



stedenbouw +
ruimtelijke

Ruimtelijke onderbouwing

Coentjesweg 41-51, Oud-Vossemeer

ontw

orde

stedenbouw +
ruimtelijke
ordening

+

ontwikkelmanagme

stedenbouw
ordening
+ stedenbou

Coentjesweg 41-51, Oud-Vossemeer

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Omgevingsvergunning Coentjesweg 41-51, Oud-Vossemeer
Identificatienummer:	NL.IMRO.0716.OMCoentjeswg4151OV-OW01
Status:	Ontwerp
Datum:	23-03-2015

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Stichting De Schutse
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. D. Hovestad
Betrokken gemeente:	Tholen
Behandelend ambtenaar:	Dhr. R. Jongenelen
Projectleider Buro SRO:	Dhr. A. van der Mispel
Projectnummer Buro SRO:	89.22.01

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
e-mail algemeen:	arnhem@buro-sro.nl

www.Buro-SRO.nl



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldend bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	11
3.1	Structuurprincipes	11
3.2	Bebouwingprincipes	11
3.3	Inrichtingsprincipes	12
3.4	Bouwplan	12
Hoofdstuk 4	Beleidskader en randvoorwaarden	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	16
4.4	Bodem	17
4.5	Cultuurhistorie en Archeologie	17
4.6	Geluid	18
4.7	Water	18
4.8	Verkeer en parkeren	20
4.9	Overige haalbaarheidsaspecten	20
4.10	Ruimtelijk effect op de omgeving / vergelijking planologische situatie	21
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid en eindconclusie	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5.3	Juridische planbeschrijving	23
5.4	Eindconclusie	24
Bijlagen		25
Bijlage 1	Schetsplan De Schutse	25
Bijlage 2	Schetsboek De Schutse	25
Bijlage 3	Bodemonderzoek	25
Bijlage 4	Aanvullend bodemonderzoek	25

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Schutse is een kleine, landelijk opererende, identiteitsgebonden gehandicaptenzorgorganisatie. De Schutse biedt woonzorg en dagbesteding aan zorgvragers die zorg willen ontvangen in een omgeving met een christelijke achtergrond. De zorginstelling De Schutse is momenteel gevestigd aan de Coentjesweg 41-43 en heeft het aangrenzende perceel Coentjesweg 51 gekocht.

Op dit perceel staat nu een woonhuis met garage. Met deze gronden kan de bestaande woongroep aan de Coentjesweg 41 worden uitgebreid en kan ook het achterterrein worden vergroot. De bestaande gebouwen zullen worden gesloopt en er zal een nieuw gebouw worden gerealiseerd voor maximaal 9 zorgeenheden. Daarnaast wordt het terras van nummer 41 verplaatst naar de achterzijde en zal op deze plek een serre aan het hoofdgebouw worden gebouwd.

Met een projectafwijakingsbesluit wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verleend (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo), dat niet past binnen het bestemmingsplan. Deze aanvraag wordt van rechtswege (op basis van art. 2.10, lid 2 van de Wabo) aangemerkt als een aanvraag voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

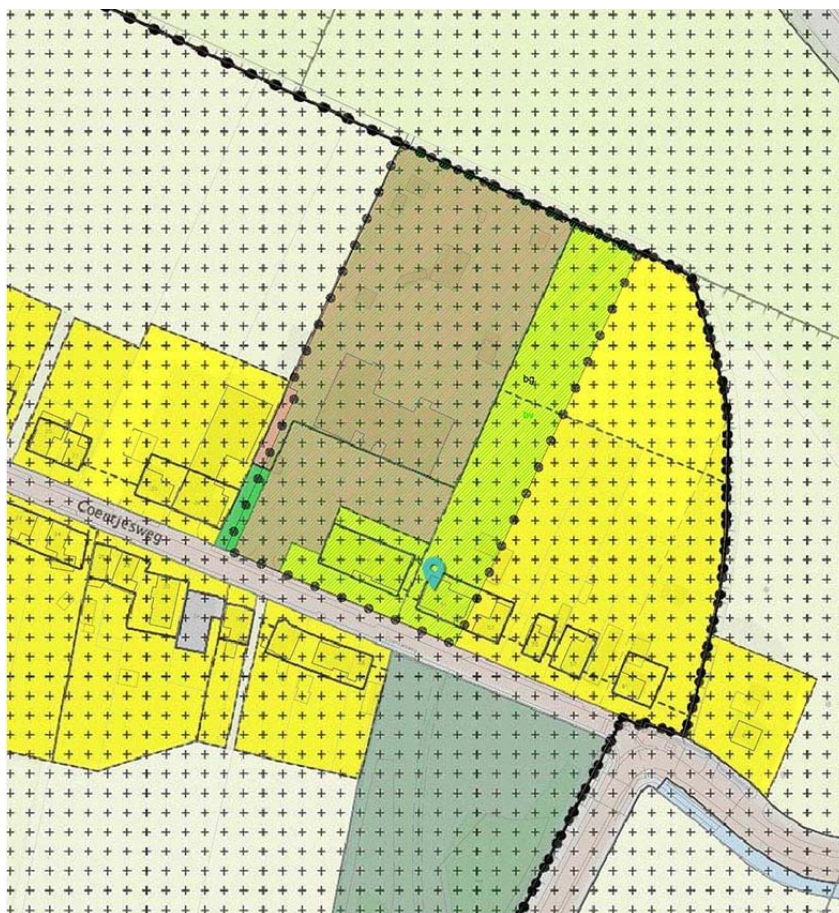
Via voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom hieraan medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunningaanvraag.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Kommen Gemeente Tholen', welke op 14 maart 2013 de status van vastgesteld heeft gekregen. In het vigerend plan heeft het perceel Coentjesweg 51 de bestemming 'Wonen - Vrijstaand'. De andere gronden van De Schutse (ten westen van het plangebied) hebben de bestemmingen 'Maatschappelijk' (sociale werkplaats) en 'Wonen' (begeleid wonen).

Binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' is uitsluitend een grondgebonden, vrijstaande woning ter plaatse van het bouwvlak toegestaan. De maximale goothoogte is 4 meter en maximale bouwhoogte is 8 meter.

Voorts geldt er een dubbelbestemming, te weten 'Waarde - Archeologie - 3', welke tot doel heeft om de archeologische waarden die mogelijk in de bodem zitten te beschermen;



Uitsnede uit verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, met in groen gearceerd het plangebied

De bestemmingsregels en bouwregels sluiten aan op de huidige vrijstaande woning en niet bij het beoogde plan voor begeleid wonen binnen een nieuw gebouw. Gezien de nieuwbouw is het noodzakelijk af te wijken van het bestemmingsplan, dit wordt middels een projectafwijkingbesluit gedaan.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 komt het initiatief aan bod. In hoofdstuk 4 is een beknopte beschrijving van het relevante Rijks, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen en wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en wordt een integrale samenvattende verantwoording beschreven van het initiatief.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Sinds 2002 is De Schutse actief in Oud-Vossemeer. In 2006 is de bebouwing voor dagbesteding gebouwd en in 2010 het wooncomplex. Het perceel van de Schutse is als het ware verdeeld in drie delen. Het wooncomplex direct aan de weg, de interne dagbesteding in het midden en een parkachtige tuin met onder andere een dierenweide en moestuintje op het achterperceel.

Het plangebied, Coentjesweg 51, bevindt zich in de oostelijke rand van het dorp Oud-Vossemeer. Onderstaande afbeelding geeft dit globaal aan.



Bron: Bingmaps - Luchtfoto omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Coentjesweg en de Vogelsangsedijk op de grens met het buitengebied. De Coentjesweg is één van de toegangswegen tot de kern. Aan deze straat staat lintbebouwing, voornamelijk woningen uit begin 19e eeuw. Er is aan de voorzijde een duidelijke rooilijn die op een aantal meter van de straat is gelegen. Aan de achterzijde is geen duidelijke rooilijn waar te nemen, deze verspringt op veel plekken. De bebouwing bestaat uit 1, 1.5 of maximaal 2 bouwlagen plus kap. De omliggende bebouwing kenmerkt zich door een traditioneel gekozen bouw met baksteen en een schuine kap met dakpannen. Enkele woningen zijn wit gestuukt of wit gekeimd. Wel is er een grote verscheidenheid aan type en kleur baksteen en pannen. Ook de vorm en oriëntatie van de daken is erg divers.

Op Coentjesweg 51 staat een vrijstaande woning met garage op een langgerekt perceel. Op dit perceel is verder veel beplanting aanwezig, met een aantal forse bomen.

De navolgende luchtfoto en locatiefoto's geven een impressie van de huidige situatie.



Bron: Bingmaps - Luchtfoto huidige situatie



Bestaande situatie Coentjesweg 51



Huidige accommodatie Coentjesweg 41



Entree De Schutse Coentjesweg 41



Achterzijde Coentjesweg 41, op achtergrond kavel Coentjesweg 51



Achterzijde Coentjesweg 51



Parkachtige inrichting tuin Coentjesweg 51

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing en omgevingsvergunningaanvraag richt zich op de nieuwbouw op het zuidelijk deel van het perceel Coentjesweg 51 en op de serre aan de voorzijde van Coentjesweg 41. Het plangebied vormt na de ontwikkeling een onderdeel van het gehele terrein van De Schutse. Hierdoor is op navolgende tekening een integraal plan opgenomen (zie ook bijlage 1).



Schetsplan De Schutse Coentjesweg 41 en uitbreiding Coentjesweg 51 (Bron: Buro SRO 06-03-2015)

Onderstaande uitgangspunten vormen de basis van de planontwikkeling van het gehele terrein.

