

Hulst

Ruimtelijke onderbouwing

Hulsterweg 36 Kloosterzande

BESLUIT

zaaknr: **o/15.00132**

olomr: **1506577**

Behoort bij besluit (documentnr. **SB/15.0691**)
dat namens het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Hulst is genomen op

17 augustus 2015

het afdelingshoofd vergunningen.



Vergroting winkelpand



voorzijde



achterzijde (uitbreidingszijde)

Initiatiefnemer: Mangnus Tweewielers/Mangnus Technische Installatie B.V. Hulsterweg 36 4587 ED Kloosterzande	Adviseur: Butijn Bouw Advies Kerkweg 29 4414 AA Waarde	Architect: Bouwadvies Zeeland Hof te Zandeplein 1 4587 CK Kloosterzande	Datum: 26 januari 2015
---	--	---	----------------------------------

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2. Begrenzing plangebied	4
1.3. Artikel 2.10 lid 2 Wabo	5
1.4. Leeswijzer	5
2. Plangebied	
2.1. Historie	6
2.2. Plangebied	6
2.3. Geldende bestemmingsregeling	7
3. Beleidskaders	
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	10
3.4. Conclusie	10
4. Ontwikkeling en inrichting	
4.1. Stedenbouwkundige aspecten	11
4.2. Beeldkwaliteit	11
4.3. Verkeer	11
4.4. Conclusie	11
5. Sectorale toetsen	
5.1. Bodem	12
5.2. Archeologie	12
5.3. Water	13
5.4. Ecologie	15
5.5. Luchtkwaliteit	16
5.6. Wegverkeerslawaaï	17
5.7. Milieuzonering	17
5.8. Externe veiligheid	18
5.9. Leidingen	18
5.10. Financiële haalbaarheid	18
6. Samenvatting	19

Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De eigenaar van de fietsenwinkel en winkel van technische installaties aan de Hulsterweg 36 te Kloosterzande, Mangnus, heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Hulst om het pand aan de achterzijde van de winkel uit te breiden met een opslagruimte. Hiervoor heeft het bedrijf grond aan kunnen kopen van achterburen.

Om beter op de wensen van de markt in te kunnen spelen is tevens uitbreiding van het assortiment noodzakelijk, dit kan echter niet gerealiseerd worden binnen het bestaande oppervlak.

De voorgestelde geringe vergroting van 184 m² is echter in strijd met het geldend bestemmingsplan om reden dat gebouwd wordt op de bestemming Tuin.

Omdat beoogd initiatief in strijd is met het vigerend bestemmingsplan kan er door de gemeente alleen medewerking verleend worden door een nieuw bestemmingsplan hiervoor op te stellen of een omgevingsvergunning hiervoor te verlenen.

Bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning –afwijken bestemmingsplan- maakt in onderhavig geval een goede ruimtelijke onderbouwing onderdeel uit van de aan te leveren stukken.

