

Ruimtelijke Onderbouwing 'Snackbar de Kiosk'

Markt 13A Oostburg



Opsteller



Verhage-Lemahieu

Rondweg 1

4524 JL Sluis

E: bram@verhage-lemahieu.nl

M: 06-55226207

Bram Verhage
E: bram@verhage-lemahieu.nl
T: 0117-760160

Versie: 9 oktober 2019

Status: Ontwerp

INHOUD

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Huidige situatie	2
1.3 Het plan	4
1.4. Leeswijzer	7
2. Planologisch beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	8
3. Sectorale aspecten	10
3.1 Natuur	10
3.2 Cultuurhistorie	10
3.3 Archeologie	11
3.4 Mobiliteit en parkeren	11
3.5 Technische infrastructuur	12
3.6 Bodem	12
3.7 Geluid	13
3.8 Luchtkwaliteit	13
3.9 Externe veiligheid	14
3.10 Omliggende functies	14
4. Waterparagraaf	16
4.1 Watertabel	16
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Economische uitvoerbaarheid	19
5.3 Procedure	19

Bijlage 1. Stikstofberekening Aerius

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Markt 13A te Oostburg staat 'Snackbar de Kiosk' welke initiatiefnemers al geruime jaren exploiteren. De afgelopen jaren is de markt van Oostburg geherstructureerd en vernieuwd en initiatiefnemers willen ook de Kiosk van een kwaliteitsimpuls voorzien. De uitstraling van het gebouw zal worden gewijzigd en de oppervlakte wordt uitgebreid. Het gebouw heeft een hoogte van 3 meter en zal worden gebouwd met antraciete aluminium kozijnen, zinken daktrim, epdm dakbedekking en onbehandelde houten delen. Het architectonische ontwerp is besproken en akkoord bevonden in de welstandscommissie van de gemeente Sluis.

Realisering van het initiatief is echter niet rechtstreeks mogelijk op basis van de vigerende Beheersverordening Kom Oostburg welke op 13 maart 2018 is vastgesteld. In deze beheersverordening worden de bepalingen uit de vigerende bestemmingsplannen, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten van toepassing verklaard. In de beheersverordening is het perceel gelegen in besluitvak "Kom Oostburg". Daarom zijn de bepalingen, met uitzondering van de wijzigingsvoorschriften, uit het bestemmingsplan "Kom Oostburg" van toepassing. In het bestemmingsplan (vastgesteld d.d. 18 december 2008 maart 1974 en gedeeltelijk goedgekeurd 26 mei 2009) is de uitbreiding van de kiosk gelegen op de bestemming verkeer.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De gemeente Sluis heeft op 26 januari 2017 besloten planologische medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied aan de Markt 13A is gelegen in het centrum van Oostburg in de gemeente Sluis. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Oostburg, sectie E, nummers 3899 en 4633 gedeeltelijk. Rondom het plangebied zijn voornamelijk winkel- en horecapanden gelegen waar boven wordt gewoond. De Markt is nu autoluw maar wel bereikbaar voor auto's (eenrichtingsverkeer) en er kan geparkeerd worden. De Markt loopt over in het Ledelplein en vormt het hart van de plaats Oostburg.

Bepalend voor de inrichting en de bouwstijl van de huidige kern Oostburg is het bombardement in september-oktober 1944 geweest waarbij Oostburg volledig is verwoest. Na de oorlog herrees een geheel nieuwe stad. Resultierend in de kenmerkende wederopbouwstructuur en bijbehorende architectuur.



Figuur 1: Topografische kaart Oostburg (Geoweb 2017)



Figuur 2: Luchtfoto planlocatie (Geoweb 2017)

