



**juust**  
daarom!

## *Gentsevaart 8, Kapellebrug*

*Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning  
Vastgesteld*

*adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte*

# COLOFON

## Documentgegevens

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| <i>Titel</i>         | Gentsevaart 8, Kapellebrug        |
| <i>Rapportnummer</i> | MCD_2019_01_RO01                  |
| <i>Datum</i>         | 12 mei 2020                       |
| <i>Status</i>        | vastgesteld                       |
| <i>IMRO</i>          | NL.IMRO.0677.PbkapelGentsev8-001V |
| <i>Gemeente</i>      | Hulst                             |

## Opdrachtnemer

|                        |                                        |
|------------------------|----------------------------------------|
| <i>Naam</i>            | Juust                                  |
| <i>Adresgegevens</i>   | Goessestraatweg 17A<br>4421 AD Kapelle |
| <i>Auteur(s)</i>       | Jessica Ocké                           |
| <i>Contactgegevens</i> | +31(0) 85 902 0222                     |

**Gentsevaart 8, Kapellebrug**

# Inhoudsopgave

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                             | <b>4</b>  |
| 1.1 Algemeen                                             | 4         |
| 1.2 Plangebied                                           | 5         |
| 1.3 Doel                                                 | 5         |
| 1.4 Leeswijzer                                           | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2 Het project</b>                           | <b>6</b>  |
| 2.1 Beschrijving project                                 | 6         |
| 2.2 Juridische regeling                                  | 8         |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                          | <b>10</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                          | 10        |
| 3.2 Provinciaal beleid                                   | 10        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                  | 11        |
| <b>Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving</b>         | <b>12</b> |
| 4.1 Inleiding                                            | 12        |
| 4.2 Archeologie en cultuurhistorie                       | 12        |
| 4.3 Bedrijven en milieuzonering                          | 13        |
| 4.4 Bodem                                                | 13        |
| 4.5 Externe veiligheid                                   | 13        |
| 4.6 Geluid                                               | 13        |
| 4.7 Kabels en leidingen                                  | 14        |
| 4.8 Luchtkwaliteit                                       | 14        |
| 4.9 Natuur                                               | 14        |
| 4.10 Verkeer en parkeren                                 | 15        |
| 4.11 Water                                               | 16        |
| 4.12 Milieu Effect Rapportage                            | 18        |
| 4.13 Conclusie                                           | 18        |
| <b>Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid</b>                       | <b>19</b> |
| 5.1 Financiële uitvoerbaarheid                           | 19        |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                     | 19        |
| <b>bijlagen bij toelichting</b>                          | <b>21</b> |
| Bijlage 1 ruimtelijke onderbouwing uitbreiden supermarkt | 22        |
| Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan                 | 59        |



## Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

PLUS Mangnus (voorheen MCD Mangnus) aan de Gentsevaart 8 te Kapellebrug heeft de wens het bestaande parkeerterrein uit te breiden. Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen was reeds voorzien aan de achterzijde van de bestaande bedrijfsgebouwen in verband met de onlangs gerealiseerde uitbreiding van de supermarkt. Inmiddels is gebleken dat het gebruik van een deel van dat beoogde terrein vanwege andere bedrijfsactiviteiten niet efficiënt is. De supermarktondernemer kreeg bovendien de mogelijkheid om aan de zuidzijde van het bestaande parkeerterrein agrarische gronden te verwerven. Uitbreiding van het parkeerterrein aan die zijde van het terrein is logischer, biedt meer comfort aan de klant en biedt de mogelijkheid om - op termijn - een gesplitste in- en uitrit te realiseren. Met dit laatste wordt de verkeersveiligheid ook op de Gentsevaart verbeterd.

De gronden van de beoogde locatie hebben de bestemming 'Agrarisch met natuur- en landschapswaarden'. Aan de zuidzijde van het bestaande parkeerterrein is de bestemming 'Groen' van toepassing. Het realiseren van een parkeerterrein past niet binnen de geldende bestemming. Een planologische wijziging/afwijking is daarom noodzakelijk. Deze onderbouwing voorziet in de motivatie om, op basis van artikel 2.12 lid 1a onder 3, een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het planologisch toegestane gebruik.



Figuur 1 | Het plangebied (bron: [www.zeeland.nl](http://www.zeeland.nl), bewerking Juust BV)

## **1.2 Plangebied**

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de supermarkt. Het betreft het perceel kadastraal bekend, gemeente Hulst (HULoo), sectie S, nummer 1028, met een oppervlakte van 3.990m<sup>2</sup>. Het plangebied wordt aan de noorzijde begrensd door het huidige parkeerterrein van de PLUS supermarkt, aan de oostzijde door de Gentsevaart, aan de zuidzijde door het perceel van een voormalige boerderij. Aan de westzijde wordt het perceel begrensd door agrarische grond.

## **1.3 Doel**

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het parkeerterrein op de beoogde locatie planologisch mogelijk te maken. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de omgevingsvergunning bijgevoegd. Dit document toetst de realisatie van het parkeerterrein aan de geldende regelgeving. Daarnaast wordt beschreven wat het effect van de voorgenomen ontwikkeling is op de kwaliteit van de leefomgeving.

## **1.4 Leeswijzer**

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat, naast dit inleidend hoofdstuk, uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt het initiatief nader toegelicht. Hoofdstuk drie beschrijft het geldende beleidskader en in hoofdstuk vier worden de verschillende omgevingsaspecten beoordeeld. Tot slot wordt in hoofdstuk vijf ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

# Hoofdstuk 2 Het project

## 2.1 Beschrijving project

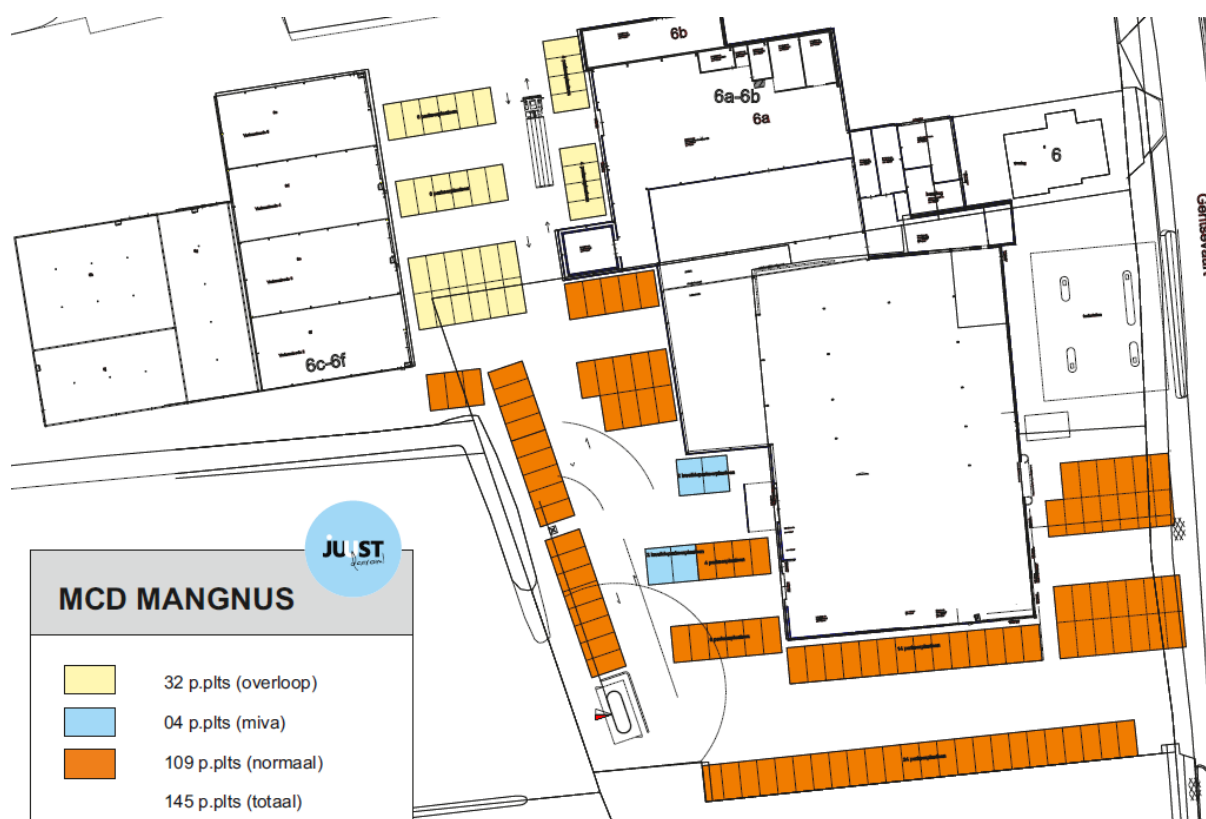
### 2.1.1 Huidige situatie

PLUS Mangnus is in 2019 uitgebreid en voorbereid op de toekomst. Een kwalitatief hoogwaardige winkelvoorziening waarin veel versproducten van hoge kwaliteit worden geleverd. De supermarkt speelt in op de steeds wijzigende marktomstandigheden. Het winkelverbeterplan past geheel in de algemene supermarkttrends, die gelden voor de Nederlandse en Belgische markt. Er wordt vooral ingezet op schaalvergroting met meer aandacht voor het vers assortiment. De winkel functioneert vooral op weekend bezoekers. De verwachting is dat het aantal weekendbezoekers in de toekomst steeds verder zal gaan toenemen.

Ten tijde van de vergunningverlening voor de uitbreiding van de supermarkt is uitgegaan van de realisatie van een parkeerterrein van 145 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn op dit moment nog niet allemaal gerealiseerd, met name zijn op het overloopterrein geen vakken aangebracht (op piekmomenten kan er wel worden geparkeerd). In de huidige situatie zijn aan de west-, zuid-, en oostzijde parkeerplaatsen aanwezig. Het parkeerterrein ontsluit op de Gentsevaart met in totaal 3 in- en uitritten (zie figuur 2).



Figuur 2 | Huidige situatie plangebied (bron:www.zeeland.nl, bewerking Juust BV )



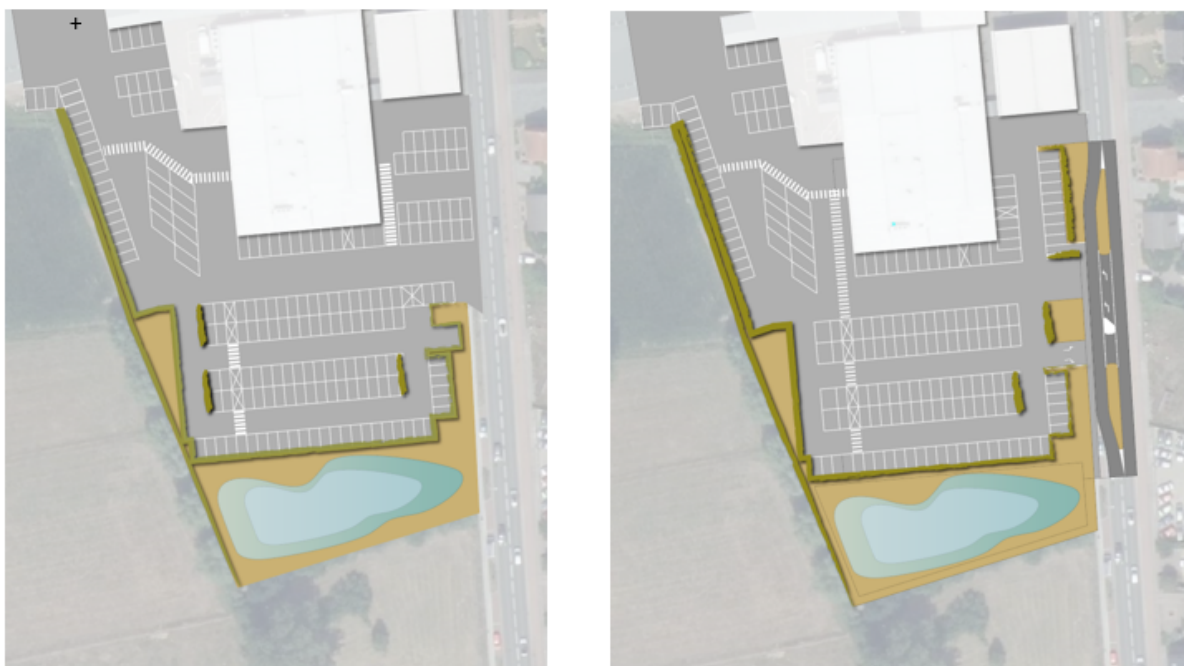
Figuur 3 | Beoogde situatie bij vergunningverlening uitbreiding

### 2.1.2 Toekomstige situatie

De ondernemer kreeg de kans agrarische gronden aan te kopen direct aansluitend aan de zuidzijde van het bedrijf. Omdat de situatie met het overloopparkerterrein niet volledig optimaal is en in de tussentijd de verwachtingen van het aantal klanten, met name op piekmomenten, zijn verhoogd is er de wens om het parkeerterrein in zuidelijke richting uit te breiden. Het parkeerterrein kan logischer worden ingedeeld en biedt daardoor meer comfort voor de klant. Het overloopterrein waar 32 parkeerplaatsen waren gepland is daarmee niet meer noodzakelijk. De aankoop van de extra gronden biedt tevens de mogelijkheid om een betere landschappelijke inpassing te realiseren. Er zijn extra hagen voorzien en aan de zuidzijde is een grote waterpartij voorzien die tevens fungeert als waterberging ter compensatie van nieuw verhard oppervlak. In Bijlage 2 is een en ander nader uitgewerkt. Hierdoor worden aanwezige landschaps- en natuurwaarden niet geschaad, maar juist versterkt.

