

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

GEMEENTE SLUIS

Ruimtelijke onderbouwing

‘Lidl Oostburg’





Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente	Sluis
titel	Ruimtelijke onderbouwing 'Lidl Oostburg'
projectnummer	GS2003
datum	5 februari 2013
status	definitief

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In het kader van de uitbreiding van de Lidl gelegen aan de Langestraat 46 te Oostburg, gemeente Sluis.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opbouw	3
2	SITUATIESCHETS	5
2.1	Ruimtelijke context	5
2.2	Beoogde situatie	6
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Toetsing beleidskaders	15
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	17
4.1	Geluidhinder	17
4.2	Milieuhinder	17
4.3	Bodemverontreiniging	17
4.4	Archeologie	18
4.5	Cultuurhistorie	18
4.6	Water	19
4.7	Flora en fauna	19
4.8	Externe veiligheid	20
4.9	Overige kabels en leidingen	21
4.10	Luchtkwaliteit	21
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
5.1	Economische uitvoerbaarheid	23
6	PROCEDURELE ASPECTEN	25
7	MOTIVERING	27
7.1	Afweging	27
7.2	Conclusie	27

BIJLAGE

Bijlage 1: Bodemonderzoek.

The map shows a dense network of streets in a residential area. A yellow circle highlights a specific location at the intersection of Langestraat and Voleiweg. A black arrow points from a box labeled 'Plangebied' to this circle. The map includes labels for various streets such as Zuidzandsestraat, Oudestad, Broekwerfstraat, and others. The area is bounded by the city center to the north and the harbor to the south.

2

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Langestraat 46 te Oostburg is een filiaal van supermarktketen Lidl gevestigd. De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een straatnamenkaart van het omliggende gebied afgebeeld.

De gemeente Sluis heeft op 1 juli 2012 aan Lidl vergunning verleend voor het aanbouwen van een nevenruimte (BVO ter grootte van 58 m²) onder de bestaande luifel van het Lidl filiaal aan de Langestraat 46 te Oostburg. Deze uitbreiding past geheel binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Oostburg'.

Vanwege voortschrijdende inzichten en een aangepaste winkelinrichting is het voor Lidl noodzakelijk de verleende vergunning aan te passen. Het is voor Lidl namelijk onmogelijk om deze nevenruimte geheel binnen het bouwoppervlak te realiseren. De nieuwe aanvraag behelst een nevenruimte van ca. 98 m², welke voor circa 35 m² buiten het bouwvlak (zoals weergegeven op de bestemmingsplankaart) valt en derhalve niet past binnen de hierboven omschreven recent verleende omgevingsvergunning.

De gronden van Lidl aan de Langestraat 46 zijn juridisch-planologisch ondergebracht in het bestemmingsplan 'Kom Oostburg' (vastgesteld door de Raad op 18 december 2008) en hebben de bestemming 'Detailhandel'. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een supermarkt is op deze locatie toegestaan. Het bouwplan zoals beoogd voldoet echter niet aan alle bouwregels van het bestemmingsplan, het bouwvlak is niet passend. Om een en ander mogelijk te maken dient de juridisch-planologische situatie gewijzigd te worden. Een dergelijke wijziging kan plaatsvinden middels een afwijkingsmogelijkheid binnen de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De gemeente Sluis is voornemens de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te verlenen.

Het voorliggende document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing zoals is opgenomen in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Hiermee kan het plan juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Opbouw

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economi-

sche uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan gegeven.



Figuur 3: Luchtfoto ontwikkelingslocatie

2 SITUATIESCHETS

2.1 Ruimtelijke context

Ruimtelijk-functionele structuur

Het filiaal van de supermarktketen Lidl is gelegen aan de zuidzijde van de kern Oostburg. Oostburg, een kern bestaande uit ca. 4.740 inwoners, ligt centraal in de gemeente Sluis. De meeste regionale functies van de gemeente zijn hier gevestigd.

Oostburg is in de Tweede Wereldoorlog voor 70% verwoest of zwaar beschadigd. De wederopbouwplannen hebben het huidige karakter van het centrum en de hoofdstraten sterk bepaald. Het gebied 'Oude Stad' is grotendeels gespaard gebleven. Na de wederopbouw is Oostburg sterk in omvang toegenomen door de aanleg van grote planmatige uitbreidingen.

