

Ruimtelijke onderbouwing

Rondweg 1 te Sluis

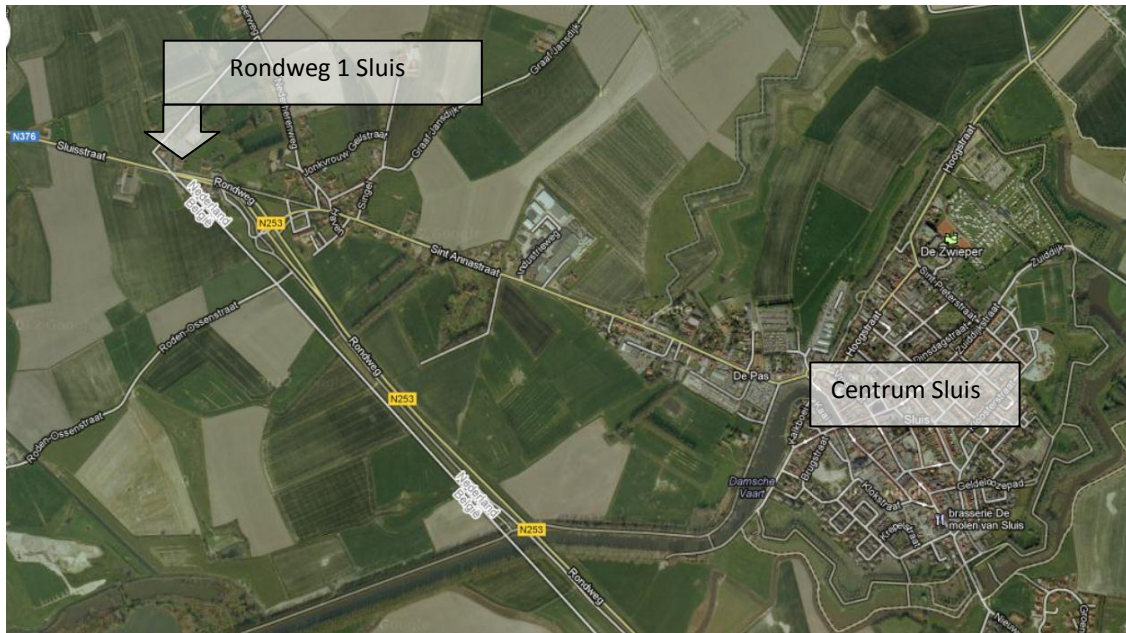
Gemeente Sluis



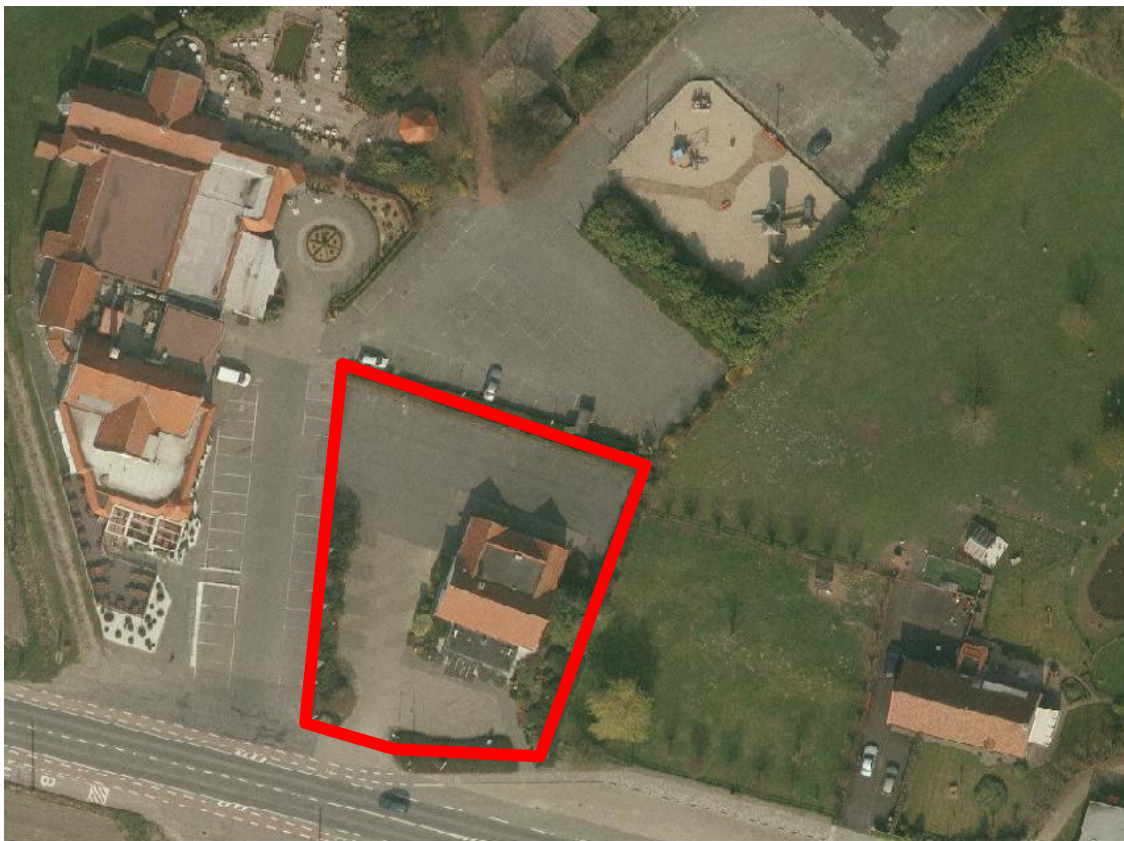
Verzoek functiewijziging artikel 2.12
lid 1 onder a onder 3° van de Wet
algemene bepalingen
omgevingsrecht

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding en doel	3
1.2.	Projectgebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4.	Bestemmingsplan in voorbereiding	4
1.5.	Leeswijzer	5
2.	PLANBESCHRIJVING	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Toekomstige situatie	7
3.	BELEID	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
4.	RANDVOORWAARDEN	13
4.1.	Milieu en bedrijf	13
4.2.	Externe veiligheid	13
4.3.	Akoestiek	14
4.4.	Luchtkwaliteit	15
4.5.	Bodem	15
4.6.	Water	15
4.7.	Flora en Fauna	16
4.8.	Archeologie	16
4.9.	Kabels en leidingen	16
5.	UITVOERBAARHEID	17
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	17
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17



Figuur 1: Ligging projectgebied ten opzichte van het centrum van Sluis (Bron: Google)



Figuur 2: Luchtfoto met daarop aangegeven het perceel aan de Rondweg 1 te Sluis

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

De aanleiding van deze ruimtelijke onderbouwing is het voornemen om aan de Rondweg 1 te Sluis een winkel in bruidskleding te vestigen. De huidige bestemming aan de Rondweg 1 is 'Kantoren' en de bestemming zoals deze beoogd is in het bestemmingsplan dat in voorbereiding is, als gemengde bestemming zonder de directe mogelijkheid tot het vestigen van detailhandel. De vestiging van detailhandel, wat een winkel in bruidskleding is, is in strijd met het geldende bestemmingsplan en met het bestemmingsplan dat in voorbereiding is.

Om aan het voornemen medewerking te verlenen dient er een afwijkingsprocedure gevolgd te worden voor het gebruik van de bestaande bebouwing en omliggende gronden aan de Rondweg 1 te Sluis. Bij brief van 18 december 2012 is verzocht terzake een principe uitspraak te doen. Bij brief en zoals door het college is besloten op 15 januari 2013, heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen voor het vestigen van een winkel in bruidskleding aan de Rondweg 1 te Sluis.

De afwijkingsprocedure betreft het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Middels het doorlopen van deze procedure wordt er een vergunning verleend voor het vestigen van een winkel in bruidskleding aan de Rondweg 1 te Sluis.