De aanpassingen aan het parkeerterrein worden gefaseerd uitgevoerd. In eerste instantie worden de bestaande in- en uitritten gehandhaafd. Binnen enkele jaren zal de provincie Zeeland onderhoud plegen aan de Gentsevaart waarbij tevens de aansluiting bij de supermarkt wordt verbeterd. Hierover zijn tussen de gemeente, de provincie en de ondernemer nadere afspraken gemaakt. Zodra de werkzaamheden aan de Gentsevaart plaatsvinden biedt dat de mogelijkheid om een gescheiden in- en uitrit te realiseren zodat de verkeersveiligheid zowel op het parkeerterrein als op de Gentsevaart zelf verbeterd. In deze eindfase zijn circa 173 parkeerplaatsen beschikbaar op het hele terrein voor de supermarkt, viswinkel en bijbehorende bedrijfsbebouwing. Dit aantal parkeerplaatsen is voldoende voor de verschillende functies.





Figuur 4 | Toekomstige situatie plangebied (tijdelijk en eindfase)

## 2.2 Juridische regeling

### 2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kernen Hulst' van de gemeente Hulst. Dit bestemmingsplan is op 7 juni 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch met natuur- en landschapswaarden'. Ter plaatse van de bestaande parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het terrein geldt de bestemming 'Groen'.

#### *Agrarisch met natuur- en landschapswaarden*

Deze gronden zijn bedoeld voor grondgebonden agrarische bedrijven, het behoud en herstel van aanwezige natuur- en/of landschappelijke- en/of cultuurhistorische waarden, extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen en bij deze bestemming horende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Hoewel parkeervoorzieningen genoemd zijn in de bestemmingsomschrijving betreffen dit uitsluitend bijbehorende voorzieningen bij de agrarische functie. Een parkeervoorziening voor een supermarkt is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

#### *Groen*

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor groen, water, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden. Ook bijbehorende voorzieningen zoals voorwerpen van beeldende kunst of kunstuitingen, gedenktekens, ontmoetingsplaatsen, toegangswegen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn mogelijk. Het realiseren van een parkeerterrein ten behoeve van een supermarkt is ook in strijd met deze bestemming.

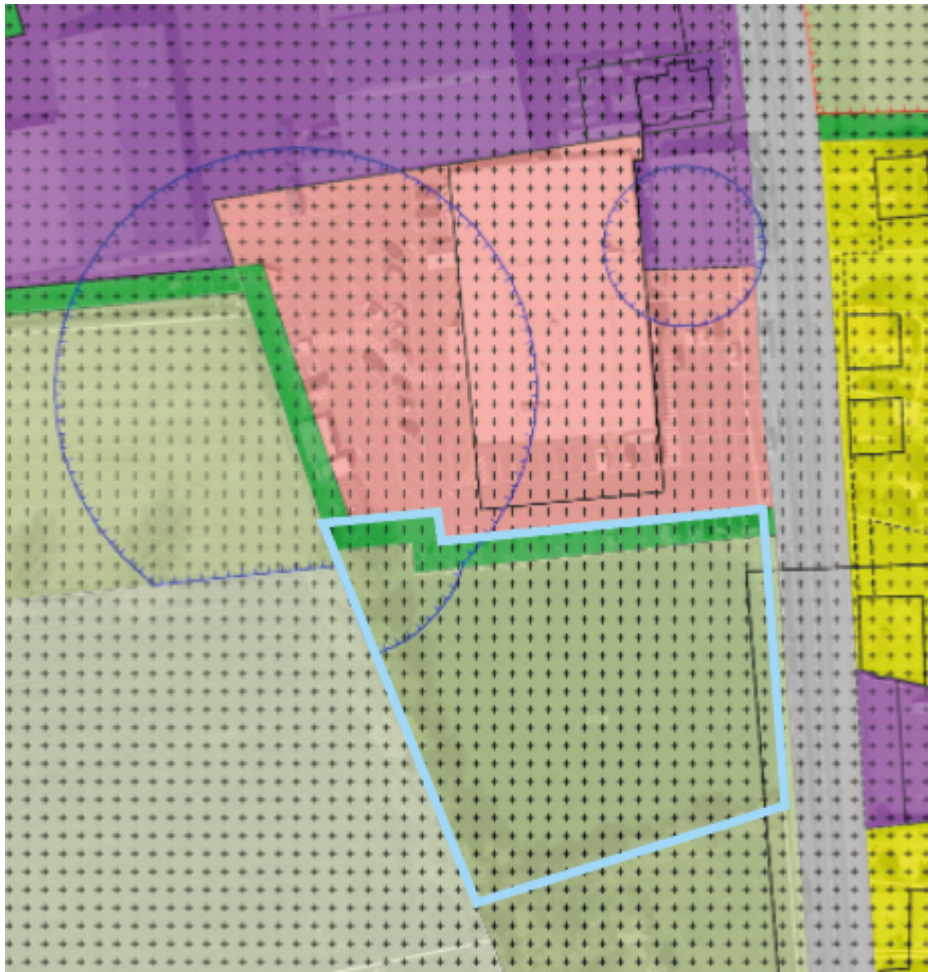
#### *Dubbelbestemmingen*

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2'. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek nodig is als de bodem verstoord wordt op een diepte 40 centimeter en dieper met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. Naast deze archeologische dubbelbestemming geldt voor een beperkt deel van het perceel, een strook langs de Gentsevaart, de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 1'. Bij een verstoring van 50m<sup>2</sup> of meer op een diepte van 40 centimeter of meer onder het maaiveld is een omgevingsvergunning vereist. In paragraaf 4.2 wordt nader aan deze dubbelbestemmingen getoetst.

#### *Veiligheidszone*

Aan de noordwestzijde van het plangebied geldt de veiligheidszone LPG. Deze veiligheidszone is van toepassing

vanwege de aanwezigheid van het LPG-vulpunt aan de westzijde van de bestaande parking. Deze veiligheidszone geeft een bescherming ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten.



Figuur 5 | Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking: Juust BV)

# Hoofdstuk 3      Beleidskader

## 3.1      Rijksbeleid

### Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. Op basis van jurisprudentie dient per geval beoordeeld te worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de overzichtsuitspraak over de ladder van 28 juni 2017 is aangegeven dat een parkeerterrein waarvan de behoefte afhankelijk is van de aanwezigheid van een bestaande voorziening, zoals bijvoorbeeld in dat geval een recreatieterrein, op zichzelf niet is aan te merken als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 tweede lid, Bro (zie ook ECLI:NL:RVS:2017:943). In lijn daarmee dient ook dit parkeerterrein niet aangemerkt te worden als stedelijke ontwikkeling. Een nadere onderbouwing van de behoefte is niet noodzakelijk. Uiteraard dient in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing wel gemotiveerd te worden dat deze voorziening passend is op deze locatie.

Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

## 3.2      Provinciaal beleid

### Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Binnen bestaand bebouwd gebied heeft de gemeente grote vrijheid bij de regie van ruimtelijke ontwikkelingen. Specifiek voor het toevoegen van parkeermogelijkheden gelden geen beleidsregels op provinciaal niveau.

### Omgevingsverordening Zeeland 2018

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 gaat net als het Omgevingsplan ook over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over het ruimtelijk domein van belang. Er zijn in de omgevingsverordening geen specifieke regels opgenomen die dit plan raken.

Provinciaal beleid staat de vaststelling van het plan niet in de weg.



### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie Hulst (2012)**

In de Structuurvisie Hulst zijn gebieden aangeduid waarvoor de strategie herstructureren geldt. De Gentsevaart maakt daar deel van uit. Het uitbreiden van het parkeerterrein maakt het mogelijk om een gescheiden in- en uitrit te realiseren op de Gentsevaart. Hierdoor wordt de kans op afdekongevallen verkleind. Omdat de doorstroming en de verkeersveiligheid op de doorgaande weg Gentsevaart door Kapellebrug in de toekomst onder druk kan komen te staan (wat overigens geen gevolg is van de uitbreiding van de supermarkt) biedt deze ontwikkeling een kans om de doorstroming op dit gedeelte van het tracé te verbeteren.

#### **Retailstructuurvisie Hulst 2025**

Op 14 november 2017 is de retailstructuurvisie vastgesteld die voor het onderdeel 'retail' de structuurvisie vervangt. Daarin is bepaald dat voor de (beperkte) retail in de overige kernen, zoals Kapellebrug, geldt dat deze bijdragen aan de leefbaarheid in het dorp. Uitgangspunt is behoud en waar mogelijk verdere concentratie van het aanbod binnen deze kernen. Beperkte uitbreiding is mogelijk mits het een aantoonbare bijdrage levert aan de leefbaarheid en concentratie van winkels in de dorpskern. Zorgen voor een goede parkeergelegenheid is belangrijk om de supermarkten draaiende te houden en de omgeving leefbaar en veilig te houden.

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid.

# Hoofdstuk 4      Kwaliteit      van      de leefomgeving

## 4.1      Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

## 4.2      Archeologie en cultuurhistorie

### Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt diverse wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

Voor het plangebied geldt grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2' en voor een beperkt deel 'Waarde-archeologie 1'. Voor beide dubbelbestemmingen geldt een vrijstellingsdiepte van 40 centimeter. Als onder deze 40 centimeter wordt gegraven geldt voor 'Waarde-archeologie 2' dat wanneer de bodem met een oppervlak van 500 m<sup>2</sup> wordt verstoord archeologisch onderzoek nodig is. Voor 'Waarde-archeologie 1' is dit al bij 50 m<sup>2</sup> het geval. Aangezien er sprake is van dekzandgebied mag ervan uit worden gegaan dat een fundering tot maximaal 40 centimeter onder maaiveld mogelijk is. Voor het aanleggen van de watercompenserende berging met een omvang van 153,75m<sup>3</sup> (zie 4.11), welke in het gebied met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' ligt, wordt geen groter oppervlak dan 500m<sup>2</sup> verstoord. Voor de afwatering van het parkeerterrein wordt uitgegaan van het natuurlijk afstromen van hemelwater. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Indien tijdens de werkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan dan geldt een wettelijke meldingsplicht.

### Cultuurhistorie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen waaronder de Monumentenwet 1988. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten in of in de directe omgeving van het plangebied, waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden, zijn niet aanwezig. De ingrepen zijn beperkt van aard.

### 4.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Door de realisatie van het parkeerterrein behorende bij de supermarkt wordt de afstand tot de woningen gelegen aan de overzijde van de Gentsevaart (nummers 35 en hoger) verkleind. De richtafstand van een supermarkt inclusief bijbehorende parking bedraagt in een gemengd gebied 0 meter. Er is sprake van een gemengd gebied gelet op de ligging langs hoofdinfrastructuur en de diversiteit aan functies binnen het gebied. De kortste afstand tot de woning Gentsevaart 35 bedraagt 14 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van woningen in de directe nabijheid.

### 4.4 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Het parkeerterrein wordt niet gebruikt voor langdurig verblijf. Het parkeerterrein wordt volledig in verhard uitgevoerd. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is voor deze functie niet noodzakelijk.