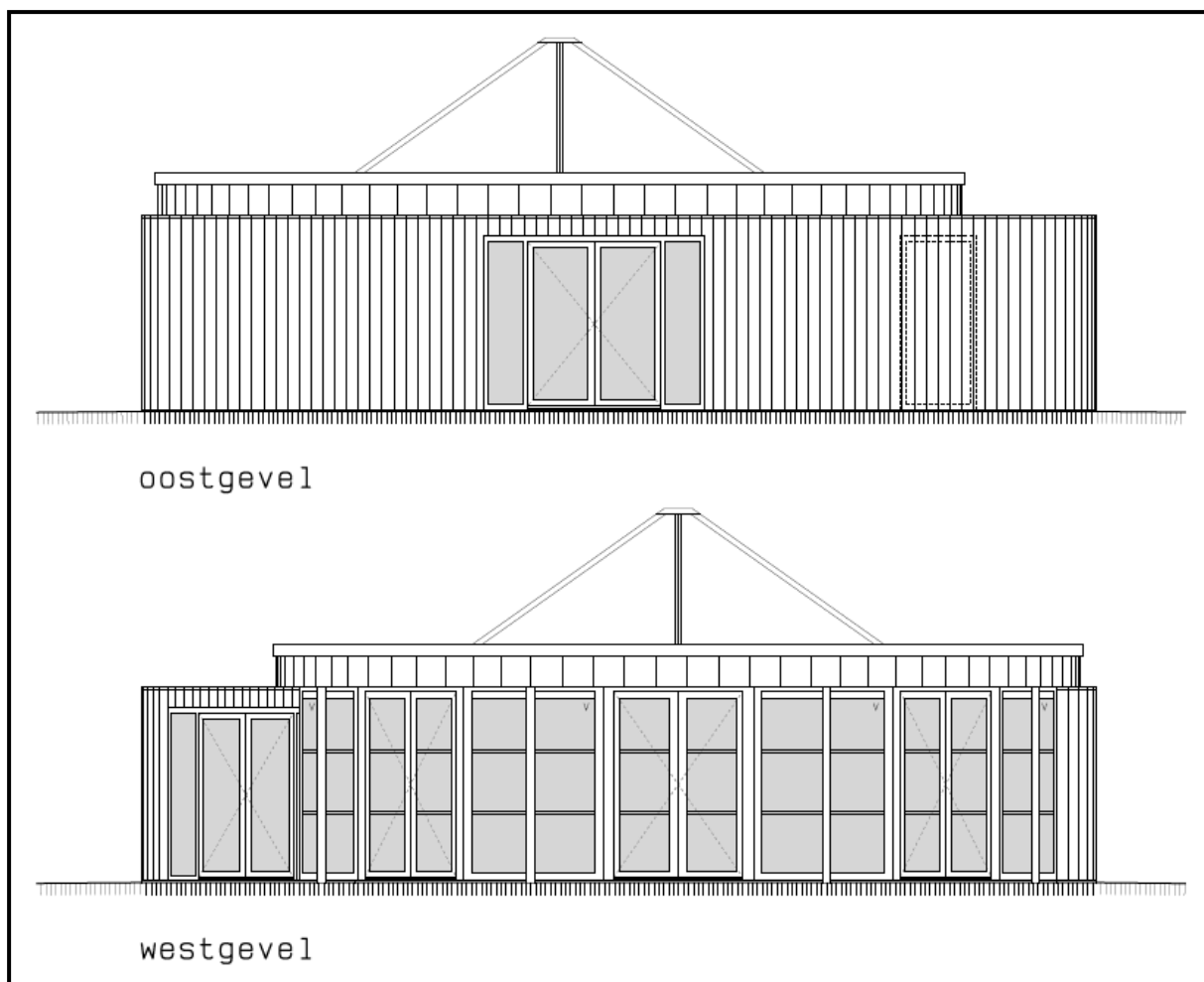


Figuur 3: Foto planlocatie (Google Maps 2016)

