



Omgevingsvisie Hoek



Titel: Omgevingsvisie Hoek

Status: Definitief

Datum: 18 juni 2019

Opgesteld door: Van Kerkhoff Maatwerk in RO, Omna

In participatie met: Dorpsraad en inwoners Hoek

In samenwerking met: Gemeente Terneuzen



INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Waarom een omgevingsvisie ? | 5 |
| 1.1 | Wat is de aanleiding? | |
| 1.2 | Wat is een omgevingsvisie? | |
| 1.3 | Hoe zit de visie in elkaar? | |
| 1.4 | Wat gebeurt er met deze visie? | |
| 1.5 | Hoe wordt het visiegebied afgebakend? | |
| 2. | Analyse | 9 |
| 2.2 | Wat leert de geschiedenis ons? | |
| 2.3 | Welke deelgebieden onderscheiden we? | |
| 3. | Ontwikkelingen | 14 |
| 3.1 | Wonen en werkgelegenheid | |
| 3.2 | Zorg | |
| 3.3 | Onderwijs en sport | |
| 3.4 | Commerciële voorzieningen | |
| 3.5 | Maatschappelijke voorzieningen | |
| 4. | Potentieële veranderlocaties | 17 |
| 4.1 | Locaties | |
| 4.2 | Omvang van locaties | |
| 5. | Visie | 21 |
| 5.1 | Heft in eigen hand | |
| 5.2 | Gezamenlijke visie | |
| 5.3 | Ontwikkelopties | |
| 6. | Strategie | 22 |
| 6.1 | Het gebruik van strategieën | |
| 6.2 | Ontwikkelvolgorde | |
| 6.3 | Woningbouwmogelijkheden | |
| 6.4 | Ruimtelijke uitgangspunten bij herontwikkeling | |
| | Bijlage 1. Beleidskeuzes met invloed op Hoek | 26 |



1. WAAROM EEN OMGEVINGSVISIE ?

1.1 Wat is de aanleiding?

Hoek staat aan de vooravond van een aantal ingrijpende keuzes die de toekomst van het dorp bepalen. We noemen de fusie van de twee basisscholen, de toekomst van verzorgingshuis Vremdieke, de positie van de supermarkt in het centrum en de kansen als gevolg van de toenemende werkgelegenheid bij DOW en andere bedrijven. Daar voegen we aan toe de trends als de toenemende vraag naar levensloopgeschikte woningen, de noodzaak om maatschappelijk vastgoed (onder meer dorpshuizen, gymzalen en bibliotheken) efficiënter te beheren en de omschakeling naar hernieuwbare energie.

De dorpsraad Hoek en de gemeente Terneuzen hebben in het kader van burgerparticipatie een TaskForce opgericht om de ingrijpende keuzes voor het dorp in te kaderen. Inkadering door inhoudelijk de voors en tegens van locatiekeuzes tegen elkaar af te wegen en door maatschappelijk het debat met het dorp te organiseren. De uitkomst van deze inkadering wordt vastgelegd in deze omgevingsvisie Hoek.

1.2 Wat is een omgevingsvisie?

Een omgevingsvisie is een nieuw instrument voor gemeenten. Het is een langetermijnvisie op de leefomgeving van een kern of een gebied en alle aspecten die daarmee te maken hebben. De visie biedt houvast voor en geeft richting aan nieuwe initiatieven en lokaal maatwerk.

De visie is gemaakt in een samenspel tussen betrokken inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de gemeente. Ieder vanuit de eigen mogelijkheden en ieder vanuit de eigen rol. De gemeente gaat straks meer op doelen sturen en minder op regels. De rol van de gemeente verandert daarmee van toetsers (wat kan en mag) naar regisseur. Regie voert de gemeente alleen op het behalen van de doelen. De wijze waarop komt veel dichterbij de inwoners te liggen. En dat begint al bij de visievorming.

1.3 Hoe zit de visie in elkaar?

Deze omgevingsvisie is bewust geen dik boekwerk geworden. Daarmee blijft het tot de hoofdlijnen beperkt. Dat is prettig voor de gebruiker. Wat lees je zoal in deze visie? Eerst wordt het gebied geanalyseerd en worden deelgebieden benoemd en verbeeld. Vervolgens worden de te verwachten ontwikkelingen rondom werkgelegenheid en wonen, zorg, onderwijs, commerciële en maatschappelijke voorzieningen beschreven. Dat leidt tot een bandbreedte aan programmatische opgaven die in Hoek een plek zouden moeten vinden. Vervolgens worden de locaties onder de loep genomen die een rol zouden kunnen spelen in de opvang van de programmatische opgaven. En ten slotte doen we uit de doeken welke strategieën we voor ogen hebben naar de toekomst van Hoek.

1.4 Wat gebeurt er met deze visie?

Het proces van totstandkoming bewijst dat er in Hoek mensen zijn die hun schouders onder de ontwikkeling van het eigen dorp willen zetten. Dat bewijs is al veel vaker geleverd. Het eerste resultaat - de omgevingsvisie voor Hoek - wordt als zelfstandig onderdeel van een omgevingsvisie voor de hele gemeente Terneuzen door de gemeenteraad vastgesteld.



Figuur 1. Afbakening visiegebied

Maar het zou zonde zijn het daarbij te laten. In de komende periode worden parallel de volgende stappen gezet:

1. De gemeente Terneuzen beraadt zich – mede met het oog op de andere kernen – op haar rol en op de mogelijkheden om specifiek voor Hoek beleidskeuzes te maken.
2. De belangrijkste spelers inzake huisvesting maken vooruitlopend op de vaststelling van de visie concrete voorstellen voor de herontwikkeling van specifieke locaties, zo nodig ondersteund door professionals. Daartoe is een Ontwikkelteam in het leven geroepen.