### 4.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving.

Het parkeerterrein ligt voor een deel binnen de risicocontour van het LPG-vulpunt en de ondergrondse tank die binnen dezelfde inrichting aanwezig is. Omdat er sprake is van één inrichting wordt dit niet als relevante risicobron gezien. Het parkeerterrein is ook niet bedoeld voor grote groepen personen tegelijkertijd. In het kader van de uitbreiding van de supermarkt zijn reeds afspraken gemaakt over de beleving van de LPG. Dit vindt plaats buiten de openingstijden van de supermarkt en dus ook buiten de gebruikstijden van het parkeerterrein. Mogelijke effecten van een incident worden hierdoor vermindert, het risico wordt verkleind. Het gaat in deze om een wijziging/uitbreiding van het parkeerterrein, niet om het realiseren van extra bouw mogelijkheden. Klanten worden optimaler gefaciliteerd. Een nadere beoordeling van dit aspect is niet noodzakelijk.

### 4.6 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Er is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object of nieuwe geluidbron in het kader van de Wet geluidhinder. Omdat het parkeerterrein op zich geen verkeersaantrekkende werking heeft, is er ook geen extra verkeersbelasting op omliggende woningen vanwege komend en gaand wegverkeer. De aanvaardbaarheid van

een parkeerterrein ten opzichte van woningen is reeds beoordeeld in paragraaf 4.3. Het aspect geluid is daarin inbegrepen. Wat betreft indirecte hinder is de afstand van het parkeerterrein ten opzichte van omliggende woningen voldoende. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet nodig.

#### 4.7 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

#### 4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijn stof ( $\text{PM}_{10}$ ) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  leidt die lager is dan de NIBM grens van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$  hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In de ruimtelijke onderbouwing die bij de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de supermarkt was gevoegd is berekend dat het project 'Niet in Betekende Mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Inmiddels is een nieuwe CROW-publicatie (nummer 381) verschenen waarin de maximum verkeersgeneratie voor full-service supermarkten per  $100\text{m}^2$  bvo naar boven is bijgesteld. In een worst case scenario vinden er dagelijks 886 extra verkeersbewegingen plaats (hoewel dit geen realistische verwachting is). Ook in een worst case scenario draagt het plan Niet In Betekende Mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                            | 2019 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                              |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                       | 886  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                              | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                    |      |
| $\text{NO}_2$ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$                                                          | 0,85 |
| $\text{PM}_{10}$ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$                                                       | 0,14 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$                                    | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                   |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |      |

#### 4.9 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

##### Gebiedsbescherming

Op een afstand van ca. 100 meter ligt het waterwingebied St. Jansteen, wat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Zeeland. Er geldt geen nadere afweging binnen deze afstand. Nederlandse Natura 2000-gebieden liggen op zeer grote afstand. De 'Vogelkreek' ligt op 9,5 kilometer en is niet stikstofgevoelig. Op ruim 10 kilometer ligt 'Westerschelde & Saeftinghe'. Gelet op de grote afstand tot dit natuurgebied zijn significant negatieve effecten daarop niet te verwachten. Op Belgisch grondgebied zijn de Natura 2000-gebieden dichterbij gelegen. Op ca. 1 kilometer ligt een deel van 'Zandig Vlaanderen Oost' en op ca. 4,3 kilometer ligt 'Beneden-Schelde'. De ontwikkeling op zichzelf heeft geen extra verkeersaantrekkende werking, de verkeersaantrekkende werking wordt bepaald door de reeds toegestane supermarkt. De gewijzigde aanleg van het parkeerterrein leidt niet tot extra verkeersbewegingen of activiteiten die invloed zouden kunnen hebben op een natuurgebied (externe werking). In de relatief korte aanlegfase is er door het gebruik van machines wel sprake van extra uitstoot, echter door de functiewijziging komt de uitstoot vanwege landbouw (bewerking en bemesting) te vervallen. De ontwikkeling heeft geen significant negatieve effecten op natuurgebieden.

#### Soortenbescherming

De gronden worden gebruikt als akkerland. De gronden zijn intensief bewerkt waardoor er zich geen beschermde soorten hebben kunnen vestigen. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar natuurwaarden is niet aan de orde. Overigens biedt de nieuwe inrichting met inpassing en een grote waterbuffer wel mogelijkheden voor het vergroten van de biodiversiteit ter plaatse.

#### 4.10 Verkeer en parkeren

**Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie in de omgeving, de verkeersgeneratie, de ontsluiting en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.**

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de uitbreiding van de supermarkt (Bijlage 1) is uitvoerig ingegaan op het aspect verkeer en parkeren. Bij de vergunningverlening is uitgegaan van een parkeerterrein met 145 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zouden deels als overloopterrein worden gerealiseerd (32 stuks), het grootste deel betreffen bestaande parkeerplaatsen. Onlangs kreeg de initiatiefnemer de mogelijkheid om agrarische gronden aan te kopen aan de zuidkant van het perceel. Een mogelijkheid die er eerder niet was. Hoewel het realiseren van de parkeerplaatsen op het overloopterrein zeker wel mogelijk was, was dit niet helemaal ideaal, bekeken vanuit oogpunt van bedrijfsvoering van de naastgelegen loodsen. Op de gronden aan de zuidzijde kan een logisch ingedeelde parking worden gerealiseerd met meer comfort voor de klanten. Met deze nieuwe parking ontstaat er een parkeerterrein van 173 parkeerplaatsen.

Op basis van de meest actuele kencijfers van het CROW (publicatie 381) is de parkeerbehoefte als volgt.

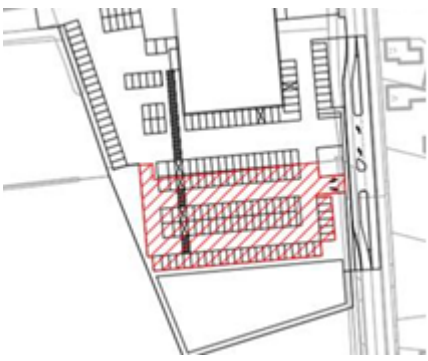
|                        | minimale<br>richtlijn | maximale<br>richtlijn | per                   | oppervlakte (m <sup>2</sup> ) | minimaal | maximaal |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|----------|----------|
| Fullservice supermarkt | 3,8                   | 6,6                   | 100m <sup>2</sup> bvo | 2090                          | 79,4     | 137,9    |
| Viswinkel (buurtsuper) | 2,3                   | 4,3                   | 100m <sup>2</sup> bvo | 640                           | 14,7     | 27,5     |
| Bedrijfsloods/opslag   | 0,6                   | 1,1                   | 100m <sup>2</sup> bvo | 720                           | 4,3      | 7,9      |
| totaal afgerond        |                       |                       |                       |                               | 99       | 174      |

De bandbreedte van de parkeerbehoefte ligt tussen 99 en 174 parkeerplaatsen. Gelet op het feit dat deze supermarkt met name in weekenden grote piekdrukten kent is het in dit geval gewenst uit te gaan van de bovenkant van de bandbreedte. Daarmee is de capaciteit van de parkeerplaats toekomstbestendig.

Bijkomend voordeel van deze gewijzigde parkeersituatie is de mogelijkheid om een gescheiden in- en uitrit te realiseren in de eindfase. Totdat de Gentsevaart wordt aangepakt door de Provincie Zeeland blijft de in- en uitritsituatie zoals deze nu is. Zodra werkzaamheden plaatsvinden wordt een nieuwe aansluiting gemaakt. Het risico op afdekongevallen wordt daarmee verkleind.

#### 4.11 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |      |   |                             |   |   |   |                |   |                 |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|---------------|--|--------------|---|---|---|------------------------|---|------|---|-----------------------------|---|---|---|----------------|---|-----------------|---|
| <b>Veiligheid waterkeringen</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                                          | De locatie ligt niet in of in de nabijheid van waterkeringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |      |   |                             |   |   |   |                |   |                 |   |
| <b>Voorkomen overlast door oppervlaktewater</b><br>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.<br>Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties. | <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>0</td><td>2050</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>0</td><td>Nader begrenzen</td><td>4</td></tr></table> <p>De bestaande landbouwgrond wordt over een oppervlakte van 2.050m² verhard. Dat betekent dat er compenserende berging nodig is van <math>2.050 \times 0,075\text{mm} = 153,75\text{m}^3</math>. De waterpartij zoals voorzien aan de zuidzijde van het plangebied (zie figuur 4) biedt voldoende ruimte om deze compenserende berging te realiseren. Deze waterpartij moet nog nader technisch uitgewerkt worden.</p>  <p>(rood gearceerd gedeelte is nieuw aan te leggen verharding)</p> |                 | huidige situatie | na realisatie |  | dakoppervlak | 0 | 0 | 1 | dichte bodemverharding | 0 | 2050 | 2 | doorlatende bodemverharding | 0 | 0 | 3 | wateroppervlak | 0 | Nader begrenzen | 4 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | huidige situatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | na realisatie   |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |      |   |                             |   |   |   |                |   |                 |   |
| dakoppervlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0               | 1                |               |  |              |   |   |   |                        |   |      |   |                             |   |   |   |                |   |                 |   |
| dichte bodemverharding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2050            | 2                |               |  |              |   |   |   |                        |   |      |   |                             |   |   |   |                |   |                 |   |
| doorlatende bodemverharding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0               | 3                |               |  |              |   |   |   |                        |   |      |   |                             |   |   |   |                |   |                 |   |
| wateroppervlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nader begrenzen | 4                |               |  |              |   |   |   |                        |   |      |   |                             |   |   |   |                |   |                 |   |
| <b>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</b><br>Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.<br>Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.                        | Het hemelwater stroomt af naar de nieuw te realiseren waterpartij aan de zuidzijde van het plangebied.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |                  |               |  |              |   |   |   |                        |   |      |   |                             |   |   |   |                |   |                 |   |



|                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b><br>Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden. | Er is geen sprake van een wijziging op dit punt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Grondwaterkwaliteit</b><br>Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                                                        | Er is sprake van een grondwaterbeschermingsgebied. Op grond van de provinciale omgevingsverordening is het niet toegestaan afstromend water van wegen in de bodem te lozen tenzij er een doelmatig werkend zuiveringssysteem wordt toegepast. Er kan gekozen worden om afstromend water niet te lozen op de waterpartij, maar op de riolering of een adequaat zuiveringssysteem toe te passen (olie-benzineafscheider). Evides is met beide oplossingen akkoord. Gelet op de noodzaak voor watercompensatie wordt gekozen voor het realiseren van een zuiveringssysteem. |
| <b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br>Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.             | Door het realiseren van het parkeerterrein wijzigt de oppervlaktewaterkwaliteit niet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Volksgesondheid</b><br>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                                 | De aan te planten haag aan de zuidzijde van het parkeerterrein voorkomt dat er rechtstreekse toegang tot de waterpartij is. Er is derhalve geen verdrinkingsgevaar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bodemdaling</b><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                                        | Er is geen sprake van bodemdaling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Natte natuur</b><br>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                                            | Er is geen sprake van natte natuur. Door de aanleg van een natuurlijke waterbuffer kunnen zich wel natuurwaarden ontwikkelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.                          | De uitbreiding van het parkeerterrein grenst niet aan oppervlaktewater.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Anderer belangen waterbeheer</i>                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.                                             | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <p><b>Wegen in beheer bij het waterschap</b><br/>(alleen invullen voor zover van toepassing)</p> <p>* in de bouwfase:<br/>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</p> <p>* na realisatie: verkeersaantrekkende werking<br/>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</p> <p>* na realisatie: bereikbaarheid<br/>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.<br/>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</p> <p>* na realisatie: parkeren<br/>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</p> <p>* na realisatie: (ver)bouwen<br/>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd).</p> | Niet van toepassing. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

#### 4.12 Milieu Effect Rapportage

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht.

In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r..

De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Op grond van artikel 7.2 lid 2 sub b Wet milieubeheer jo. artikel 2 lid 2 jo. categorie D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en bijbehorend parkeerterrein. De bouw van een solitaire supermarkt kan niet als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie D 11.2 van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. worden beschouwd. Hierdoor is het niet nodig om te beoordelen of het initiatief past onder de in het Besluit m.e.r. gedefinieerde activiteiten.

Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of besluit is dan ook niet benodigd.