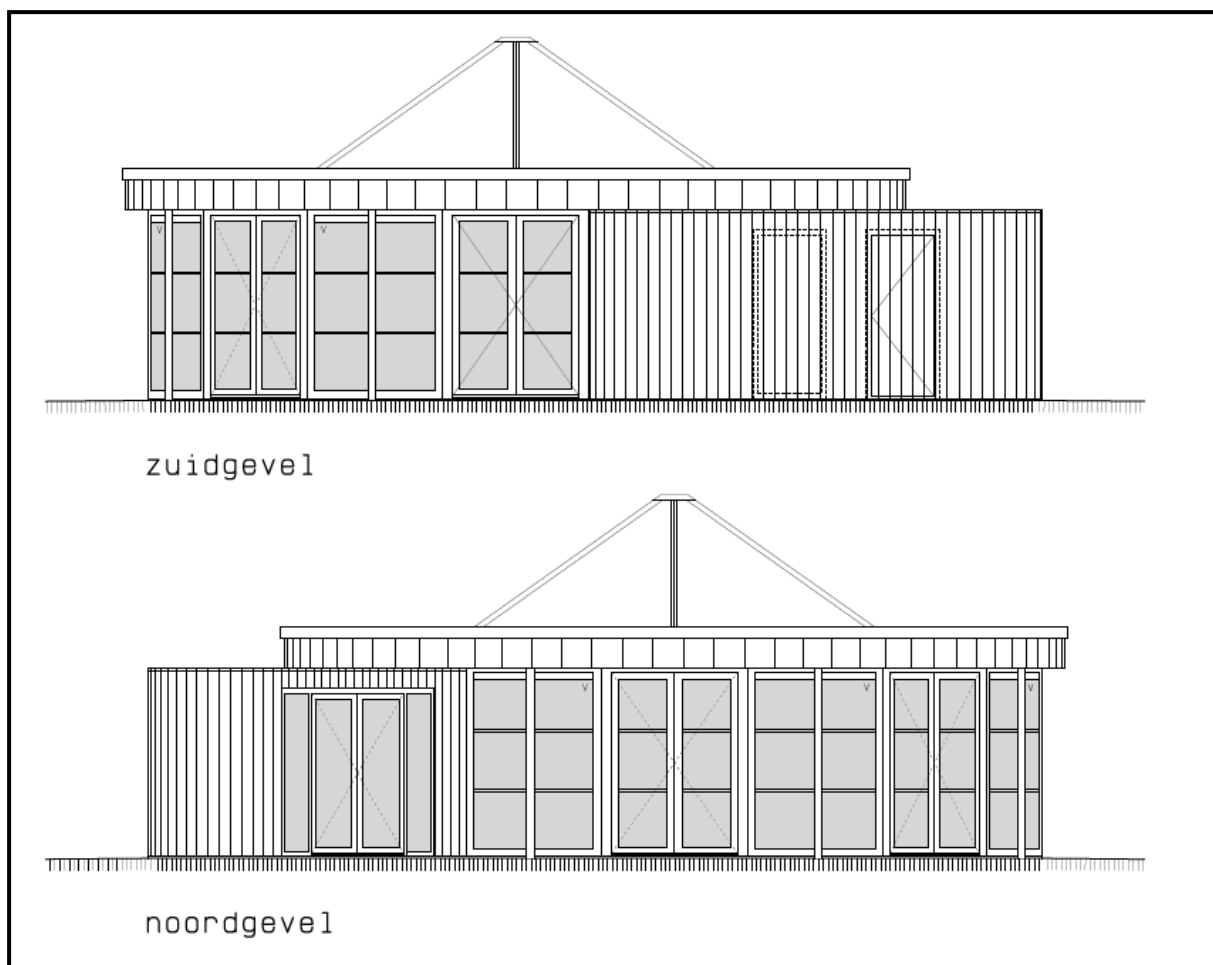
1.3 Het plan

Het initiatief is er op gericht om de Kiosk te vernieuwen en te voorzien van een betere indeling, toiletten en meer ruimte voor de huidige voor de bezoekers. De huidige staalconstructie blijft behouden en het gebouw wordt 30 m² uitgebreid. Het gebouw heeft een hoogte van 3 meter en zal worden afgewerkt met houten kozijnen, zinken daktrim, epdm dakbedekking en onbehandelde houten delen. De totale oppervlakte bedraagt 110 m² en het gebouw blijft 3 meter hoog. Figuren 4 en 5 geven een indruk van de gewenste bouwplannen. Het terras blijft op de huidige plaats en vormt geen belemmering voor de weekmarkt en de kermis.





Figuur 5: Oost- en westgevel nieuwe situatie



Figuur 6: Zuid- en noordgevel nieuwe situatie

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden eerst de beleidskaders van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Sluis uiteengezet. In hoofdstuk 3 worden de sectorale aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie, Wetgeluidhinder en luchtkwaliteit. In hoofdstuk 4 wordt de waterparagraaf omschreven met de bijbehorende watertabel. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid nader uiteengezet.

2. Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid in Nederland en vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze Structuurvisie stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds en ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

In de SVIR is geen specifiek beleid voor de gemeente Sluis geformuleerd. Het Rijk heeft in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) nationaal ruimtelijk beleid geborgd. Het bevat regels

die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het Barro omvat 14 onderwerpen. De gewenste ontwikkeling en de ligging van het plangebied zijn niet van invloed op een van deze onderwerpen benoemd in het Barro.

Nationaal Landschap

West Zeeuws-Vlaanderen is in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap. Nationale landschappen zijn gebieden met een internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten. Het gebied West Zeeuws-Vlaanderen wordt daarbij gekenmerkt als kleinschalige openheid, een groen karakter, duinen, kreekruggen, kommen, polderpatroon en kreekrestanten, verdedigingswerken, overgang kust-dekzand. Deze kenmerkende facetten moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd, en waar mogelijk worden versterkt. Binnen nationale landschappen is "behoud door ontwikkeling" het uitgangspunt van het ruimtelijke beleid. De ontwikkeling betreft een binnenstedelijke herontwikkeling welke geen invloed heeft op de aanwijzing van de regio West Zeeuws-Vlaanderen als Nationaal Landschap.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2018

Op 21 september 2018 hebben Provinciale Staten het Omgevingsplan Zeeland 2018 vastgesteld. In dit Omgevingsplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid uiteengezet.