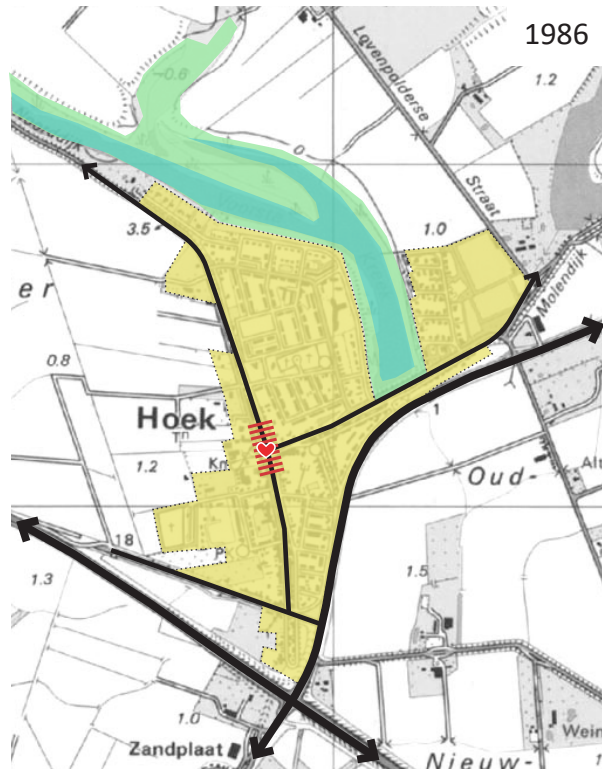
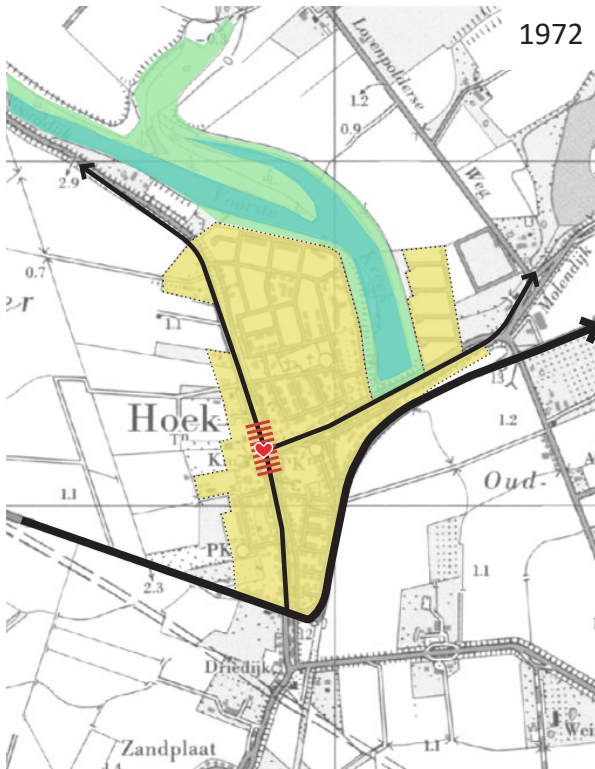
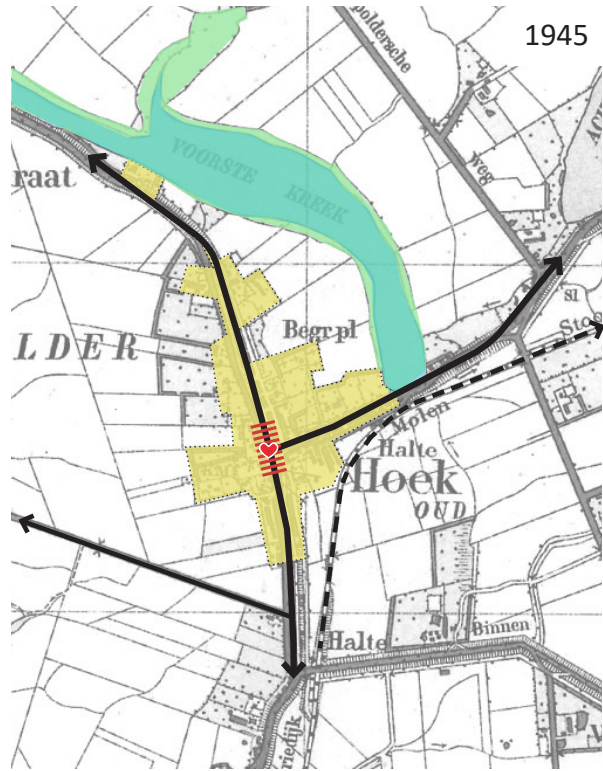
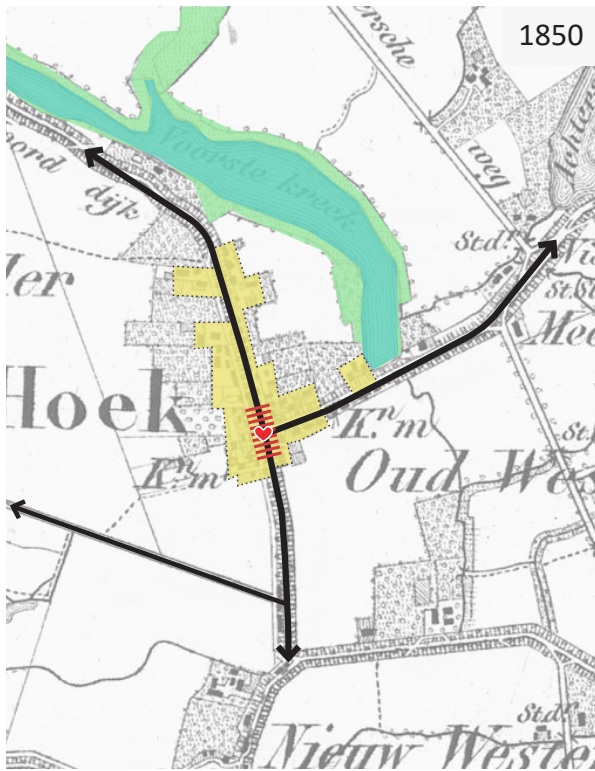
Wet- en regelgeving, beleid van hogere overheden en van de gemeente hebben invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van Hoek. In de Omgevingswet worden deze zaken ‘omgevingswaarden’ genoemd. Op voorhand verwachten we niet dat er voor Hoek geheel andere regels gaan gelden dan voor andere kernen. De ‘omgevingswaarden’ passen dan ook beter in de gemeentebrede visie. In bijlage 1 is een overzichtje opgenomen.

1.5 Hoe wordt het visiegebied afgebakend?

Deze omgevingsvisie beperkt zich tot het dorp Hoek. De visie gaat niet in op ontwikkelingen bij DOW en andere grote bedrijven. Ook wordt niet ingegaan op de ontwikkelingen op en langs de Braakman.

Deze afbakening is gemaakt vanuit de gedachte dat we vanuit Hoek niet of nauwelijks invloed hebben op de ontwikkelingen op de bedrijventerreinen en in het buitengebied. We richten ons puur en alleen op de kern zelf en de ontwikkelingen binnen de kern. In de gemeentebrede omgevingsvisie die later gemaakt gaat worden, wordt wel aandacht besteed aan de bedrijventerreinen en het buitengebied en de daarbij horende ontwikkelingen.