#### 4.13 Conclusie

De milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van het onderhavige plan zijn onderzocht en hierboven toegelicht. Deze aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

# Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

## 5.1      Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs. Er is geen sprake van een bouwplan. Voor de omgevingsvergunning worden de leges in rekening gebracht conform de tarieven in de legesverordening 2019. Het plan heeft voor de gemeente geen nadelige gevolgen.

## 5.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan in ieder geval toegezonden aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

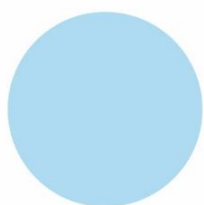
### Ter inzage legging ontwerp omgevingsvergunning

Er wordt op basis van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) een uitgebreide procedure gevolgd voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Het ontwerpbesluit heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens die termijn konden belanghebbenden een zienswijze indienen bij het college van Burgemeester en Wethouders.



# bijlagen bij toelichting

# Bijlage 1 ruimtelijke      onderbouwing uitbreiden supermarkt



## **Uitbreiding supermarkt MCD Mangnus**

Onderbouwing t.b.v. omgevingsvergunning

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

**JUUST**  
daarom!





# Colofon

## Documentgegevens

Titel: Uitbreiding supermarkt MCD Mangnus, onderbouwing t.b.v. omgevingsvergunning  
Rapportnummer: MCD\_2016\_P01\_RO05  
Datum: 21-12-2017  
Status: Definitief

## Opdrachtgever

Naam: MCD Mangnus Kapellebrug  
Contactpersoon: Dhr. D. Mangnus  
Adresgegevens: Gentsevaart 8  
4565 EV Kapellebrug

## Opdrachtnemer

Naam: Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte  
Adresgegevens: Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle  
085 – 90 20 222  
info@juustdaarom.nl  
www.juustdaarom.nl

Auteur(s): Jessica Ocké  
Contactgegevens: 06 - 23272808  
jessica@juustdaarom.nl



# Inhoudsopgave

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Inhoudsopgave .....</b>                                                   | <b>5</b>  |
| <b>Onderbouwing .....</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>o1 Inleiding.....</b>                                                     | <b>9</b>  |
| 1.1   Aanleiding .....                                                       | 9         |
| 1.2   Ligging plangebied .....                                               | 9         |
| 1.3   Leeswijzer .....                                                       | 10        |
| <b>o2 Het project.....</b>                                                   | <b>11</b> |
| 2.1   Huidige situatie .....                                                 | 11        |
| 2.2   Toekomstige situatie .....                                             | 11        |
| 2.3   Geldend bestemmingsplan .....                                          | 15        |
| 2.4   Conclusie .....                                                        | 15        |
| <b>o3 Beleidskader .....</b>                                                 | <b>17</b> |
| 3.1   Rijksbeleid.....                                                       | 17        |
| 3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking .....                             | 17        |
| 3.1.2 Goede ruimtelijke ordening .....                                       | 17        |
| 3.1.3 Conclusie rijksbeleid.....                                             | 18        |
| 3.2   Provinciaal beleid .....                                               | 19        |
| 3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening).....            | 19        |
| 3.2.2 Verordening ruimte provincie Zeeland.....                              | 19        |
| 3.2.3 Conclusie provinciaal beleid .....                                     | 19        |
| 3.3   Gemeentelijk beleid .....                                              | 20        |
| 3.3.1 Beleidsnotitie supermarktstructuur gemeente Hulst (4 april 2013) ..... | 20        |
| 3.3.2 Structuurvisie Hulst (2012) .....                                      | 20        |
| 3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid .....                                    | 20        |
| 3.4 Conclusie .....                                                          | 21        |
| <b>o4 Kwaliteit van de leefomgeving .....</b>                                | <b>21</b> |
| 4.1   Inleiding .....                                                        | 21        |
| 4.2   Archeologie en cultuurhistorie .....                                   | 21        |
| .....                                                                        | 21        |
| 4.3   Bedrijven en milieuzonering .....                                      | 22        |
| 4.4   Bodem .....                                                            | 22        |
| 4.5   Externe veiligheid .....                                               | 23        |
| 4.6   Geluid .....                                                           | 24        |
| 4.7   Kabels en leidingen .....                                              | 24        |

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.8   Luchtkwaliteit .....                                 | 25        |
| 4.9   Natuur .....                                         | 26        |
| 4.10   Verkeer en parkeren .....                           | 26        |
| .....                                                      | 26        |
| 4.11   Water .....                                         | 27        |
| 4.12   Conclusie .....                                     | 29        |
| <b>o5  Uitvoerbaarheid .....</b>                           | <b>31</b> |
| 5.1   Financiële uitvoerbaarheid .....                     | 31        |
| 5.2   Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....               | 31        |
| <b>Bijlagen bij deze onderbouwing .....</b>                | <b>33</b> |
| 1. Inrichtingstekening parkeerterrein en ontsluiting ..... | 33        |
| .....                                                      | 36        |





# 01 | Inleiding

## 1.1 | Aanleiding

MCD Mangnus heeft de wens de huidige supermarkt aan de Gentsevaart 8 te Kapellebrug uit te breiden naar een winkelvloeroppervlak van 1.500m<sup>2</sup>. De uitbreiding maakt deel uit van het winkelverbeterplan waarmee de familie Mangnus enkele jaren geleden is gestart. Het winkelverbeterplan is er vrijwel geheel op gericht om meer grip te krijgen op de bestedingen van de Belgische consument.

Het bouwplan voorziet gedeeltelijk in uitbreiding aan de achterzijde van de huidige supermarkt en gedeeltelijk in het betrekken van een deel van de bestaande magazijnruimte bij de winkel. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat er gebouwd wordt buiten het bouwvlak, het maximum verkoopvloeroppervlak wordt overschreden en detailhandelsactiviteiten binnen de bedrijfsbestemming slechts beperkt zijn toegestaan. De gemeente Hulst wenst medewerking te verlenen aan het plan en af te wijken van het bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 a onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan een omgevingsvergunning worden verleend voor zogenaamde kruimelgevallen mits er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht regelt de gevallen waarin toepassing mag worden gegeven aan deze (reguliere) procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan. Lid 1 en lid 9 bepalen dat het uitbreiden van een hoofdgebouw en een wijziging van het gebruik op deze wijze vergund kunnen worden. Het is ook toegestaan deze leden gecombineerd toe te passen. Gebruikswijziging is nodig voor het wijzigen van het gebruik van het magazijn en het gebruik van een deel van de huidige bedrijfsbestemming als parking. Voor het gebruiken van de bedrijfswoning als burgerwoning wordt eveneens afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

In deze onderbouwing wordt het plan beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 | Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Gentsevaart 8 te Kapellebrug (zie figuur 1). Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Gentsevaart. Aan de noordzijde is een woning en bedrijfsbebouwing gelegen. Aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden.



Figuur 1 | Ligging plangebied (geel) (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)



### 1.3 | Leeswijzer

Deze onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht en worden de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende omgevingsaspecten beoordeeld.

## 02 | Het project

### 2.1 | Huidige situatie

In de huidige situatie zijn er op het perceel een supermarkt met ambachtelijke slagerij, een tankstation (exclusief tankshop) en een succesvolle viswinkel met bijbehorende verwerkings- en opslagruimten en parkeerplaatsen aanwezig. De supermarkt onderscheidt zich door de ambachtelijke versafdelingen en de viswinkel onder hetzelfde dak en is door zijn unieke concept tot ver in België gekend. Aansluitend aan de bedrijfsbebouwing is tevens nog een berging aanwezig welke in deze onderbouwing buiten beschouwing wordt gelaten. De totale omvang van de aaneengesloten bebouwing bedraagt ca. 3.100 m<sup>2</sup> (exclusief overkapping tankstation). Het winkelvloeroppervlak van de supermarkt bedraagt in de huidige situatie 1.096 m<sup>2</sup> (inclusief galerij).

De MCD Mangnus is een keurig verzorgde supermarkt. Deze supermarkt oogt wel te krap en dat maakt dat het interieur van de supermarkt een druk beeld oplevert. De interne circulatieruimte voor de supermarktbezoeker is, zeker in het weekend, onvoldoende. De te hoge schappen voldoen niet meer aan de eisen van de moderne consument (de 'pakhoogte'). De assortimenten van de versafdelingen bieden een zeer breed assortiment, maar de beschikbare presentatieruimte is volstrekt te krap van omvang. Met name in het weekend, als ca. 70% van de wekelijkse bezoekers naar de supermarkt gaan, dan is de winkel te klein om haar bezoekers op een fatsoenlijke wijze te kunnen ontvangen. Een kwaliteitsslag is noodzakelijk.

De MCD Mangnus kent nauwelijks een primair en/of secundair verzorgingsgebied. De omzet is vrijwel geheel afkomstig van de Belgische supermarktbezoeker (tertiair). Het assortiment, de prijsstelling, presentatie en marketing is door MCD afgestemd op deze marktsituatie. Zo is er een eigen slagerij, warme keuken, patissier en visverwerking ter plaatse.

De supermarkt is gelegen aan de N290/Gentsevaart. Dit is een als gebiedsontsluitingsweg gecategoriseerde verbinding tussen Hulst en de E34/Expressweg in Vlaanderen. De weg verwerkt gemiddeld meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. De N290 maakt deel uit van het Hoofdwegennet van de provincie Zeeland en is ook aangewezen als onderdeel van het ontsluitend netwerk voor goederenvervoer in de provincie Zeeland.

Aan de voorzijde van de supermarkt is een parkeerterrein gelegen. Dit heeft 2 aansluitingen op de N290. Daarnaast sluit het parkeerterrein aan op het naastgelegen tankstation wat ook via 2 aansluitingen met de N290 verbonden is. Zeker op dagen met veel bezoekers/toeristen van/naar Hulst (o.a. zondagen) zorgt het op- en afrijden van het parkeerterrein voor een verkeerssituatie op de N290 die aandacht vraagt.

### 2.2 | Toekomstige situatie

Sinds enkele jaren is de familie Mangnus gestart met een (gefaseerd) winkelverbeterplan. Deze is gericht op de 'supermarkt van de toekomst' en vloeit voort uit de zich steeds wijzigende marktomstandigheden. Het inspelen op nieuwe consumententrends als 'gemak', 'gezondheid' en 'genieten' is een grote kans. Er moet ruimte worden gevonden voor nieuwe producten waar met name de Belgische consument om vraagt.

Daarnaast wil MCD meer winkelruimte voor de combinatie van 'foodretail' (het aanbieden van producten) en 'foodservice' (het bereiden van maaltijden voor de consumenten). De winkel functioneert vooral op

weekendbezoekers. De verwachting is dat het aantal weekendbezoekers in de toekomst steeds verder zal gaan toenemen. Dat vereist meer ruimte in de winkel als circulatieruimte (bredere gangpaden).

Het winkelverbeterplan past geheel in de algemene supermarkttrends, die gelden voor de Nederlandse en Belgische markt. Er wordt vooral ingezet op schaalvergroting met meer aandacht voor het versassortiment. Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van foodwinkels in Nederland en België is de laatste jaren fors toegenomen. Een volwaardige servicesupermarkt, met een vrijwel uitsluitend lokale functie, dient tegenwoordig over een minimale winkelomvang van 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak te beschikken. Bij nieuwvestigingen voor grotere verzorgingsgebieden wordt ingezet op een minimale maat van 2.000 m<sup>2</sup>.