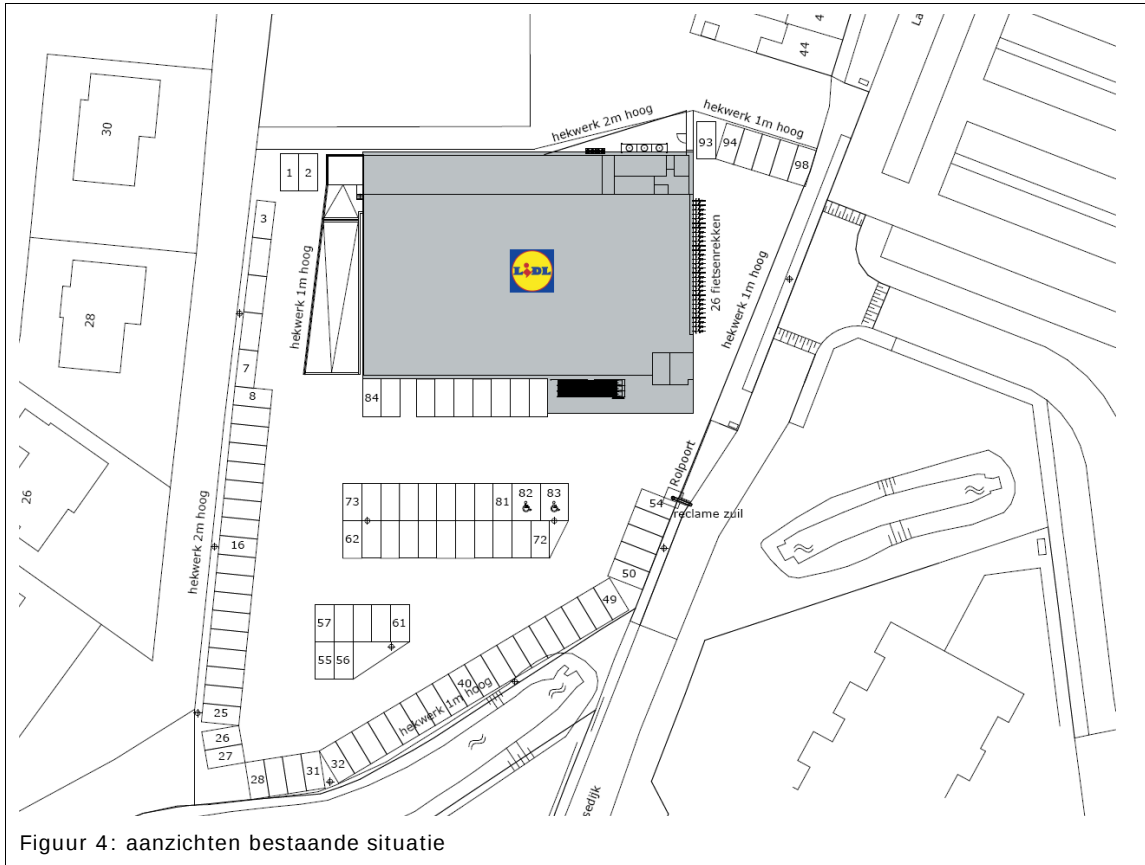
Het huidige centrumgebied wordt thans gevormd door de ring Raadhuisplein, Burchtstraat, Eenhoornplantsoen, Markt, Ledelplein en het noordoostelijk gedeelte van de Nieuwstraat. In dit gebied bevinden zich de meeste winkels, horecavoorzieningen en overige commerciële functies van Oostburg. Drie van de vier belangrijkste trekkers in de foodsector (supermarkten) liggen buiten dit gebied.

In het gebied aan de zuidoostzijde van het centrumgebied (weerszijden Langestraat) bevinden zich verschillende maatschappelijke voorzieningen (onder andere het sociaal-cultureel centrum Den Hoekzak, de bibliotheek, (muziek)scholen, een kerkgebouw, het postkantoor en een sociale werkplaats), één van de drie supermarkten (Lidl) en een appartementengebouw (Mariahoeve). Aan de oostzijde van de Langestraat zijn parkeervoorzieningen aanwezig.

De ruimtelijke opbouw van de kern Oostburg wordt gekenmerkt door de volgende structurerende elementen. Oostburg is vanuit drie hoofdontsluitingswegen (de Nieuwstraat, de Oude Haven-Zuidzandsestraat en de Bredestraat-Brouwerijstraat) te bereiken. Het centrumgebied bevindt zich globaal op het knooppunt van deze drie wegen. Ten zuiden van de kern loopt de voormalige hoofdontsluitingsweg Kaas- en Broodse-dijk/Langestraat, die nu geen doorgaande verkeersfunctie meer heeft. Deze weg is tevens de grens van de kern aan de zuidzijde. Ten zuiden hiervan ligt het kreekrestant het Groote Gat, waar de doorgaande watergang Tragel op uitkomt.

Projectlocatie

Het filiaal van de supermarktketen Lidl is gelegen aan de Langestraat. Aan deze straat zijn diverse functies gesitueerd (zie vorige paragraaf). De bestaande Lidl kent een bruto vloeroppervlakte van ca. 1.285 m² (exclusief laad-loskuil en inclusief de luifel) en bestaat uit één bouwlaag.