3.1 Structuurprincipes

- Het terrein is opgedeeld in drie delen. Centraal het plein waar geparkeerd wordt en waaraan het overdekt dagactiviteitencentrum (DAC), het bestaande en nieuwe woon-zorg complex is gesitueerd. Tussen de bebouwing en de Coentjesweg een voorterrein dat als siertuin is ingericht en het achterterrein dat voor buitendagbesteding wordt gebruikt.
- Nieuwe bebouwing sluit aan op het centrale plein.
- Hoofdmassa staat minimaal 4,5 meter vanaf de perceelsgrens met Coentjesweg 53 en minimaal 3 meter vanaf de bestaande bebouwing.
- De bebouwingsrichting volgt de Coentjesweg en staat evenwijdig aan de bestaande bebouwing van Coentjesweg 41.
- De ontsluiting vindt plaats via de bestaande inrit van Coentjesweg 41.
- Het bestaande parkeerterrein wordt gebruikt om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte van de nieuwbouw.

3.2 Bebouwingprincipes

- Binnen de nieuwe massa zijn 9 zorgeenheden opgenomen.
- Het bebouwd oppervlak van het nieuwe hoofdgebouw is circa 375 m².
- De architectuur heeft een traditionele uitstraling en vormopbouw.
- Het hoofdgebouw bestaat uit 2 lagen met kap met een maximale bebouwingshoogte van 9 meter.
- Richting Coentjesweg 53 loopt het dakvlak af tot een maximale goothoogte van 3 meter.
- De bebouwing presenteert zich aan het centrale plein en richting de Coentjesweg.
- De entree bevindt zich aan het centrale parkeerplein.
- De gevel aan de Coentjesweg is opgedeeld in twee delen zodat de verticale parcellering in

- verhouding is met de naburige panden.
- De gevel aan de zijde van de Coentjesweg 53 is zo gesloten als mogelijk om zo visuele hinder te voorkomen.
- De materialisering is conform de bestaande bebouwing: gekeimd metselwerk en/of bruin/rood metselwerk en antracietkleurig keramische dakpannen.
- Aan de voorzijde van Coentjesweg 41 komt een serre onder het bestaande balkon en maximaal 0,5 meter voor de voorste voorgevel. Hiermee wordt meer licht en voldoende ruimte gecreëerd om de woonkamer incidenteel, middels een schuifwand, in twee delen te kunnen splitsen.
- De lijnen in het balkonhekwerk worden overgenomen in de constructie van de serre.
- Het schuurtje achter nr. 41 en de kas achter nr. 51 worden verplaatst/nieuw gebouwd achter de nieuwbouw en fungeert als afscherming van het nieuwe terras.

3.3 Inrichtingsprincipes

- De noord- en westzijde van het terrein is ingericht als parkachtige zone waarbinnen functies zijn zoals een kinderboerderij, moestuintje, speelvoorziening.
- Met verharde wandelpaden is het terrein onderling verbonden en is het mogelijk om een ommetje te maken en om bijvoorbeeld met skelters of een fiets rondjes te rijden.
- Langs de noordzijde van het plangebied is een bebouwingsvrije zone opgenomen ten behoeve van het onderhoud van de watergang.
- Het terrein wordt landschappelijk ingepast met beplanting langs de achterzijde van het perceel.
- De terrassen van zowel Coentjesweg 41 als van Coentjesweg 51 worden aan de achterzijde gerealiseerd, om eventuele overlast zoveel als mogelijk te voorkomen.

3.4 Bouwplan

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een bouwplan gemaakt voor Coentjesweg 51 en voor de serre aan Coentjesweg 41. De tekeningen van de toekomstige situatie zijn opgenomen in een schetsboek van architectenbureau Jorissen Simonetti architecten en is als bijlage 2 opgenomen. Deze tekeningen zijn door de welstandscommissie goedgekeurd. Onderstaande beelden geven een impressie van de toekomstige situatie.



Zicht vanaf de Coentjesweg (Bron: Jorissen Simonetti architecten)



Zicht vanaf het parkeerterrein (Bron: Jorissen Simonetti architecten)

Hoofdstuk 4 Beleidskader en randvoorwaarden

4.1 Algemeen

De onderhavige locatie gaat deel uit maken van het terrein aan de Coentjesweg 41-43 van De Schutse. Dit terrein en het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Kommen Gemeente Tholen. Het bouwplan leidt niet tot significante planologische veranderingen ten opzichte van het daarin beschreven beleid. Het is immers ook een vorm van wonen en betreft een beperkte toename van bebouwing. Omdat het aantal zorgeenheden, zij het beperkt, toeneemt is de behoefte naar deze zorgeenheden nader onderbouwd om aan te tonen dat het plan aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' voldoet zoals dat in het 'Besluit ruimtelijke ordening' is opgenomen. Ook is de invloed van het plan beschreven in relatie tot de woonvisie van de gemeente.

Ten gevolge van de functie, de positie van de bebouwing en de massa vragen de aspecten Bodem, Cultuurhistorie en archeologie, Geluid, Water en Verkeer en parkeren nog wel extra aandacht. De aspecten zijn in de volgende paragrafen uitgelicht. De overige uitvoerbaarheidsaspecten zijn vervolgens heel kort behandeld.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaagen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied is wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden.