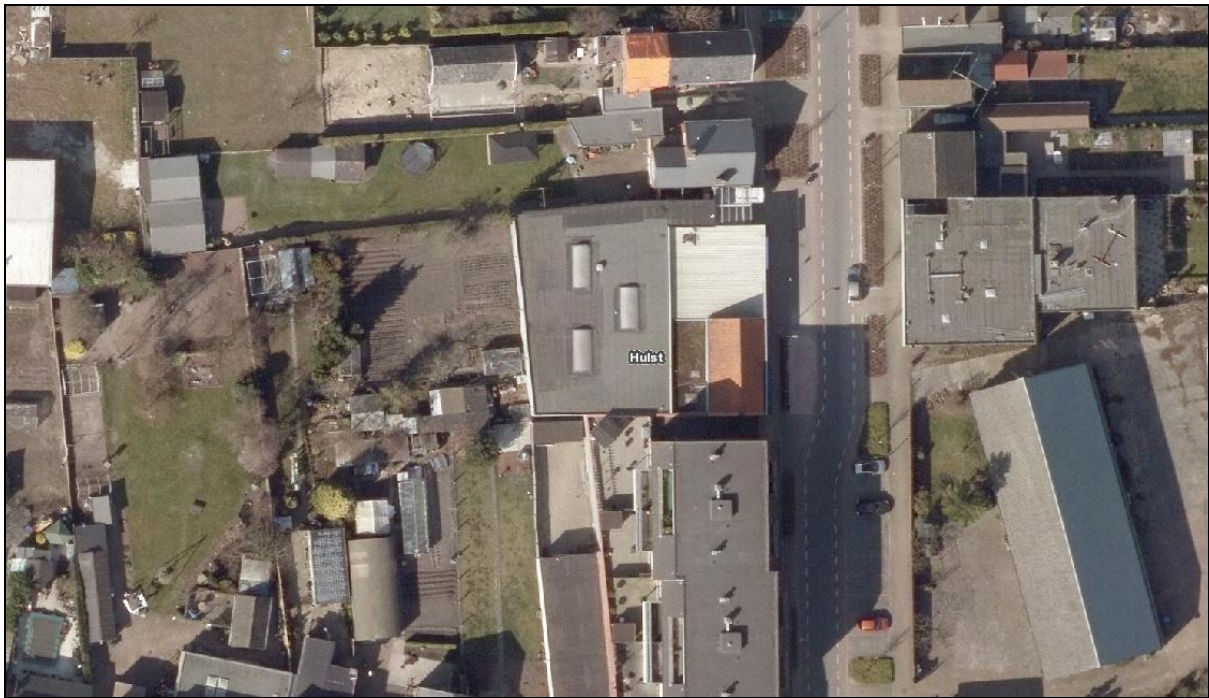
Een bouwplan is reeds beschikbaar en maakt onderdeel uit van dezelfde aanvraag.

1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is op onderstaande situatie aangegeven. Met een rood kader is het bestaand winkelpand aangegeven en door middel van een groen vlak is de uitbreiding gemarkeerd.



Figuur 01 (bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland)



Luchtfoto 01 (bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland)

1.3. Artikel 2.10 lid 2 van de Wabo

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van de verwerkelijking van een project op grond van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3^o van de Wabo afwijken van het bestemmingsplan.

Bij toepassing van voornoemd artikel is als voorwaarde opgenomen dat de activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

De ruimtelijke onderbouwing moet een visie bevatten op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied waarbinnen het project wordt gerealiseerd en de ruimtelijke effecten van het project op de omgeving. Daarnaast dient een planologische toets plaats te vinden, op basis waarvan een belangenafweging is gemaakt.

1.4. Leeswijzer

De voorliggende notitie heeft de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de historie van het plangebied. Waarna verder kort ingegaan wordt op de huidige functies en het gebruik in de directe omgeving en het plangebied zelf. Ook wordt ingegaan op de vigerende bestemmingsregeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verschillende beleidskaders die relevant zijn voor het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt verder de stedenbouwkundige opzet van het plangebied nader toegelicht. In hoofdstuk 5 komen de milieu- en duurzaamheidsaspecten aan de orde die van belang zijn voor het plangebied en tevens wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 wordt het geheel samengevat.

2. Plangebied

2.1. Historie

Mangnus Tweewielers/ Mangnus Technische Installatie B.V. is voor de inwoners van Kloosterzande en omgeving een begrip. Al vanaf de jaren '70-'80 van de vorige eeuw is betreffend bedrijf gevestigd op de bestaande locatie, Hulsterweg 36 te Kloosterzande. In de loop der jaren heeft het bedrijf diverse vernieuwingen en een uitbreiding doorgevoerd.



1970



2005

(historische) Luchtfoto's 02 en 03 (bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland)