De kern van het Omgevingsplan wordt door de Provincie Zeeland getypeerd als helder en duidelijk waarbij de provincie zich beperkt tot hoofdlijnen en zodoende meer taken en verantwoordelijkheden legt bij de gemeente. Het creëren van een goede mix tussen werk en wonen is uitgangspunt. 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. Horecavoorzieningen in het centrum van een kern zijn daarin passend en voldoen aan de ruimtelijke structuur van een dorpskern.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Krachtig Verbonden 2016-2020

De gemeenteraad heeft op 17 december 2015 het Visiedocument 'Krachtig Verbonden' vastgesteld. De Structuurvisie maakt inzichtelijk hoe de gemeente Sluis de komende jaren dient in te spelen op verschillende terreinen zoals wonen, recreatie, toerisme en verkeer.

Oostburg is aangemerkt als centrale voorzieningskern. Kwalitatief goede horecavoorzieningen passen in het centrum van een groeikern. Het plangebied is gelegen in de kern Oostburg en betreft een uitbreiding van een reeds bestaande voorziening. De uitbreiding van het pand speelt in op de wensen van de klant en het biedt tevens extra servicemogelijkheden. De ontwikkeling is passend in zijn omgeving.

Masterplan Aantrekkelijk Oostburg

Het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg, vastgesteld door gemeenteraad op 27 september 2012, is mede opgesteld door de maatschappelijke ontwikkeling van het wegtrekken van de jeugd en het ouder worden van de bevolking in Zeeuws-Vlaanderen. De huidige en geplande woningvoorraad sluit niet goed aan bij de toekomstige behoefte en is daarmee in onbelans.

Een van de doelstellingen in het Masterplan Aantrekkelijk Oostburg is het realiseren van een aantrekkelijk centrumgebied. Het centrum is inmiddels weer geheel bereikbaar met de auto, de winkelstraten zijn geherstructureerd en voorzien van nieuwe inrichting. De vernieuwing van de Kiosk is één van de nog resterende aspecten om een aantrekkelijk centrumgebied te vervolledigen. De welstandscommissie van de gemeente Sluis heeft de (ver)bouwplannen reeds goedgekeurd.

Handboek Buitenruimte Oostburg

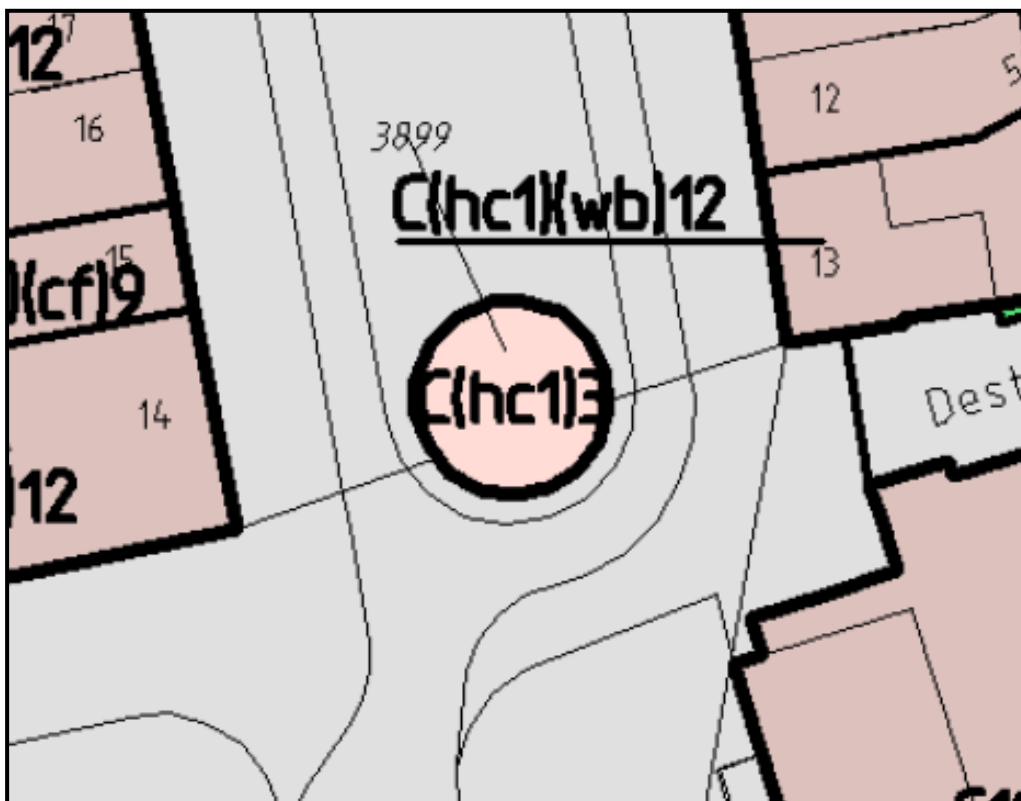
In het handboek Buitenruimte is een visie ontwikkeld gericht op de openbare ruimte van het centrum van Oostburg. Deze visie is gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2015.