Figuur 2. Historische ontwikkeling

2. ANALYSE





2.1 Wat leert de geschiedenis ons?

Hoek is tijdens de Tachtigjarige Oorlog ontstaan op de hoek van drie polders, te weten de Koudepolder, de Lovenpolder en de Westenrijkpolder. De dijken rond de polders boden een relatief veilige plek om te wonen in tijden van overstromingen. De kerk die in 1608 'op den Houck' werd gebouwd, is na de brand in 2015 op dezelfde plaats herbouwd. Er is dan ook geen enkele twijfel dat op de kruising van de drie dijken het hart van het dorp ligt.

Eind jaren vijftig is de begrenzing van Hoek bewerkstelligd door de aanleg van de provinciale weg. Deze verbindt Hoek over het voormalige stoomtramtracé met Terneuzen, en steekt bij de sluizen het Kanaal van Gent naar Terneuzen over. De Koudepolderstraat vormt de zuidelijke begrenzing en tot aan de opening van de N61 de verbinding naar IJzendijke.

In de jaren zeventig is Hoek onder invloed van de vestiging van DOW snel gegroeid. Daarbij zijn de zones tussen de Noorddijk en de kreek en tussen de Langestraat en de provinciale weg het eerst opgevuld. Ook achter de kreek is een woonwijk met daarachter de sportvelden gerealiseerd. In een latere periode is aan de westzijde van de Langestraat-Noorddijk gebouwd.



-  A. de historische structuur
-  B. de kreek
-  C. de groene randen
-  D. de wijken



Figuur 3. Deelgebieden

2.2 Welke deelgebieden onderscheiden we?

Door de geschiedenis kunnen we vier deelgebieden in Hoek onderscheiden: de historische structuur op de dijken, de kreek, de randen en de woonwijken.

A. Historische structuur

Het oudste deel van het dorp heeft de kleinste stedenbouwkundige korrel en heeft een rafelige bebouwings- en verkavelingsstructuur. Bij de kruising van de dijken ligt het hart van het dorp: een plein met kerk, molen en voorzieningen. Het hart van Hoek met daarop de hoger gelegen oudste bebouwing is goed herkenbaar. Opvallend zijn hier de smalle profielen van de voor- en achterstraten, de ondiepe kavels en de kleinschalige lage bebouwing. De historische structuur met zijn smalle profielen is niet geschikt voor veel (vracht)verkeer. Met name bevoorrading leidt tot problemen op het gebied van veiligheid en efficiency.

B. Kreek

De Voorste Kreek is een beeldbepalend element in Hoek. Oorspronkelijk een zijtak van zeearm de Braakman die binnendijks is komen te liggen. Er groeit veel riet langs de kreek en er komen wilde orchideeën voor. Over de kreek is een lange brug aangelegd voor wandelaars en rolstoelers. De brug maakt deel uit van het wandelnetwerk. En biedt de gelegenheid om een ommetje in Hoek te maken. Hengelsportvereniging Sport en Genoegen Hoek faciliteert het vissen in de kreek en beheert mede de oevers.

C. Randen

In het zuidoosten wordt de rand van Hoek gevormd door de harde overgang van de provinciale weg. In het noordoosten bevinden zich het sportcomplex en het dorpsbos, twee grootschalige voorzieningen met een groene uitstraling. In het westen is de overgang van de historische structuur naar agrarisch land rafelig. Er liggen enkele agrarische erven, maar een moderne agrarische bedrijfsvoering houdt zich niet meer met de historische structuur. Aan deze zijde liggen kansen om de overgang opnieuw vorm te geven, waarbij het agrarische land helder wordt afgebakend. In het zuidwesten bevinden zich de begraafplaats, enkele volkstuinten en enkele grotere bedrijven. In het zuiden vormt de spie tussen Koudepolderstraat en N61 de groene afbakening, voorzien van geluidwering.

D. Wijken

In de wijken zijn de verschillende stedenbouwkundige principes per periode te herkennen: smalle straten met kleine woningen uit de wederopbouw (Keizerstraat e.o.), rijtjeswoningen in een orthogonale structuur uit de jaren '60 (de 'bloemenbuurt'), vrijstaande woningen ontsloten via doodlopende wegen met keerruimte uit de jaren '70 (rond de kreek) en tweekappers in een romantische structuur uit de jaren '90 (zuidwestelijk deel). De wijken hebben een monofunctioneel karakter; het wonen overheerst, andere functies zijn slechts sporadisch aanwezig.



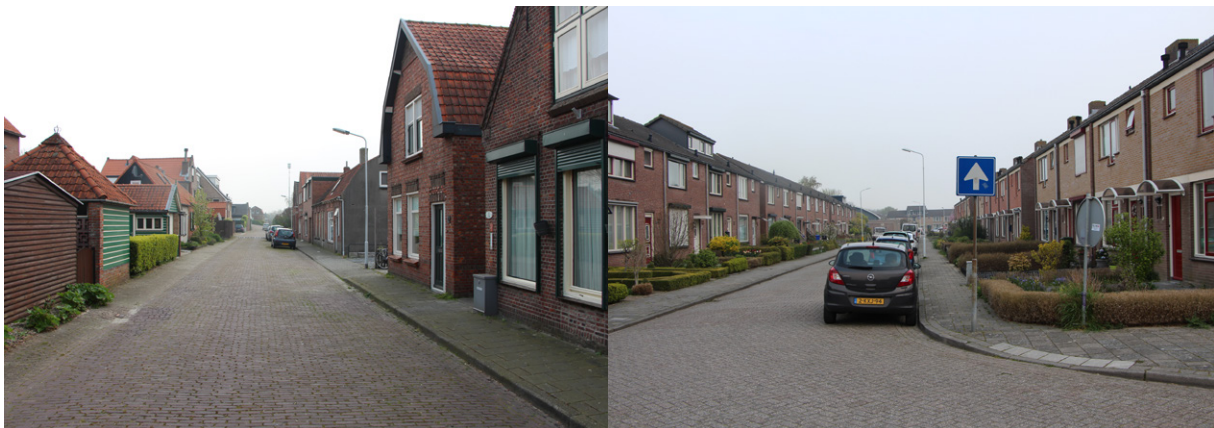
Beeldimpressie historische structuur



Beeldimpressie Voorste Kreek



Beeldimpressie groene randen



Beeldimpressie wijken

3. ONTWIKKELINGEN

3.1 Wonen en werkgelegenheid

Het inwoneraantal van Hoek is al jaren min of meer stabiel en de bezettingsgraad van de woningen is al relatief laag. De meeste woningen zijn in eigendom van particulieren. De corporatie verwacht dan ook dat het aantal sociale huurwoningen op peil blijft en dat de kwaliteit van enkele sociale huurwoningen verbeterd wordt.