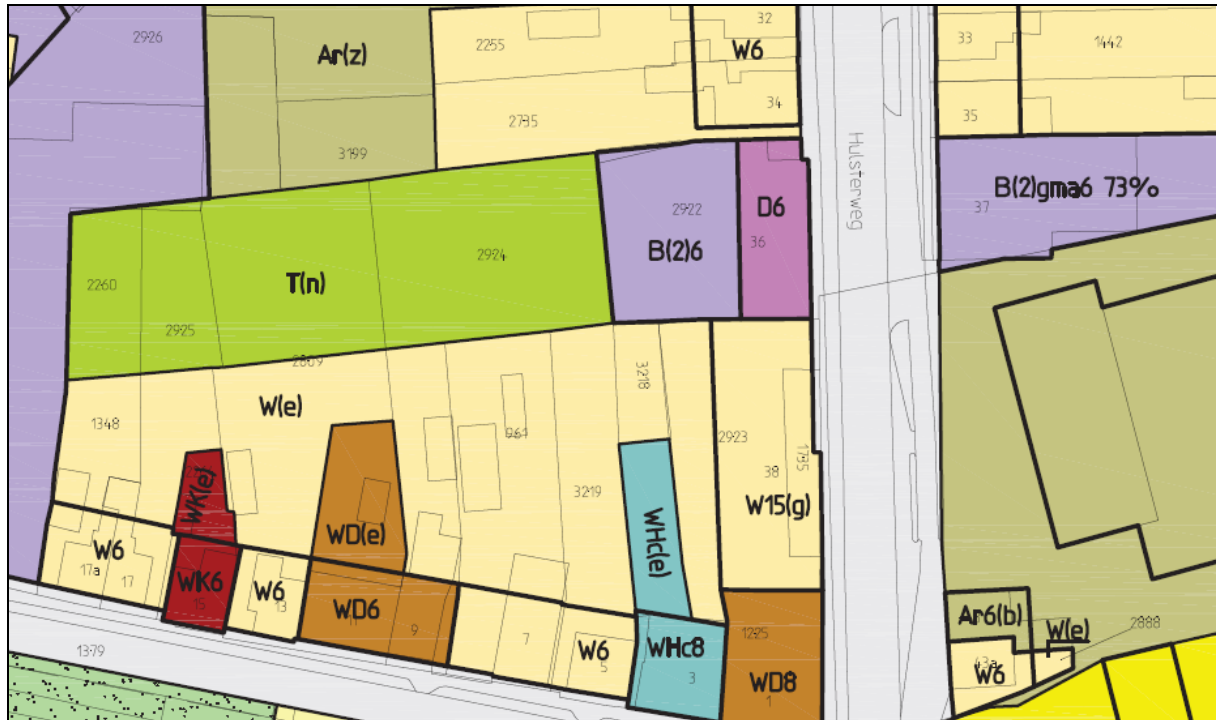
2.2. Plangebied

Het plangebied is, zoals onder paragraaf 1.2. op de luchtfoto 01 is weergegeven, gelegen aan een doorgaande weg, de Hulsterweg, behorend tot de kern Kloosterzande. Aan de linkerzijde van de planlocatie is een appartementencomplex aanwezig. Aan de rechterzijde is met name vrijstaande woningbouw gelegen. Aan de overzijde van de weg zijn enkele bedrijven gelegen. De planlocatie bevindt zich in een gebied waar een gemengde bebouwing aanwezig is.

2.3. Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kloosterzande".

Op de gronden rust de bestemming "Tuin"(T(n)). Hieronder is een fragment van de bestemmingsplankaart opgenomen.



Figuur 02, fragment bestemmingsplankaart "Kloosterzande", bron: gemeente Hulst

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen, zijn het realiseren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Barro).

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Barro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State

voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Barro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuw omgevingsplan vastgesteld. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 (OPZ) is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, van kracht.

In het nieuwe omgevingsbeleid wordt een nieuwe taakverdeling tussen Rijk, Provincie Zeeland, waterschap en gemeenten geïntroduceerd. In die nieuwe taakverdeling liggen meer taken en verantwoordelijkheden bij de gemeenten en beperkt de Provincie zich tot de kerntaken. Daarbij geeft de Provincie kaders aan en maken de gemeenten afspraken over hoe die kaders in de eigen regio worden ingevuld. Onderwerpen die voor provincie Zeeland van groot belang zijn, zijn opgenomen in de nieuwe Verordening Ruimte. Het betreffen onderwerpen die de woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij aangaan.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2012)

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (hierna VRPZ) vastgesteld. Een aantal onderdelen uit het Omgevingsplan is geregeld in deze VRPZ. Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten. Daartoe wordt verwezen naar de inhoud van het Omgevingsplan.

Detailhandel:

Met betrekking tot detailhandel is het provinciaal uitgangspunt dat er een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod wordt geboden op een acceptabele afstand. Vestiging dient plaats te vinden in of aan de rand van binnensteden of binnen wijkvoorzieningen.