De Markt wordt expliciet omschreven als een gebied waar de auto wordt toegelaten maar daar nadrukkelijk te gast is. De Markt en de inrichting van de openbare ruimte is toegesneden op de voetganger. Vanuit de winkelstraten komt het verkeer via de noordzijde de Markt op. Het autoverkeer vindt zijn weg van noord naar zuid over de Markt, de huiskamer van de stad. Het centrum van Oostburg dient een kenmerkende huisstijl te omvatten die past bij de naoorlogse architectuur en recht doet aan het stoere imago van wederopbouw van Oostburg. De Markt is de 'huiskamer' van Oostburg een gebied dat wordt gekenmerkt door verblijven, evenementen, ontmoeten en winkelen.

Bij het ontwerp van het gebouw heeft initiatiefnemer rekening gehouden met deze naoorlogse architectuur en aangesloten bij het Handboek Buitenruimte.

Bestemmingsplan Kom Oostburg

Op de gronden is het bestemmingsplan Kom Oostburg (vastgesteld 18 december 2008 en gedeeltelijk goedgekeurd 26 mei 2009) van toepassing. In dit bestemmingsplan is de huidige Kiosk gelegen binnen de bestemming 'Centrum' met de functieaanduiding 'horecacategorie 1'. De gothoogte mag maximaal 3 bedragen. De Kiosk valt onder categorie 1A van de Staat van Horeca-activiteiten.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan Kom Oostburg

Het plangebied waar het uitbreidingsgedeelte van de Kiosk wordt gerealiseerd is aangewezen met de bestemming verkeer en bestemd voor wegen met ten hoogste 1x2 rijstroken. De uitbreiding van de Kiosk op deze bestemming is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Om het initiatief mogelijk te maken is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Tevens worden in een overeenkomst de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

In de volgende hoofdstukken worden alle relevante ruimtelijke en sectorale aspecten zoals bodem, flora en fauna, archeologie, cultuurhistorie, watertoets, milieu en externe veiligheid in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader behandeld.

3. Sectorale aspecten

3.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Het plangebied heeft betrekking op gronden die nu al in gebruik zijn als snackbar dan wel zijn verhard voor verkeersdoeleinden. De Kiosk blijft op dezelfde plaats aanwezig, er is enkel sprake van een uitbreiding van 30 m² aan de oostzijde van het gebouw. Het huidige gebouw is momenteel volledig in gebruik.

Naar aanleiding van de bouwwerkzaamheden is wel nader onderzocht of de bouwwerkzaamheden niet een toename van stikstof op Natura2000 stikstofgevoelige gebieden tot gevolg zou kunnen hebben. Ter nadere onderbouwing is een Stikstofdepositieberekening uitgevoerd welke is bijgevoegd als bijlage 1. Het gebied wat het dichtstbij is gelegen betreft het Groote Gat op circa 380 meter. De uitbreiding van de Kiosk heeft geen nadelige gevolgen op omliggende Natura2000 gebieden. De uitstoot op het Groote Gat is nihil (0). Gezien de aard van het plan en het huidige gebruik van de locatie zijn er geen invloeden op het gebied van flora en fauna te verwachten. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is door middel van aanpassing van het Besluit ruimtelijke ordening bepaald dat cultuurhistorische belangen moeten worden meegewogen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Het waarborgen van cultuurhistorische belangen en het meewegen van deze belangen is belangrijk. Hiervoor is een omschrijving van het plangebied noodzakelijk.

Bepalend voor de inrichting en de bouwstijl van de huidige kern Oostburg is het bombardement in september-oktober 1944 geweest waarbij Oostburg volledig is verwoest. Na de oorlog herrees een geheel nieuwe stad. Resultierend in de kenmerkende wederopbouwstructuur en bijbehorende architectuur. De welstandscommissie van de gemeente Sluis heeft de plannen beoordeeld en goedgekeurd.