Figuur 4: aanzichten bestaande situatie

2.2 Beoogde situatie

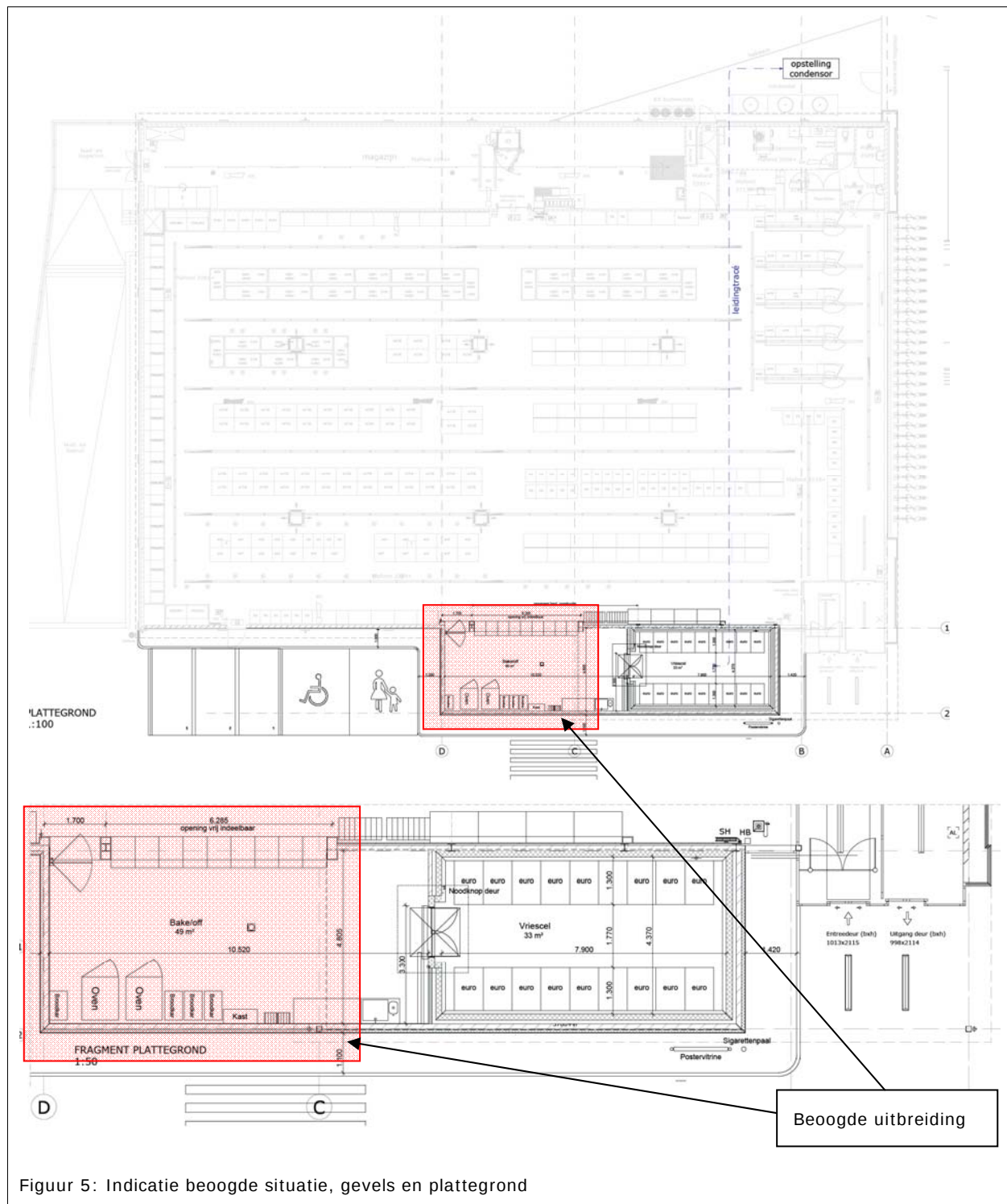
Lidl Nederland beoogt haar bestaande vestigingen waar mogelijk te upgraden. De vestiging van Lidl in Oostburg komt hiervoor in aanmerking. De beoogde kleinschalige uitbreiding van de supermarkt zorgt ervoor dat er een geschikte ruimte komt voor een nieuwe bake-off afdeling.

Voor het realiseren van een dergelijke afdeling is het uitbreiden van de winkel met een nevenruimte noodzakelijk. Deze nevenruimte bestaat uit in totaal uit ca. 98 m², waarvan ca. 35 m² buiten het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan valt. (De ruimtelijke onderbouwing ziet op de extra 35 m² gelegen buiten het bouwvlak, de overige vierkante meters zijn reeds vergund!) De uitbreiding van het gebouw zal plaatsvinden, gedeeltelijk onder de luifel van de bestaande supermarkt en gedeeltelijk aan de zuidwestzijde van deze luifel. Voor het overige zal de supermarkt qua hoogte en ligging niet veranderen. In figuur 5 a en b is de beoogde situatie opgenomen.