1.2. Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Rondweg 1 te Sluis, in de gemeente Sluis. Het perceel staat bekend als gemeente Sluis, sectie P nummer 279 (groot 19 are en 45 centiare). Het perceel wordt omsloten door horecavoorziening Hof ter Mude (aan de noord- en westzijde), een grondstrook aan de oostzijde en aan de zuidzijde door de Rondweg N253. Op de figuren op de naastgelegen pagina is het projectgebied te zien in relatie tot het centrum van Sluis en ingezoomd op het perceel. Op onderstaande figuur is de bestaande bebouwing als kantoor te zien, het voornemen is om in de huidige bebouwing de winkel in bruidskleding te vestigen.

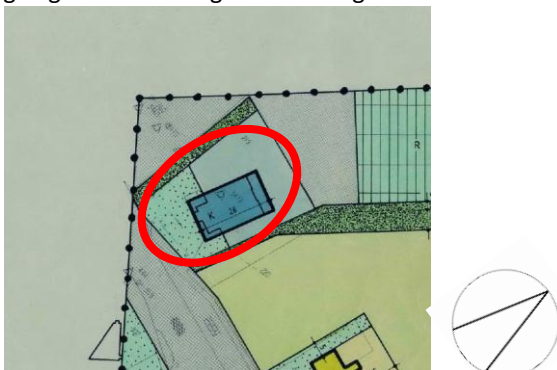


Figuur 3: Foto's huidige situatie projectgebied (Bron: Google)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Sint Anna ter Muiden 1998', het vigerend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 februari 2002 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland op 20 augustus 2002.

De bebouwing binnen het projectgebied is gelegen binnen de bestemming 'Kantoren'. Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlening. Op deze gronden mogen hoofdgebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken gebouwd worden. Op het overige gedeelte van het perceel is een tuin- en groenbestemming. gelegen. Bebouwing is enkel toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak ter plaatse.



Figuur 4: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Beschermd dorpsgezicht Sint Anna ter Muiden 1998' ter plaatse van het projectgebied

1.4. Bestemmingsplan in voorbereiding

Voor het bestemmingsplan 'Beschermd dorpsgezicht Sint Anna ter Muiden 1998' is, op het moment van het indienen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing, het bestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis' in voorbereiding. Het voorontwerpbestemmingsplan hiervan heeft vanaf 6 september 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Op deze locatie is de gemeente Sluis voornemens om de bestemming 'Gemengd-8' op te nemen ter plaatse van het projectgebied. Binnen deze beoogde bestemming zijn de gronden bestemd voor de volgende functies: cultuur en ontspanning, dienstverlening, kantoren, maatschappelijk, praktijkruimten, wonen en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming. De bebouwingsmogelijkheden zijn conform de geldende mogelijkheden en zijn voor onderhavig verzoek niet relevant.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplankaart voorontwerp 'Kleine kernen Sluis' ter plaatse van het projectgebied

Naar verwachting zal in februari 2013 het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine kernen Sluis', gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegd worden. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een binnenplase afwijkingsbevoegdheid voor detailhandel opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd-8'. Wanneer dit bestemmingsplan in werking treedt zou onderhavig verzoek tevens middels deze afwijkingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden. Echter is het van belang om de afwijking van het gebruik zo spoedig mogelijk, binnen de wettelijke termijnen, te realiseren zodat het gebouw een nieuwe invulling krijgt.

De afwijkingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid dat het bevoegd gezag kan afwijken van de omschreven bestemmingsomschrijving voor detailhandel met dien verstande dat:

a. de betreffende vestiging niet per definitie gerelateerd is aan het toeristisch koopcentrum Sluis, hetgeen blijkt uit:

- het doen van aankopen op afspraak (gerichte aankoop, niet laagdrempelig, etc.); en/of

- de aard en omvang van de goederen;

b. niet elke vorm van detailhandel wordt toegestaan op deze locatie, daarom wordt in de omgevingsvergunning specifiek opgenomen voor welke vorm van detailhandel afwijking wordt verleend;

c. het parkeren ten behoeve van de detailhandelsvestiging op de bij de detailhandelsvestiging behorende gronden dient plaats te vinden.

