ook in de directe omgeving zijn geen risico's te verwachten. Een nader onderzoek in dit kader is niet vereist.

Toetsing

De luchtkwaliteit geeft geen beperkingen met betrekking tot de realisatie van het appartementencomplex met gezondheidscentrum.

3.3.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Doel van dit besluit is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen die vallen onder het BEVI tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Nabij het plangebied zijn geen bedrijven die vallen onder het BEVI. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

In het plangebied zijn tevens geen transportroutes gesitueerd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

3.3.6 Geur en milieuhinder

Blootstelling aan geurstoffen in de buitenlucht kan leiden tot hinder. In hoeverre een geurwaarneming als hinderlijk wordt ervaren hangt af van diverse factoren, zoals de blootstellingskarakteristieken (concentratie, duur en frequentie van geurwaarneming), aard en karakter van de geur en persoonskenmerken van de waarnemer.

toetsing

Op de locatie is er geen sprake van geurhinder en de nieuwbouwplannen zullen geen geurhinder veroorzaken.

3.3.7 Milieuhinder

De voorgenomen bouw van het appartementencomplex met gezondheidscentrum veroorzaakt geen milieuhinder voor de omgeving.

3.4 Economische aspecten

3.4.1 Financiering

De realisatie van de appartementen en het gezondheidscentrum zal financieel gedragen worden door Woongood Zeeuws Vlaanderen.

Een toelichting op de financiering en de economische haalbaarheid is te vinden in bijlage 3

3.4.2 Planschade

Door een erkend bedrijf is een planschade risicoanalyse uitgevoerd.

3.5 Verevening

In het kader van het Omgevingsplan van de provincie Zeeland dient bij nieuwe initiatieven in het buitengebied "verevening" plaats te vinden. Verevening wil zeggen: investeren in de omgevings- dan wel ruimtelijke kwaliteit.

Het onderhavige project bevindt zich niet in het buitengebied en derhalve is verevening niet van toepassing.

3.6 inspraak

Op 17 februari 2010 is een informatieavond voor 25 februari in gemeenschapscentrum Malpertuus te Clinge aangekondigd in het Zeeuws Vlaams Advertentieblad.

INFOAVOND VERMEERPLEIN

Voor het Vermeerplein te Clinge wordt de realisatie van eerstelijns zorgcentrum en de bouw van 16 zorggeschikte huurappartementen voorbereid. In verband daarmee wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

Op donderdag 25 februari 2010 vindt in gemeenschapscentrum Malpertuus te Clinge een informatieavond plaats. Tijdens deze avond kunt u zich laten informeren over het plan en het bestemmingsplan. U kunt die avond binnenlopen in het gemeenschapscentrum vanaf 18.30 tot 21.00 uur. Uiteraard is er ook gelegenheid tot het stellen van vragen.

In deze fase van de voorbereiding worden nog geen stukken ter inzage gelegd. Het is nog niet mogelijk om zienswijzen omtrent het voornemen kenbaar te maken en er zijn geen onafhankelijk instanties om advies gevraagd. Op een later tijdstip wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende een periode van 6 weken kan het plan met bijbehorende stukken dan worden ingezien. In die periode is er dan ook gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Zeeuws-Vlaams Advertentieblad en op www.gemeentehulst.nl.

Tijdens deze avond hebben vele belanghebbenden en omwonenden kennis genomen van de voorgenomen plannen.



4 Conclusies

4.1 *Planologische afweging*

In hoofdstuk 2 en 3 heeft toetsing plaatsgevonden aan diverse relevante planologische aspecten die voor de realisatie van appartementencomplex met gezondheidscentrum aan de Frans Halsstraat / Rembrandtstraat te Clinge van belang zijn.

De ontwikkeling past in rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Het appartementencomplex met gezondheidscentrum worden gebouwd volgens de normen van het Bouwbesluit 2003 en latere aanvullingen daarop.

Met de aspecten beeldkwaliteit, cultuurhistorie, archeologie, water, bodem, natuur- en ecologie en verkeer is zo zorgvuldig mogelijk rekening gehouden.

De economische uitvoerbaarheid is in handen van de opdrachtgever.

Naar aanleiding van de diverse toetsingen blijft het volgende aandachtspunten over:

Tijdens de uitvoering dient met attent te zijn op evt archeologische vondsten. Bij eventuele vondsten dient dit te worden gemeld bij de overheid