Ladder duurzame verstedelijking

Stap 1:

Stichting tot verzorging van verstandelijk gehandicapten De Schutse is een identiteitsgebonden instelling, die voor haar bewoners verantwoorde zorg wil leveren conform de identiteit van de instelling.

Alle locaties zijn compleet bezet en er is een wachtlijst. Voor de locatie in Oud-Vossemeer is er vanuit de Zeeuwse achterban een grotere wachtlijst dan voor de overige locaties. Daarnaast zijn er drie bewoners uit Arnhem en Terneuzen die nu in Kesteren gehuisvest zijn en die graag naar Oud-Vossemeer willen komen. De afstanden voor bezoek worden een steeds groter en kostbaarder probleem. De aanvraag voor 9 plaatsen aan de Coentjesweg 51 zijn nu al geheel ingevuld. Uiteraard onder voorbehoud van realisatie. Deze intramurale setting valt gezien de zware zorg volledig onder de WLZ en zal niet voor rekening van de WMO komen.

Stap 2:

De locatie grenst aan het bestaand terrein van De Schutse, op een locatie waar momenteel gewoond wordt. Hiermee is het aan te merken als een binnenstedelijke herontwikkeling.

Het plan sluit goed aan bij de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2006-2015 'Wonen in een dijk van een gemeente'

In de komende tien jaar wil de gemeente vooral inzetten op het bouwen van woningen voor senioren. In de Woonvisie wordt deze koers bepaald. In de woonvisie is vastgelegd hoe de gemeente in de komende tien jaar omgaat met het thema 'wonen'. De Woonvisie is samengesteld met behulp van een groot aantal partijen die met 'wonen' te maken hebben.

De Woonvisie zet een koers uit. Deze koers wordt uitgewerkt in uitvoeringsprogramma's. De keuzes die in de Woonvisie gemaakt zijn, vormen de richtlijnen voor de komende tien jaar.

Ook de provincie geeft aan dat zorg moeten worden gedragen voor kwetsbare groepen op de woningmarkt. De groeiambitie van de gemeente Tholen heeft ook betrekking op de vermaatschappelijking van de zorg (geconcretiseerd in de extramuralisering), waardoor mensen met een zorgvraag langer in een 'gewone' woonsituatie kunnen blijven wonen.

Een eerste prioriteit ligt bij het realiseren van voldoende en kwalitatief goede huisvesting voor ouderen in alle kernen; aansluitend bij de behoefte in de kern. Met deze doelstelling ontstaat doorstroming op de woningmarkt en daarmee ook kansen voor andere groepen op de woningmarkt.

Ook prioriteit verdient de afstemming van wonen-welzijn-zorg. Dit speelt vooral in de grotere kernen waar de gemeente samen met woon-, zorg- en welzijnsaanbieders werkt aan de ontwikkeling van woonservicegebieden. De woonopgave binnen deze gebieden is zeker nog niet optimaal ingevuld.

Hoewel andere groepen minder prioriteit hebben, vergeten we die niet in het beleid. Enerzijds omdat met prioriteit voor ouderen en wonen met zorg doorstroming ontstaat, waar starters en gezinnen van kunnen profiteren. Anderzijds omdat ze ook voor de leefbaarheid van kernen een belangrijke functie hebben.

Ten slotte is aandacht nodig voor de kwaliteit van de woningvoorraad. Dat geldt voor de nieuwbouw, maar zeker ook voor de bestaande woningvoorraad in de dorpen.

Planspecifiek

De ontwikkeling speelt in op de behoefte naar zorgeenheden in een intramurale setting (zie paragraaf 4.2). Deze woon-zorgseenheden zijn daarmee bedoeld voor een specifieke doelgroep. Hiermee heeft het geen invloed op de reguliere woningmarkt, behalve dat er een vrijstaande woning verdwijnt. De ontwikkeling sluit deels aan op de ambitie van de gemeente om mensen met een zorgvraag in een 'gewone' woonsituatie te laten opgroeien.

4.4 Bodem

Bij een omgevingsvergunningaanvraag is een recent verkennend bodemonderzoek verplicht. Hierbij wordt nagegaan of de bodem geschikt is voor de beoogde plannen. Hiertoe is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in bijlage 3 opgenomen. De belangrijkste conclusies zijn:

- Het opgehoorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens sporen van puin tot matige bijmenging van puin (boring 3) en kolengruis geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- In de bovengrond (0-0,5 m-m boring 3) is een zink gehalte gemeten dat de desbetreffende interventiewaarde overschrijdt. Verder blijkt dat in de bovengrond (0-0,5 m-mv) een zink-, koper-, cadmium-, lood en PAK gehalte is gemeten welke de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. In het grondwater is een concentratie aan barium gemeten boven de desbetreffende streefwaarde, waarbij de index boven de 0,5 ligt (tussenwaarde overschrijding). Tevens overschrijdt de concentratie zink en vinylchloride de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten/concentraties die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EGV kunnen als normaal worden beschouwd.