Figuur 5a: Indicatie beoogde situatie, gevels en plattegrond

Beoogde uitbreiding



3 BELEIDSKADERS

De beoogde ontwikkeling, de uitbreiding van de Lidl, dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. 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.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;

2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 20 maart 2012 heeft het college van Gedeputeerde Staten het Omgevingsplan 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het voorstel van het college voor het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de Provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Voorzieningen

Doelstelling van de provincie is: een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. Voorzieningen zijn betaalbaar, bereikbaar en divers.

De provincie zet zich in voor het toekomstbestendig maken van het Zeeuwse voorzieningensysteem. Het bieden van een goede kwaliteit van voorzieningen is daarbij belangrijker dan de fysieke nabijheid. De provinciale rol is niet zozeer die van implementatie op lokaal, of regionaal niveau, maar van belangenbehartiger voor de regio's richting Rijk en Europa, gebiedsontwikkelaar en investeerder. De Provincie streeft ook naar behoud en versterking van vitale binnensteden en kernwinkelgebieden.

Detailhandel

De duurzaamheidsladder voor stedelijke ontwikkeling is ook van toepassing op detailhandel. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel, dagelijkse boodschappen worden hier niet onder gerekend.

Goed woon- en werkklimaat

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Samenwerking tussen de provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het ontwerp Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de pro-

vincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook een Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels voor uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen opgenomen.

In de Verordening ruimte provincie Zeeland zijn in artikel 2.2 en 2.16 regels opgenomen ten aanzien van detailhandel en natuurgebieden. Het plangebied raakt deze gebieden. In de desbetreffende paragrafen worden deze artikelen behandeld. De overige aspecten zoals benoemd in de verordening (waaronder woningbouw, recreatie, windenergie) zijn op het onderhavige plan niet van toepassing.

Artikel 2.2 Bedrijven en detailhandelsvoorzieningen

Detailhandelsbeleid

In het achtste en negende lid, alsmede in bijlage twee van de verordening zijn belangrijke onderdelen van het detailhandelsbeleid, zoals neergelegd in het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, verwoord:

'8. In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen¹, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. (...)'

Met kernwinkelgebieden worden bedoeld de binnen de centra van kernen gelegen gebieden waarin detailhandelsvoorzieningen zijn geconcentreerd.

'(...) In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten dient inzicht te worden gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.'

Een bestemmingsplan dat geen bijdrage levert aan bundeling en concentratie is in beginsel strijdig met het beleidsdoel. Hierbij bestaat wel afwegingsruimte.

Voorbeeld: een supermarkt die ruimtelijk (in verband met omvang en verkeersontsluiting) aantoonbaar niet inpasbaar is in het kernwinkelgebied mag op enige afstand van het kernwinkelgebied, binnen de bebouwde kom worden toegestaan.
--

Ook een bestaande winkel buiten het kernwinkelgebied kan enige ontwikkelingsruimte worden geboden. Hiervoor is wel een motivering nodig.

Wat de motiveringsplicht betreft zoals opgenomen in het achtste lid wordt nog het volgende opgemerkt. Een beperkte uitbreiding of een nieuwvestiging van beperkte omvang vergt geen uitvoerige motivering. Naarmate de inbreuk op het geldende planologisch regime geringer is worden er ook minder zware eisen gesteld aan de motivering. Bij het toelaten van detailhandelsvoorzieningen binnen een kernwinkelgebied (binnenstad, dorpscentrum) is geen motivering per individuele winkel noodzakelijk maar kan worden

¹ Onder een kleinschalige detailhandelsvoorziening wordt verstaan: een kleinschalige voorziening met een verzorgingsgebied dat zich in hoofdzaak beperkt tot de dorpskern.

volstaan met een algemene motivering die betrekking heeft op het desbetreffende gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Goed Leven

Deze structuurvisie 'Goed Leven', eveneens gedateerd oktober 2011, biedt een samenhangend ruimtelijk (-economisch) beleidskader waarbinnen de (ruimtelijke) keuzes voor de toekomst van Sluis gemaakt worden. De structuurvisie geeft de richting aan. Het vormt de 'kapstok' waaraan het huidige beleid, het nog op te stellen beleid en uitwerkingen daarvan gehangen kunnen worden.

De gemeente Sluis staat en gaat voor 'goed leven': een gemeente waar het goed wonen, werken en recreëren is. De gemeente richt zich op het versterken van haar eigen kracht:

- aantrekkelijke woonkernen in een landelijk gebied;
- goede voorzieningen.
- een natuurlijke en recreatief aantrekkelijke kust;
- toeristische vestingsteden en andere cultuurhistorische elementen;

De ambitie voor ontwikkelingen is gericht op 'beter met minder'. Belang wordt gehecht aan het duurzaam waarborgen en het zo mogelijk verhogen van de leefkwaliteit met beperkte middelen (afnemend draagvlak en minder geld). Recreatie en toerisme zijn de belangrijkste economische motoren om dit te bereiken.