3.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

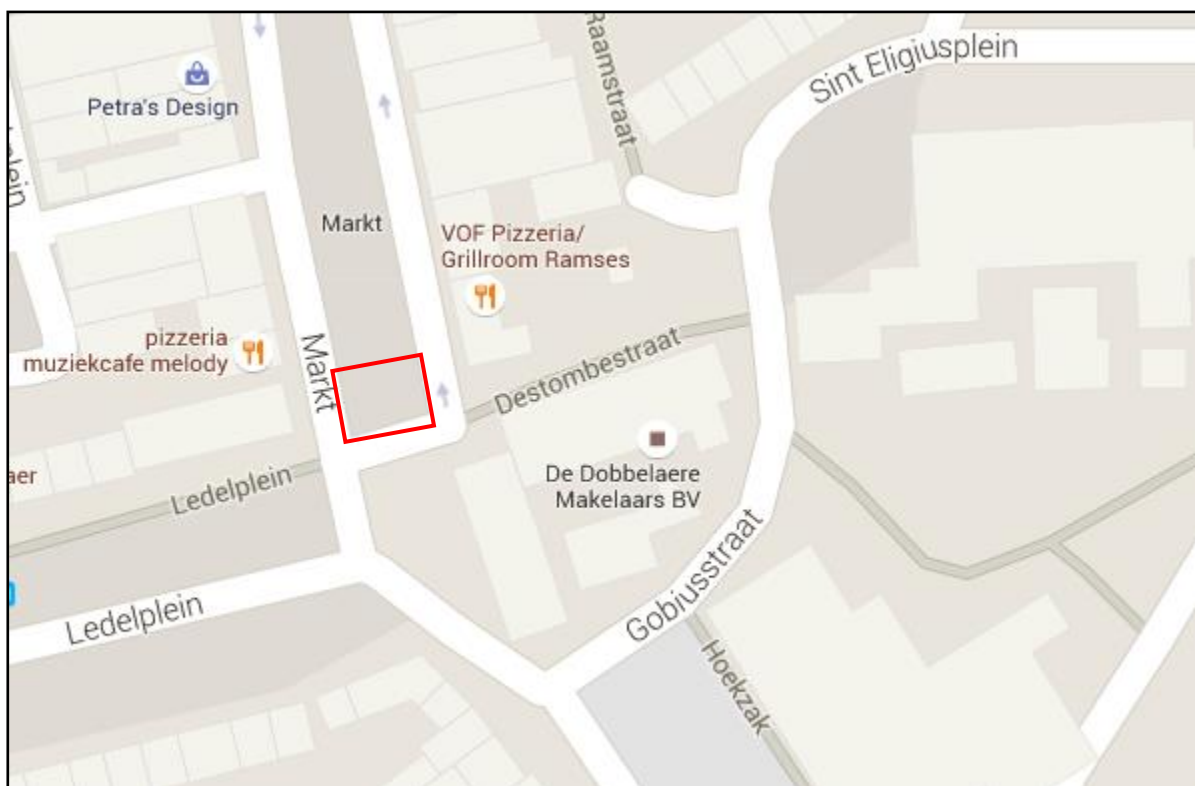
Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving, thans de Erfgoedwet.

De gemeente Sluis heeft haar archeologiebeleid vastgelegd, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 september 2017. Het archeologiebeleid is vervolgens geïmplementeerd in het bestemmingsplan Sluis, Parapluplan archeologie. Dit bestemmingsplan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Voor het plangebied is een aanduiding Archeologie-1A opgenomen. Voor deze zone geldt een vrijstelling tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek tot 50 m².

De uitbreiding van het plangebied betreft 30 m², en valt daarmee onder de 50 m² vrijstellingsgrond. Tevens is de Markt zelf al verschillende keren heringericht waardoor er reeds sprake is van bodemverstoring. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt in westelijke richting via het Ledelplein en in zuidelijke richting naa het Sint Eligiusplein en de Langestraat.



Figuur 10: Uitsnede Google-maps

De Markt zelf is na de herinrichting enkel bereikbaar via een eenrichtingsweg waarmee het enkel mogelijk is om in zuidelijke richting over de Markt te rijden. Met de herinrichting zijn op de Markt extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het plan leidt niet tot een structurele toename van verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding van de Kiosk zijn inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

Voor Oostburg is een nieuw parkeerbeleid vastgesteld op 12 september 2017. In het parkeerbeleid is opgenomen dat in de gebieden met de bestemming Gemengd en Centrum geen parkeernorm wordt gehanteerd bij functiewijzigingen en bouwplannen. Uitzondering vormen initiatieven en ontwikkelingen waardoor de parkeerdruk aanzienlijk toeneemt (zoals bij vestiging supermarkt, appartementencomplexen, enz).

Als uitwerking van dit uitgangspunt - en mede in relatie tot het feit dat in Oostburg geen sprake is van onevenredige parkeerdruk - wordt de stelregel gehanteerd dat bij een ruimtelijke ontwikkeling de parkeerbehoefte tot een maximum van 5 parkeerplaatsen wordt opgevangen binnen de bestaande parkeercapaciteit in de openbare ruimte. Het maximum aantal van 5 parkeerplaatsen is gekozen ter bevordering van het onderscheidend winkel- en bedrijvenbestand. Het gaat dan om het stimuleren van de kleinere zaken met een exclusief aanbod. Het stimuleert ook het starten van nieuwe winkels.