Bij detailhandel gevestigd buiten de kernwinkelapparaten mag dit geen ontwrichtende gevolgen hebben voor de bestaande kernwinkelcentra en de detailhandelsstructuur.

In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden.

De doelstelling van de provincie is om de kwaliteit van de bestaande detailhandelsstructuur te versterken door bundeling en concentratie ervan.

Uitzondering hierop is kleinschalige detailhandelsvoorzieningen in woonkernen zonder kernwinkelgebied, buurtvoorzieningen en kleinschalige voorzieningen op verblijfsrecreatieterreinen.

Beoogde locatie is een bestaande situatie. Het winkelend publiek bestaat voor een aanzienlijk deel uit plaatselijke bewoners. Ook bestaat een deel van de klantenkring uit klanten vanuit de bredere omgeving buiten het dorp Kloosterzande. Behoud en uitbreiding van deze winkel is van groot belang voor de leefbaarheid in het dorp Kloosterzande.

Zorgvuldig en effectief ruimtegebruik

Zoals verwoord in het Omgevingsplan stelt het bieden van ruimte aan ontwikkeling met behoud van de omgevingskwaliteiten bijzondere eisen aan het ruimtegebruik. Het uitgangspunt van de provincie is daar zorgvuldig mee om te gaan.

Grens bestaand bebouwd gebied:

Voor iedere kern is een grens van het bestaand bebouwd gebied vastgesteld. Bouwplannen gelegen binnen deze grens worden beschouwd als inbreiding- of herstructureringsplannen. De grenzen worden door het college van Gedeputeerde Staten vastgesteld. Om de 5 jaar zal bezien worden of actualisering van deze grenzen noodzakelijk is.

Ook voor gemeente Hulst zijn die grenzen vastgesteld. Beoogde locatie valt binnen voornoemde grenzen.

Toetsing:

De planlocatie is gesitueerd binnen de grenzen van het bestaand bebouwd gebied.

Het aan de achterzijde uitbreiden van de winkel door het bebouwen van een stuk grond wat in de bestaande situatie in gebruik is al groentetuin kan gezien worden als een vorm van herstructurering.

3.3. Gemeentelijk beleid

Door de gemeente zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld. De voor beoogd plan meest van belang zijnde, betreffen:

- Woonvisie gemeente Hulst
- Bestemmingsplannen

Hierin komen zaken aan de orde die van belang zijn voor een goed woon- en leefklimaat.

Woonvisie gemeente Hulst:

Om de strategische ligging tussen Antwerpen en de zone Gent-Terneuzen beter te benutten heeft de gemeente Hulst ingezet op de functie woon- en recreatiegemeente. Aan de hand van de gemeentelijke woonvisie is bepaald hoe hieraan invulling is gegeven.

Het gemeentelijke woningbouwprogramma is vastgelegd in een meerjaren-woningbouw-planning, die jaarlijks wordt geactualiseerd. Aan de hand van de woningbouwplanning en monitoring van de daadwerkelijk gerealiseerde woningen zal de provincie sturen.

Met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst is in een intentieverklaring met prestatieafspraken het gezamenlijke kader ten behoeve van de afstemming van woonbeleid vastgelegd, zodat de beleidsdoelstellingen en de uitvoering daarvan optimaal op elkaar worden afgestemd.

Een speerpunt welke in de gehele visie terug komt is dat de gemeente er naar streeft het voorzieningenniveau te behouden en zo mogelijk te versterken.

Beoogd initiatief is een duidelijk voorbeeld van het versterken van het voorzieningenniveau. In dit geval met name ten dienste van de burger die steeds bewuster kiest voor vervoer per fiets en dan vooral de fiets met elektronische ondersteuning.

Bestemmingsplan:

In het vigerend bestemmingsplan "Kloosterzande", heeft het beoogde perceel de bestemming "Tuin" (T(n)). Een fragment van de kaart is opgenomen onder par. 2.3.

Binnen deze bestemming Tuin is het uitbreiden van het winkeloppervlak van de winkel niet toegestaan. Ook zijn er in het bestemmingsplan geen toereikende ontheffingsmogelijkheden opgenomen.

3.4. Conclusie

Beoogd initiatief, het uitbreiden van een winkelpand, is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied. Het initiatief past binnen de rijks, provinciale en gemeentelijke kaders, echter niet in het geldend bestemmingsplan vanwege het bouwen op gronden met de bestemming tuin.