#### *Uitbreiding*

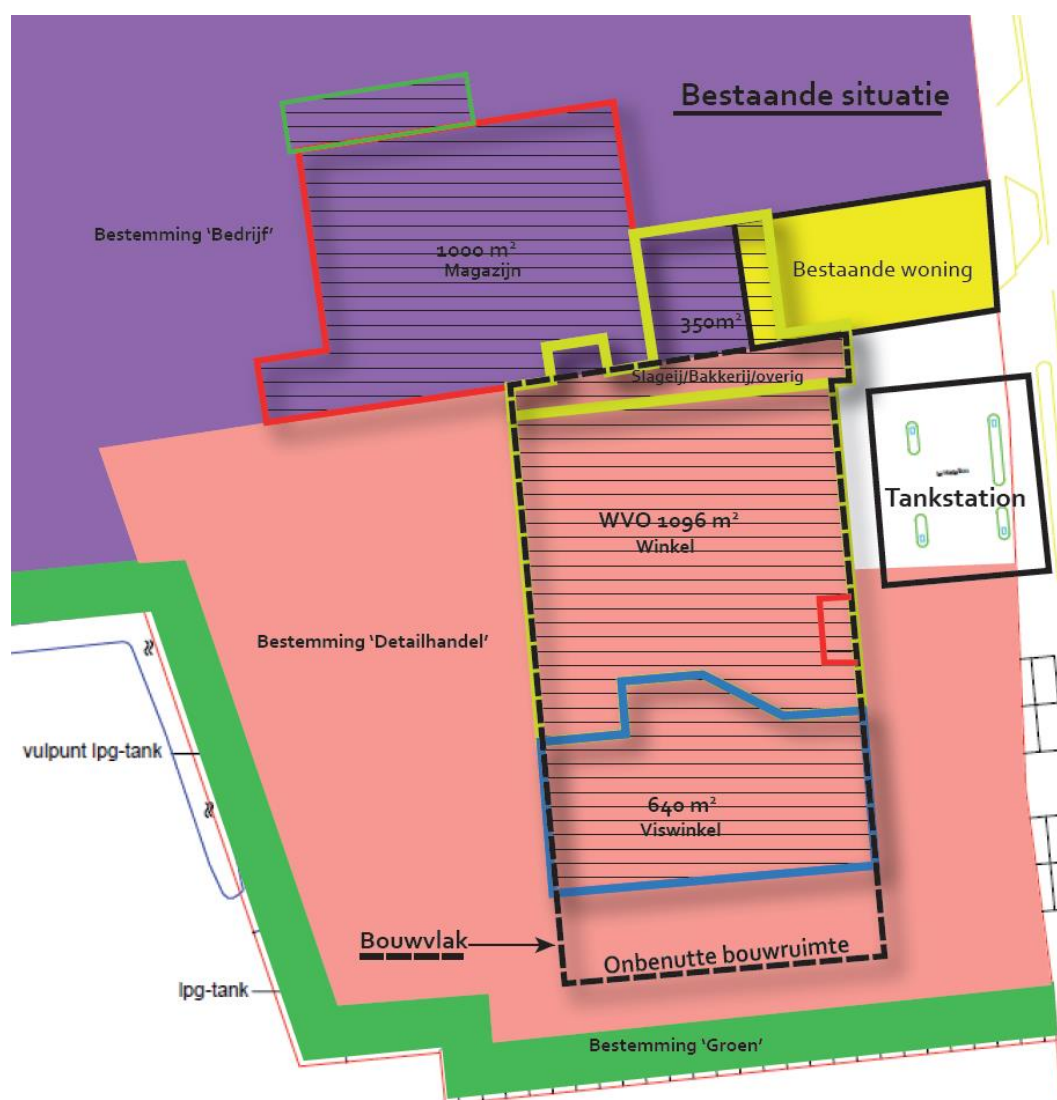
De supermarkt wordt uitgebreid tot een effectief winkelvloeroppervlak van 1.500m<sup>2</sup>. Het totale vloeroppervlak van de supermarkt bedraagt 1.750 m<sup>2</sup> (exclusief magazijnruimte). Doordat versproducten in de winkel vers bereid worden (de moderne supermarkt) en deze bewerkingsruimten deels uit het magazijn worden gehaald (slagerij en patisserie) zit er een verschil in het oppervlak van de winkel en het oppervlak dat daadwerkelijk als winkelvloeroppervlak wordt aangemerkt<sup>1</sup>. De winkel voorziet in een bewerkingsruimte (ambacht) voor patisserie en vlees van gezamenlijk in totaal ca. 250m<sup>2</sup>. Het uiteindelijke winkelvloeroppervlak is niet groter dan 1.500 m<sup>2</sup>.

Het tankstation en de viswinkel blijven ongewijzigd.

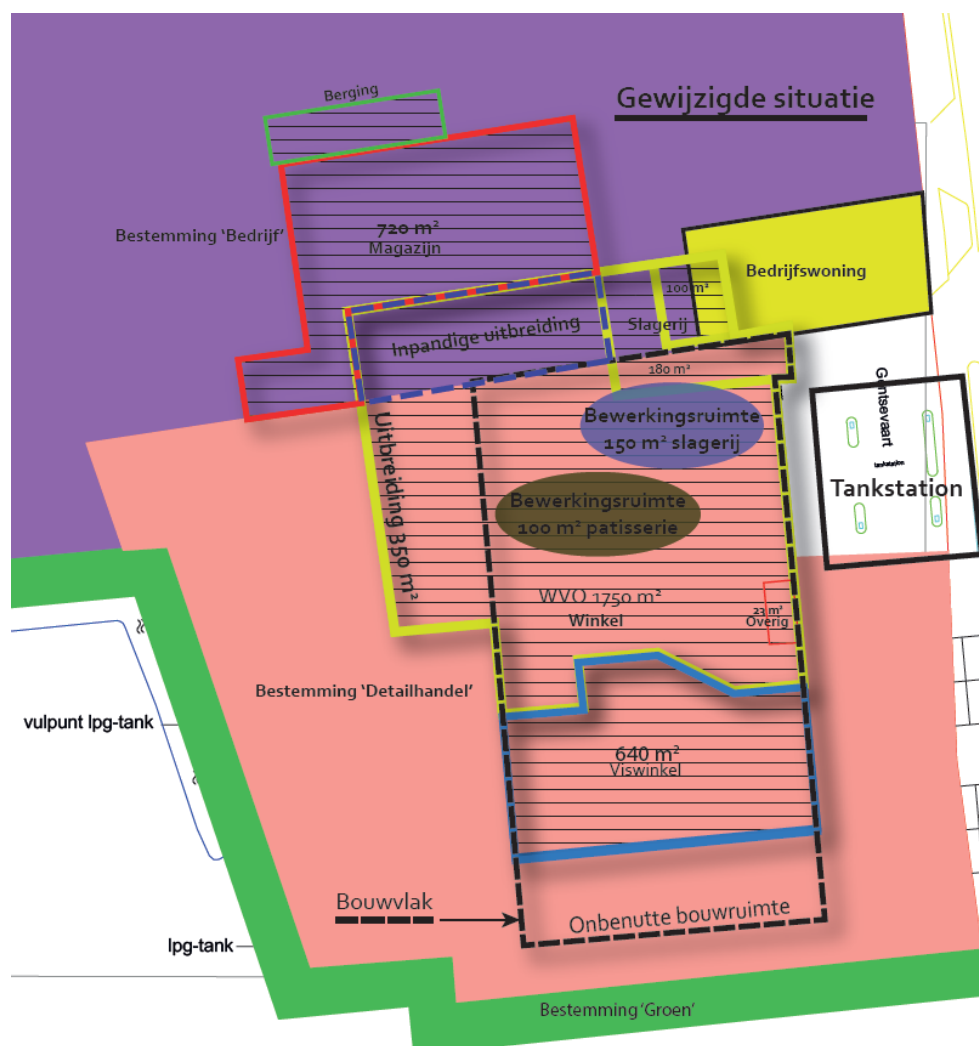
Het pand wordt aan de achterzijde uitgebreid met 350 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlak (zie figuur 2 en 3 op de volgende pagina's). De uitbreiding van het winkelvloeroppervlak vindt daarnaast gedeeltelijk inpandig plaats. Een deel van het bestaande magazijn (ca. 330 m<sup>2</sup>) wordt in gebruik genomen als winkelvloeroppervlakte.

De totale omvang van het gebouw (de aaneengesloten bebouwing) bedraagt daarmee ca. 3450 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Definitie winkelvloeroppervlak: De totale in een winkel voorkomende vloeroppervlakte van alle bouwlagen van ruimten welke rechtstreeks toebedeeld en ten dienste staan voor de uitstalling en verkoop van detailhandelsartikelen (en voor het publiek zichtbaar of toegankelijk zijn, inclusief de vloeroppervlakte van de etalage, vitrine, toonbank- en kassarimte (plus de loopruimte voor het personeel daarachter), schappen, paskamers, ruimten voor winkelwagentjes en lege dozen evenals de vloeroppervlakte van entresols (met voor klanten voldoende hoogte). Hieronder wordt niet begrepen de uitsluitend voor het personeel bedoelde (dienst)ruimten en de ruimten die betrekking hebbend op bedrijfskantoor, portiek, ambacht, en reparatie activiteiten, verwerken van bestellingen, opslag, verwerking van bestellingen, magazijn, sanitair, keuken en distributieruimten.



Figuur 2 | Bestaande situatie



Figuur 3 | Gewijzigde situatie

#### *Wijziging verkeerssituatie en parking*

Het plan voorziet in een aanpassing aan de inrichting van het parkeerterrein. Het aantal parkeerplaatsen op het aangepaste parkeerterrein komt uit op 113 (inclusief 4 invalideparkeerplaatsen). Tevens is er aansluitend een overloopterrein beschikbaar met capaciteit voor nog eens 32 auto's. De totaal beschikbare parkeercapaciteit komt daarmee op 145.

In bijlage 1 is een overzichtstekening met daarop de (parkeer) wijzigingen weergegeven.

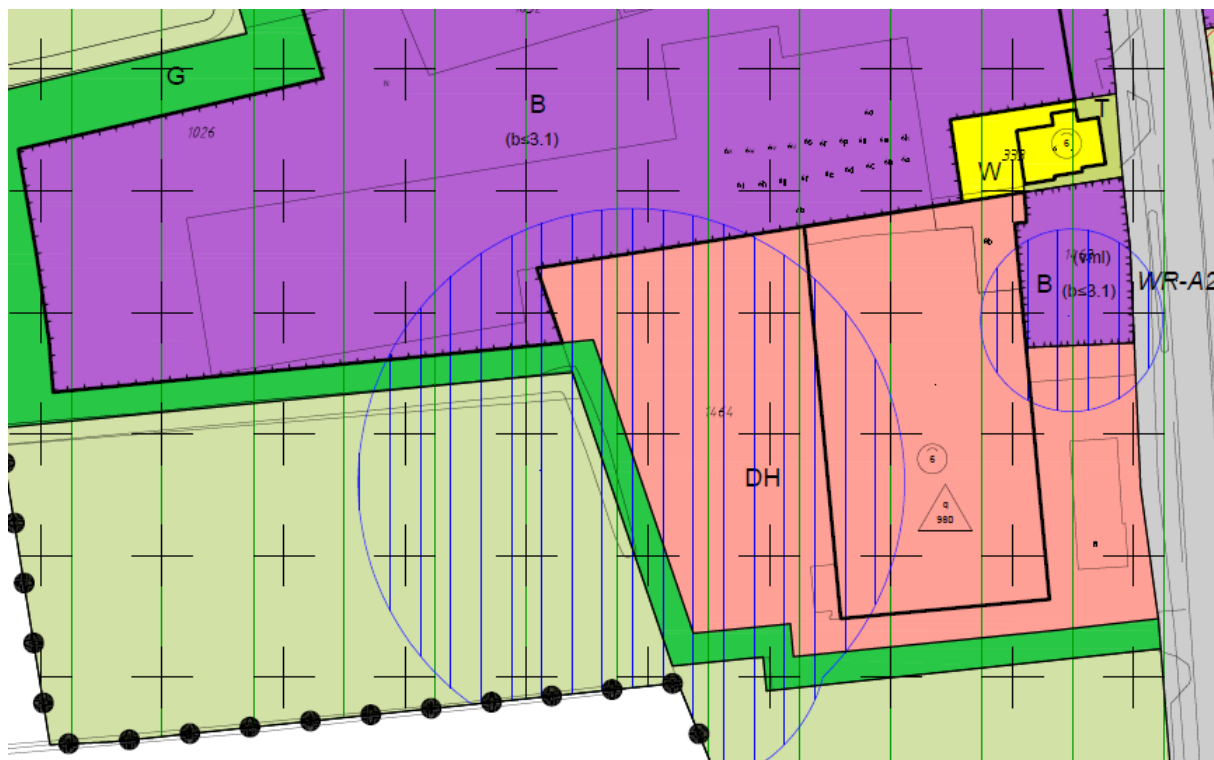
#### *Gebruik Gentsevaart 6 als bedrijfswoning*

In verband met de gewenste uitbreiding is het nodig de brandcompartimentering van het gehele gebouw te bezien. Om te kunnen voldoen aan de daartoe gestelde eisen uit het Bouwbesluit is het noodzakelijk maatregelen te treffen richting de woning Gentsevaart 6. Er worden aanpassingen aan de gevel gedaan. De betreffende woning is feitelijk in gebruik als bedrijfswoning, maar heeft op dit moment een reguliere woonbestemming. De gemeente heeft aangegeven dat ze voor dit feitelijk gebruik het bestemmingsplan willen wijzigen van 'wonen' naar 'detailhandel' met de aanduiding 'bedrijfswoning', zodat de instandhouding van de maatregelen gewaarborgd is en de woning niet los van de supermarkt kan worden verkocht voor reguliere bewoning door een derde. Vooruitlopend op de bestemmingsplanwijziging wordt met deze

procedure reeds afgeweken van het geldende bestemmingsplan om het gebruik als bedrijfswoning mogelijk te maken.