Concreet betekent dit, dat een initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling geen parkeerplaatsen hoeft te realiseren en dat er geen financiële consequenties aan verbonden zijn. De bestaande Kiosk wordt uitgebreid met 30 m². Op basis van de CROW systematiek zou bij een uitbreiding van 100 m² snackbar er 5 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. De uitbreiding is geringer dan 100 m² en zijn minder dan 5 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op basis van het parkeerbeleid is het extra realiseren van parkeerplaatsen niet noodzakelijk.

3.5 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op de riolering en op alle gangbare nutsvoorzieningen (gas, water, electra). Ten behoeve van het plan hoeven hiervoor geen structurele aanpassingen plaats te vinden. De uitbreiding van de kiosk vindt plaats in oostelijke richting. Voorwaarde is dat de uitbreiding drie meter van het hoofdriool vandaan zal blijven. Het hoofdriool ligt aan de zuidzijde waarmee aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Dit betreft een bedrijf zonder woonfunctie. Er komt dus enkel maar bedrijfsafval vrij. De afvalcontainers van een bedrijf moeten normaal gezien op eigen terrein worden gestald. In het geval van initiatiefnemer heeft het bedrijf op loopafstand van de kiosk (Langestraat 20, Oostburg) een bedrijfsruimte met stalling voor de afvalcontainers. De afvalafvoer verandert dus niet ten opzichte van de huidige situatie.

3.6 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. De oppervlakte van het plangebied en de conclusie van het vooronderzoek (historisch onderzoek) zijn bepalend voor het uitvoeren van eventueel veld- en laboratoriumonderzoek. Bodemgebruiksfuncties nemen af naarmate bodemverontreinigingen en gerelateerde risico's toenemen. Sanerende maatregelen kunnen daardoor nodig zijn. In het

onderliggende geval betreft dit de uitbreiding van een snackbar. Hier zijn dan ook permanent personen aanwezig.

De grond wordt op basis van de bodemkwaliteitskaart als type industrieel aangemerkt. Een grondonderzoek dient te worden uitgevoerd voor het afvoeren van de grond. Het onderzoek kan zodanig uitgevoerd worden dat deze ook geschikt is ten behoeve van het transporteren van de vrijkomende grond. Behorend bij de grondtransportmelding dient namelijk voorafgaand aan het afvoeren van de grond verplicht een partijkeuring te worden uitgevoerd.

Niet-gesprongen explosieven

In Zeeuws-Vlaanderen is tijdens de Tweede Wereldoorlog op verschillende plaatsen zwaar gevochten. De meest relevante locaties waar niet-gesprongen explosieven kunnen liggen, liggen binnen de aanvliegroute IJzendijke-Breskens en langs de kust. Oostburg is tijdens de Tweede Wereldoorlog ook zwaar getroffen. Er zijn geen onderzoeksgegevens voorhanden die een nauwkeuriger inschatting van het risico op niet-gesprongen explosieven op kavelniveau mogelijk maken. Volgens de explosievenkaart die de gemeente Sluis op dit moment (nog) hanteert is de kern Oostburg 'verdacht gebied'. Dat wil zeggen dat er een hoger risico is dan in de rest van Nederland op het aantreffen van niet gesprongen explosieven.

De Markt is al diverse keren op de schop gegaan. Bovendien zal de fundering niet diep de grond in gaan (max 50-75 cm). Er is dan ook sprake van reeds geroerde grond en daarom is geen verder onderzoek nodig.

3.7 Geluid

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. De locatie bevindt zich in een zone waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Ondanks de 30 km/uur zone dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van de Standaard Rekenmethode RMG 2012 kan een geluidindicatie berekend worden. In binnenstedelijk gebied is wettelijk de mogelijkheid opgenomen om maximaal 58 dBA te hanteren. Deze norm wordt niet overschreden. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van

de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Er dient met name gekeken te worden naar de emissie van fijn stof (PM10). Op grond van de Wet luchtkwaliteit gelden grenswaarden waaraan voldaan moet worden. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;
- daggemiddelde concentratie: 50 µg/m³;
- aantal toegestane overschrijdingen daggemiddelde: 35 keer.

De uitbreiding van de bestaande Kiosk heeft een geringe omvang en draagt daarbij niet in betekende mate bij aan een gewijzigde situatie aangaande de luchtkwaliteit.

3.9 Externe veiligheid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicoveroorzakende bedrijven en/of transportassen.

De locatie is niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt (zoals industrie vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen BEVI) volgens de Risicokaart van de Provincie Zeeland. Ook is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving of buisleidingen met een toetsingszone. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgedebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

3.10 Omliggende functies

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies dient rekening te worden gehouden met eventuele hinder veroorzakende (bedrijfs) activiteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van hindergevoelige functies sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Afstemming van bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (versie, 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden.