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld initiatief passend geacht binnen het beleid en zijn er geen beleidsmatige belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4. Ontwikkeling en inrichting

4.1. Stedenbouwkundige aspecten

De beoogde locatie is gelegen in het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Hulst aan één van de ontsluitingswegen van Kloosterzande.

Het bestaande pand heeft binnen zijn bestaande contouren geen mogelijkheid om de gewenste extra opslagruimte en winkeloppervlak te realiseren. Ook is er aan de voorzijde geen mogelijkheid om uit te breiden. Aan de achterzijde zijn de diepe achtertuinten gelegen van de omliggende bebouwing. Deze tuinen zijn nagenoeg niet zichtbaar vanaf de openbare weg. Vanwege de diepe percelen bieden de achtertuinten mogelijkheden om uit te breiden zonder dat dit consequenties geeft voor het straatbeeld.

4.2. Beeldkwaliteit

Aan het aanzicht van de voorgevel wordt niets gewijzigd. Alleen de achtergevel wordt als het ware 8 meter naar achteren "geplaatst". De definitieve vormgeving en materiaaltoepassingen zijn gerelateerd aan het bestaande achtergevelbeeld van het bestaande pand.

4.3. Verkeer

Parkeren:

Een winkel voor fietsen en technische installaties in het dorp Kloosterzande is geen winkel waar veel winkelend publiek tegelijkertijd aanwezig is. De winkel moet het hebben van doelgerichte klanten gelet op het aangeboden product. Het aantal parkeerplaatsen in de directe omgeving is dan ook ruim voldoende. Voor het laden en lossen van een product zijn de huidige parkeerplaatsen, die gelegen zijn direct voor de winkel, bedoeld.



foto 03 voorgevelbeeld (bron: Bouwadvies Zeeland)

Door het vergroten van het winkelpand met een opslagruimte zal het aantal klanten naar verwachting niet significant toenemen. Derhalve is er geen noodzaak om extra parkeerplaatsen te realiseren.

4.4. Conclusie

De toevoeging van de beoogde uitbreiding geeft geen significante vermeerdering van vervoersbewegingen.

De uitbreiding aan de achterzijde, met een diepte van ca. 8 meter, zal de ruimtelijke kwaliteit van deze omgeving niet nadelig beïnvloeden.

5. Sectorale Toetsen

5.1. Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Tevens is wettelijk bepaald dat een vergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of voor het milieu.

Op basis van de bodemkwaliteitskaart gemeente Hulst kan gesteld worden dat voor beoogde planlocatie, welke valt in de "Zone B1: Woonwijken < 1960", de bovengrond van deze zone voldoet aan de maximale waarden voor de functie wonen. De ondergrond van deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde.

Tevens dient opgemerkt te worden dat voornoemde conclusie wordt versterkt door de resultaten van de onderzoeken die in het recente verleden plaats hebben gehad op het perceel van de huidige winkel. Hiervoor wordt verwezen naar de bijgesloten bodemonderzoeksgegevens.

Conclusie:

Gelet op de bodemkwaliteit kan geconcludeerd worden dat er geen bijkomende risico's voor de volksgezondheid en het milieu te verwachten zijn met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

5.2. 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. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch beleid vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen van archeologisch onderzoek als zijnde een vast onderdeel van de planvoorbereiding. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed, en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Het gebied waar de planlocatie is gelegen, wordt in het bestemmingsplan "Kloosterzande" als "archeologisch waardevol gebied" aangemerkt. Op grond van artikel 25 van voornoemd bestemmingsplan is het verboden om binnen voornoemd gebied te bouwen. Op grond van lid 2 van artikel 25 is het college van burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen, indien de archeologische belangen door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Deze vrijstelling, zoals in lid 2 bedoeld, is op grond van lid 3 niet vereist voor vervanging van bestaande bouwwerken, indien de horizontale afmetingen van deze bouwwerken niet worden veranderd en waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van deze bouwwerken niet veranderen. Tevens voor nieuwe bouwwerken waarvan de fundering niet dieper komt te liggen dan 30 cm beneden het maaiveld en waarbij geen paalfunderingen worden aangebracht en voor nieuwe bouwwerken waarvan het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 30 m².