## 2.3 | Geldend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Kappellebrug'. Het perceel heeft grotendeels de bestemming 'Detailhandel' en gedeeltelijk de bestemming 'Bedrijf' (zie figuur 4).



Figuur 4 | Uitsnede bestemmingsplankaart 'Kappellebrug'

Binnen de bestemming 'Detailhandel' ligt een bouwvlak met een oppervlakte van 2.350 m<sup>2</sup>, welke geheel volgebouwd mag worden. Hiervan is ca. 410 m<sup>2</sup> onbenut. Het verkoopvloeroppervlak mag 980 m<sup>2</sup> bedragen.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens is toegestaan:

- Detailhandel, voor zover samenhangend en ondergeschikt aan de bedrijfsvoering tot een maximum van 100m<sup>2</sup>, met dien verstande dat 50% van het maximum bruto vloeroppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van showrooms;
- Voorraadhoudende en logistieke functies ten behoeve van bedrijfsmatige internetverkoop, niet zijnde detailhandel;
- Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en laad- en losvoorzieningen.

Er geldt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en er gelden veiligheidscontouren vanwege het LPG tankstation.

## 2.4 | Conclusie

De noodzakelijke kwaliteitsslag past niet in het geldende bestemmingsplan. Nieuwe bebouwing wordt opgericht buiten het bouwvlak, het maximum verkoopvloeroppervlak wordt overschreden en de bedrijfsbestemming staat slechts beperkt detailhandelsactiviteiten toe. Ten behoeve van de uitbreiding van het parkeerterrein ter plaatse van de bedrijfsbestemming is een functiewijziging noodzakelijk. Artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor biedt de grondslag om hiervoor vergunning te verlenen. De functiewijziging van de woning Gentsevaart 6 wordt eveneens geregeld op basis van artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor.

## 03 | Beleidskader

### 3.1 | Rijksbeleid

#### 3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen is het noodzakelijk een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking uit te voeren. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De ladderregeling, geregeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, luidt als volgt::

*'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

De essentie van de nieuwe ladder is nog steeds duurzaam om te gaan met de ruimte. Hieronder wordt verstaan het voorkomen van onnodig ruimtebeslag en het voorkomen van onaanvaardbare leegstand.

Toetsing aan de ladder is volgens artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht niet alleen nodig voor bestemmingsplannen maar ook voor omgevingsvergunningen die worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betreft de uitgebreide procedure omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. In dit geval is er geen sprake van een wijziging van het bestemmingsplan danwel van een uitgebreide procedure omgevingsrecht. Toepassing wordt gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 (kruimelgeval). De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve in dit geval niet van toepassing.

#### 3.1.2 Goede ruimtelijke ordening

Los van het feit dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is moet er uiteraard sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening alvorens de omgevingsvergunning met de kruimelgevallenregeling kan worden verleend. Derhalve wordt de ontwikkeling wel beschouwd langs de uitgangspunten van de ladder.

Het gaat om een uitbreiding van een bestaande supermarkt in het bestaande bebouwd gebied. Naast productuitbreiding is er sprake van een kwalitatieve verbetering in de vorm van verbrede gangpaden / bewegingsruimte voor de consument. De winkel wordt toekomstproof gemaakt. Een gedeelte van het geldende bouwvlak aan de zuidzijde (ca. 410m<sup>2</sup>) is op dit moment onbenut. De bebouwde uitbreiding voorziet in een oppervlakte van 350m<sup>2</sup> aan extra bebouwing. Juridisch gezien blijft het onbenutte deel van het bouwvlak met deze vergunning in stand, dus kan niet gesteld worden dat er geen extra ruimteclaim is. Feitelijk is het naderhand benutten van de bouwmogelijkheid aan de zuidzijde niet uitvoerbaar omdat er in dat geval niet in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien en er geen logische routing op het terrein kan



worden gerealiseerd. Daarbij komt dat het gaat om een uitbreiding van een bestaande supermarkt waarbij de gebouwde uitbreiding beperkt is. Een uitbreiding van ca. 400m<sup>2</sup> wordt blijkens jurisprudentie (ABRvS 3 december 2014; ECLI:NL:RVS:2014:4409) niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Vervolgens is de vraag in hoeverre de functiewijziging binnen de bedrijfsbestemming van zodanige aard is dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In beginsel is bij alleen een planologische functiewijziging geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075). Ca. 330 m<sup>2</sup> van het bestaande magazijn wordt verbouwd tot winkelruimte. Daarentegen komen in de winkel bewerkingsruimten die niet voor publiek bedoeld zijn en die ook niet worden meegerekend in het verkoopvloeroppervlak. Dit betreft ongeveer 250 m<sup>2</sup>.

Ondergeschikt is binnen de bedrijfsbestemming reeds detailhandel mogelijk tot een maximum vloeroppervlak van 100m<sup>2</sup>. Deze detailhandel moet dan wel gerelateerd zijn aan het ter plaatse gevestigde bedrijf. Dat is in dit geval niet aan de orde. De functiewijziging is wel zodanig beperkt in omvang dat, conform de aangehaalde jurisprudentie, gesteld kan worden dat ten aanzien van dit aspect ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De uitbreiding van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Detailhandel' en 'Bedrijf'. Ten aanzien van de aanleg van deze plaatsen is er geen sprake van nieuw ruimtebeslag, binnen beide bestemmingen is parkeren ten behoeve van de bijbehorende functie toegestaan. Dit onderdeel van het plan kan niet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### *Distributieve effecten*

Wat betreft distributieve effecten kan worden gemeld dat de plaatselijke effecten zeer beperkt zullen zijn. De tweede plaatselijke supermarkt aan de Gentsevaart 50, een kleine boodschappenwinkel van ca. 300m<sup>2</sup> w.v.o. heeft zijn specifieke klanten en fungeert daarbij tevens deels als 'dagelijkse boodschappenwinkel' voor de omliggende buurt. De beoogde schaalvergroting van MCD Mangnus, die zich vrijwel uitsluitend richt op een grotere grip op de Belgische consument, zal dan ook nauwelijks effecten voor de tweede supermarkt in Kapellebrug gaan opleveren.

Beoordelend vanuit de gemeentelijke distributieve effecten zullen de mogelijke effecten van de beoogde schaalvergroting van de MCD te Kapellebrug voor het supermarktaanbod in Hulst eveneens zeer bescheiden zijn, dan wel mogelijk zo beperkt zodat ze vrijwel niet te meten zijn. Een aantal van deze supermarkten maken nu ook een kwaliteitsslag of hebben deze recentelijk gemaakt. De distributieve effecten op de SPAR-supermarkt aan het Martje van Wardje te Sint Jansteen zijn eveneens vrijwel nihil. Deze keurig verzorgde SPAR (ca. 500m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak) is centraal in het dorp gelegen en vervult, gezien vanuit het perspectief van 'nabijheid en gemak', voor de bewoners van dit dorp een belangrijke dagelijkse boodschappenfunctie. Dit betekent dat deze SPAR grotendeels bestaat op de ca. 35 a 40% van de dagelijkse (vers) boodschappen van de bevolking van dit dorp. De overige supermarktaankopen van de bewoners van Sint Jansteen (de weekend- of bulk aankopen) vinden thans ook reeds plaats bij de grotere supermarkten rond Sint Jansteen. Het is niet aannemelijk dat de inwoners van Sint Jansteen na schaalvergroting van de MCD Mangnus de dagelijkse boodschappen op een grotere afstand bij MCD in Kapellebrug zullen gaan doen.

De omgevingsaspecten die in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden beoordeeld zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.

### **3.1.3 Conclusie rijksbeleid**

Geconcludeerd kan worden dat de gevraagde uitbreiding naar een effectief winkelvloeroppervlak past binnen het geldende rijksbeleid. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en de effecten in de omgeving zijn zeer minimaal. Het optreden van leegstand is niet aannemelijk.

## 3.2 | Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (inclusief herziening)

Op 28 september 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. Dit Omgevingsplan is deels herzien op 11 maart 2016. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en de provinciale belangen waar een (groot) belang aan wordt gehecht. Ingezet wordt op ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

#### *Voorzieningen*

De Provincie heeft als doelstelling een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie. Voorzieningen zijn betaalbaar, bereikbaar en divers. De Provincie zet zich in voor het toekomstbestendig maken van het Zeeuwse voorzieningenstelsel. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik ziet de provincie kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. Met kernwinkelgebieden bedoelt de provincie de binnen de centra van kernen gelegen gebieden waarin detailhandelsvoorzieningen zijn geconcentreerd. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. Kernwinkelgebieden vervullen een belangrijke economische functie voor bewoners en toeristen en verdienen bescherming. In kernen zonder kernwinkelgebied is ruimte voor lokale detailhandel en buiten bestaand bebouwd gebied zijn kleinschalige en aan het buitengebied gebonden vormen van detailhandel mogelijk.

### 3.2.2 Verordening ruimte provincie Zeeland

Het Omgevingsplan gaat uit van samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties, maar een aantal uitgangspunten uit het plan vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten, de Verordening ruimte provincie Zeeland. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

In de Verordening Ruimte is ten aanzien van de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen vastgelegd dat in een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsmogelijkheden worden gegeven inzicht wordt gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden. Een bestemmingsplan wordt op grond van artikel 1.1 onder 2 van de Verordening gelijkgeschakeld met een uitgebreide omgevingsvergunning. Formeel geldt deze bepaling dan ook niet voor onderhavige uitbreiding.

Desalniettemin is het goed om in dit kader aan te geven dat het gaat om een relatief beperkte uitbreiding van een bestaande supermarkt, welke naast een assortimentsuitbreiding ook met name inzet op een grotere bewegings- en presentatieruimte in de supermarkt, welke als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden noodzaak zijn.

### 3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het plan past binnen de provinciale beleidskaders.

### 3.3 | Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Beleidsnotitie supermarktstructuur gemeente Hulst (4 april 2013)/Retailstructuurvisie Hulst 2025 (14 december 2017)

In de gemeente Hulst is sprake van een groot aantal plannen en initiatieven m.b.t. het supermarktaanbod. Het beleid stelt een aantal beleidskaders voor de toekomstige ontwikkeling van de supermarktstructuur. De gemeente Hulst wil de dynamiek in de markt optimaal benutten, daar waar die dynamiek een bijdrage kan leveren aan een tweeledig beleidsdoel:

- Het waar mogelijk en verantwoord handhaven van een supermarktaanbod op het niveau van het draagvlak van de kernen en de wijken;
- Het bevorderen van de regionale verzorgingsfunctie van de hoofdkern Hulst.

De gemeente realiseert zich dat het nastreven van beide doelen tot conflictsituaties kunnen leiden. Marktwerving en kwaliteit van ondernemerschap zullen bepalend zijn voor het uiteindelijke resultaat. De beleidsnotitie heeft een planhorizon van 5 jaar. Vanwege de dynamiek in de sector is het noodzakelijk de beleidskaders regelmatig te herijken. In het beleid wordt uitgegaan van een concentratie van grootschalige supermarkten (tot 1500m<sup>2</sup>) aan het Stationsplein te Hulst en kleinere supermarkten daarbuiten. Voor Kapellebrug gaat het vastgestelde beleid uit van de bestaande omvang van de supermarkten als maximum.