1.5. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing kent de volgende opzet. Allereerst komt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving aan de orde, waar zowel de bestaande als de toekomstige situatie in wordt beschreven. Hoofdstuk 3 geeft het van toepassing zijnde beleid op de locatie weer. In hoofdstuk 4 komen de belangrijkste milieuaspecten die van invloed zijn op het plan aan de orde. Uiteindelijk wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht in hoofdstuk 5.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

Het projectgebied is gelegen aan de Rondweg 1 te Sluis, in de gemeente Sluis. Het perceel is rondom voorzien van groen in de vorm van hagen, struiken en beplanting. Op het perceel is een entree met ruime parkeergelegenheid voorzien. Het gebouw op het perceel bestaat uit één bouwlaag plus kap en kent een bebouwd oppervlakte circa 267 vierkante meter bebouwd oppervlak. Het pand staat in de huidige situatie leeg en werd in het verleden gebruikt als bank en kantoren met een openstelling voor bezoekers.



Figuur 6: Foto's huidige situatie projectgebied (Bron: Google)

2.2. Toekomstige situatie

In het voorliggend verzoek blijft de groeninrichting van het perceel en de omvang en afmetingen van de bebouwing ongewijzigd. Hieromtrent wordt daarom geen specifieke aandacht besteed in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Functie

De wijziging die optreedt is dat de functie van kantoren wordt gewijzigd naar een winkel voor bruidskleding, detailhandel. Het doen van aankopen op afspraak (niet laagdrempelig of voor dagelijks winkelpubliek), is niet gerelateerd aan het toeristisch koopcentrum van Sluis. De vorm van detailhandel dient niet in concurrentie te zijn met de detailhandel in het koopcentrum van Sluis. Het koopcentrum van Sluis is met name gericht op kooptoerisme, winkels voor “elk weer voorzieningen”, winkelend publiek als zijnde een bezoeker van meerdere winkels, gedurende een dag, op geringe loopafstand. De voorziene winkel voor bruidskleding is geen winkel die voldoet aan de laagdrempeligheid van winkelend publiek uit bovenstaande omschrijving.

Hierdoor is de winkel in bruidskleding niet in strijd met de visie op detailhandelsdoeleinden binnen het koopcentrum van Sluis.

Inmiddels is er een getekende huurovereenkomst tussen de eigenaar en de exploitant van de bruidswinkel. Het is dus in het (economisch) belang dat het pand zo spoedig mogelijk weer in gebruik kan worden genomen. Het pand staat nu leeg en vanuit beeldkwaliteit (entree van de gemeente) is het van belang dat het pand een nieuwe invulling te krijgen. Daarnaast heeft het positieve invloed in het kader van werkgelegenheid (direct of indirect) om een nieuwe onderneming aan de gemeente toe te voegen.

Verkeerskundige aspecten

Voor de functiewijziging naar detailhandel dient de parkeergelegenheid aanwezig te zijn, op de bij de detailhandelsvestiging behorende gronden. De ontwerpstatus van de ‘Beleidsnota Parkeernormen’ heeft van 27 september 2012 tot en met 7 november 2012 ter inzage heeft gelegen. Gelet op de parkeernormen bij functiewijzigingen dient er onderscheid gemaakt te worden tussen de huidige parkeernorm en de toekomstige parkeernorm.

Uit onderstaande tabel blijkt dat er ruimschoots voldaan wordt aan de parkeernormen voor zowel de huidige als voor de toekomstige situatie.

Functie	Parkeernorm per 100 m2 bvo	Benodigd	Beschikbaar
Bestaand 'Kantoor'	2,5 parkeerplaats	7	35
Toekomstig 'Detailhandel'	4,5 parkeerplaats	12	35

Figuur 7: Tabel parkeernormen conform Beleidsnota Parkeernormen, concept 13 augustus 2012

Reclame

De voorzijde van de bebouwing zal voorzien worden van gewijzigde reclame uitingen. De toekomstige reclame uitingen zijn ten dienste van de winkel voor bruidskleding.