In de afgelopen periode zijn er 1.000 banen bijgekomen op de terreinen van DOW en op het Valuepark. De werkgevers hebben moeite de vacatures in te vullen. Een van de redenen daarvoor is het gebrek aan geschikt aanbod van woningen. DOW zal zelf geen woningen bouwen (geen core-business), maar is wel bereid zekerheden te bieden (huur).

Er is een beperkte vraag naar woningen in Hoek te verwachten, omdat er in Hoek sinds 2009 geen nieuwbouw meer heeft plaatsgevonden en omdat de ontwikkelingen bij Dow en andere industrie kunnen zorgen voor een extra instroom van mensen. Door de vergrijzing verschuift de vraag ook deels naar een ander type woningen (levensloopbestendig). Gedacht wordt aan een gedifferentieerd woningbouwprogramma van 50 tot maximaal 100 woningen, bestaande uit eenheden voor starters, nultredenwoningen voor senioren en grondgebonden woningen in alle prijsklassen. Dit gaat gepaard met een ruimtebeslag van 16.000 tot 32.000 m².

3.2 Zorg

Mede onder invloed van het nationale beleid wonen ouderen steeds langer thuis. Zorgzaam wil mensen helpen zo lang mogelijk thuis te blijven wonen en levert daarvoor thuiszorg. Voor diegenen die niet meer thuis kunnen wonen, zou een aanleunwoning beschikbaar moeten zijn en voor diegenen die ook niet meer in een aanleunwoning uit de voeten kunnen, zou er ruimte in een zorgcentrum moeten zijn. In of rond het zorgcentrum zouden dan ook activiteiten voor de ouderen moeten worden georganiseerd.

Zorgzaam beschikt in Hoek over het zorgcentrum Vremdieke. Vremdieke bestaat uit een verouderd verzorgingshuis met een vestiging van de bibliotheek en een welzijnsvoorziening Lovenhoek. Aangrenzend aan de Irisstraat staat een complex van kleine verouderde appartementen. Het nieuwe appartementengebouw dat aan de Rozenlaan voor senioren is gerealiseerd, is deels in eigendom van particulieren en deels van de corporatie.

Zorg wordt steeds vaker onder één dak geclusterd met andere voorzieningen (bijvoorbeeld gezondheidscentra en brede scholen). Daarin kan de organisatie van activiteiten goed op elkaar afgestemd worden. Voor een rendabele bedrijfsvoering is het optimaal als rond het zorgcentrum een cluster van zorgwoningen gerealiseerd wordt. Zorgzaam wil in Hoek de functie van een zorgcentrum houden en is bereid mee te denken over een geclusterde vorm. Gedacht wordt aan een zorgcentrum, bestaande uit intramurale zorg, woonzorg langdurige zorg, tijdelijk verblijf, verzorgd huren en bijpassende voorzieningen; hiervoor wordt een programma van eisen opgesteld. Er zal rekening gehouden moeten worden met een locatie van minimaal 4.000 m²; dit voorlopige getal zal gepreciseerd worden op basis van het op te stellen programma van eisen.

3.3 Onderwijs en sport

Omdat de twee bestaande basisscholen kleiner geworden zijn en niet meer rendabel, is besloten dat de basisscholen Op Weg en 't Kompas fuseren. Er ontstaat dan een school met in totaal 170 leerlingen, dat nog wat kan groeien tot 220 leerlingen. Met een dergelijke omvang kan kwalitatief goed onderwijs worden geboden. De scholen hebben – mede ingegeven door de slechte staat van onderhoud van de bestaande panden – de wens uitgesproken om één gebouw te realiseren. Daarin zou behalve het basisonderwijs ook de kinderopvang en voor- en naschoolse activiteiten een plek moeten kunnen vinden. Er ontstaat dan één voorziening voor de leeftijdsgroep 0-12 jaar.

Er is een sterke voorkeur om de brede school te verbinden met zaalruimte (theater) en bibliotheek. Voor een dergelijke voorziening moet, ervan uitgaande dat de lokalen voor de leeftijdsgroep 8-12 op een verdieping gehuisvest worden, rekening gehouden worden met een ruimtebeslag van minimaal 3.000 m². Er ontstaat dan één voorziening (een Integraal Kind Centrum).

Een extra mogelijkheid wordt geboden als de brede school verbonden kan worden met sport (gymnastieklokaal en/of sportvelden (kunstgras)). De bestaande gymnastieklokalen in Hoek zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige eisen. De huidige velden van HSV Hoek, dat landelijk speelt, liggen buiten het dorp; ter plaatse zijn de parkeervoorzieningen krap bij thuiswedstrijden. Ook de tennisbanen liggen vlak bij de voetbalvelden.

3.4 Commerciële voorzieningen

Het aanbod aan commerciële voorzieningen in Hoek bestaat uit een supermarkt, enkele kleinere speciaalzaken, enkele horecazaken en een aantal dienstverleners (kapper, fysiotherapie en dergelijke). Deze zijn op verschillende plekken langs de historische structuur te vinden. Een aantal kleinere zaken dreigt te verdwijnen bij gebrek aan opvolging. Er zijn weinig geschikte ruimtes voor commerciële voorzieningen beschikbaar. Vanuit verkeer en parkeren zijn de locaties niet ideaal.

Het meest in het oog springt de supermarkt, die gelegen is in het hart van het dorp. Het bestaande pand is voor een moderne supermarkt klein. Het gebrek aan parkeervoorzieningen en de toegangsweg die niet geschikt is voor bevoorrading, maken dat de supermarkt niet optimaal geëxploiteerd kan worden. Een verplaatsing is bespreekbaar, bij voorkeur in combinatie met andere winkels. Bij de andere ondernemers heerst eensgezindheid om commerciële functies te clusteren, uiteraard onder de voorwaarde van financiële haalbaarheid. Een clustering van een supermarkt met enkele units voor commerciële voorzieningen leidt tot een ruimtebeslag van circa 5.000 m², waarvan de helft bebouwd en de rest parkeerruimte.

3.5 Maatschappelijke voorzieningen

De kerken van de Protestantse gemeente en van de Gereformeerde Kerk vormen belangrijke maatschappelijke voorzieningen in Hoek, beide in of bij het hart van Hoek gevestigd. Daarnaast zijn er twee welzijnsaccommodaties (Lovenhoek en Dorpshuis) die veel beter samengevoegd zouden kunnen worden. Bij een clustering samen met zorg- en onderwijsvoorzieningen kan de welzijnsaccommodatie geïntegreerd worden, zonder dat er sprake is van een extra ruimtebeslag.



Figuur 4. Potentiële veranderlocaties

4. POTENTIELE VERANDERLOCATIES

4.1 Locaties

De basisgedachte is om de programmatische opgaven die in hoofdstuk 3 zijn gedefinieerd en van een globale omvang zijn voorzien op te vangen binnen het visiegebied en zoveel mogelijk gebruik te maken van vrijkomende locaties of locaties in het dorp waarvan de kwaliteit onder druk staat. Daardoor wordt de kern versterkt. Naast enkele kleinere locaties waar op initiatief van eigenaren een kleine herontwikkeling mogelijk is, gaat het om de volgende grotere locaties:

A. Irisstraat

De locatie Irisstraat omvat nu 28 verouderde aanleunwoningen, in eigendom van Zorgsaam. De woningen worden nog bewoond, maar zijn niet meer van deze tijd. Gebruik van deze locatie leidt derhalve tot de opgave om 28 eenheden terug te brengen (geen netto-toevoeging).

B. Vremdieke

Op de locatie Vremdieke staat het zorgcentrum, waarbij een deel van de kamers op de kreek is georiënteerd. In een apart laag gebouw zijn de bibliotheek en de welzijnsaccommodatie Lovenhoek gevestigd. De relatief nieuwe appartementen waar zorg geleverd wordt, vallen buiten de veranderlocatie. De gehele locatie is in eigendom van Zorgsaam.

C. Het Kompas

De locatie Kompas omvat zowel het bijna driehoekige schoolterrein met bebouwing als het omliggende openbaar groen. Door de fusie van de scholen, verliest het huidige schoolgebouw haar functie. De locatie is in eigendom van de gemeente.

D. Dorpshuis

De locatie Dorpshuis omvat het gebouw waar het dorpshuis en de kinderopvang in gevestigd zijn, de bijbehorende parkeerplaats die bereikt wordt via de weg langs de molen, het verharde speelterrein met aangrenzend groen en de achterliggende voormalige agrarische bebouwing. Het laatste deel van de locatie is in eigendom van particulieren, waarbij het ongewis is of het deel bij de locatie getrokken kan worden.

E. Molendijk

De locatie Molendijk bestaat uit een wat rommelig samenstel van acht particuliere percelen aan de oostzijde van de Markt en langs de Molendijk. Met name voor de zijde langs de Molendijk is een upgrade gewenst. Het gaat om een mengeling van functies: detailhandel, wonen en bedrijvigheid. Er is ter plaatse sprake van een relatief groot hoogteverschil. De locatie biedt bij herverkaveling kansen voor een betere aansluiting van de bloemenbuurt op het centrum. En ook het oude gemeentehuis dat aan de overzijde van de Molendijk ligt, kan bij een herontwikkeling beter tot zijn recht komen.

F. Supermarkt

De supermarktlocatie is vrijwel volledig bebouwd en omgeven door de Markt, de Sint Hubrechtstraat en de Langestraat. Het laden en lossen vindt plaats aan de zijde van de Sint Hubrechtstraat. De locatie is in eigendom van een particuliere partij, niet zijnde de exploitant van de supermarkt.

G. Op Weg

De locatie Op Weg omvat het verouderde schoolgebouw en gymnastieklokaal, alsmede het schoolplein dat overloopt in een groenzone die tegen de achtertuinen van omliggende bebouwing aan ligt. De locatie is in eigendom van de gemeente.



Figuur 5. Huidige grondgebruik op veranderlocaties

H. Windlust II

De locatie Windlust II is indertijd door de gemeente aangekocht in een packagedeal met de gronden waarop de woonwijk Windlust I is ontwikkeld. De locatie grenst aan de oostzijde aan Windlust I, aan de zuidzijde aan de begraafplaats en aan de overige zijden aan agrarisch gebied.