Zoals eerder aangegeven in paragraaf 2.2 gaat de maatvoering van een nieuwe fullservice supermarkt met de eisen van de huidige consument veelal naar 2000m<sup>2</sup>. De gemeente Hulst heeft deze maat ook voor supermarkten in de kern Hulst toegepast in afwijking van het vastgestelde beleid. De gewijzigde marktomstandigheden van de afgelopen jaren gaven daartoe aanleiding. De concrete wens van de consument bij MCD heeft ook betrekking op betere presentaties, bredere gangpaden, lagere rekken en vraag naar meer producten zoals biologische, gezondheids- en streekproducten etc, zo blijkt uit onderzoek onder klanten. Vanuit die optiek en omwille van dezelfde redenen (veranderende consumentenwensen) wordt ook aan de uitbreiding van MCD Mangnus naar een verkoopvloeroppervlak van 1500m<sup>2</sup> meegewerkt.

Op 14 december 2017 is door de gemeenteraad de 'Retailstructuurvisie Hulst 2025' vastgesteld. Deze visie zal 1 januari 2018 in werking treden en de hierboven genoemde beleidsnotitie supermarktstructuur vervangen. Inhoudelijk komt dit voor de onderhavige ontwikkeling op hetzelfde neer: in de retailvisie wordt ingezet op behoud van bestaande supermarkten en wordt een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van initiatieven in de kernen mits dit kwalitatief en kwantitatief mogelijk is.

#### 3.3.2 Structuurvisie Hulst (2012)

In de Structuurvisie Hulst zijn gebieden aangeduid waarvoor de strategie herstructureren geldt. De Gentsevaart maakt daar onderdeel van uit. Op termijn kan de doorstroming en de verkeersveiligheid op de doorgaande weg, Gentsevaart, (N290) door Kapellebrug onder druk komen te staan, zeker gelet op de steeds intensievere relatie met het Vlaamse achterland. De verbetering van de N290 kan gecombineerd worden met een verbetering van de uitstraling van de aanliggende functies.

In dit plan wordt voorzien in een verbetering van de verkeersafwikkeling ter hoogte van de supermarkt en het tankstation door het aanbrengen van een middenberm en het verbeteren van de in- en uitritten.

#### 3.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het plan om de supermarkt MCD Mangnus uit te breiden past binnen de Structuurvisie Hulst. Hoewel het plan strikt genomen strijdig is met de vastgestelde beleidsnotitie supermarktstructuur heeft de gemeente erkend dat de marktomstandigheden ten opzichte van het moment van vaststellen van het beleid zijn gewijzigd. Om

die reden hebben supermarkten aan het Stationsplein uitbreidingsruimte gekregen en wordt ook voor de MCD Mangnus een uitbreiding van de supermarkt toegestaan.

### 3.4 | Conclusie

Rijk, provincie en gemeente streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. Daarin voorziet het plan. Vastgestelde beleidsstukken vormen geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

## 04 | Kwaliteit van de leefomgeving

### 4.1 | Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten die een rol spelen in dit plan.

### 4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

|                                      |                                                                     |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Kader                                | Verdrag van Valletta<br>Monumentenwet 1988                          |
| Kwaliteits-/<br>beoordelingscriteria | Voldoen aan het voor de ontwikkeling<br>geldende archeologiebeleid. |

#### *Archeologie*

Het bestemmingsplan 'Archeologische en aardkundige waarden' is op deze locatie van toepassing. Op basis daarvan geldt een vrijstelling tot een oppervlakte van 500m<sup>2</sup> (Waarde-Archeologie 2), waaronder geen archeologisch onderzoek nodig is. Er vinden over een oppervlakte van 500m<sup>2</sup> in combinatie met een diepte dieper of gelijk aan 0,4 meter onder maaiveld geen verstoringswerkzaamheden plaats. Een archeologisch onderzoek is niet nodig.

#### *Cultuurhistorie*

Er zijn in of in de directe nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen waarmee in dit plan rekening moet worden gehouden.

### 4.3 | Bedrijven en milieuzonering

|                                  |                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Wet Milieubeheer<br>VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'                                                                                                                                                   |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven. |

Milieuzonering gaat over het respecteren van enige afstand tussen bedrijvigheid en woningen. In de nabijheid van het plangebied, op een afstand van ca. 40 meter, is een bedrijfswoning gelegen (Gentsevaart 4b). De richtafstand van een supermarkt (milieucategorie 1) tot een woning in een gemengd gebied (waarvan we hier door de mix aan functies en de verkeersfunctie van de Gentsevaart zeker kunnen spreken), bedraagt 0 meter. Daaraan wordt voldaan. Omdat ter plaatse van het magazijn nu bedrijven tot een milieucategorie 3.1 zijn toegestaan kan gesteld worden dat de milieucategorie gedeeltelijk omlaag gaat, een supermarkt behoort tot milieucategorie 1. Er is geen sprake van een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van die woning. Voor het overige zijn geen relevante gevoelige functies in de omgeving gelegen waarnaar de supermarktfunctie opschuift. Dit aspect vormt geen belemmering voor vergunningverlening.

Door het afwijken van het bestemmingsplan voor het feitelijk gebruik van de woning Gentsevaart 6 als bedrijfswoning wijzigt het feitelijke woon- en leefklimaat in de woning niet. Door het nemen van maatregelen ten opzichte van de supermarkt wordt de veiligheid in de woning feitelijk verbeterd. Hoewel bij een bedrijfswoning een minder goed woonklimaat aanvaardbaar is moet er wel voldaan worden aan een minimaal beschermingsniveau. In de huidige situatie is een reguliere woning aanvaardbaar geacht waarvoor een hoger beschermingsniveau geldt. Een bedrijfswoning is daarmee eveneens aanvaardbaar. Omliggende woningen liggen op minimaal 40 meter afstand van deze bedrijfswoning. Doordat uitsluitend een bedrijfswoning wordt toegestaan en geen nieuwe bedrijfsactiviteiten heeft dit geen gevolgen voor bestaande omliggende woningen.

### 4.4 | Bodem

|                                  |                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Wet bodembescherming<br>Besluit bodemkwaliteit                                                                                                                           |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren. en bedrijven. |

De functie van de gronden ter plaatse van de fysieke uitbreiding wijzigt niet. Beoordeeld moet worden of sprake is van een redelijk vermoeden van aanwezigheid van een ernstige verontreiniging welke belemmerend kan zijn voor toekomstig gebruik. In het gemeentelijk bodeminformatiesysteem zijn geen gegevens op grond waarvan een vermoeden aanwezig is van bodemverontreiniging. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk voor het verlenen van de ontheffing van het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen zal een bodemonderzoek worden overlegd. In verband met het toestaan van de bedrijfswoning ter

plaats van Gentsevaart 6 is het eveneens niet noodzakelijk een bodemonderzoek uit te voeren. De geldende woonbestemming geniet reeds het hoogste beschermingsniveau, waardoor een nadere afweging op dit moment voor die gebruikswijziging niet noodzakelijk is.

## 4.5 | Externe veiligheid

|                                  |                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen<br>Basisnet Weg, Spoor en Water<br>Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2018 (provincie Zeeland) |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.<br>Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.                           |

### *Risico's*

De uitbreiding van de supermarkt ligt in de nabijheid van het vulpunt LPG en de ondergrondse tank die binnen de inrichting van de supermarkt zijn gelegen. Omdat de supermarkt tot dezelfde inrichting behoort als het LPG tankstation wordt het tankstation niet als relevante risicobron gezien. Conform het BEVI is er strikt genomen geen wettelijke basis om ten aanzien van het LPG tankstation maatregelen te adviseren. De Veiligheidsregio is van mening dat gelet op de korte afstand tussen het vulpunt en de supermarkt wel maatregelen gewenst zijn. In de supermarkt bevinden zich doorgaans een relatief grote groep personen. Bij een incident is deze groep personen kwetsbaar, aangezien ze vaak onvoldoende bewust zijn van de aanwezige risico's, niet of in mindere mate bekend zijn met het gebouw en de omgeving en geen duidelijk handelingsperspectief hebben.

Het maatgevende scenario is een fakkelbrand. Een fakkelbrand ontstaat als gevolg van een breuk van de slang van de LPG-tankwagen. Hierdoor stroomt LPG uit en ontsteekt direct. De fakkel blijft branden tot de tank leeg is. De 1% letaliteitsafstand (de afstand vanaf het vulpunt waarop ten gevolge van een fakkelbrand slachtoffers kunnen vallen) is 60 meter. De hulpdiensten zullen vanwege de potentieel grote hulpvraag van het fakkelbrandscenario niet onmiddellijk kunnen voorzien in voldoende hulpverleningscapaciteit. Door het nemen van risicobeperkende maatregelen kan de omvang van een mogelijk incident sterk gereduceerd worden zodat deze beheersbaar is.

### *Maatregelen*

De beleving met LPG vindt plaats met tankwagens voorzien van hittewerende bekleding. Met de leverancier worden afspraken gemaakt omtrent de beleving buiten de openingstijden van de supermarkt. Hierdoor worden de mogelijke effecten van een incident vermindert, danwel wordt het risico verkleind.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid wordt in de bedrijfsvoering rekening gehouden met een goede risicocommunicatie en een snelle alarmering. In het BHV-plan worden specifieke instructies opgenomen in geval van een fakkelbrandscenario.

Hiernaast wordt de westelijke en zuidelijke wand van de uitbreiding voorzien van een brandwerende gevel met een weerstand tegen branddoorslag van minimaal 60 minuten.

### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

De N290 maakt geen onderdeel uit van het Basisnet weg, de vaste routing voor gevaarlijke stoffen. Wel kan deze opgenomen worden in een ontheffing voor lokaal bestemd vervoer gevaarlijke stoffen. Er vindt daardoor in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het desondanks gewenst om de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanwege het vervoer van gevaarlijke

stoffen te beschouwen. De Veiligheidsregio Zeeland ziet, gelet op de lage vervoersaantallen, de N290 niet als risicobron.

In opdracht van de provincie Zeeland is in 2006 door Adviesgroep AVIV BV, de Risicoinventarisatie wegtransport Zeeland opgesteld. Uit deze risico-inventarisatie blijkt dat gevaarlijk transport in de huidige situatie geen aanleiding geeft tot risicoknelpunten. Uit het onderzoek is gebleken dat de plaatsgebonden risicocontouren van de wegen zich op de transportroute zelf bevinden en niet op de omliggende percelen met (beperkt) kwetsbare objecten. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt langs de N290/Gentsevaart evenmin overschreden (het groepsrisico is meer dan een factor 100 lager dan de oriëntatiewaarde). Het aantal extra bezoekers ten opzichte van de huidige situatie zal dan ook niet tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde leiden. Een nadere verantwoording van het groepsrisico vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen is niet noodzakelijk.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 4.6 | Geluid

|                                  |                                                                                                                                  |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Wet geluidhinder<br>Provinciale milieuverordening Zeeland                                                                        |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies. |

Er wordt niet voorzien in extra geluidsbronnen die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op omliggende woningen. De bestaande koelmotoren, die zijn gesitueerd op de locatie waar de uitbreiding is voorzien, worden vervangen door nieuwere stillere varianten. Deze zijn voorzien op het dak van de nieuwbouw, op een minimale afstand van 30 meter tot de dichtstbij gelegen woning. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 0 meter die in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering' in een gemengd gebied wordt gehanteerd en waarbij het aspect 'geluid' als maatgevend wordt geacht. In het kader van het Activiteitenbesluit wordt een en ander nader vastgelegd. Andersom is er ook geen sprake van een geluidgevoelig object waarvoor het noodzakelijk is om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

Een bedrijfswoning wordt in het kader van wegverkeerslawaaï niet anders beoordeeld dan een reguliere woning, zodat ook voor die gebruikswijziging geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

## 4.7 | Kabels en leidingen

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie)<br>Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse<br>hoogspanningsleidingen<br>Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en<br>leidingen                                                   |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving<br>aanwezige planologisch relevante leidingen en<br>hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is<br>ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en<br>leidingen gewenst. |

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

## 4.8 | Luchtkwaliteit

|                                  |                                                                                                                                                              |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit<br>Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekende mate' |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.                                                                                                 |

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als een plan niet in betekende mate bijdraagt dan hoeft een plan niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Uitgegaan wordt van een uitbreiding van ca. 650m<sup>2</sup> extra brutovloeroppervlak. Op basis van de CROW publicatie 317 bedraagt de extra verkeersgeneratie in een niet stedelijk gebied minimaal 78,1 en maximaal 119,7 per 100m<sup>2</sup> bvo. Dit betreffen kencijfers waarmee een inschatting gemaakt kan worden van de hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die gegenereerd wordt als gevolg van een nieuwe ontwikkeling. De bandbreedte van het aantal extra verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie ligt daarmee tussen 511 en 783. De gebruikswijziging van de woning Gentsevaart 6 heeft geen gevolgen voor de verkeersgeneratie.