3. BELEID

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van infrastructuur en milieu zijn handtekening onder het vaststellingsbesluit van de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gezet. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Sluis ligt in de MIRT-regio 'Zuidwestelijke Delta' welke feitelijk de gehele provincie Zeeland beslaat. De opgaven in het kader van het Deltaprogramma op en rond de Zuid-Hollandse eilanden en in het laaggelegen deel van West-Brabant worden ook in deze MIRT-regio betrokken. Onderhavige functiewijziging is niet van invloed op de opgaven van nationaal belang in dit gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie; en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Besluit ruimtelijke ordening

In het artikel 3.1.6 Bro staan drie stappen van de ladder beschreven om te komen tot duurzame ontwikkeling. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing van een buitenplanse procedure, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling maakt, moet voldoen aan een aantal gestelde voorwaarden. Hoe hiermee omgegaan wordt staat nader omschreven in het Omgevingsplan van de provincie Zeeland, onder de paragraaf Provinciaal beleid.

Toetsing aan beleid

Door de algemene lijn van het rijksbeleid en de zeer kleine schaal van het voorliggend voornemen tot functiewijziging, is het niet relevant om het plan aan het rijksbeleid te toetsen. Het rijksbeleid vindt zijn doorwerking in provinciaal en gemeentelijke beleidsdocumenten, waar onderhavig plan aan getoetst wordt.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 (2012)

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten een nieuwe omgevingsplan vastgesteld. Hiermee heeft de provincie Zeeland een nieuw beleid voor ruimte, milieu, natuur en water. Het Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018 is met bijbehorende regels, die zijn opgenomen in de verordening ruimte provincie Zeeland, de komende zes jaar van kracht.

Het doel van de provincie is een goed voorzieningenniveau voor alle bewoners, toeristen en bedrijven, vanwege het grote belang voor de leefbaarheid en economie van Zeeland. 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. Belangrijk voor de detailhandel is het streven van de provincie van het behoud en de versterking van vitale binnensteden en kernwinkelgebieden zoals Sluis, en waar mogelijk realisatie van (ontbrekende) kwalitatief hoogwaardige voorzieningen.

Taakverdeling

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 opgenomen in de nieuwe verordening ruimte en voor onze provincie van groot belang, zijn bijvoorbeeld woningbouw, bedrijventerreinen, windmolens, natuurgebieden en intensieve veehouderij.

Helder beleid

In het nieuwe omgevingsplan is eenvoudig en helder beleid opgenomen. Ook zijn een aantal onderwerpen uit het plan verdwenen. Daarnaast geeft de Provincie bijvoorbeeld geen maximale bouwhoogtes meer aan en er zijn geen regels meer opgenomen voor het beschermen van het Nationaal Landschap. Bij compensatie van natuurverlies wordt geen extra kwaliteitstoelage meer gevraagd.

Duurzaamheidsladder provincie Zeeland

Voor succesvol ruimtelijk beleid is het van belang dat in Zeeland in iedere regio vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar zijn afgestemd. Dit draagt bij aan economische dynamiek, zorgvuldig gebruik van ruimte en infrastructuur en behoud van de leefbaarheid van stedelijk en landelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is het centrale ruimtelijk instrument om dit beleid te realiseren. Het Bro, nieuwe omgevingsplan en de verordening ruimte schrijven een aanpak voor op basis van regionale afspraken.

Tot 1 oktober 2012, datum inwerkingtreding wijziging Bro, was de verordening ruimte provincie Zeeland maatgevend. Daarna is artikel 2.1 in de verordening over de duurzaamheidsladder van rechtswege vervallen, maar blijven de aanvullende artikelen over bedrijven, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied van toepassing en blijft de duurzaamheidsladder van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijk vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

In de Verordening ruimte provincie Zeeland is de duurzaamheidsladder ook opgenomen. Hierin zijn per functie (waaronder detailhandel) bijzondere bepalingen gesteld.