Toetsing:

De funderingsconstructie van de uitbreiding zal bestaan uit een vloer met vorstrand zonder paalfundering.

Het bestaande maaiveld is circa 25 cm lager gelegen dan het huidige peil. De nieuwe vloer zal 20 cm dik worden en onder de vloer zal een 10 cm dikke isolatielaag worden aangebracht. Om deze isolatielaag vlak te kunnen leggen is een laag zand nodig met een dikte van 15 cm.

Hierdoor dient er maximaal 20 cm teeltaarde verwijderd te worden om vervolgens de nieuwe constructie te kunnen aanbrengen (15 cm zand, 10 cm isolatie en 20 cm beton).

De vorstrand zelf zal bestaan uit een PS-funderingskist met een breedte van ca. 50 cm.

De uit te graven strook heeft een breedte van 70 cm en een diepte van 60 cm over een totale lengte van 41 m. De uit te graven strook die dieper gaat dan 30 cm beslaat in totaal een oppervlakte van: $41 \times 0,70 = 28,7 \text{ m}^2$.

Conclusie:

Gelet op de gekozen funderingswijze waarbij er niet dieper dan 30 cm gegraven hoeft te worden v.w.b. de vloer en minder dan 30 m² dieper gegraven moet worden voor de vorstrand, is voor beoogd planinitiatief geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.3. Water

Waterhuishouding

Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle nieuwe plannen en ruimtelijke besluiten een watertoets worden uitgevoerd. Op genoemde datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw" getekend tussen rijk, de provincies, de unie van waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Tevens is per 1 november 2003 door wijziging van de Bro een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden.

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. Belangrijk is de vraag of het project consequenties heeft voor de waterhuishouding in het (plan)gebied.

Grootte van het plan:

Het plan betreft het uitbreiden van de winkel met een oppervlakte van 184 m². Het bebouwd/verhard oppervlak vermeerderd derhalve met 184 m².

Hierdoor is een compensatie aan waterberging vereist van: $0,075 \times 184 = 13,8 \text{ m}^3$.

Waterkeringen:

Niet van toepassing om reden dat er geen sprake is van een waterkeringbelang.

Waterschapswegen:

Niet van toepassing om reden dat de locatie gelegen is aan een weg die eigendom is van de gemeente.

Waterbeheer (incl. grondwater):

Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001- 2006; Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt.

Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

Uit de waterkansenkaart is op te merken dat in betreffend gebied weinig kans is op wateroverlast en weinig kans op zetting van de zanderige bodem. Een dergelijke zandbodem geeft tevens ruime mogelijkheden voor infiltratie van het regenwater.

Oppervlaktewater

De bestaande situatie blijft gehandhaafd.

Grondwater

Betreffend gebied is gelegen in een gebied waar in de bodem zoetwater (matige belvorming) voorkomt zoals aangegeven op de "Overzichtskaart kwetsbare gebieden en zoetwater-voorkomens in Zeeland".

Riolering

De bestaande situatie blijft gehandhaafd er komen geen vuilwaterafvoerpunten bij.

Hemelwater

De nieuwe hemelwaterafvoeren worden gescheiden aangelegd. Onderzocht zal worden of er gelet op de locatie m.b.t. de eigendomsgrenzen gebruik gemaakt kan worden van infiltratiekratten. Indien dit niet mogelijk blijkt zal er aangesloten worden op de gemeentelijke riolering.

Waterkwaliteit

Realisering van betreffend plan geeft, mede gelet op de geringe ingreep in het plangebied, geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Duurzaamheid

De optie om het schone hemelwater te hergebruiken als het zogenaamde 'grijswater' wordt in de verder planvorming overwogen.