Hieronder wordt ingegaan op de relevante doelstellingen voor het thema commerciële voorzieningen:

- een duurzame voorzieningenstructuur waardoor inwoners een goed winkelaanbod hebben op aanvaardbare afstand;
- een zo groot mogelijk winkelaanbod voor inwoners van de gemeente Sluis.



De nieuwe gemeente Sluis, Ruimtelijk-economische visie en plan van aanpak (2003)

De kern Oostburg is met circa 4.740 (bron CBS 2012) inwoners de grootste kern in de gemeente Sluis. Door de centrale ligging in de regio reikt de verzorgingsfunctie van de 'dragende' kern Oostburg (Streekplan Zeeland, 1997) verder dan de eigen kern. Het landelijk gemiddelde aanbod in kernen van gelijke omvang ligt veel lager. Oostburg heeft een vergelijkbaar aanbod als kernen uit een hogere inwonersklasse. De detailhandelsstructuur in Oostburg bestaat uit het centrum (modische en recreatieve zaken) met in de nabijheid een cluster voor dagelijkse boodschappen. Buiten het centrum bevindt zich op locatie Stampershoeke een cluster van zaken met volumineuze artikelen. De totale omvang hiervan bedraagt circa 4.000 m² vvo. Het aanbod wordt gekenmerkt door een mix van filiaalbedrijven en lokale ondernemers. De uitstraling van de winkels is wisselend. De inrichting van de openbare ruimte is zeer verzorgd.

Oostburg kan zich verder ontwikkelen als het centrale voorzieningencentrum van de nieuwe gemeente Sluis. De nadruk ligt hierbij op de 25.000 inwoners van de eigen gemeente en verblijfsrecreanten. De basis zal in Oostburg moeten liggen op een zeer uitgebreid dagelijks aanbod, met een bovenlokale verzorgingsfunctie. Deze basis is nodig om voldoende bezoekers te genereren om een aanvullend aanbod niet-dagelijkse winkels en voorzieningen te dragen. Belangrijk knelpunt hierbij is dat het dagelijkse cluster rond de Veerhoeklaan in feite de publiekstrekker is voor het centrum, terwijl de onderlinge fysieke relatie, via de doorgang ter hoogte van Nieuwstraat 22, zeer slecht is. In tegenstelling tot Sluis, liggen de kansen voor Oostburg vooral in de centrale ligging, goede bereikbaarheid, gemak en efficiency. Meer dan in de 'attractie Sluis' passen hier 'gewone' winkels voor frequent benodigde artikelen, waaronder landelijk bekende ketenbedrijven. In tegenstelling tot Sluis, passen in dit profiel van Oostburg gemiddeld wat grotere winkelvevestigingen.

DPO Supermarkten (2011)

De mogelijkheden voor duurzaam economisch functioneren van de supermarktsector in een plaats hangt in de gemeente Sluis samen met:

- het draagvlak van de eigen inwoners van een kern en van inwoners van de omliggende dorpen en het buitengebied;
- het toerisme dat hoofdzakelijk in de kuststrook plaatsvindt;
- bestedingen door Belgische kooptoeeristen;

Er kan een driedeling gemaakt worden in de spreiding van supermarkten in de gemeente:

1. Oostburg met een volledig breed en diep supermarktaanbod met functie voor de hele gemeente – hier combineert een deel van de consumenten supermarktbezoek met bezoek aan overige winkels;
2. de grotere kernen – Aardenburg, IJzendijke en Breskens – en de kern Sluis met full-service supermarkten met bovenlokaal bereik;
3. de dorpen langs de kust met vooral seizoenssupermarkten al dan niet in combinatie met verblijfsrecreatieparken.

Oostburg heeft de beschikking over een drietal supermarkten: Albert Heijn, Aldi en Lidl die verspreid zijn over twee supermarktlocaties aan de rand van het centrumgebied. De supermarkten met hun ruime parkeergelegenheid fungeren als belangrijke bronpunten

voor bezoek aan het centrum fungeren. Versterking van de supermarkten draagt dan ook bij aan versterking van de gerichtheid van inwoners van de gemeente Sluis op het centrumgebied van Oostburg.

Op basis van functioneren en positie in de hiërarchie zijn de volgende ontwikkelingen te verwachten:

- in Oostburg zal een deel van de supermarkten verder willen groeien, vanwege hun grote marktbereik; er zal bovendien druk zijn voor vestiging van een supermarkt in het middensegment;
- een aantal fullservice supermarkten in de overige kernen zal willen doorgroeien naar een hedendaagse maatvoering van circa 1.000 m² wvo;
- een deel van de seizoenssupermarkten in de kustplaatsen wil groeien, omdat dan de klanten in de drukke zomermaanden beter bediend kunnen worden – dit komt bedrijfseconomisch functioneren van deze winkels zeer ten goede;