Verordening Ruimte Zeeland 28-09-2012

Zoals in het Omgevingsplan 2012-2018 is verwoord zijn behoud en versterking van het aanbod aan detailhandelsvoorzieningen alsmede bundeling en concentratie die bijdraagt aan de vitaliteit van binnensteden en dorpscentra worden als elementen van provinciaal belang aangemerkt. Het beleidsdoel is bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden. Met kernwinkelgebieden worden bedoeld de binnen de centra van kernen gelegen gebieden waarin detailhandelsvoorzieningen zijn geconcentreerd. Een bestemmingsplan dat geen bijdrage levert aan bundeling en concentratie is in beginsel strijdig met het beleidsdoel. Hierbij bestaat wel afwegingsruimte. Hiervoor is wel een goede motivering nodig omdat een dergelijke situatie per definitie niet bijdraagt aan bundeling en concentratie in het kernwinkelgebied. Wat de motiveringsplicht betreft zoals opgenomen in het achtste lid wordt nog het volgende opgemerkt. Een beperkte uitbreiding of een nieuw vestiging 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.

Detailhandel (artikel 2.2 sub 8 verordening ruimte Zeeland)

In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen primair toegestaan in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen worden toegelaten, wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie van bestaande kernwinkelgebieden. Uitzondering hierop is bij de vestiging van kleinschalige detailhandelsvoorzieningen, zoals bij onderhavige ontwikkeling.

Toetsing aan het beleid

Het voorliggend plan voorziet in een functiewijziging naar detailhandel voor bruidsmode; het betreft een kleinschalige detailhandelsvoorziening. De provinciale bundelings- en concentratiedoelen zijn daarom niet van toepassing bij onderhavige ontwikkeling. De detailhandelsontwikkeling gericht op bruidskleding voorziet in een regionale behoefte. De detailhandel vestigt zich in een bestaand pand, waardoor er geen uitbreiding plaatsvindt. Tevens is de locatie verkeerskundig ontsloten. Middels deze onderbouwing voorziet de functiewijziging in de voorwaarden die gesteld worden aan het provinciale beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Sluis 'Goed Leven'

Op 27 oktober 2011 is de nieuwe structuurvisie 'Goed Leven' voor de gemeente Sluis vastgesteld. De structuurvisie omschrijft de gemeentelijke ambitie om het goed wonen, werken en recreëren voor de toekomstige generaties te waarborgen en daar waar mogelijk verbeteren. De toekomstopgave van de gemeente wordt omschreven als 'Beter met minder', wat neerkomt op kansen benutten en keuzes maken, maar binnen de financiële kaders. Hoewel het 'verbeteren' tot nu toe altijd groeien betekende, ligt dit nu meer in de richting van gerichte aanpak en versterken van bestaande kwaliteiten.

In de gemeente Sluis is sprake van bevolkingskrimp alsmede een verschuiving van de vraag naar voorzieningen. Voor de meeste voorzieningen is een afname aan vraag, behalve voorzieningen gericht op ouderen. Dit alles binnen de financiële kaders.

De kern Sluis is een centrum van kooptoerisme, specifiek Belgisch kooptoerisme en 'elk weer voorziening' voor toeristen. De gemeente, en dus ook de kern Sluis, krijgt steeds meer te maken met concurrentie uit zowel Zeeuws-Vlaanderen als België. Door middel van het verbeteren van de ruimtelijke winkelstructuur wil de gemeente bereiken dat de kern Sluis een sterk kwalitatief hoogwaardig koopcentrum wordt.

Toetsing aan het beleid

Voorliggend plan voorziet in de functiewijziging van kantoren naar detailhandel onder de gestelde voorwaarden van de gemeente Sluis. De gestelde voorwaarden zijn ter bescherming van de beleidsuitgangspunten die gesteld zijn in de Structuurvisie 'Goed Leven'.

Het doen van aankopen op afspraak voor bruidskleding, zijn niet gerelateerd aan het toeristisch koopcentrum van Sluis.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Milieu en bedrijf

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

In brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeente) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand tot gevoelige inrichtingen zoals woningen.

In de kern Sluis komen over het algemeen bedrijven voor in milieucategorie 1 en 2. Deze bedrijven passen qua milieubelasting in en nabij de woonomgeving. Binnen het centrumgebied worden bedrijven die vallen onder milieucategorie 1 passend geacht. Deze vormen van bedrijvigheid leveren immers geen hinder op voor de omgeving en dragen bij aan het dynamische karakter van het centrumgebied.