Geadviseerd wordt een aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aard en de omvang van de verontreiniging met zink. De overig gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Uit het aanvullend zinkonderzoek is opgenomen in bijlage 4. Het sterk verhoogde gehalte aan zink is tijdens het aanvullend onderzoek niet meer aangetoond. Hiermee is de aangetoonde verontreinigingsspot in de bovengrond in horizontale en verticale richting afdoende afgeperkt.

Er is sprake van een sterke verontreiniging aan zink van beperkte omvang in de bovengrond rondom boring 3 van het verkennend bodemonderzoek. Bij het slopen van de bestaande woning zal direct deze verontreiniging worden ontgraven en afgevoerd naar een erkend verwerker. Hierbij is het advies om met een diameter van 1 m rond boring 3 en 1,5 meter diep af te graven.

Met bovenstaande sanering sluit de bodemkwaliteit voldoende aan bij de gewenste ontwikkeling. Het plan is ten aanzien van het aspect bodem uitvoerbaar.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

In elk ruimtelijk plan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische structuren of bebouwing aanwezig. Wel sluit het plan aan bij de stedenbouwkundige structuurelementen in de omgeving. Zie hiertoe een beschrijving in hoofdstuk 3.

De gemeente Tholen heeft eigen archeologiebeleid vastgelegd in de Nota Archeologiebeleid (vastgesteld 28 juni 2012). In het archeologiebeleid zijn verwachtingskaarten gemaakt voor het gehele grondgebied van de gemeente. Hierin worden 4 verschillende archeologische niveaus (4 lagen: laag 1 Walcheren, laag 2 Hollandveen, laag 3 Wormer en laag 4 Pleistoceen) onderscheiden. Er zijn diepte- en oppervlaktematen bepaald voor de verplichting van archeologisch onderzoek bij bodemversturende activiteiten. Het archeologiebeleid is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor de locatie.

In het vigerend bestemmingsplan heeft het terrein een dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3. Hieruit volgt dat indien een bodemingreep van groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm plaats gaat vinden er een archeologisch verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is. Aangezien het beoogde plan circa 375 m² beslaat, is geen archeologisch onderzoek nodig. Het plan is met betrekking tot archeologie uitvoerbaar.

Ondanks de vrijstelling van archeologisch onderzoek is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van toekomstige werkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht. 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 onverwijld te melden bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ) te Middelburg.

4.6 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Voor voorliggend plan is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaai. De Vogelsangsedijk ligt op meer dan 200 meter van de beoogde nieuwbouw waardoor deze weg buiten de onderzoekszone is gelegen. Het plan is gelegen aan de Coentjesweg. Deze weg betreft een 30 km/uur weg waardoor deze niet valt onder de te onderzoeken wegen in het kader van de Wgh. Aangezien het een rustige weg betreft en het gebouw op ruime afstand is gelegen vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Water

Beleid Waterschap Scheldestromen

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Waterschap Scheldestromen is verantwoordelijk voor het beheer van het binnendijkse oppervlaktewater in Zeeland. Doel van het waterbeheer is het bereiken en in stand houden van een goede toestand van dit oppervlaktewater, zowel wat de waterkwaliteit betreft als de waterkwantiteit. Voor het plangebied van het voorliggend plan is het plan van het voormalige waterschap Zeeuwse Eilanden van toepassing. Het gaat hierbij om 'integraal waterbeheer': waterzuiveringsbeheer en watersysteembeheer.

Het waterschap streeft met het beleid, beheer en onderhoud naar een optimale status en aanwezigheid van oppervlaktewater en grondwater, dat van geschikte kwaliteit is voor mens en omgeving. Dit wordt bereikt met veilige en duurzame systemen voor wateraanvoer, -afvoer en -berging. Het waterschap draagt zorg voor een veilig en goed bewoonbaar gebied met gezonde en duurzame watersystemen. Recreatief medegebruik en 'beleving' van het water hebben daarbij ook de aandacht.

Gemeentelijk beleid

In het Waterplan Tholen 2010-2012 heeft de gemeente Tholen in samenwerking met Waterschap Scheldestromen in beeld gebracht welke keuzes zijn gemaakt op het gebied van water en wat er wordt gedaan om ook in de toekomst te kunnen rekenen op een duurzaam, veilig en gezond watersysteem.

De gemeente streeft drie doelen na:

- het realiseren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem;
- een goede afstemming tussen oppervlaktewater, grondwater en de (afval)waterketen;
- een effectieve organisatie van het waterbeheer binnen de gemeente en in afstemming met de waterpartners.