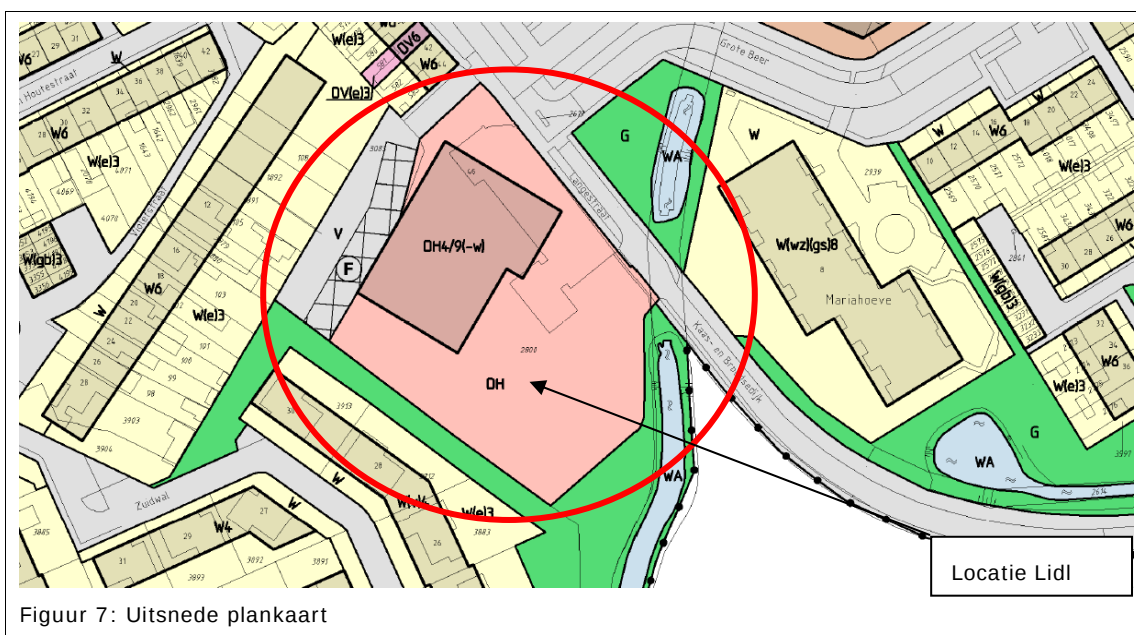
Uit bovenstaande opsomming kan worden afgeleid dat dynamiek in de supermarktsector blijft.

Vigerend bestemmingsplan

De gronden van Lidl aan Langestraat 46 zijn juridisch-planologisch gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Oostburg' (vastgesteld door de gemeenteraad van Sluis d.d. 18 december 2008). Op basis van het bestemmingsplan 'Kom Oostburg' hebben de gronden de bestemming 'Detailhandel'.

Op 1 juli 2012 is aan de Lidl reeds vergunning verleend voor het aanbouwen van een nevenruimte onder de bestaande luifel van het Lidl filiaal. Wegens voortschrijdend inzicht en een aangepast winkelinrichting is de nieuwe nevenruimte vergroot naar ca. 98 m², waarbij ca. 35m² buiten het bouwvlak valt.

Om de beoogde ontwikkeling, uitbreiding van de Lidl aan de Langestraat 46 te Oostburg, mogelijk te maken dient het bouwvlak vergroot te worden. De ontwikkeling past daarom niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan. In figuur 7 is een uitsnede van de plankaart opgenomen.



3.4 Toetsing beleidskaders

De provincie geeft in haar beleid aan dat een bestaande winkel buiten het kernwinkelgebied enige ontwikkelingsruimte kan worden geboden indien het een beperkte uitbreiding betreft en dat het bieden van een goede kwaliteit van voorzieningen belangrijker is dan de fysieke nabijheid.

De ontwikkeling betreft een kleinschalige uitbreiding ter kwaliteitsverbetering van het detailhandelsproduct en is derhalve passend binnen het beleidskader. De uitbreiding van de supermarkt zorgt er immers voor dat een nieuwe bake-off-afdeling gerealiseerd wordt, hetgeen kwaliteit biedt aan de winkelvoorziening en bijdraagt aan het voorzieningenniveau.

Het gemeentelijk beleid laat zien dat gemeente zich richt op versterken van haar eigen kracht waaronder goede voorzieningen. De gemeente richt zich hierbij op een duurzaam voorzieningenstructuur waardoor inwoners een goed winkelaanbod hebben op aanvaardbare afstand. In Oostburg ligt de basis in een zeer uitgebreid dagelijks aanbod, met een bovenlokale verzorgingsfunctie. Versterking van de supermarkten draagt bij aan de versterking van de gerichtheid van inwoners van de gemeente Sluis op het centrumgebied van Oostburg.

De Bake-off afdeling Lidl past hier perfect in. De bake-off afdeling betreft een versterking en uitbreiding van de supermarktfunctie van de Lidl waardoor er een kwalitatief beter supermarktaanbod ontstaat wat ten goede komt aan de voorzieningenstructuur van Oostburg.