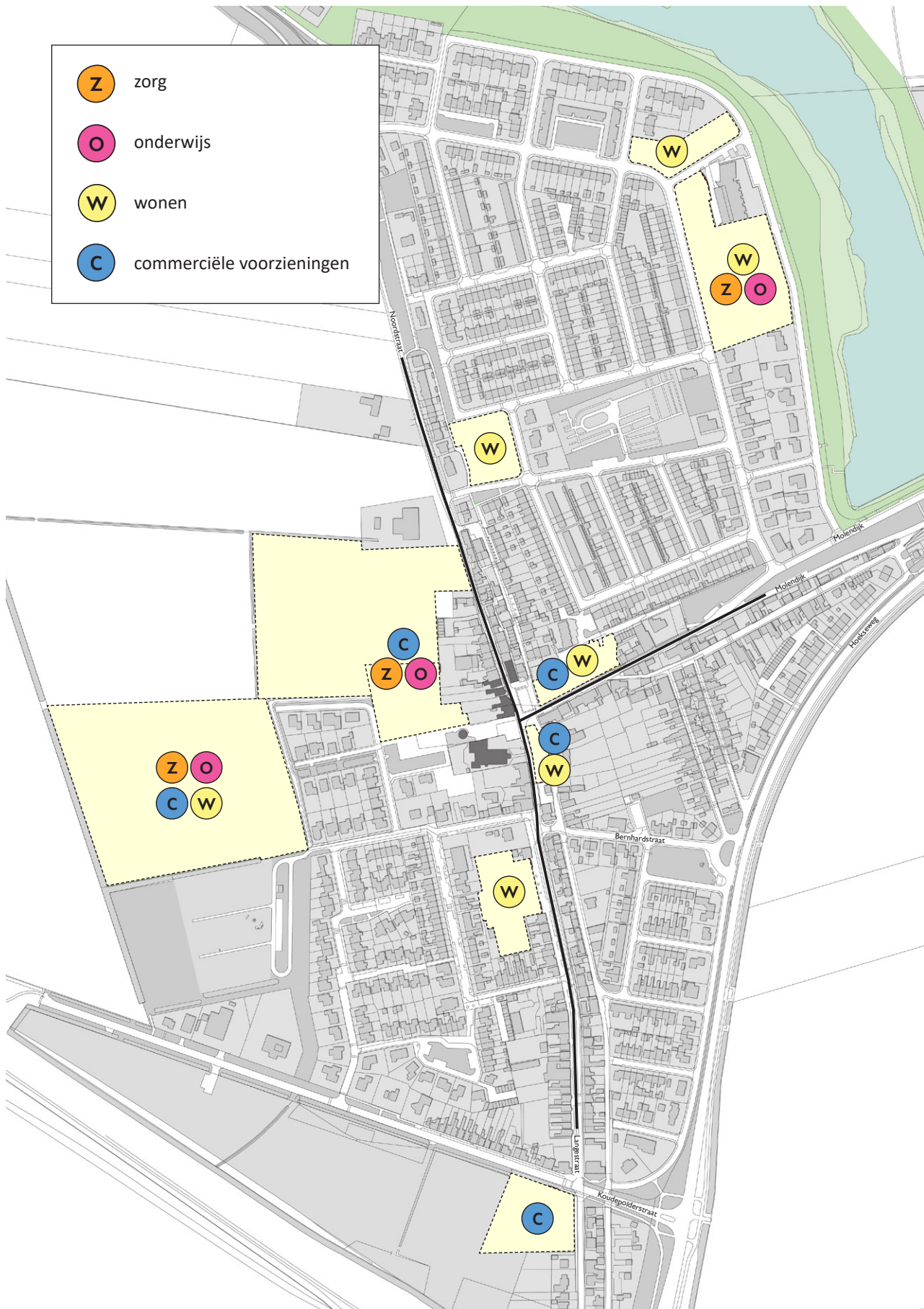
I. Koudepolderstraat

In de gesprekken met ondernemers (zie paragraaf 5.1) werd als mogelijke locatie voor de vestiging van de supermarkt deze locatie aangeduid op grond van de ligging aan de toegang tot Hoek. Een nieuwe supermarkt op deze goed bereikbare locatie zou niet alleen voor Hoek maar ook voor de omgeving een rol kunnen spelen.

4.2 **Omvang van locaties**

Op nevenstaande figuur is elke in paragraaf 4.1 gedefinieerde locatie zo weergegeven dat duidelijk is welk deel in de bestaande situatie bebouwd, verhard of onverhard is. In onderstaande tabel zijn de oppervlaktes en de procentuele verdeling weergegeven. Puur op grond van omvang vallen sommige locaties af voor de programmatische opgaven van onderwijs, zorg of commerciële voorzieningen. De opgave van wonen is opdeelbaar en derhalve volgend.

| Locatie | Oppervlakte | Wv. Bebouwd | Wv. Verhard | Wv. Onverhard |
|-------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Irisstraat | 2.905 m ² | 28% | 8% | 64% |
| Vremdieke | 10.615 m ² | 25% | 21% | 54% |
| Het Kompas | 3.235 m ² | 22% | 35% | 43% |
| Dorpshuis | 5.105 m ² | 24% | 36% | 40% |
| Molendijk | 2.090 m ² | 47% | 45% | 9% |
| Supermarkt | 770 m ² | 92% | 8% | 0% |
| Op Weg | 4.295 m ² | 30% | 26% | 45% |
| Windlust II | 32.675 m ² | 0% | 0% | 100% |
| Koudepolderstraat | 4.950 m ² | 8% | 1% | 91% |



Figuur 6. Mogelijke programma's op veranderlocaties

5. VISIE

5.1 Heft in eigen hand

Het proces voor de totstandkoming van deze Omgevingsvisie is in het voor- en najaar van 2018 gestart met een viertal thema-avonden, waarin met de betrokkenen uit Hoek is getracht grip te krijgen op de opgaven. De thema's waren Wonen, Voorzieningen, Werken en Beleid. De Taskforce heeft de mogelijkheden voor de programmatische opgaven vervolgens in kaart gebracht en teruggekoppeld naar de deelnemers aan de thema-avonden (22 januari 2019). De resultaten zijn gedeeld op 13 februari 2019, waarvoor alle inwoners van Hoek huis aan huis zijn uitgenodigd. Uit de hoge opkomst van in totaal circa 300 mensen blijkt wel dat de toekomst van Hoek de inwoners nauw aan het hart gaat. En dat de inwoners zelf invloed willen uitoefenen op de keuzes die door het gemeentebestuur gemaakt (moeten) worden.

De rol van de gemeente verandert daarbij sterk. Leunen op de gemeente en dan grote projecten gerealiseerd krijgen, is er niet meer bij. De gemeente blijft wel partner met een duidelijke rol:

- regie houden op basis van de gezamenlijke visie;
- snel en duidelijk communiceren wat wel en wat niet in de visie past;
- faciliteren van gewenst gebruik en gewenste (her)ontwikkelingen;
- financieel en qua menskracht steunen van kansrijke initiatieven uit Hoek zelf.

5.2 Gezamenlijke visie

Uit de terugkoppeling naar alle inwoners van Hoek, waarbij een ieder de gelegenheid heeft gehad zijn of haar voorkeuren uit te spreken, blijkt er in de basis een grote eensgezindheid. Eensgezindheid over:

- het belang om elkaar te kunnen blijven ontmoeten in een dorpse setting.
- de prioriteit om één nieuwe accommodatie voor het basisonderwijs te realiseren.
- de voorkeur om deze nieuwe accommodatie te combineren met zorg, zowel vanuit de initiatiefnemers als vanuit het dorp.
- de wens om commerciële voorzieningen te clusteren, bij voorkeur in het centrum. In dat geval zal wel de ontsluitingsstructuur moeten verbeteren; de enige optie daarvoor is een nieuwe verbinding vanaf de Koudepolderstraat, langs de begraafplaats en over Windlust II. Als deze verbinding niet tot stand kan komen, is de locatie aan de Koudepolderstraat een alternatief.
- het realiteitsbesef dat de sport- en tennisvelden (in ieder geval voorlopig) op de locatie achter de Kreeksingel gehandhaafd moeten blijven, bij voorkeur beter ingepast en uitgerust met een adequate parkeervoorziening. De geopperde verplaatsing naar de westkant van het dorp, aansluitend bij de clustering van voorzieningen, stuit bij aanwonenden op verzet op grond van de verwachte overlast.
- het inzicht dat de ruimte die ontstaat op vrijkomende locaties meer dan groot genoeg is om de behoefte aan woningen, met name nultredenwoningen op te vangen.

5.3 Ontwikkelopties

Op nevenstaande kaart is voor de potentiële veranderlocaties aangegeven welke functies daar een plek zouden kunnen krijgen vanuit bovenstaande eensgezindheid. Bij een combinatie van zorg en onderwijs is gelet op de omvang van het programma alleen ruimte te vinden op de locaties Vremdieke en Windlust II.

Windlust II biedt mogelijkheden, onder de voorwaarde dat voor auto's de ontsluiting vanaf de Koudepolderstraat gerealiseerd wordt en de langzaam verkeersroute naar het centrum rond de Markt en het Molenplein wordt geoptimaliseerd. De locatie Vremdieke biedt mogelijkheden, alhoewel de locatie wat excentrisch ligt. Een voorkeursoptie ontstaat als de locatie Dorpshuis wordt uitgebreid. Deze locatie heeft een directe oriëntatie op het hart van het dorp en biedt ruimte om (gefaseerd) naar het noorden toe uit te bouwen. Zo blijft Hoek zijn compacte vorm behouden en wordt de overgang naar het landelijk gebied direct vormgegeven. Daarvoor zullen wel gronden moeten worden verworven.