Watertoets

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
<i>Waterveiligheid</i> Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn geen consequenties voor de waterveiligheid doordat er geen waterkeringen in de nabijheid zijn gelegen.
<i>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</i> Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Ter plaatse van het plangebied neemt de verharding niet tot nauwelijks toe waardoor er ook geen nadelige effecten te verwachten zijn voor de waterhuishouding. Het gaat immers om vervangende nieuwbouw. Daarnaast heeft het perceel een grote omvang waarbij voldoende ruimte is om het water vast te houden en te bergen. Het bouwpeil zal vergelijkbaar zijn met de huidige bebouwing/situatie.
<i>Grondwaterkwantiteit en verdroging</i> Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	Voor zover bekend niet aanwezig in de huidige situatie. In de toekomstige situatie zal dit ook niet aangepast hoeven te worden.
<i>Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat/overlast)</i> Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	De nieuwe functie zal overeenkomstig de huidige situatie aangesloten worden op het rioleringsstelsel. Hierbij zal het regenwater gescheiden worden afgevoerd en in eerste instantie binnen het plangebied worden vastgehouden en geborgen.
<i>Volksgezondheid (water gerelateerd)</i> Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Geen verandering ten opzichte van de huidige situatie.
<i>Bodemdaling</i> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Dit plan heeft geen invloed op eventuele bodemdaling.
<i>Oppervlaktewaterkwaliteit</i> Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Het plan heeft geen effect op de oppervlaktewaterkwaliteit. Wel voorziet het plan in een gescheiden systeem en biedt het de mogelijkheid om het schone hemelwater eerst in het gebied te bergen.
<i>Grondwaterkwaliteit</i> Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwater beschermingsgebieden.	Het plangebied ligt niet in een beschermingsgebied. Tijdens (bouw)werkzaamheden en tijdens de gebruiksfase zal geen gebruik van uitlogbare materialen plaatsvinden.
<i>Natte natuur</i> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de natte natuur.
<i>Onderhoud oppervlaktewater</i> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande	Er zijn geen beschermingswaardige watergangen aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een obstakelvrije zone gehanteerd ten behoeve van het onderhoud van de aanwezige sloot.

(hout)beplanting.	
Andere belangen waterbeheerder(s)	
<i>Relatie met eigendom waterbeheerder</i> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Niet van toepassing
<i>Scheepvaart en/of wegbeheer</i> Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Niet van toepassing

Conclusie

Het plan heeft een dusdanig geringe omvang dat er geen waterschapsbelangen spelen. Het plangebied ligt buiten de beschermingswaardige gebieden of watergangen. Het hemelwater wordt ter plaatse van het plangebied zoveel als mogelijk binnen het plangebied geborgen hiervoor is voldoende ruimte op het terrein. Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.8 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via het bestaande terrein van De Schutse zodat ook gebruik kan worden gemaakt van het parkeerterrein. Hierdoor zijn geen wijzigingen aan het profiel van de Coentjesweg noodzakelijk.

Middels de CROW publicatie 317 is het mogelijk de verkeersgeneratie te berekenen van de ontwikkeling. Uitgaande van een gemiddeld aantal verkeersbewegingen van maximaal 8,6 per woning (vrijstaand, weinig stedelijk, rest bebouwde kom) is de huidige verkeersaantrekkende werking 8,6. De toekomstige situatie resulteert in max. 3 bewegingen x 9 wooneenheden circa 27 verkeersbewegingen per etmaal (aanleunwoning/serviceflat, weinig stedelijk, rest bebouwde kom). Hiermee neemt het aantal verkeersbewegingen met 18,4 per dag toe.

De toename van het aantal verkeersbewegingen is dusdanig gering dat gesteld kan worden dat de Coentjesweg voldoende capaciteit heeft om dit op te vangen. De bestaande inrit van de vrijstaande woning verdwijnt.

Met betrekking tot het parkeren is het van belang om na te gaan wat de parkeerbehoefte is van het toe te voegen programma. Het plan gaat uit van maximaal 9 woonzorgeenheden. De bijbehorende gemeentelijke parkeernorm voor een dergelijke functie is 0,6 parkeerplaats per woonzorgeenheid. Dit resulteert in een behoefte van 5,4 parkeerplaatsen. Merendeel van de parkeerplaatsen worden dubbel gebruikt door personeel/bezoekers, bewoners woningen/gebruikers dagbesteding, busjes/auto's. In de huidige situatie zijn ruimschoots parkeerplaatsen aanwezig, namelijk 25 stuks. In de huidige situatie zijn 14 wooneenheden aanwezig. Rekening houdend met de norm van 0,6 pp per woonzorgeenheid resulteert dit in 8,4 parkeerplaatsen en zijn er dus 16,6 parkeerplaatsen bedoeld voor overig gebruik (dagbesteding, busjes etc.). De verwachting is dat hiermee voldoende ruimte aanwezig is voor de behoefte van 5 parkeerplaatsen. Indien er toch extra parkeerplaatsen nodig zijn dan kan de parkeerstrook voor busjes met 2 meter worden vergroot zodat twee auto's achter elkaar kunnen staan. Dit is op het schetsplan aangegeven.

Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren is het plan uitvoerbaar.

4.9 Overige haalbaarheidsaspecten

Hieronder wordt nog kort de overige haalbaarheidsaspecten beschreven:

Lucht: Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit en heeft daardoor geen invloed op de uitvoerbaarheid van het voorliggend plan.

Externe veiligheid: In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen, transportassen of buisleidingen aanwezig.