De strijdigheid met het bestemmingsplan (35 m²) is op beide beleidsniveaus ondergeschikt. Ten eerste betreft het een zeer kleinschalige uitbreiding in bestaand bebouwd gebied en ten tweede betreft de uitbreiding uitsluitend bruto vloeroppervlak niet zijnde winkelvloeroppervlak, de klant kan niet in de uitbreiding komen. De uitbreiding betreft een kwaliteitsverbetering van de supermarkt. Vanwege de kleinschaligheid van de uitbreiding, alsmede het feit dat het gaat om brutovloeroppervlak, niet zijnde verkoopvloeroppervlak, levert de realisering van deze uitbreiding geen duurzame ontvrachting op van het voorzieningenniveau. De beoogde ontwikkeling past derhalve in de hiervoor geschetste beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Deze zonering heeft onder meer gevolgen voor geluidgevoelige functies.

Lidl betreft in de huidige en beoogde situatie geen geluidgevoelige functie. In het kader van de Wet Geluidhinder is dan ook geen akoestisch onderzoek vereist. Voorts dient ook de mogelijke geluidsbelasting vanuit de Lidl naar de omgeving in ogenschouw te worden genomen. Opgemerkt wordt dat door toevoeging van ca. 35 m² er geen verandering optreedt ten opzichte van de huidige situatie. Er worden geen extra ventilatoren bijgeplaatst.

4.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' heeft de vestiging van de Lidl een maximale richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de Lidl en de gevels van de omringende woningen bedraagt aanzienlijk meer dan 10 meter. Bovendien vindt de uitbreiding plaats binnen de detailhandelsbestemming zodat de afstand ten opzichte van de omringende woningen niet verandert. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de woningen.

4.3 Bodemverontreiniging

Op grond artikel 8, lid 2, sub c van de Woningwet in samenhang met artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Sluis mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Door Bakker Milieuadviezen Waalwijk is op 5 oktober 2012 onderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse van de uitbreiding aan de Langestraat 46 te Oostburg. De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- het asfalt is niet teerhoudend hetgeen zintuigelijk middels de PAK-marker is bepaald en analytisch is bevestigd. In totaal komt circa 15 m³ asfalt vrij;

- de onder het asfalt gelegen puinlaag blijkt niet toepasbaar door het oliegehalte. Het puin bevatte analytisch overigens geen asbest. De hoeveelheid puin bedraagt 50 á 60 m³. Het puin dient afgevoerd te worden naar een erkende verwerker;
- De uit de te graven bouwputten vrijkomende grond is bij toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit niet toepasbaar, eveneens vanwege het oliegehalte. Het cromatogram van de olie in de grond komt overeen met de olie in het puin. Het betreft een zware oliesoort. Ook voor deze grond geldt dat deze op basis van het verkregen resultaat slechts in aanmerking komt voor afvoer naar een erkende reiniger.

Een nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het bodemonderzoek is in bijlage 1 opgenomen.

4.4 Archeologie

Op basis van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) heeft de gemeente de plicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige archeologische waarden (art. 38a Wamz). Ten behoeve hiervan zal de gemeente Sluis in 2013 een besluit nemen omtrent vaststelling van het gemeentelijk archeologiebeleid. Tot die tijd is de 'Verordening interimbeleid archeologie Sluis 2012' van kracht (vastgesteld op 28 juni 2012).

De uitbreiding van de Lidl bedraagt ca. 35 m². Nu volgens de AMK een vrijstelling geldt voor ontwikkelingen/plannen van kleiner 50 m² kan een archeologisch onderzoek derhalve achterwege worden gelaten.

4.5 Cultuurhistorie

In november 2009 stemde de Tweede Kamer in met de beleidsbrief Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Deze beleidsbrief geeft de nieuwe visie van de minister van het toenmalige OCenW op de monumentenzorg weer. De visie is geschreven mede namens de ministers van het toenmalige LNV en VROM.

In de beleidsbrief staan drie pijlers centraal:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regels;
- herbestemmen van cultuurhistorisch waardevolle objecten die hun functie verliezen.

Hieronder wordt kort ingegaan op de eerste pijler.

Door MoMo vindt een omslag in het rijksbeleid over monumentenzorg plaats: van object- naar gebiedsgericht. De cultuurhistorische belangen worden niet langer beperkt tot die gebouwen en gebieden die tot 'monument' zijn aangewezen. Cultuurhistorie moet integraal onderdeel worden van alle overwegingen die komen kijken bij ruimtelijke ordeningsopgaven. Borging van cultuurhistorie in structuurvisies en in beleid maakt meer afgewogen keuzes mogelijk.