Bij het kiezen van materialen worden materialen toegepast die geen nadelige invloed hebben voor het milieu (niet 'uitlopende' materialen)

In onderstaande tabel wordt nader ingegaan op de toetsing van verschillende onderdelen

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid/waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<i>De planlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	<i>Het verhard oppervlak zal toenemen met een oppervlakte van 184 m². Hiervoor bedraagt de benodigde waterberging: $0,075 \times 184 = 13,8$ m³. Ter compensatie zal het hiervoor benodigde bedrag gedoneerd worden in het waterbergingsfonds..</i>
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	<i>De vuilwaterriolering blijft ongewijzigd. Regenwater van het dak zal gescheiden aangesloten worden, indien mogelijk (gelet op de kadastrale grenzen) met toepassing van infiltratiekratten en anders op de bestaande gemeentelijke riolering.</i>
Watervoorziening/aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>De watervoorziening is niet in het geding.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.</i>

Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.</i>
Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedingszone zie prov. Omgevingsplan 2006-2012)	<i>Verdroging is niet aan de orde.</i>
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud(mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	<i>nvt</i>

Tabel waterparagraaf

Conclusie:

Realisering van het initiatief geeft geen consequenties voor de waterhuishouding in de (directe) omgeving van de planlocatie.

5.4. Ecologie

Inleiding:

De Europese Unie (EU) heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet.

Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren alle natuurgebieden, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom, ofwel het behoud van biodiversiteit, is een belangrijk onderdeel van het (rijks)natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken, onder andere vastgelegd in voornoemde Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze internationale verplichtingen zijn voor een groot deel verankerd in de Nederlandse regelgeving, met name in de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet.

De Flora- en Faunawet bepaalt onder meer dat het verboden is om beschermde planten- en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of zijn voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen (artikel 2). In artikel 3 en artikel 4 is aangegeven welke planten- en diersoorten beschermd zijn. De verantwoordelijke minister kan onder voorwaarden ontheffing verlenen van de opgenomen verboden (artikel 75). Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf na te gaan of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Beschrijving projectlocatie:

De geplande door te voeren wijzigingen bevinden zich op een terrein waar voorheen groentetuintjes waren. De gronden werden intensief bijgehouden ten behoeve van het telen van groenten. Beschermde planten zijn hierdoor niet aanwezig.

Het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet (of vervolgonderzoek in dit kader) is niet vereist, omdat er geen strikt beschermde en minder algemene soorten gebruik maken van, of voorkomen op de planlocatie, gelet op de aard van het huidige gebruik.

Algemeen voorkomende soorten zoals egel, mol, veldmuis, spitsmuizen, bruine kikker en gewone pad kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen.

Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht.

Met betrekking tot de werkzaamheden:

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten (broedseizoen is van 15 maart tot 15 juli). Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat voor de beoogde geringe ontwikkeling geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is. Hierbij dient wel gewerkt te worden volgens de principes van zorgvuldig handelen en mogen broedvogels niet verstoord worden. Wat de gebiedsbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Natuurbeschermingswet 1998 geen beletsel vormt voor de ontwikkeling.

5.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. De onderzoekslasten voor een gemeente kunnen daardoor bij kleinere plannen zeer beperkt blijven.

Hieronder zijn de invoergegevens en uitkomst weergegeven. Uitgegaan is van een vermeerdering van de voertuigbewegingen afgerond op een honderdtal om het effect beter weer te kunnen geven. Ook al ligt dit niet in de lijn van de verwachting is er toch een aandeel voor vrachtverkeer ingevoerd om in beeld te brengen welke gevolgen dit zou kunnen hebben.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			100
Aandeel vrachtverkeer			1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig			

Conclusie:

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het plan bestaat uit het uitbreiden van een winkelpand. In de bovengenoemde berekening is uitgegaan van een geringe vermeerdering van de verkeersbewegingen. Echter blijkt uit de berekening dat die vermeerdering zodanig gering is dat daardoor dit initiatief in niet betekende mate bij zal dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en derhalve voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.6. Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. Betreffende winkel is geen geluidgevoelige functie. Op grond van de Wet Geluidhinder is derhalve geen nader akoestisch onderzoek vereist.

Conclusie:

Omdat deze ontwikkeling geen geluidgevoelige functie betreft vereist de Wet Geluidhinder geen akoestisch onderzoek. Geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7. Milieuzonering

Beoogde locatie is gelegen in een omgeving bestaande uit voornamelijk woningbouw met enkele bedrijven.

In het bestemmingsplan is het voorste deel van de planlocatie de bestemming 'Detailhandelsdoeleinden' opgenomen en voor het achterste deel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Voor de eerste geldt een milieucategorie van 1 en voor de tweede een milieucategorie van 2.