Bedrijfs- en milieuzonering: In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die in het kader van de Bedrijven en milieuzonering (opgenomen in de VNG-publicatie) invloed hebben op de ontwikkeling. Ten noorden van het plangebied is wel een fruitkwekerij aanwezig. Deze dient echter met zijn bedrijfsvoering en spuitmethoden al rekening te houden met de aanwezige woonfunctie(s) en de waterkwaliteit van de bestaande sloot en tot slot is de nieuwbouw op meer dan 100 meter gelegen (richtafstand is 50 meter).

De woon-zorgactiviteiten hebben een dermate beperkte omvang dat dit niet aan te merken is als een bedrijf zoals dat in de VNG-publicatie is opgenomen. Het is aan te merken als een vorm van wonen. Hiermee belemmert de functie in het kader van de bedrijfszonering geen omliggende gevoelige functies.

Flora en Fauna: Het plangebied is geen onderdeel van een beschermingswaardig gebied. Verder voorziet het plan in vervangende nieuwbouw. De woning met garage die gesloopt gaat worden is intensief in gebruik en biedt verder geen schuilgelegenheid aan beschermde soorten. Er is geen sprake van lange groenstructuren die worden aangetast. De huidige groene inrichting zal in de toekomstige situatie vergelijkbaar worden gebruikt namelijk als tuin. Hiermee verandert ten opzichte van de huidige situatie niet veel, waardoor er eventuele geen verstorende effecten optreden met betrekking tot potentiële verblijfsplekken voor beschermde soorten.

4.10 Ruimtelijk effect op de omgeving / vergelijking planologische situatie

Om het ruimtelijk effect op de omgeving inzichtelijk te maken is een planologische vergelijking gemaakt tussen de huidige gebruiks- en bouwrechten binnen het bestemmingsplan en de beoogde plannen. Voorts hebben er gesprekken plaatsgevonden met omwonenden om de huidige situatie en de toekomstige situatie en het functioneren van de Schutse te bespreken. Dit heeft er voor gezorgd dat gedurende het planproces aanpassingen aan de bouwplannen zijn doorgevoerd en zijn er maatregelen voorgesteld om het effect op de omgeving zoveel als mogelijk te beperken.

Om inzicht te verkrijgen in het effect van de planologische verandering is naar de volgende factoren gekeken:

1. Ligging c.q. situering;
2. Verkeerssituatie en parkeren;
3. Uitzicht;
4. Woongenot/privacy;
5. Dag- en zonlichttoetreding;
6. Eventuele inkomensderiving.

1. Ligging c.q. situering

Het beoogde bouwplan gaat uit van een bebouwd oppervlakte van 375 m² (hoofdgebouw) ten opzichte van de in het huidige bestemmingsplan toegestane 230 m² (hoofdgebouw). Voorts is de bouwhoogte 0,5 meter hoger dan de toegestane bouwhoogte van 8 meter ter hoogte van het bouwvlak. De woning is ten opzichte van de bestaande woning circa 19 meter naar achter geplaatst. De bebouwing komt hierdoor net als de bestaande bebouwing van de Schutse aan het centrale plein te liggen. Hierdoor ontstaat een parkachtige voorruimte aan de Coentjesweg en staat de bebouwing op ruime afstand van de woningen aan de Coentjesweg. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met Coentjesweg 53 neemt toe van 1,2 meter naar circa 4,5 meter. De bebouwing is in zijn geheel langs de achtertuin gelegen van deze woning. Er is in het bouwplan een aflopend dak aan de zijde van de Coentjesweg 53 opgenomen hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang van een goothoogte van 3 meter tot een bouwhoogte van circa 8,5 meter (dit hoogste punt ligt op circa 10 meter afstand vanaf de zijdelingse perceelsgrens).

2. Verkeerssituatie en parkeren

In paragraaf 4.8 zijn de veranderingen voor dit aspect toegelicht. De toename van het aantal verkeersbewegingen is verspreid over de dag circa 18 auto's. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is reeds op het terrein aanwezig. Voor de gewijzigde situatie zijn geen wijzigingen aan de verkeersstructuur noodzakelijk. In de huidige situatie worden activiteiten als de Truckerrit en openbare verkoping gehouden, hierbij blijft het noodzakelijk om rekening te houden met de verkeersveiligheid.

3. Uitzicht

Voor de woning aan de Coentjesweg 36,40-44 geldt dat het uitzicht richting de noordzijde niet wordt

beïnvloed. Voor de Coentjesweg 46-48 treedt er wel een verandering op, zij krijgen zicht op een parkachtige ruimte in plaats van een gebouw.

Voor de woningen aan de Coentjesweg 55 en 57 heeft de ligging van het nieuwe bouwvlak geen invloed, aangezien deze woningen er geen zicht op hebben.

Het uitzicht vanaf de Coentjesweg 53 aan de achterzijde verandert wel. Hier is meer zicht op de bebouwing dan voorheen. Het zicht vanaf de westzijde van deze woning verandert doordat er nu zicht is op de parkachtige ruimte voor de nieuwbouw.