In de directe omgeving van onderhavig plan is een benzinstation, zonder LPG verkooppunt, gelegen met bijbehorend een milieucategorie 2. Dat betekent dat het benzinstation een afstand kent van 30 meter tot een rustige woonwijk. Het benzinstation is op meer dan 60 meter gelegen van het projectgebied waardoor aan deze richtlijn wordt voldaan.

Het pand krijg de expliciete functie van detailhandel in de vorm van een winkel voor bruidskleding. Volgens de richtafstand van de VNG valt detailhandel onder milieucategorie 1, met als grootste afstand 10 meter voor het milieuaspect geluid bij een rustige woonwijk. Bij een gemengd gebied, waarin het plangebied is gelegen, komt deze afstand te vervallen en kan de richtafstand 0 meter aangehouden worden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het realiseren van de nieuwe detailhandelsvestiging op de voorgenomen locatie.

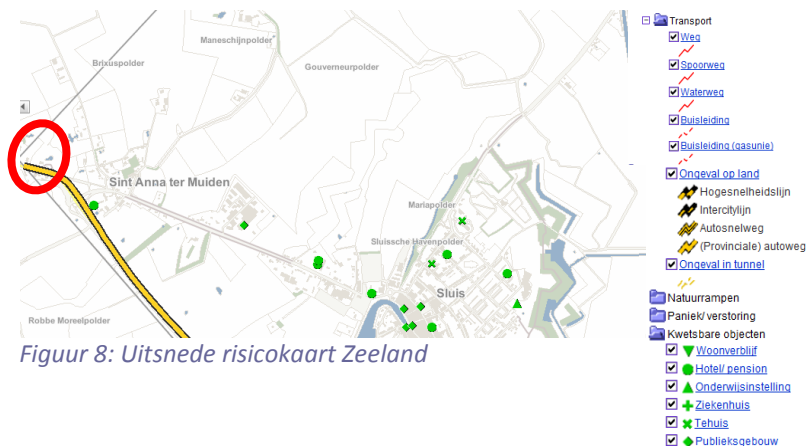
4.2. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgesteld dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10^{-6} contour uit de BEVI is niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
 - Langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
- Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt. Indien er een bestemming is gepland binnen de zone dient verantwoording te worden opgesteld voor het groepsrisico.



Transport over water, het spoor en per buisleiding

Uit de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over het water, het spoor en per buisleiding blijkt dat er in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied geen belemmeringen zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over de weg

Grenzend aan de zuidzijde van het plangebied is de N253, de Rondweg gelegen. Volgens de risicokaart van Zeeland vindt op deze wegen weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze (provinciale) autoweg wordt wel aangeduid als 'ongeval op land'. Dit houdt in dat er ongevallen kunnen voordoen waarbij gevaarlijke stoffen kunnen vrijkomen. De wegbeheerder verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud van de weg.

Ten aanzien van de huidige kantoren en de toekomstige functie van winkel voor bruidskleding, kan gesteld worden dat de zelfredzaamheid bij een mogelijk ongeval met gevaarlijke stoffen geen nadelig invloed heeft op de externe veiligheid en zelfredzaamheid van het pand aan de Rondweg 1 te Sluis.

Inrichtingen

De Risicokaart van Zeeland geeft aan dat binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn die de externe veiligheid beperken. In de gehele gemeente Sluis zijn wel enkele bedrijven aanwezig die een risico met zich meebrengen, maar deze hebben, gezien de afstand tot de locatie, geen invloed op het plangebied.

4.3. Akoestiek

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheid geldt van 30 km per uur. Onder geluidsgevoelige functies wordt verstaan:

- Woningen;
- Geluidsgevoelige terreinen, terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemeen, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg of woonwagendstandplaatsen;
- Andere geluidsgevoelige terreinen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen; andere gezondheidsgebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in het Besluit geluidhinder.