Op grond van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering kan gesteld worden dat hier sprake is van een omgevingstype: gemengd gebied, vanwege de combinatie van bedrijven en woningen. De daarbij behorende richtafstand voor een bedrijf vallend onder categorie 2 is dan 10 meter. Op grond van voornoemde handreiking valt een winkel onder categorie 1 bedrijven. Gelet op het aangeboden assortiment in de winkel, fietsen en installatietechnische apparatuur, kan gesteld worden dat de winkel geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft. De beoogde wijziging zal voor de omgeving geen merkbare gevolgen hebben. Verder blijft het bestaand gebruik ongewijzigd.

De uitbreiding van de winkel zal in de nieuwe gevels geen openingen krijgen in de vorm van ramen, ventilatieopeningen noch afvoeropeningen. De constructie zal zodanig uitgevoerd worden dat er geen hinderlijk geluid naar buiten kan treden.

Conclusie:

De geringe uitbreiding van het winkelpand zal geen overlast voor de omgeving veroorzaken. Er kan gelet op de bestaande situatie voldaan worden aan de geldende milieunormen. Tevens zal het beoogd plan ook geen extra belemmeringen veroorzaken voor de uitvoeringsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

5.8. Externe Veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten een bedrijventerrein. Bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten. Het is van belang dat bij bestemmingsplan wijzigingen of herzieningen rekening wordt gehouden met een bepaalde veiligheidsafstand tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven (zoals LPG stations, opslag gevaarlijke stoffen, koelinstallaties). Algemeen kan gesteld worden dat winkels, onder de categorie beperkt kwetsbare objecten vallen.

In de directe omgeving zijn er geen bedrijven die onder de Bevi vallen.

Conclusie:

In de nabijheid van de winkel zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het voorgestane initiatief.

5.9. Leidingen

In de nabijheid van de beoogde locatie zijn geen planologisch relevante ondergrondse leidingen gelegen. Bij de werkzaamheden zal rekening gehouden worden met eventuele aanwezige kabels en leidingen van de nutsbedrijven.

Conclusie:

Het aspect leidingen vormt derhalve geen belemmering voor het voorgestane initiatief.

5.10. Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid / economische uitvoerbaarheid is zeker gesteld door reservering van de nodige middelen binnen de begroting.

Conclusie:

Realisering van het project met betrekking tot de financiële aspecten is voldoende gewaarborgd.

6. Samenvatting

Ten aanzien van de verschillende aspecten wordt het volgende geconcludeerd:

Ruimtelijke aspecten: De uitbreiding van de winkel past binnen het beleid van provincie en gemeente.

Wegverkeerslawaaï: Voorgestelde ontwikkeling betreft geen geluidgevoelige functie derhalve vereist de Wet Geluidhinder geen akoestisch onderzoek. Geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Luchtkwaliteit: Uit de berekening blijkt dat bij een eventuele vermeerdering van de verkeersbewegingen het initiatief in niet betekende mate bij zal dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en derhalve voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Archeologie: Om reden dat er niet in de grond geroerd hoeft te worden om de interne uitbreiding te kunnen realiseren is er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ecologie: Ontheffing in het kader van de Flora en faunawet is niet nodig, onder voorwaarde dat bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal worden voldaan aan de doelstelling ten aanzien van het zorgvuldig handelen, zoals vastgelegd in de Flora- en faunawet.

Bodemkwaliteit: Gelet op de bodemkwaliteit zijn er geen bijkomende risico's voor de volksgezondheid en het milieu te verwachten met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

Watertoets: Realisering van betreffend plan geeft geen consequenties voor de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

Externe veiligheid/Leidingen: In de nabijheid van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder het BEVI. Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig ter plaatse van de planlocatie. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het voorgestane initiatief.

Financiële haalbaarheid: De financiële haalbaarheid / economische uitvoerbaarheid is zeker gesteld door reservering van de nodige middelen binnen de begroting.

Conclusie:

De afweging die voor de diverse aspecten is uitgevoerd, heeft geresulteerd in de conclusie dat het initiatief voldoet aan het relevante beleid en aan de ruimtelijke voorwaarden en dat de milieueffecten geen knelpunt vormen.

Alle belangen afwegende wenst het gemeentebestuur derhalve aan het initiatief mee te werken.