Als deze voorkeursoptie of de optie Windlust II daadwerkelijk gerealiseerd wordt, ontstaan er ook voor de clustering van commerciële voorzieningen nieuwe kansen. Immers een supermarkt kan dan op korte afstand van het hart van het dorp ontwikkeld worden, voorzien van een nieuwe ontsluiting en voldoende parkeerplaatsen. De kleinere commerciële voorzieningen kunnen dan een plek krijgen aan de Markt (op de supermarktlocatie en de kop van de locatie Molendijk) of gekoppeld aan de supermarkt.

6. STRATEGIE

6.1 Het gebruik van strategieën

Hoe kom je nu van de huidige situatie naar de gewenste, toekomstige situatie? Daarvoor gebruiken we strategieën. En deze strategieën maken we vooraf inzichtelijk. Zodat elke initiatiefnemer al in grote lijnen weet waar hij of zij aan toe is. Strategieën bepalen niet het exacte eindbeeld maar geven de richting aan. In Hoek onderscheiden we twee strategieën:

- De strategie 'Ontwikkelen' is van toepassing op de potentiële veranderlocaties inclusief de aangrenzende openbare ruimte. Veelal betekent dat sloop en nieuwbouw, gericht op het accommoderen van de programmatische opgaven. We beseffen dat daartoe samenwerking nodig is tussen eigenaren, gemeente en exploitanten. De gemeente neemt daarin de regie.
- De strategie 'Behouden' geldt voor de rest van Hoek. In grote lijnen zijn we wel tevreden over de kwaliteit en er is in de komende jaren geen speciale aandacht nodig.

6.2 Ontwikkelvolgorde

Het staat buiten kijf dat de realisatie van een nieuwe brede school prioriteit heeft. Gelet op de aanstaande fusie én de staat van veroudering van de bestaande schoolgebouwen (met name basisschool Op Weg en gymzaal), is een spoedige realisatie van een nieuwe brede school gewenst. Een brede school bestaat in ieder geval uit voldoende ruimte voor de twee scholen, ruimte voor kinderopvang 0-4 jaar en ruimte voor voor- en naschoolse opvang. Hetzij direct hetzij gefaseerd kunnen dan toegevoegd c.q. ingepast worden zaalruimte (theater c.q. gymzaal), bibliotheek en welzijnsaccommodatie (ter vervanging van Dorpshuis en Lovenhoek).

Gelet op de wens om deze brede school in de directe nabijheid van nieuwe zorgvoorzieningen en/of commerciële ruimte te situeren, ligt het voor de hand de school te situeren op de locatie van het Dorpshuis. Dit heeft alleen zin als er zekerheden zijn ingebouwd dat de erachter gelegen private percelen kunnen worden verworven. Op dat moment kan een ontwerptraject worden ingezet, waarin flexibiliteit wordt ingebouwd om (op termijn) in ieder geval zorgvoorzieningen toe te voegen. Als dat niet lukt biedt de locatie Vremdieke een alternatief en is een spoedige inpassing van een schoolgebouw op die locatie aan de orde.

De verplaatsing van de supermarkt, al dan niet in combinatie met andere commerciële voorzieningen, is volledig afhankelijk van de investeringsbereidheid van de private partijen. Randvoorwaarde bij elke verplaatsing is dat de herinvulling van de achter te laten locatie gelijktijdig met de verplaatsing vastgelegd dient te worden. Planologisch wordt alleen ruimte voor een nieuwe supermarkt geboden als de bestaande planologische rechten op de bestaande supermarktlocatie vervallen. Een herontwikkeling van de supermarktlocatie naar wonen al dan niet gecombineerd met kleinschalige commerciële voorzieningen in de plint gericht op de Markt, ligt voor de hand.

6.3 Woningbouwmogelijkheden

Elke keuze voor een nieuwe schoollocatie zal ertoe leiden dat de twee bestaande schoollocaties verlaten gaan worden. Hier ontstaan mogelijkheden voor woningbouw. Woningbouw op andere inbreidingslocaties is afhankelijk van de investeringsbereidheid van andere partijen. De keuze van Zorgsaam om te gaan investeren in nieuwe zorgvoorzieningen nabij de nieuwe brede school zou ruimte vrijmaken op de achter te laten locatie. Daarbij is wellicht ook de herontwikkeling van locatie Irisstraat te betrekken. De locaties Molendijk en supermarkt kunnen bij herontwikkeling leiden tot woningbouwmogelijkheden in het hart van het dorp.

De locatie Windlust blijft voor woningbouw de ‘achter-de-hand-locatie’. Deze locatie is alleen geschikt voor grondgebonden woningen. De behoefte daaraan wordt vooralsnog eerst opgevangen op de bestaande schoollocaties en op de locatie Vremdieke in geval van verplaatsing.

De potentiële veranderlocaties zijn niet geschikt voor alle typen woningbouw. In onderstaande tabel is per type aangegeven welke locaties geschikt en minder geschikt zijn.

| Type woning | Op Weg | Kompas | Vremdieke* | Molendijk | supermarkt |
|-------------------------------------|--------|--------|------------|-----------|------------|
| eenheden voor starters | + | - | - | + | + |
| zorgwoningen | - | - | - | + | + |
| nultredenwoningen (gestapeld) | + | - | + | + | + |
| grondgebonden woningen – goedkoop | + | - | + | + | - |
| grondgebonden woningen – middelduur | + | + | + | - | - |
| grondgebonden woningen - duur | - | + | + | - | - |

* in geval van verplaatsing van het zorgcentrum



Figuur 7. ruimtelijke uitgangspunten bij herontwikkeling

6.4 Ruimtelijke uitgangspunten bij herontwikkeling

Op nevenstaande kaart zijn voor de potentiële ontwikkellocaties de ruimtelijke uitgangspunten in geval van herontwikkeling aangeduid. Op structuurniveau is de gewenste ontsluitingsstructuur voor auto's weergegeven vanaf de Koudepolderstraat naar de locatie Dorpshuis. In geval van realisatie van deze ontsluiting past een groene afzoming van de wijk Windlust 1, een afzoming in het verlengde van de groene rand langs de in het zuidwesten gelegen woonwijk. Deze ontsluitingsstructuur is noodzakelijk in geval van verplaatsing van de supermarkt. Bij herontwikkeling van de locatie Dorpshuis voor alleen brede school en zorgcentrum biedt de route via Molendreef en Omloop voldoende capaciteit. Deze route zal in de gewenste situatie de route via de Langestraat en Markt (deels) overnemen. Dan kan de omgeving van de Markt en de molen namelijk veel meer een voetgangersdomein worden, waar de auto te gast is. School en zorg komen dan met één zijde aan dit voetgangersdomein te liggen en zijn aan de andere zijde met de auto bereikbaar. Ook de herontwikkellocaties supermarkt en Molendijk krijgen een adres aan dit voetgangersdomein. In het geval van de locatie Molendijk verdient het aanbeveling om de route voor voetgangers vanuit de Bloemenbuurt naar de Molendijk een duidelijke vorm te geven en aan te laten sluiten frontaal op het oude gemeentehuis.