Detailhandelsvestigingen worden niet aangemerkt als een geluidsgevoelige functie. Op basis van de Wet geluidhinder wordt de detailhandel niet beschermd tegen geluidhinder. Voor de omgeving geeft de nieuwe

functie van winkel voor bruidskleding geen extra hinder, gezien voorgaand gebruik. Akoestisch onderzoek is hierdoor dan ook niet noodzakelijk.

4.4. Luchtkwaliteit

Kader

De Wet Luchtkwaliteit, ofwel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Voor verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde). De jaargemiddelde norm voor NO₂ is 40 µg/m³, net als de norm voor PM₁₀. Het maximaal aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde is 35 dagen.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte 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 bekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur Besluit NIBM en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgesteld 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 is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Met de inwerkingtreding van de NSL is de definitie NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichten, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Detailhandel valt niet onder de gevallen die zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd kunnen worden. Het projectgebied wordt nu al gebruikt als parkeerterrein en kantoorlocatie met publieksfunctie. Gezien het huidige gebruik is het niet aannemelijk dat de luchtkwaliteit door de functiewijziging toeneemt.

4.5. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 lid 4 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

In onderhavige functiewijziging wordt het terrein en de bodem niet geroerd of gebouwd. De huidige functie en toekomstige functie kennen geen verschillende grenswaarden voor de bodemkwaliteit waardoor geconcludeerd kan worden dat een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.6. Water

Watertoets

Ingevolge landelijk beleid inzake water (Europese Kaderrichtlijn water, Waterbeleid in de 21^e eeuw, Nationaal Waterplan, Bestuursakkoord Water en de Waterwet) hanteert het waterschap het beleid bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het "schone" hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer" doorlopen.

Onderhavige functiewijziging bevat dezelfde oppervlakte aan verhardingen en bebouwing dan in de toekomstige situatie. Er komt geen extra verharding bij, hierdoor zijn er geen compenserende maatregelen aan de orde. De functiewijziging binnen ondervindt geen belemmeringen vanuit de waterhuishoudkundige aspecten.

4.7. Flora en Fauna

De wetgeving inzake flora en fauna bestaat uit verschillende wetten:

- Flora- en faunawet: De bescherming van plant- en diersoorten die sinds 1 april 2002 hierin wordt geregeld. Alle schadelijke handelingen zijn in principe verboden tenzij het tegenovergestelde aangetoond kan worden. Er geldt altijd een zorgplicht bij schadelijke handelingen;
- Algemene Maatregel van Bestuur: Met deze maatregelen wordt de werking van de flora en faunawet op toegepast op een eenvoudigere manier. Met name het onderscheid tussen de verschillende categorieën van beschermde diersoorten (strikt beschermde soort, bedreigde soort en algemeen beschermde soort) en de te nemen maatregelen.
- Natura 2000: Hierin staan de Vogelrichtlijn en habitatrichtlijn weergegeven. Deze richtlijnen geven aan welke gebieden aangewezen worden als Natura 2000 gebieden ter bescherming van de leefomgeving en soorten van dieren en gebieden.
- Natuurbeschermingswet: De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna.

De functiewijziging is niet van invloed op de wetgeving inzake de belangen van de flora en fauna wetgeving. Hierdoor is een quickscan flora en fauna niet noodzakelijk en zijn er geen belemmeringen vanuit de flora en fauna wetgeving.

4.8. Archeologie

Archeologische toets

Bij onderhavige functiewijziging worden er geen werkzaamheden in de bodem verricht. Daarom kan geconcludeerd worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.9. Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Voor onderhavige functiewijzigingen liggen geen relevante kabels en leidingen die een planologische bescherming dienen te hebben.

5. UITVOERBAARHEID

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Dit geldt ook voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Onderhavige functiewijziging is geen aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, daarom worden de kosten op basis van de legesverordening bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in de Wabo en de Awb wordt voor deze omgevingsvergunning gevolgd. Het ontwerp van de omgevingsvergunning heeft gedurende zes weken, voor een ieder, ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Colofon



Opgesteld door: Opdurp Management BV
ing. M.A.M. Antens
Fahrenheitstraat 46
4416 DC KRUININGEN