4. Woongenot/privacy

Het bewonen door de specifieke doelgroep leidt er toe dat het gebied anders gebruikt zal worden dan het vigerende plan mogelijk maakt. Binnen regulier wonen horen ook geluiden en tuinactiviteiten, deze zijn doorgaans bij de beoogde doelgroep anders. In de huidige situatie is een terras aan de voorzijde van het huidige woon-zorgcomplex. Dit is doorgaans bij regulier wonen in de achtertuin. In onderhavig plan is hierdoor gekozen om het terras en daarmee het langdurig verblijf te verplaatsen van de voorzijde naar de achterzijde van het nieuwe woon-zorgcomplex. Doordat de afstand tot omwonenden wordt vergroot en de bebouwing rond dit terras afschermend werkt ontstaat er een situatie waarbij de kans op mogelijke geluidsoverlast is beperkt. Deze maatregel is ook vastgelegd met voorliggende plan.

Doordat de nieuwbouw op ruime afstand is gelegen van de omliggende woningen wordt de privacy van beide gerespecteerd. Aan de zijde van Coentjesweg 53 is het gebouw uitgevoerd met een zogenoemde blinde gevel. Hier zijn de gevelopeningen beperkt tot één op de begane grond ten behoeve van het lichtinval en op de verdieping ten behoeve van een nooduitgang. Hiermee is getracht de privacy zoveel als mogelijk te respecteren.

5. Dag- en zonlichttoetreding

Gezien de situering van de nieuw te bouwen woningen brengt het plan ten opzichte van het vigerende plan weinig beperkingen mee. Enkel de woning Coentjesweg 53 heeft in de avonduren een gewijzigde situatie met betrekking tot daglichttoetreding in de tuin. De tuinen zijn op de noordzijde georiënteerd, hierdoor is er reeds sprake van schaduwwerking van het eigen pand. Voor de overige woningen ontstaat geen verandering met de ontwikkeling.

6. Eventuele inkomensderving uit bedrijfsvoering in de omgeving

In paragraaf 4.9 volgt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de mogelijkheden van bedrijfsvoering. De afstand is namelijk dermate groot dat hier geen planologische verandering optreedt.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid en eindconclusie

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- 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.

De gemeente Tholen heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst getekend, als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening. De kosten die samenhangen met de realisering van het project (inclusief eventuele planschadeaanvragen ten gevolge van of samenhangend met het project en kosten voor de planologische procedure) komen geheel ten laste van de initiatiefnemer en het project. De financiële uitvoerbaarheid van het initiatief is hiermee voldoende verzekerd, waardoor een exploitatieplan niet nodig is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aan het initiatief wordt medewerking verleend met een uitgebreide procedure. Omdat bij deze procedure afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard, hebben belanghebbenden de gelegenheid om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Dat betekent dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage ligt. Daarna worden eventuele zienswijzen verwerkt en volgt de definitieve beslissing tot verlening van de vergunning. Bij een uitgebreide procedure is er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot beroep en hoger beroep.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbesluit en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

5.3 Juridische planbeschrijving

Binnen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen en het gebruik worden twee aspecten voorwaardelijk bepaald:

1. De voortuin wordt niet als verblijfsruimte ingericht
2. De gevelopeningen van de nieuwbouw aan de zijde van Coentjesweg 53 worden zoveel als mogelijk beperkt en uitgevoerd met matglas.

5.4 Eindconclusie

Het initiatief betreft het bouwen van een nieuw onderkomen voor zorgbehoevenden aansluitend op het terrein van de Schutse. Er is een aantoonbare regionale behoefte naar deze woonvorm. Dit gebouw komt in de plaats van de vrijstaande woning met garage die gesloopt zal worden. De herontwikkeling van het terrein wordt aangegrepen om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen door met een integrale visie voor het terrein gelijk andere ingrepen te integreren. Het beoogde plan sluit stedenbouwkundig goed aan op de verkaveling van het Schutse-terrein. Door het gebouw achter op het de kavel te plaatsen ontstaat er een centraal plein waar alle bebouwing op georiënteerd is en wordt het ruimtelijk effect op de omgeving zoveel als mogelijk beperkt. De functie is planologisch goed te verantwoorden gezien het feit dat het een woonvorm betreft die reeds aanwezig is. De dagactiviteiten vinden plaats achter op het terrein, het voorterrein wordt niet meer als verblijfsruimte ingericht. Met betrekking tot de haalbaarheidsaspecten is na het uitvoeren van een bodemonderzoek voldoende verantwoord waarom het plan haalbaar is. Aangezien het initiatief uitgaat van vervangende nieuwbouw op het eigen terrein en het ook een woonvorm betreft heeft het plan geringe effect op de overige haalbaarheidsaspecten. Tot slot wordt het plan economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Bijlagen

Separaat bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende bijlagen te raadplegen:

Bijlage 1	Schetsplan De Schutse
Bijlage 2	Schetsboek De Schutse
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Aanvullend bodemonderzoek

Verbeelding