De herontwikkeling van de schoollocatie Op Weg leent zich het beste voor een hofstructuur met een ietwat terugliggende gevel en toegang aan de Langestraat. Door de diepte van het perceel vanaf de Langestraat biedt een ontwikkeling met woningen aan de Langestraat en diepe tuinen te weinig meerwaarde voor het dorp, terwijl hier op korte afstand van het centrum een kans ligt om een intiem hofje voor bijvoorbeeld nultredenwoningen te realiseren.

De herontwikkeling van de schoollocatie 't Kompas gaat uit van herontwikkeling van schoolperceel én groenzone. De groenzone komt terug maar dan in de vorm van twee langgerekte zones. Een langs de Anemonenlaan en een in het verlengde van de Lijsterbesstraat. De laatste kan gecombineerd worden met een langzaam verkeersverbinding die het noordelijk deel van de Bloemenbuurt via Oud-Vlissingen aan het hart van het dorp verbindt. Op de locatie is plaats voor grondgebonden woningen met een adres aan de Narcissenstraat.

Op de locatie Vremdieke is het in geval van herontwikkeling logisch om wonen aan de kreek te realiseren. Het perceel is echter diep genoeg om ook aan de Irisstraat woningen te realiseren. Daarmee wordt de structuur die langs de Irisstraat en Rozenlaan al bestaat doorgezet, waarbij aan de kreek stapeling is toegestaan in een soortgelijke vorm als het te handhaven appartementengebouw. Op de locatie Irisstraat is vooral vernieuwing van de bestaande bebouwing aan de orde; qua opzet en oriëntatie is verandering niet nodig.

6.5 Tot slot

Bovenstaande visie is het resultaat van een samenspel tussen betrokken inwoners van Hoek, de gemeente Terneuzen, ondernemers en maatschappelijke organisaties die betrokken zijn bij het dorp. De visie wordt door de Taskforce aangeboden aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Terneuzen op 25 juni 2019. Verzocht wordt de visie voor Hoek als integraal onderdeel van de nog op te stellen Omgevingsvisie voor de gemeente Terneuzen te laten vaststellen door de gemeenteraad. Tegelijkertijd worden in direct contact tussen betrokken partijen de opties voor de ontwikkeling van de brede school en zorgcentrum, mogelijk later gevolgd door supermarkt en sport, nader onderzocht.

BIJLAGE 1. BELEIDSKEUZES MET INVLOED OP HOEK

Wet- en regelgeving, beleid van hogere overheden en van de gemeente hebben invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van Hoek. In de Omgevingswet worden deze zaken 'omgevingswaarden' genoemd. In deze bijlage benoemen we omgevingswaarden op gemeentelijk niveau. De relevante omgevingswaarden voor Hoek hebben betrekking op milieunormen (geluid, geur, lucht, externe veiligheid, bodem), op duurzame energie, op water(beheer) en ecologie, op archeologie en cultuurhistorie, op welstand, op beheer en onderhoud en op bevordering van de gezondheid door het stimuleren van (sportief) bewegen en verbeteren van de toegankelijkheid. Deze worden verder uitgewerkt in de Omgevingsvisie op gemeenteniveau.

Milieu

De geluidzone rondom het industriële complex van DOW reikt niet over het dorp Hoek. De nota bodembeheer is in werking, gemeentebreed. Bronnen die een belasting op het gebied van geur of geluid of een risico op het gebied van externe veiligheid inhouden zijn bekend en onder controle. Er is geen aanleiding om specifieke omgevingswaarden op te nemen.

Duurzame energie

De gemeente heeft de ambitie vastgesteld dat in 2045 alle bestaande particuliere woningen binnen de gemeente energieneutraal zijn en dat er meer duurzame energie wordt opgewekt. Het tempo waarin energieneutraliteit wordt bereikt, verschilt en initiatieven voor de opwekking van duurzame energie kunnen per kern anders ingevuld worden.

Waterbeheer

Doelstelling om te komen tot een robuust watersysteem blijft overeind. De drievoudige strategieën vasthouden-bergen-afvoeren enerzijds en schoonhouden-scheiden-zuiveren anderzijds blijven gehandhaafd.

Ecologie

Doelstelling om ecologische waarden zo hoog mogelijk te krijgen door water en groen met elkaar te verbinden blijft overeind.

Archeologie

De gemeente beschikt over een gemeentebrede kaart met archeologische verwachtingswaarde per gebied. Verder zijn er gemeentebreed afspraken over de wijze waarop een archeologische toets moet worden uitgevoerd. Er is geen aanleiding om specifieke omgevingswaarden op te nemen.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden worden niet beschermd in het bestemmingsplan. De mate van bescherming en de mate waarin onderliggende historische patronen gebruikt worden in het ontwerp van de openbare ruimte en bij herontwikkelingen, kan per kern anders ingevuld worden.

Welstand

In 2013 heeft de gemeenteraad besloten het welstandsbeleid af te schaffen. Er is alleen een excessenregeling. De gemeente kan dan achteraf ingrijpen. Hoek staat aan de vooravond van een ingrijpende vernieuwing van het hart van het dorp. Een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw qua schaal en maat is hier aan de orde, voorzien van een passende materialisering.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud wordt nu gemeentebreed aangestuurd en budgetten worden vastgelegd voor groen, wegen, etc. De gemeente maakt momenteel niet of nauwelijks onderscheid tussen deelgebieden als het gaat om het niveau en de intensiteit van het beheer en onderhoud. Nagedacht wordt over de mogelijkheid om per kern of deelgebied het niveau van beheer en onderhoud te variëren en daar – binnen budgettaire kaders, in nauwe samenspraak met bewoners en gebruikers – verschillende keuzes in te (kunnen) nemen.

Sportief bewegen en toegankelijkheid

Bewegen is gezond, vergroot het geluksgevoel en verbindt mensen van allerlei achtergrond. De buitenruimte kan aanleiding vormen om meer te bewegen, maar is in Hoek nog sterk ingericht op autogebruik en minder op lopen en fietsen. Ook de toegankelijkheid voor minder validen is niet overal vanzelfsprekend. Het streven om verbetering aan te brengen, geldt voor de gehele gemeente. Het tempo van verandering en de inzet daarin kan verschillen per kern.