De beweging is, kort getypeerd, minder sectorale regelgeving achteraf en een meer generieke borging vooraf. Om dit mogelijk te maken heeft het rijk het Bro zodanig aangepast dat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan met cultuurhistorie rekening moet houden, zowel voor objecten als structuren en gebieden. Dit is analoog

aan de regelgeving die enkele jaren geleden in werking trad op het gebied van archeologie.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie zijn in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied aanwezig. Wel licht ten zuiden van het plangebied de Kaas en Broodse Dijk. De Kaas en Broodse Dijk herinnert nog aan de redoute, hoewel de redoute aan het verlengde daarvan, de huidige Philipsweg, lag. De Redoute Kaas en Brood was een in 1605 opgeworpen redoute, die tot de Linie van Oostburg behoorde. De redoute lag aan de noordoever van de Brugsche Vaart, tegenover de Cathelijneschans, en ze moest de sluis van de Molenkreek beschermen. De Linie van Oostburg werd in 1673 opgeheven, waarmee ook aan de redoute een einde kwam.

Verder zijn er geen monumenten in of naast het plangebied gelegen.

4.6 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

De voorliggende ontwikkeling betreft de uitbreiding van het Lidl filiaal aan de Langestraat 46 te Oostburg. Ondanks dat er een kleine uitbreiding aan het pand wordt gerealiseerd neemt het verharde oppervlak niet toe. Voor het overige verandert er niets in het kader van het aspect water.

Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet (FFw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken 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.

Het plangebied ligt in de nabijheid van het Groote Gat. Dit natuurgebied is aangewezen als Natura 2000 gebied en als Ecologische Hoofdstructuur (bestaande natuur en bosgebied, in eigendom bij een terreinbeherende organisatie of particulier natuurbeheerder).

Op basis van de Verordening ruimte provincie Zeeland is bij natuurgebieden een afweigingszone van 100 meter ten opzichte van natuurgebieden van toepassing. Het plangebied ligt binnen deze 100 meter zone, een afweging dient derhalve plaats te vinden.

De uitbreiding van de Lidl betreft een kleinschalige uitbreiding (ca. 35 m²). Deze uitbreiding wordt gerealiseerd op gronden die reeds in gebruik zijn voor de supermarkt. De

beoogde ontwikkeling maakt het mogelijk een bake-off te realiseren in de Lidl. Het verkoopvloeroppervlak neemt hierdoor niet toe. Het aantal verkeersbewegingen zal dan ook hierdoor niet (noemenswaardig) toenemen. De natuurwaarden worden derhalve door voorgestane ontwikkeling niet onevenredig geschaad.

De Habitatrichtlijn en Ffw hebben evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. De uitbreiding van de supermarkt vindt plaats op reeds verharde gronden. Deze te bebouwen gronden zijn nu in gebruik ten dienste van de supermarkt. Derhalve is in het kader van dit plan geen nader onderzoek uitgevoerd.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen.

Op basis van de provinciale risicokaart ligt het plangebied niet binnen risicocontouren van inrichtingen.

Transportroutes

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Op basis van de provinciale risicokaart zijn ook geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een vestiging van Lidl. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft vergroting van de Lidl aan de Langestraat 46 te Oostburg. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien het kostenverhaal anderszins is geregeld (artikel 6.12, lid 2 Wro). In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening is bepaald wat er onder een bouwplan wordt verstaan. Een bouwplan betreft de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000m² bruto vloeroppervlakte. In het onderhavige geval gaat het om een kleinschalige uitbreiding (35 m²). Het opstellen van een exploitatieplan kan in het kader van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing achterwege blijven.

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De initiatiefnemer zal de beoogde ontwikkeling, de kleine uitbreiding van de Lidl aan de Langestraat 46 te Oostburg, uit eigen middelen betalen.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wabo afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, waterschappen en met Rijks- en provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

7 MOTIVERING

7.1 Afweging

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom Oostburg' voorziet niet rechtstreeks in de realisatie van de uitbreiding van Lidl ter plaatse van Langestraat 46 te Oostburg, daar tijdens het opstellen van het bestemmingsplan, de regels en kaart zijn afgestemd op de huidige situatie. De gemeente Sluis is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

De beoogde ontwikkeling is acceptabel omdat:

- de ontwikkeling past binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Zie hoofdstuk 3;
- de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar is in de omgeving. Zie hoofdstuk 2;
- de ontwikkeling geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten met zich mee brengt. Zie hoofdstuk 4;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd. Zie hoofdstuk 5.

7.2 Conclusie

Alle belangen integraal afwegend, kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van belemmeringen die de uitbreiding van Lidl aan de Langestraat 46 te Oostburg in de weg staan.

De uitbreiding van de supermarkt is juist wenselijk voor de toekomstbestendigheid van de Lidl-supermarkt en voor het voorzieningenniveau van Oostburg als kern. De uitbreiding bedraagt slechts 35 m² en betreft uitsluitend brutovloeroppervlak. De uitbreiding betreft een kwaliteitsverbetering van de supermarkt. Vanwege de kleinschaligheid van de uitbreiding, alsmede het feit dat het gaat om brutovloeroppervlak, niet zijnde verkoopvloeroppervlak, levert de realisering van deze uitbreiding geen duurzame ontwikkeling op van het voorzieningenniveau.

De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