De NIBM tool is gebruikt om te beoordelen of er sprake is van een 'in betekende mate' verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarbij is – worst case – uitgegaan van 783 extra voertuigbewegingen met een zeer beperkt (1%) aandeel vrachtverkeer.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

| Jaar van planrealisatie                                                                        |                                       | 2017 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                          |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                   |                                       | 783  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                          |                                       | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,71 |
|                                                                                                | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,14 |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                               |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |      |

Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) in de buitenlucht. Nader onderzoek is niet nodig.

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden.



## 4.9 | Natuur

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Wet Natuurbescherming<br>Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS),                                                                                                                                                                                                                                      |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. |

De werkzaamheden vinden plaats op volledig verhard terrein en aan de gevel van de (bedrijfs)woning Gentsevaart 6. Het voorkomen van beschermde flora en fauna ligt niet in de rede. In de directe nabijheid van het plangebied (< 100 meter) zijn geen beschermde natuurgebieden gelegen. Een nadere afweging ten aanzien van het aspect natuur is dan ook niet aan de orde.

## 4.10 | Verkeer en parkeren

|                                  |                                                                               |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Wegenverkeerswet<br>CROW                                                      |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Beoordelen of de inrichting van de wegen de extra verkeersbewegingen toelaat. |

### Verkeer

De verkeersgeneratie voor de supermarkt neemt als gevolg van de voorgenomen aanpassingen naar verwachting slechts beperkt toe. De voorgenomen aanpassingen maken onderdeel uit van het winkelverbeterplan om meer grip te krijgen op de Belgische consument. Het huidige parkeerterrein is alleen op piekdagen volzet (denk aan kerstperiode). Op reguliere dagen kan het huidige parkeerterrein en de huidige inrichting het verkeer dan ook prima verwerken. Voor de (extreem) drukke periodes (zoals kerstperiode) voorzien we in een beperkte uitbreiding (zie onderdeel parkeren). Voorgaande geeft geen aanleiding om de verkeerssituatie aan te passen.

### Parkeren

Gemeente Hulst kent geen vastgestelde parkeernormen. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen maken we dan ook gebruik van kencijfers conform CROW publicatie 317, kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Hiervoor hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Gemeente Hulst is niet stedelijk gebied (conform adressendichtheid CBS) en de locatie is gelegen in schil centrum.
- Voor de functie viswinkel kent het CROW geen aparte kencijfers. Het functioneren van de betreffende viswinkel komt overeen (wat parkeergedrag betreft) met een buurtsuper. We hanteren hiervoor dan ook de kencijfers voor deze functie uit de genoemde CROW publicatie.
- De supermarkt rekenen we door met de functie fullservice middelhoog.
- De bedrijfsloodsen rekenen we door met het kencijfer voor bedrijfsloods/opslag.

In onderstaande tabellen (figuur 5 en 6) staat de parkeerbalans weergegeven voor de huidige situatie en de toekomstige situatie. De genoemde oppervlakten zijn brutovloeroppervlakten.

| <b>Huidig</b>                                  |          |          |  |                      |      |
|------------------------------------------------|----------|----------|--|----------------------|------|
| Kencijfers CROW; Niet stedelijk; Schil centrum |          |          |  | Oppervlakten m2      |      |
|                                                | minimaal | maximaal |  | Supermarkt           | 1460 |
| Fullservice middelhoog                         | 3,8      | 5,8      |  | Viswinkel            | 640  |
| Viswinkel (buurtsuper)                         | 2,3      | 4,3      |  | Bedrijfsloods/opslag | 1000 |
| Bedrijfsloods/opslag                           | 0,6      | 1,1      |  |                      |      |

|               | Supermarkt middelhoog | Viswinkel (buurtsuper) | Bedrijfsloods/opslag |
|---------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| m2            | 1460                  | 640                    | 1000                 |
| CROW minimaal | 55,5                  | 14,7                   | 6,0                  |
| CROW maximaal | 84,7                  | 27,5                   | 11,0                 |

|               | Middelhoog + buurtsuper + bedrijfsloods |                |
|---------------|-----------------------------------------|----------------|
| m2            | 3100                                    |                |
| CROW minimaal | 76,2                                    | 77 P-plaatsen  |
| CROW maximaal | 123,2                                   | 124 P-plaatsen |

Figuur 5 | Parkeerbalans huidige situatie

| <b>Nieuw</b>                        |          |          |  |                      |      |
|-------------------------------------|----------|----------|--|----------------------|------|
| CROW; Niet stedelijk; Schil centrum |          |          |  | Oppervlakten m2      |      |
|                                     | minimaal | maximaal |  | Supermarkt           | 2090 |
| Fullservice middelhoog              | 3,8      | 5,8      |  | Viswinkel            | 640  |
| Viswinkel (Buurtsuper)              | 2,3      | 4,3      |  | Bedrijfsloods/opslag | 720  |
| Bedrijfsloods/opslag                | 0,6      | 1,1      |  |                      |      |

|               | Supermarkt middelhoog | Viswinkel (buurtsuper) | Bedrijfsloods/opslag |
|---------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| m2            | 2090                  | 640                    | 720                  |
| CROW minimaal | 79,4                  | 14,7                   | 4,3                  |
| CROW maximaal | 121,2                 | 27,5                   | 7,9                  |

|               | Middelhoog + buurtsuper + bedrijfsloods |                |
|---------------|-----------------------------------------|----------------|
| m2            | 3450                                    |                |
| CROW minimaal | 98,5                                    | 99 P-plaatsen  |
| CROW maximaal | 156,7                                   | 157 P-plaatsen |

Figuur 6 | Parkeerbalans nieuwe situatie

Voor de nieuwe situatie komen we conform CROW richtlijnen uit op een minimale parkeerbehoefte van 99 parkeerplaatsen en een maximale behoefte van 157 parkeerplaatsen. Inclusief overloopterrein voorzien we in 145 parkeerplaatsen. Dit ligt boven het gemiddelde aantal voortkomend uit de parkeerbalans op basis van parkeercijfers. We kunnen dan ook concluderen dat we voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

De functiewijziging van de woning Gentsevaart 6 naar bedrijfswoning heeft geen gevolgen voor de verkeers- en parkeersituatie.

## 4.11 | Water

|                                  |                                                                                                       |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kader                            | Waterwet (watertoets)<br>Besluit ruimtelijke ordening<br>Keur watersystemen Waterschap Scheldestromen |
| Kwaliteits-/beoordelingscriteria | Overleg met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen op basis van een waterparagraaf.     |

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Waterveiligheid</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <i>Het plan heeft geen invloed op waterveiligheid.</i>                                                                                                                                                                               |
| <b>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)</b><br>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.<br>Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m <sup>2</sup> verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaat-verandering en de kans op extreme weersituaties. | <i>Het plan voorziet niet in extra verhard oppervlak. Daar waar extra bebouwing wordt gerealiseerd is reeds sprake van een parkeerterrein dat volledig in asfalt is uitgevoerd. Vanuit dat oogpunt is geen compensatie benodigd.</i> |
| <b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b><br>Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.                                                                                                                                                                                                                       | <i>Er treden geen veranderingen op in de grondwaterkwantiteit.</i>                                                                                                                                                                   |
| <b>Hemel- en afvalwater (incl. water op straat / overlast)</b><br>Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen.<br>Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.                                                                                                                        | <i>Er treedt geen wijziging in de lozing van hemel- en afvalwater op. Hemelwater van de nieuwbouw wordt afgevoerd naar de watergang aan de achterzijde van het perceel.</i>                                                          |
| <b>Volksgezondheid (water gerelateerd)</b><br>Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                                                                                                                                                                                                                                                        | <i>De volksgezondheid wordt niet aangetast.</i>                                                                                                                                                                                      |
| <b>Bodemdaling</b><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>Er is geen sprake van bodemdaling.</i>                                                                                                                                                                                            |
| <b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br>Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.                                                                                                                                                                                                                                                       | <i>Er is geen wijziging ten opzichte van de huidige situatie.</i>                                                                                                                                                                    |
| <b>Grondwaterkwaliteit</b><br>Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.<br>Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>De kwaliteit van het grondwater wijzigt niet.</i>                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                              |                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Natte natuur</b><br>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                   | <i>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</i>                    |
| <b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting. | <i>Er zijn geen wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie.</i> |
| <b>Andere belangen waterbeheerder(s)</b>                                                                                                                                                     |                                                                       |
| <b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.                    | <i>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</i>                    |
| <b>Scheepvaart en/of wegbeheer</b><br>Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.  | <i>Dit is niet van toepassing binnen dit plan.</i>                    |

## 4.12 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de uitbreiding en interne verbouwing van supermarkt MCD Mangnus te Kapellebrug en de functiewijziging van de woning Gentsevaart 6 vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.



## 05 | Uitvoerbaarheid

### 5.1 | Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Daarvan kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

De gemeente Hulst heeft een anterieure realisatie-overeenkomst met de ondernemer gesloten. Daarin zijn onder andere afspraken gemaakt over de te betalen 'bijdrage ruimtelijke ontwikkeling' en de planbegeleidingskosten. Ook eventuele planschade wordt in de overeenkomst op de initiatiefnemer afgewenteld. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

### 5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is voorbesproken met verschillende partners zoals de Provincie Zeeland en de Veiligheidsregio Zeeland. Gelet op het feit dat er sprake is van een zogenaamd 'kruimelgeval' is er geen nadere inspraakprocedure voorgeschreven. De provincie is op hoofdlijnen akkoord met de te nemen maatregelen op de Gentsevaart en wenst deze uit te voeren gelijktijdig met het groot onderhoud. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om bezwaar en beroep in te stellen tegen het besluit van het college van Burgemeester en wethouders om de omgevingsvergunning te verlenen.



## Bijlagen bij deze onderbouwing

### 1. Inrichtingstekening parkeerterrein en ontsluiting







adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

**JUST**  
dearon!

## Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan



# **BEPLANTINGSPLAN**

## **Landschappelijke inpassing**

### **PLUS Kapellebrug**

19-07-2019



### Inleiding

De PLUS Mangnus te Kapellebrug heeft de wens het bestaande parkeerterrein aan de zuidzijde uit te breiden. De gronden van de betreffende uitbreiding is nu in gebruik als grasland. Naast het uitbreiden van het parkeerterrein zal deze grond gebruikt worden om waterberging te realiseren.

Het parkeerterrein ligt langs de Gentsevaart in een agrarische omgeving. Om het parkeerterrein landschappelijk in te passen wordt een groenstructuur opgenomen aansluitend aan de bestaande groenstructuur.

### Bestaande groenstructuur

De bestaande groenstructuur van de locatie bestaat uit grasland met daar omheen een houtwal met heesters en bomen.



Figuur 1 | Het plangebied



Figuur 2 | Bestaande groenstructuur (bron: [www.zeeland.nl](http://www.zeeland.nl), bewekering Juust BV)







### Landschappelijke inpassing

De nieuwe groenstructuur sluit aan de bij de bestaande groenstructuur. Door de houtwal met bomen en heesters aan de westzijde intact te laten blijft ook het karakter van het agrarische gebied voor een groot deel behouden.

### Bloemenmengsel

Om het groene karakter van het gebied te versterken wordt een bloemenmengsel ingezaaid. Dit past bij het landschap en het karakter van het gebied. Door het mengsel op verschillende plaatsen in het plangebied toe te passen ontstaat er één geheel in de groenstructuur.

### Hagen

De hagen bestaan uit gewone haagbeuk (*Carpinus betulus*) en zijn tussen de 1.00 en 1.20 meter hoog. De hagen zijn dicht tegen de parkeerplaatsen aan gesitueerd met als doel de auto's voor een groot deel uit het zicht te halen. Door de beperkte hoogte blijft het zicht op de winkel gehandhaafd. Door de hagen bij de uitrit van de weg af te plaatsen is er voldoende zicht op aankomend verkeer.



Figuur 3 | Inrichtingsplan en nieuwe groenstructuur





Bloemenmengsel



Bestaande houtwal



Carpinus betulus





Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • [info@juust.nl](mailto:info@juust.nl)

**[juust.nl](http://juust.nl)**