Het gebouw wordt gerealiseerd centraal op de Markt van Oostburg waarbij ten westen en zuiden gebouwen op 10 meter zijn gelegen. Het gebouw aan de oostzijde is op circa 8 meter gelegen. Alle omliggende gebouwen zijn bestemd voor commerciële doeleinden met daarboven woningen. Op grond van de VNG Handreiking geldt voor dergelijke functies een richtafstand van 10 meter. In het geval van een centrumgebied, waar functiemenging wordt nagestreefd is het zelfs mogelijk om voor categorie A bedrijven dat bedrijfsactiviteiten aanpandig aan woningen te kunnen uitvoeren. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn in dat geval toereikend. Een snackbar (categorie Sbi-code 2008: 561) is op basis van de Staat Bedrijfsactiviteiten functiemenging

aangemerkt als categorie A. Gezien de afstand tot de omliggende gebouwen, tevens gelegen in centrumgebied, wordt voldaan aan de richtafstanden uit VNG handreiking.

4. Waterparagraaf

4.1 Watertabel

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen. Aangaande de aspecten omtrent water zal een watertoets worden opgesteld en worden toegezonden aan Waterschap Scheldestromen.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan heeft geen relatie met de primaire of secundaire waterkeringen.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. 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 realisa tie</td><td></td></tr><tr><td>dakopper vlak</td><td>0</td><td>30</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemve rharding</td><td>30</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlaten de bodemve rharding</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td>wateropp ervlak</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td></tr></table> <i>In de huidige situatie is het plangebied reeds volledig verhard. Van extra compensatie in het kader van waterberging is geen sprake.</i>		huidige situatie	na realisa tie		dakopper vlak	0	30	1	dichte bodemve rharding	30	0	2	doorlaten de bodemve rharding	0	0	3	wateropp ervlak	0	0	4
	huidige situatie	na realisa tie																			
dakopper vlak	0	30	1																		
dichte bodemve rharding	30	0	2																		
doorlaten de bodemve rharding	0	0	3																		
wateropp ervlak	0	0	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Hemelwater zal worden opgevangen en zal gescheiden van het vuilwater worden aangesloten op de riolering. Ten tijde van de werkzaamheden aan de Markt is reeds rekening gehouden met deze ontwikkeling.</i>																				

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en -mogelijkheden.	<i>De locatie is niet gelegen in een bufferzone rondom een natuurgebied. Er wordt geen grondwater onttrokken. Er is geen sprake van grondwateroverlast. Het plangebied wordt gekenmerkt door beperkte infiltratiemogelijkheden.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Hemelwater zal gescheiden worden aangeboden.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>Tijdens de bouw worden geen of zo min mogelijk uitlogende materialen gebruikt. De kwaliteit van het oppervlaktewater zal hierdoor niet afnemen.</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Nvt.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Het plangebied is aangeduid als sterk zettingsgevoelig gebied. Extra maatregelen zijn niet noodzakelijk.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In de directe omgeving is geen bestemming met de functie natte natuur.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Nvt.</i>
Andere belangen waterbeheer	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>De locatie is niet gelegen in de directe omgeving van objecten van de waterbeheerder.</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: <i>Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen?</i>	<i>Ja, ten tijde van de uitbreiding van de Kiosk zal tijdelijk transport plaatsvinden over de Markt. Deze transporten zijn echter beperkt en enkel</i>

* na realisatie: verkeersaantrekkende werking <i>Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer?</i> * na realisatie: bereikbaarheid <i>Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken.</i> <i>Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd?</i> * na realisatie: parkeren <i>Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd?</i> * na realisatie: (ver)bouwen <i>Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).</i>	<i>noodzakelijk voor het afleveren van bouwproducten.</i> <i>Het plan leidt niet tot een structurele extra verkeersaantrekkende werking.</i> <i>Het bedrijf blijft bereikbaar door middel van de reeds aanwezige infrastructuur.</i> <i>Nee, parkeren vindt plaats op de openbare parkeerplaatsen rondom het plangebied.</i> <i>Er wordt niet binnen 20 meter van de weg gebouwd.</i>
---	--

5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Conclusie

De ontwikkeling van de uitbreiding van de Kiosk zal worden vastgelegd in een planschadeovereenkomst en een erfpachtovereenkomst. Hierin wordt tevens aandacht besteed aan het feit dat eventuele kosten in de openbare ruimte door de initiatiefnemer betaald zullen moeten worden. Er is in dit geval geen sprake van een aangewezen bouwplan, dus is er ook geen sprake van kostenverhaal conform de Wro (exploitatieplan of anterieure overeenkomst).

5.3 Procedure

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland en Waterschap Scheldestromen. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen.