



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

BEHOREND BIJ EEN PROCEDURE VOLGENS ARTIKEL 2.12 LID 1 A ONDER 3, WET ALGEMENE

BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT (WABO)

DE BOUW VAN EEN KIOSK AAN DE WINKELWAARD TE ALKMAAR

DATUM: 9 MEI 2015

KENMERK: 2015101/V1.1

UITGEVOERD DOOR

ASRA ADVIES

EREPRIJSSTRAAT 2

1562 AW KROMMENIE

TELEFOON: (075) 628 33 94

FAX: (084) 831 78 21

MOBIEL: (06) 41 71 92 61

WWW.ASRA-ADVIES.NL

OPDRACHTGEVER

MEVROUW H. HO

HAZENKOOG 10W

1822 BS ALKMAAR

ASRA ADVIES Adviesbureau voor milieu- en ruimtelijke ordeningsvraagstukken	OPGESTELD DOOR	ZEFRAN HUSSAIN Adviseur milieu en ruimtelijke ordening	HANDTEKENING/ VRIJGAVE  Datum: 9 mei 2015
--	-----------------------	--	--

De in DNR 2005 omschreven regeling is op al onze werkzaamheden van toepassing. Dit rapport valt onder auteursrechten zoals vermeld in hoofdstuk 11 artikel 46 van de DNR 2005

Ons bureau

Asra-Advies is een adviesbureau met veel ervaring. Onze (project)medewerkers werk(t)en zowel bij de overheid als in het bedrijfsleven. Ons doel is om iedereen juist, duidelijk en bondig te informeren over de (nieuwe) wet- en regelgeving en de onderzoeken die (moeten) worden uitgevoerd. Tevens hebben wij daar ons werk van gemaakt. U kunt bij ons terecht voor velerlei milieukundige onderzoeken. Ook voor juridisch advies (o.a. omgevingsrecht) bent u bij ons aan het juiste adres.

Onze missie/visie

Naast het voor u helder maken en uitwerken van overheidsinformatie, zijn wij ook een dienstverlenend, klantgericht en klantvriendelijk adviesbureau. Wij willen met onze producten onze klanten “ontzorgen” en op onze (eigen)wijze invulling geven aan het begrip verantwoord en duurzaam ondernemen.

Hoe? Wij nemen alle werkzaamheden van u over die nodig zijn om uw bouwplan en/of activiteit(en) te kunnen verwezenlijken, zodat u zich op andere “zaken” kunt richten. Bovendien krijgt u gevraagd en ongevraagd advies van ons over de (on)mogelijkheden van uw vraag.

Wij voeren GEEN onderzoeken uit die GEEN toegevoegde waarde hebben.

Asra-Advies

- Bent u niet tevreden? Hebt u vragen, klachten of advies? Belt u of mailt u gerust;
- Bent u tevreden? Vertelt u het s.v.p. ook aan anderen.

INHOUDSOPGAVE

1. AANLEIDING TOT RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
2. LEESWIJZER.....	7
3. BESTEMMINGSPLAN	7
4. PROJECTBESCHRIJVING.....	11
4.1. HUIDIGE SITUATIE/ NIEUWE SITUATIE	11
5. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN	14
6. RELEVANT BELEID.....	15
6.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	15
6.2. PROVINCIALE STRUCTUURVISIE.....	16
6.4. TOEKOMSTVISIE ALKMAAR 2030	17
7. FLORA EN FAUNA.....	17
7.1. HABITAT- EN VOGELRICHTLIJN	17
7.2. FLORA- EN FAUNAWET	17
8. MILIEU- EN OVERIGE ONDERZOEKEN	18
8.1. BODEMONDERZOEK	18
8.2. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	20
8.3. WATERHUISHOUDING.....	21
8.4. GELUID	21
9. MILIEUZONERING	21
10. LUCHTKWALITEIT	23
11. KABELS EN LEIDINGEN	23
12. MOBILITEIT, PARKEREN EN VEILIGHEID.....	23
13. PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN	24
14. FINANCIËLE HAALBAARHEID	25
15. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	26
16. PROCEDURES.....	27
16.1. REGULIERE PROCEDURE.....	27



16.2. UITGEBREIDE PROCEDURE	27
17. CONCLUSIE	27
18. BIJLAGE/ IMPRESSIES	28

1. AANLEIDING TOT RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Voor het perceel Winkelwaard ong. te Alkmaar wordt een aanvraag voor mogen bouwen en na de bouw het gebruiken van een kiosk ingediend. Het gebruik zal bestaan uit het bereiden en verkopen van voedsel (Vietnamese hapjes en snacks). Ook zal er sprake zijn catering. Echter gezien de beperkte omvang kunnen deze activiteiten, welke in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, vergelijkbaar worden gesteld aan hetgeen nu alhier plaatsvindt, namelijk verkopen van hapjes en snacks, en het in mindere mate verzorgen van de catering, vanuit een verkoopwagen.

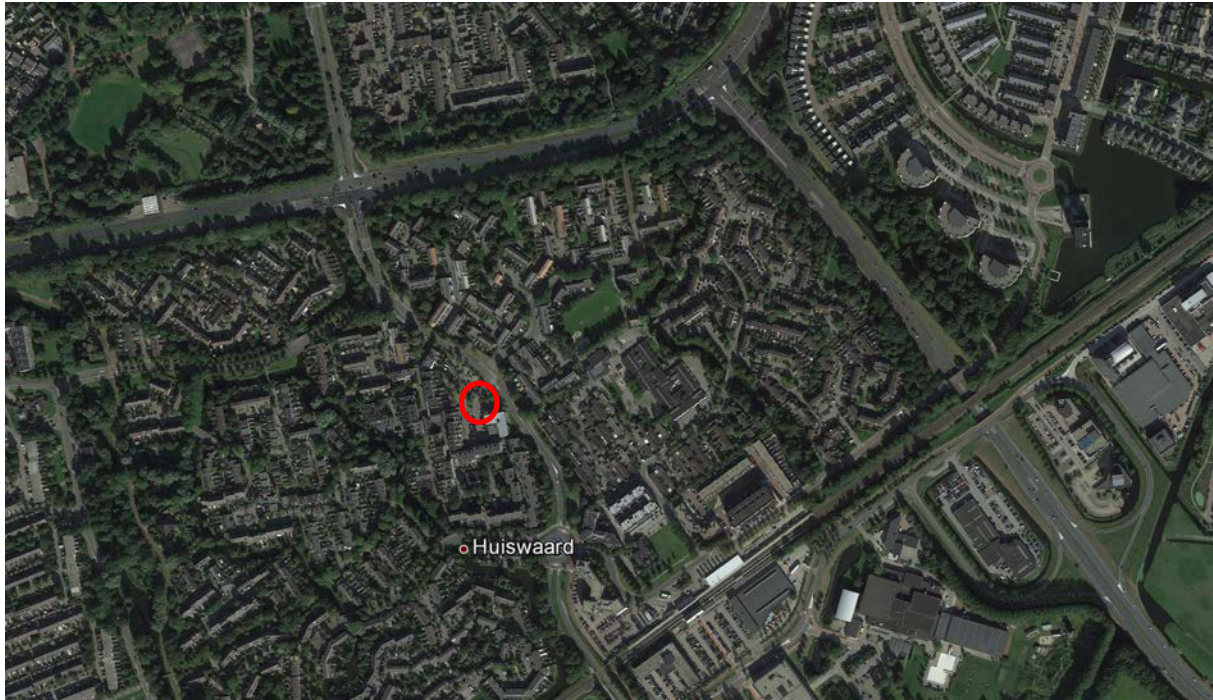


Afbeelding 1: foto bestaande situatie

Door of namens de opdrachtgever zijn er gesprekken gevoerd met de gemeente Alkmaar. Dit is gebeurd naar aanleiding van het voornemen en de in te dienen aanvraag. Door de gemeente is aangegeven in principe medewerking te willen en te kunnen verlenen, mits voor deze ontwikkelingen, waarvan sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan, een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend welke voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing.

Deze ruimtelijke onderbouwing hoort bij de beoogde ontwikkelingen aan te vragen en te verlenen omgevingsvergunning.

Het plangebied is op onderstaande afbeelding aangegeven



Afbeelding 2: luchtfoto projectgebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in Alkmaar. Het plan gebied is omringd door woningen en heren der gebouwde bedrijfsgebouwen. Ten Noorden van het plangebied ligt bushalte Schinkelwaard en verder weg de provinciale weg N245 en de Winkelwaard. Ten Zuiden ligt de Winkelwaard als ook de Schinkelwaard. Ten Westen ligt de Winkelwaard en verder weg is te vinden Muiderwaard en Koggewaard. Ten Oosten wordt het gebied begrensd door de Schinkelwaard en de Kreekwaard.

2. LEESWIJZER

Deze ruimtelijke onderbouwing behandelt eerst de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het vigerende bestemmingsplan behandeld evenals de motivatie waarom de ontwikkeling toegestaan kan worden. In hoofdstuk 4 is informatie opgenomen over het project. In hoofdstuk 5 worden stedenbouwkundige aspecten behandeld. In hoofdstuk 6 wordt het plan getoetst aan rijks-provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 7, 8 en 9 behandelt milieuaspecten en de invloed daarvan op het project en andersom. De hoofdstukken 10, 11 en 12 gaan over luchtkwaliteit, kabels en leidingen, mobiliteit, parkeren en veiligheid. In de hoofdstukken 13, 14 en 15 wordt nader ingegaan op privaatrechtelijke beperkingen en financiële uitvoerbaarheid en maatschappelijk belang. Hoofdstuk 16 bevat informatie over de te voeren procedure en hoofdstuk 17 bevat de motivering/ (integrale) afweging van het project.

3. BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan “Alkmaar-Noord”, van 5 januari 2005, is van toepassing op het perceel en de reeds bestaande bebouwing. Het perceel is bestemd als centrumgebied. Dit betekent dat op deze locatie de in artikel 6 van het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen zijn toegestaan. Dit zijn onder andere:

- wonen;
- detailhandel;
- maatschappelijke voorzieningen;
- horeca, uitsluitend voor zover het bestaande
- horecabedrijven betreft
- kantoren, voor zover de gronden zijn aangegeven met "kantoren"
- openbare nutsvoorzieningen;
- verkeer en verblijf;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;

Echter binnen de bestemming is uitsluitend horeca toegestaan mits dit binnen het bouwvlak is aangegeven en bestaande activiteiten betreft. In casu is er geen sprake van een bestaande horeca en ook niet van een bouwvlak, hetgeen een strijdigheid met het

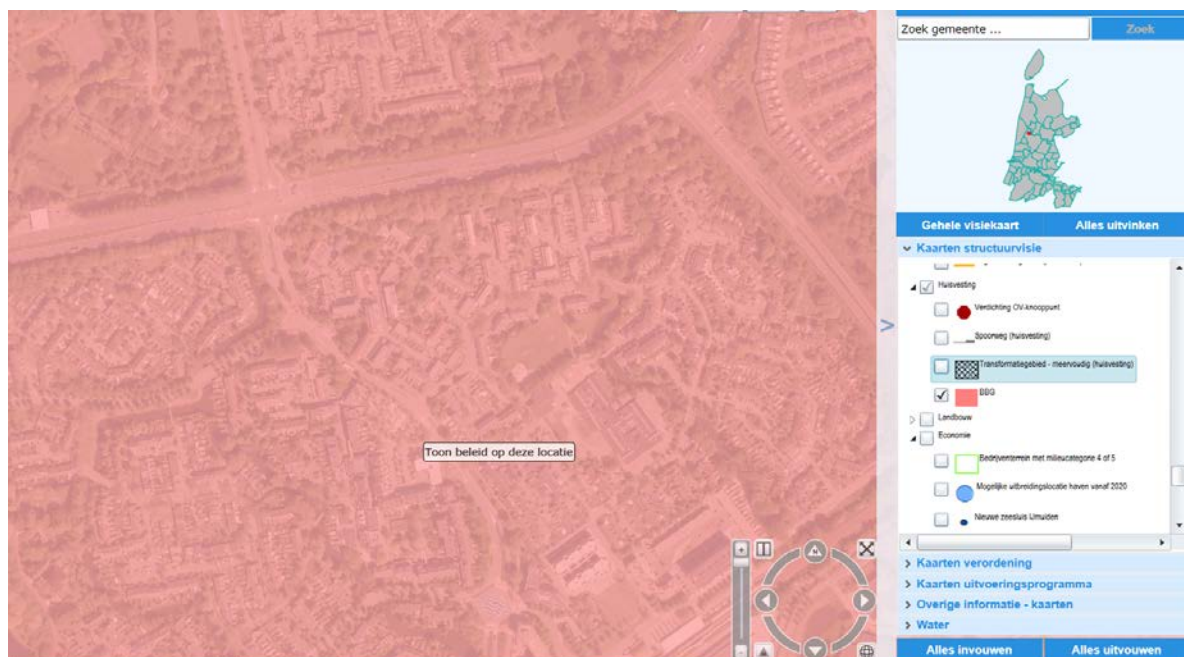
bestemmingsplan oplevert. Om toch te kunnen meewerken is een uitgebreide afwijkingsprocedure noodzakelijk.

Er kunnen overigens aan deze bestemming(en) beperkingen zijn gekoppeld. Deze zijn terug te vinden in artikelen behorende bij het geldende bestemmingsplan.

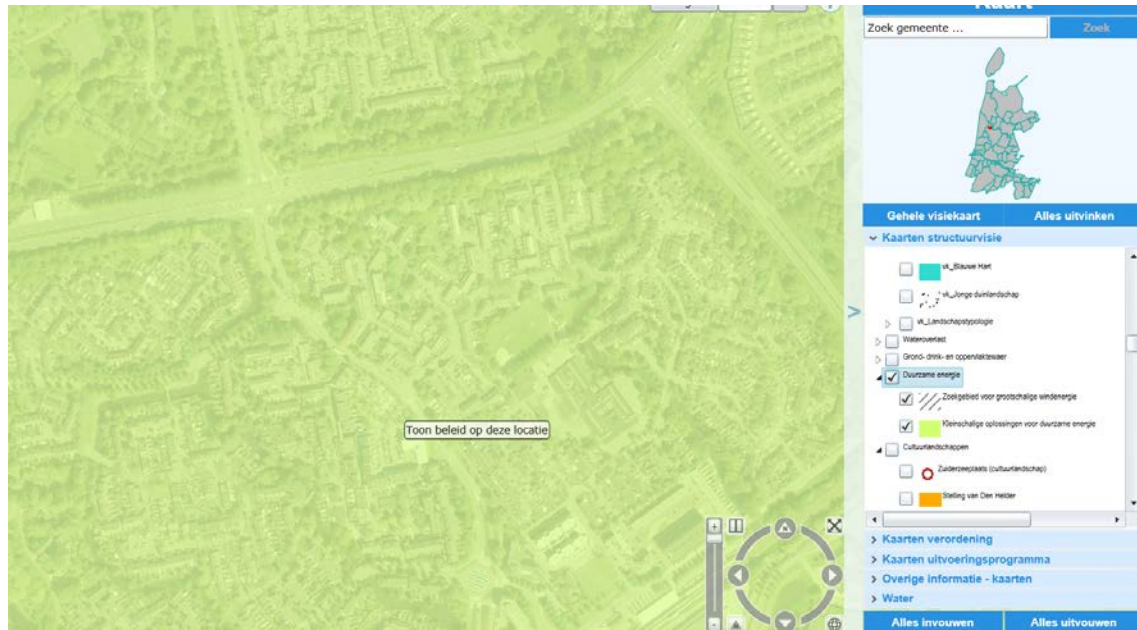


Afbeelding 3: uitsnede van plankaart.

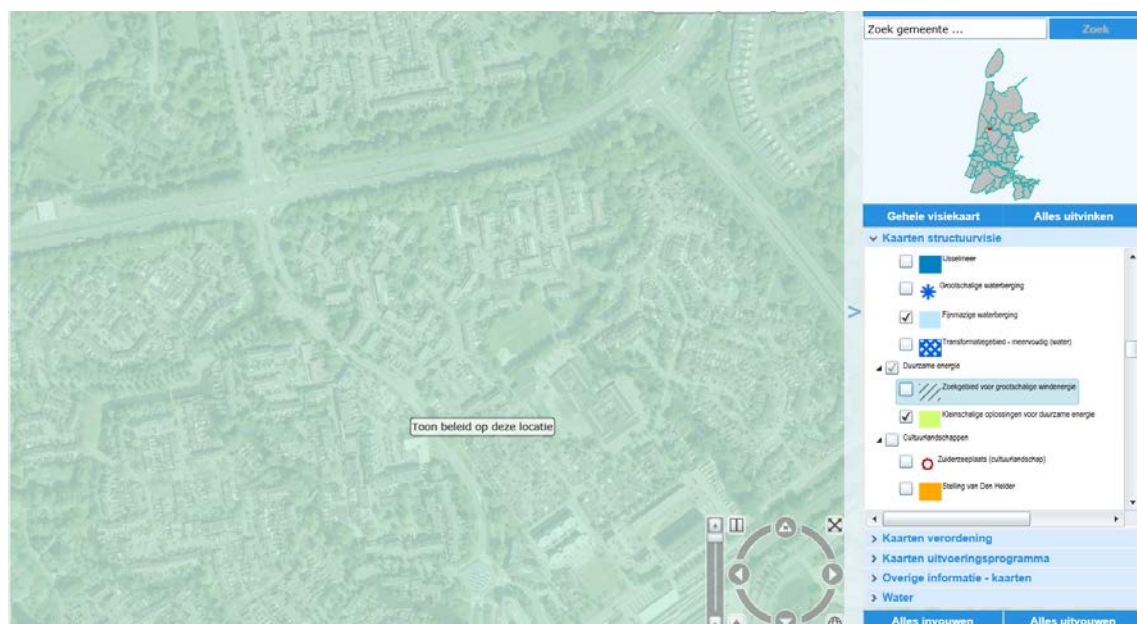
In het plaatjes hieronder is te zien dat we te maken hebben met een gebied waarop vanuit de provincie een aantal aspecten van toepassing is gesteld.



Afbeelding 4: Bestaand Bebouwd Gebied



Afbeelding 5: Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie



Afbeelding 6: Fijnmazige waterberging

Volgens de Provinciale Structuurvisie is de projectlocatie gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) betekent dat er ter plaatse bebouwing dan wel uitbreiding van bebouwing is toegestaan.

De locatie is ook van belang voor de fijnmazige waterberging. Echter de beoogde ontwikkellocatie is reeds verhard, zodat van waterberging geen sprake is en met de voorgenomen ontwikkeling zal er niet of nauwelijks verhard oppervalk erbij komen.

4. PROJECTBESCHRIJVING

4.1. HUIDIGE SITUATIE/ NIEUWE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen in de gemeente Alkmaar. Het projectgebied is voor het grootste gedeelte verhard en wordt gebruikt als een parkeerterrein en een klein stukje doet dienst als een haag. Het is onderdeel van een parkeerterrein.

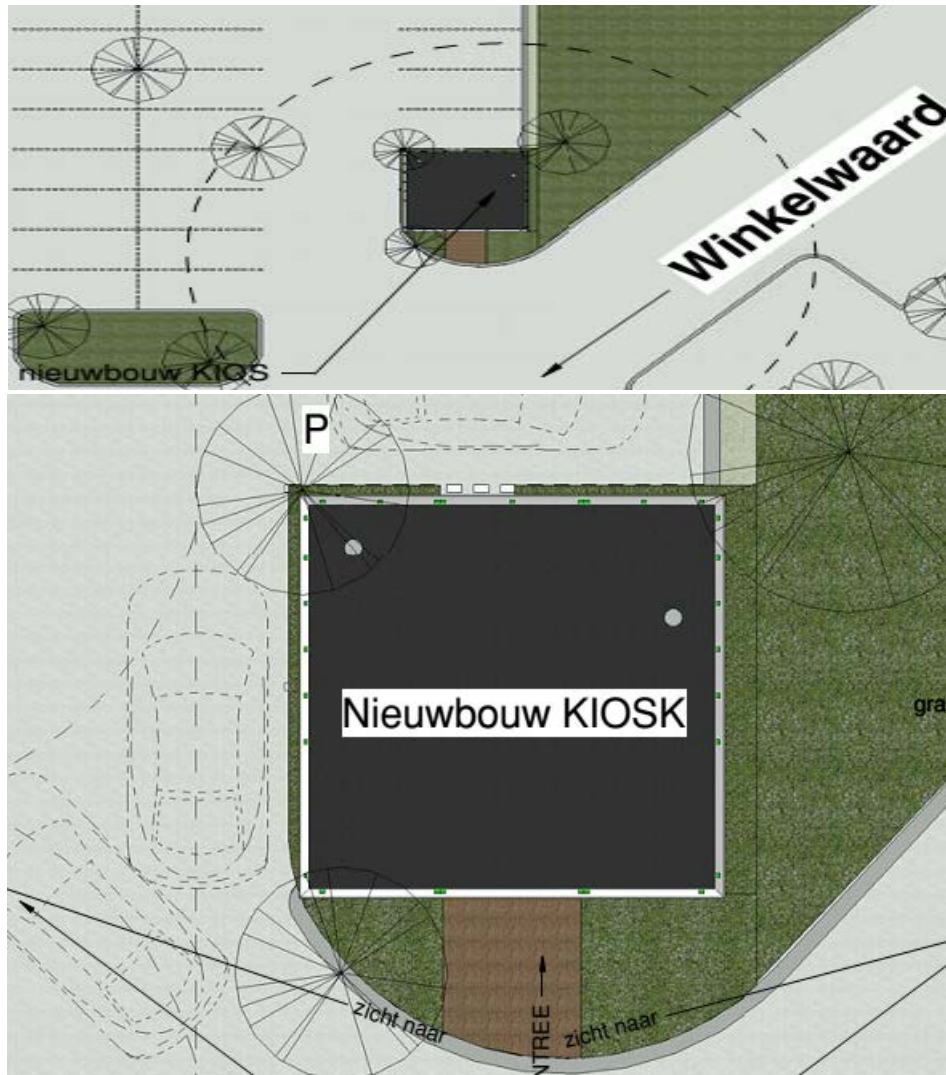


Afbeelding 9: projectlocatie

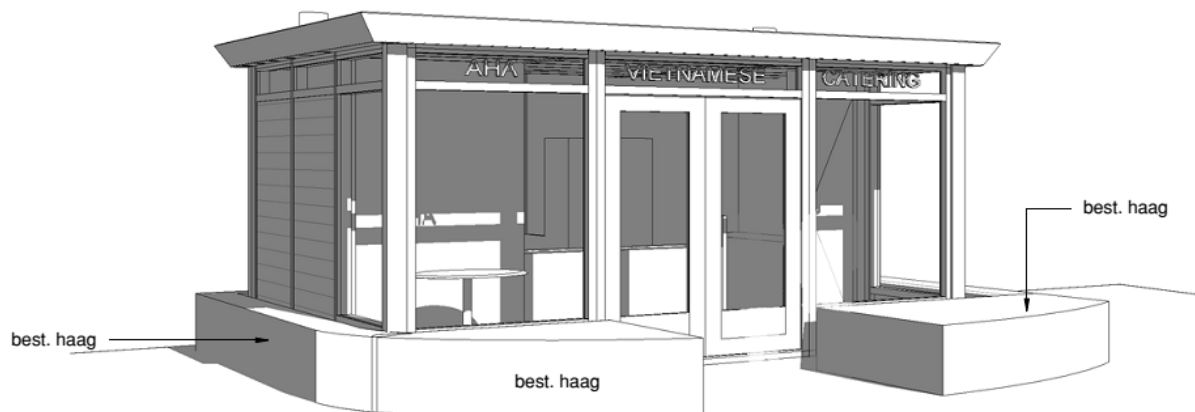
Om de voorgenomen activiteiten (bouw en gebruik van een kiosk te kunnen realiseren heeft de opdrachtgever een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend.

De aanvraag omgevingsvergunning dient voorzien te zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit betekent dat pas medewerking kan worden verleend aan de gevraagde ontwikkeling en pas de hiervoor aangevraagde omgevingsvergunning kan worden afgegeven, wanneer blijkt dat de activiteit niet in strijd is met 'een goede ruimtelijke ordening' en wanneer de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing is als zodanig bedoeld.

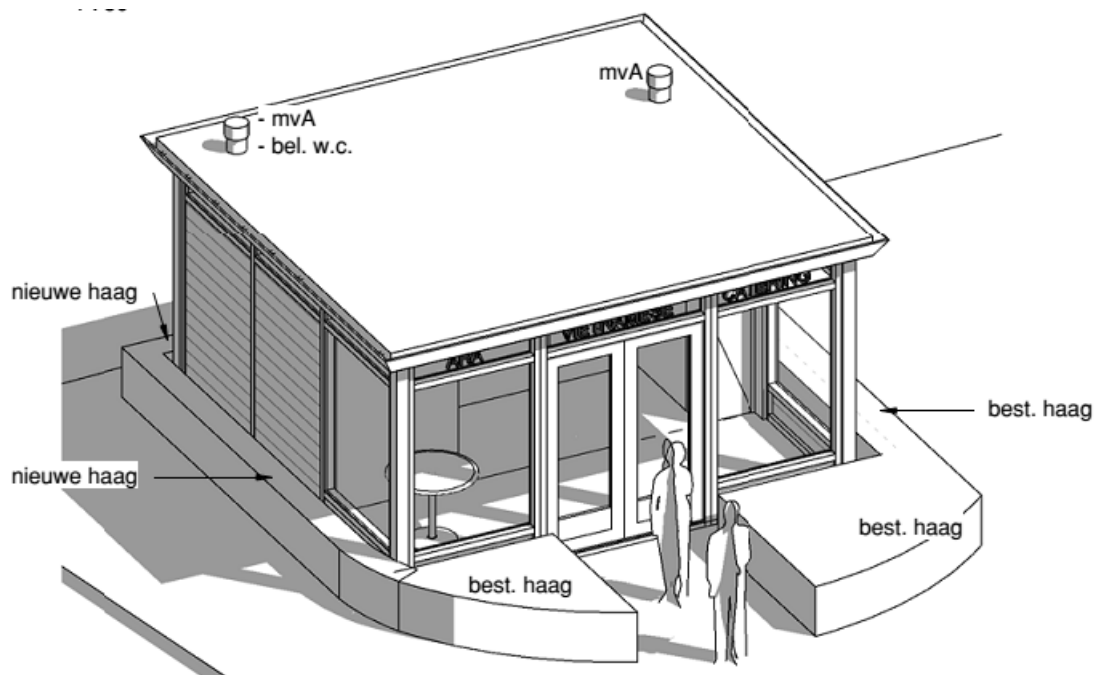
Hieronder is de nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 10 en 1: nieuwe situatie



Afbeelding 12: nieuwe situatie (impressie van de kiosk)



Afbeelding 13: nieuwe situatie (impressie van de kiosk)

De bestaande haag zal zoveel mogelijk worden gespaard. Om de kiosk een geheel met de omgeving te laten zijn, zal er ook een stukje nieuwe haag rondom de kiosk worden aangeplant.

5. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

Uitgangspunt is dat het bouwplan zal moeten voldoen aan de redelijke eisen van de welstand. Het plan betreft het bouwen en exploiteren van een kiosk. Gebouw geeft een ruimtebeslag van 5 meter bij 4,75 en zal ongeveer 2,80 meter hoog zijn.

Op grond van de Welstandsnota van de gemeente Alkmaar valt de locatie onder het regime dat geldt voor reguliere gebieden. De belangrijkste kenmerken zijn:

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon, waarin vooral de voorgevelrooilijnen en hoeken van belang zijn;
- bouwmassa's zijn afgestemd op de samenhang in rij of cluster gezien vanuit de openbare ruimte;
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig maar degelijk en per cluster in samenhang;
- materialen en kleuren zijn degelijk en terughoudend en aan voorkanten in samenhang met de rij of het cluster;
- appartementengebouwen en gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het karakter van het gebied en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm.

Daarnaast geldt dat de toeliken in reguliere welstandsgebieden worden beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- kleuren zijn ingetogen of afgestemd op de gevel.

Het plan is verschillende malen behandeld in de Welstandscommissie. De laatste behandeling was op 27 maart 2015 waarbij de, naar aanleiding van eerder gemaakte opmerkingen aangepaste tekeningen zijn ingediend, uitgewerkte tekeningen zijn beoordeeld. De Welstandscommissie adviseert dat het plan niet akkoord is tenzij colorbel in antraciet kleur wordt uitgevoerd. Dit is het geval. Het plan is aangepast, hetgeen betekent dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van de welstand.

6. RELEVANT BELEID

6.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijk beleid van het rijk als opvolger van verschillende beleidsnotities waar onder de Nota Ruimte (2004).

- In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor het plangebied of de directe omgeving daarvan geformuleerd.
- In de SVIR zijn wel dertien onderwerpen aangegeven die het rijk als nationaal belang beschermingswaardig acht. Een aantal van deze onderwerpen is reeds beschermt via de regeling zoals het opgenomen is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

In de SVIR geeft het rijk aan dat overheden, burgers en bedrijven de ruimte krijgen om oplossingen met betrekking tot ruimte en mobiliteit te creëren. Het rijk gaat daarbij zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten.

Dat komt onder andere tot uiting in de oplossingsrichtingen voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Dit laat het rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van hulzen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Met betrekking tot gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent onder andere: vraaggericht ontwikkelen en voor zover mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de ruimtelijke onderwerpen die de rijksoverheid van nationaal belang acht, heeft de Minister van Infrastructuur & Milieu een regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan hiermee rekening te houden.

Vorenstaande vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

6.2. PROVINCIALE STRUCTUURVISIE

Met de in werking treding van de Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet is bevoegdheidsverdeling tussen bestuurslagen veranderd. Ook zijn oude beleidsdocumenten en verplichting vervangen door nieuwere. Zo heeft de rijksoverheid Planologische Kernbeslissingen ingeruild voor Nota Ruimte en ministeriele regelingen. De provincies maken geen streekplannen meer, maar schrijven voortaan structuurvisies. De gemeenten schrijven ook structuurvisies.

De bestuursorganen leggen in deze documenten hun ruimtelijke toekomstvisie vast en geven tevens aan hoe zij deze visie denken te gaan realiseren. De structuurvisies zijn alleen bindend voor het bestuursorgaan dat ze heeft geschreven en vastgesteld. Dit betekent niet dat andere, met name lagere, bestuursorganen zomaar van alles in hun visie kunnen opnemen. Zij dienen wel rekening te houden met het beleid dat door hogere bestuursorganen is vastgesteld.

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn. Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat. Op 8 maart 2014 is de verordening in werking getreden.

Structuurvisie Noord-Holland 2040. In de ruimtelijke structuurvisie heeft de provincie de hoofdbelangen benoemd die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie vorm en. Het gaat om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit de onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Dit zijn:

- het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad;
- het behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoer netwerken;
- voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij, economische activiteiten en recreatieve en toeristische voorzieningen;
- bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- schoon drink-, grond- en oppervlaktewater;
- ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Onderhavig project past binnen de doelstellingen die vallen onder het belang Duurzaam ruimtegebruik. Het plangebied is gelegen in een Bestaand Bebouwd Gebied. Het betreft het plaatsen van een relatief kleine bouwwerk (kiosk) op een parkeerterrein. Hiermee is afwijking van het plan van het provinciaal beleid goed te motiveren.

6.4. TOEKOMSTVISIE ALKMAAR 2030

Toekomstvisie Alkmaar 2030 vormt het kader waarbinnen de gemeente Alkmaar zich in de toekomst verder zal ontwikkelen. De toekomstvisie zet in op dat Alkmaar de hoofdstad van Noord-Holland Noord is en blijft en ook voor een levendige stad voor jong en oud.

De gevraagde ontwikkeling ontmoet geen bezwaren vanuit de toekomstvisie.

7. FLORA EN FAUNA

7.1. HABITAT- EN VOGELRICHTLIJN

Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones moeten worden getoetst aan de Habitatrichtlijn. Deze richtlijn biedt ook het beschermingsregime voor de vogelrichtlijngebieden. Op basis van een aantal kwalificerende vogelsoorten is een aantal gebieden in Nederland bij besluit van 20 maart 2000 door het ministerie van LNV aangewezen als Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn, de zogenaamde vogelrichtlijngebieden. De locatie ligt niet in een dergelijk gebied. De schaal en de effecten zijn strikt lokaal en van tijdelijke aard. Dit onderdeel is dan ook niet relevant voor dit project.

7.2. FLORA- EN FAUNAWET

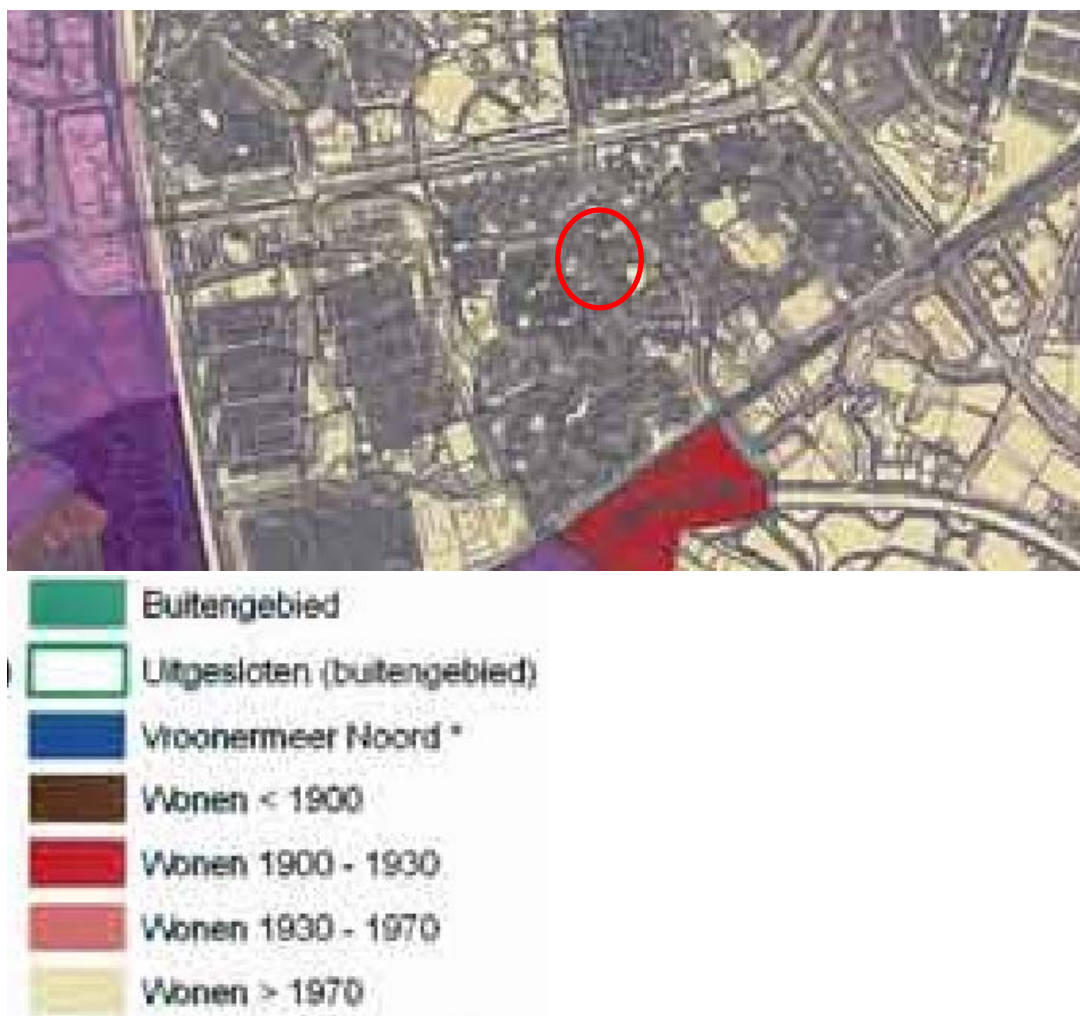
Deze wet heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen geen planten en diersoorten voor die in het kader van deze wet zijn beschermd. Het plan betreft, zoals eerder aangegeven, het bouwen van een kiosk met een zeer beperkt ruimtebeslag op een parkeerplaats, welke reeds verhard is. Het plan is daarom in overeenstemming met Flora en Faunawet.

8. MILIEU- EN OVERIGE ONDERZOEKEN

8.1. BODEMONDERZOEK

Het betreft een ontwikkeling welke een ruimtebeslag zal kennen van 25 vierkante meter. Op basis van de bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan van de gemeente Alkmaar is vastgesteld of de locatie verdacht is voor verontreinigingen. Gebleken is dat het gebied een achtergrondkwaliteit kent van AW2000. Dit betekent dat het schoon is en er geen verontreinigingen te verwachten zijn.

Hieronder is te zien dat de locatie deel uitmaakt van bestaande woongebieden.

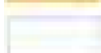


Afbeelding 14: bodemgebruik wonen



Legenda

Bodemkwaliteit bovengrond o.b.v. gemiddelde

	AW2000
	Industrie
	Wonen
	Niet bepaald

Afbeelding 15: bodemkwaliteit AW2000 (schoon)

Gezien het beperkte ruimtebeslag en het feit dat er geen heipalen gebruikt zullen worden, maar rondom een fundering gestort zal worden met een betonnen plaat erop kan een bodemonderzoek achterwege blijven en kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn te verwachten wat betreft dit aspect. Temeer ook omdat er in vergunningenvrije situatie op meer oppervlak gebouwd kan worden zonder bodemonderzoek (afhankelijk van de situatie meer dan 50-75 m²).

8.2. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Er dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Door de gemeente Alkmaar is de Archeologische verwachtingenkaart opgesteld. Deze kaart geeft een overzicht van de lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. Het plangebied is getoetst op aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen.

Het plangebied ligt in een gebied met de verwachting “Lage verwachting”.



Lage verwachting

Geen archeologische maatregelen, behalve wettelijke meldingsplicht aan de gemeente van toevalsvondsten

Afbeelding 16: archeologische verwachtingenkaart

Het plangebied is deels al verhard. Dit in combinatie met beperkte bodemverstoring en het feit dat er sprake is van een lage verwachting kan worden geconcludeerd dat de bouw van de kiosk geen belemmeringen voor dit aspect met zich mee zal brengen. Echter er geldt wel een wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan de gemeentelijk archeoloog. Indien van toepassing zal hier aan gevolg worden gegeven.

8.3. WATERHUISHOUDING

Het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Unie van Waterschappen werken samen om te zorgen dat waterhuishouding door allerlei maatschappelijke ontwikkelingen niet nadelig wordt beïnvloed. Nationaal Bestuursakkoord Water is de drager van deze samenwerking. De partijen hebben met elkaar afgesproken om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming).

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is de waterbeheerder in het (plan)gebied. Het voorliggende plan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Het betreft een minimale aanpassing. Er wordt gebouwd op deels al verhard terrein/oppervlak.

8.4. GELUID

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het betreft niet een geluidgevoelig object. Wel zal gekeken worden naar dit aspect vanuit de milieuwet- en regelgeving daar de activiteiten valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

9. MILIEUZONERING

De kiosk valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (er zal bij de realisatie een melding worden verricht bij het bevoegd gezag). Er zal voedsel worden bereid. Voor het koelen en vriezen van materialen zal gebruik worden gemaakt van een koel- en vriesinstallatie. Dit zal een installatie zijn die ook door consumenten wordt gebruikt (koelkast/vriezer). Er zal geen gebruik worden gemaakt van gas of gasflessen. Het bedrijfsafvalwater zal worden geloosd op het vuilwaterriool. Echter voordat de lozing plaatsvindt wordt het water geleid door een losse vetvangunit (gebeurt nu ook al).

Opgemerkt dient te worden dat weliswaar (theoretisch) op basis van het voornoemd besluit deze activiteiten te kwalificeren zijn als type B-inrichting, echter vanwege de

kleinschaligheid kunnen zij eerder als Type A-inrichting worden gekwalificeerd. Dit betekent dat er geen meldingsplicht bestaat voor deze activiteiten.

Geluidsvoorschriften zijn opgenomen in art. 2.17 lid 1 van het Activiteitenbesluit. Hierbij kan worden opgemerkt dat er in de directe omgeving (minder dan 50 meter) zich geen woningen van derden bevinden. Daarnaast zijn vanuit dit besluit de voorschriften voor het aspect geur van toepassing. Voor het voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder moet voldaan worden aan de voorschriften die staan in de Activiteitenregeling. Geur is voor deze activiteit uitputtend geregeld; maatwerk voor geur op basis van het zorgplichtartikel is niet mogelijk.

Bedrijfsmatige voedselbereiding

In de geurvoorschriften wordt gesproken van 'bedrijfsmatige voedselbereiding' (artikel 3.103 lid 1 Activiteitenregeling). Hierdoor gelden de geurvoorschriften alleen voor het bedrijfsmatig vervaardigen van voedingsmiddelen. Voedselbereiding die in aard en omvang van gebruikte apparatuur en wat betreft productiehoeveelheid en -duur overeenkomt met huishoudelijke voedselbereiding wordt niet gezien als bedrijfsmatig. Vanwege het feit dat hier op kleine schaal snacks en hapjes worden bereiden en er sprake is van aanvullende en mindere mate van cateringsactiviteiten, kan worden gesteld dat hier GEEN sprake is van bedrijfsmatige bereiding van voedsel. De voorschriften zijn dan ook niet van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing worden de geluidsniveaus alsmede geuraspecten wel getoetst, mede met het oog op het veroorzaken van overlast voor de bewoners van de verder weg gelegen woningen. Toetsing vindt plaats volgens de systematiek van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering".

Bij de toetsing of voldaan wordt aan de voorschriften wordt aangesloten bij de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009.

Bij de toetsing zijn de richtafstanden welke zijn opgenomen in de publicatie bekeken.

Cateringsbedrijven kennen daarin een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Dit wil zeggen dat als er een woning binnen 30 meter aanwezig is, er overlast valt te verwachten. Deze afstand geldt voor volwaardige bedrijven die ook nog eens continu in bedrijf zijn. Voor geur wordt een afstand van 10 meter aangehouden. Het betreft hier een kiosk en in die zin is het reëler om aansluiting te zoeken bij afstanden die gelden voor restaurants, snackbars en kantines.



De richtafstanden bedragen in dat geval 10 meter voor zowel geluid als geur. Bovendien is er dan ook geen sprake van een categorie 2 bedrijf, maar een categorie 1 bedrijf. Vanuit dit aspect zijn geen belemmeringen te verwachten voor het project.

10. LUCHTKWALITEIT

Er is geen sprake van verkeersaantrekkende werking en in die zin is er sprake van een project die “niet in de betekenende mate bijdraagt” aan de luchtverontreiniging. Er hoeft niet afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor buitenlucht.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de “Wet luchtkwaliteit” er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bouwplan.

11. KABELS EN LEIDINGEN

Onder de te realiseren kiosk ligt momenteel een kolkleiding. Deze leiding zal omgelegd worden. Dit zal gebeuren voor rekening en risico van de aanvrager. Ook de aansluitingen op vuilwaterleiding en elektra zullen door of namens de aanvrager worden gerealiseerd. Voor overige is het niet relevant. De locatie is onbebouwd en de effecten zijn perceelsgebonden, zodat de omgeving er geen last van heeft.

12. MOBILITEIT, PARKEREN EN VEILIGHEID

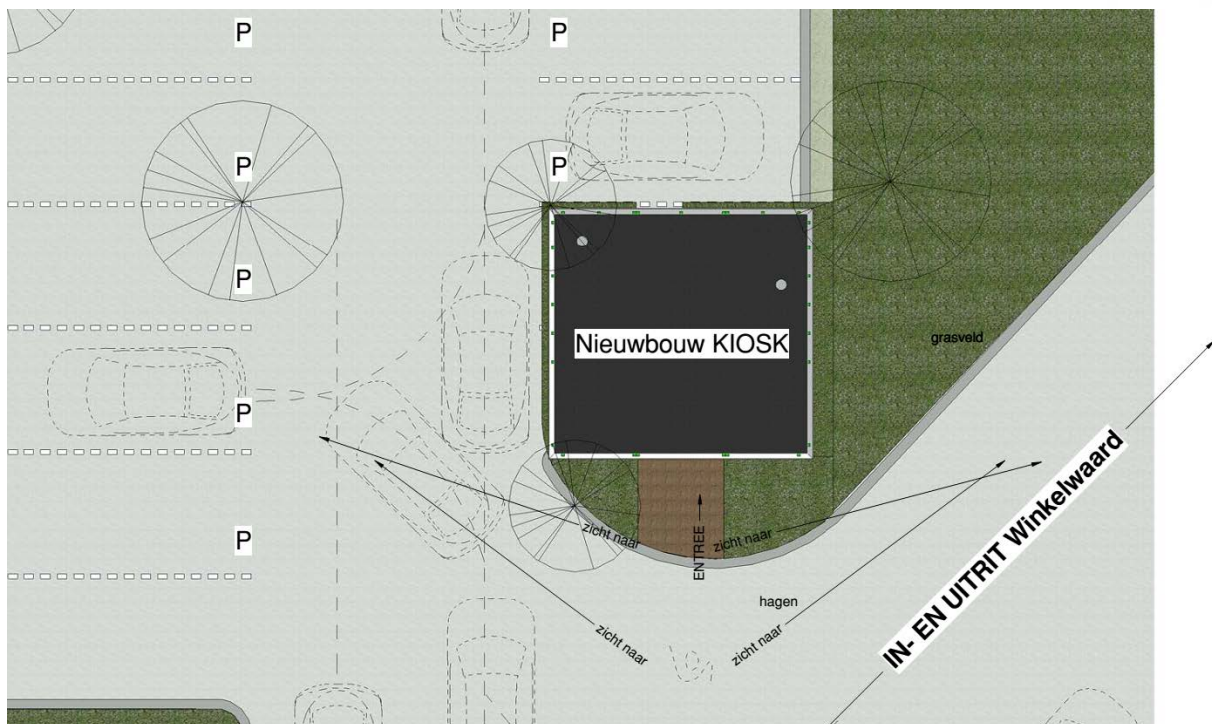
De kiosk zal worden gebouwd op twee parkeerplaatsen welke onderdeel uitmaken van een bestaande parkeerterrein. Deze parkeerplaatsen zullen later gecompenseerd worden op de bestaande standplaats.

De kiosk zal voorzien in de behoefte die er is en niet of nauwelijks behoefte creëren. De bezoekers van de winkel(s) en andere functie(s) zullen ook gebruikmaken van de kiosk. Deze bezoekers zullen dus veelal naar het gebied komen voor hun dagelijkse activiteiten en parkeren op het parkeerterrein.

Het ligt in de bedoeling deze bezoekers te faciliteren. De veiligheid van de klanten staat voorop. Ondanks het feit dat er sprake is van een parkeerterrein waar op grond van de regels verbonden aan de Wegen en verkeerswet niet harder dan stapvoets gereden mag worden, is er een plek gecreëerd waar de bezoekers van de kiosk veilig kunnen staan (binnen in het gebouw).

Wat betreft de looproute is gekozen voor een locatie van waaruit vrij zicht is op het verkeer.

Hieronder is een afbeelding opgenomen waar dit uit blijkt.



Afbeelding 17: zichtlijnen op het verkeer

De combinatie stapvoets rijden met goed zicht op het verkeer betekent dat er geen belemmeringen zijn de verwachten.

13. PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN

Het project zal worden gerealiseerd op een perceel dat eigendom is van de gemeente. Door de gemeente is aangegeven dat zij bereid is een erfpachtovereenkomst af te sluiten dan wel een huurovereenkomst met opstalrecht. Daarom is er geen sprake van beperkingen van privaatrechtelijke aard die een rol zouden (kunnen) spelen.

14. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het bouwplan is een zakelijk initiatief. Het project zal voor rekening en risico van de aanvrager zijn. Indien nodig zal de aanvrager een planschadeovereenkomst tekenen waarmee de gemeente gevrijwaard wordt van claims betreffende planschade. Hiermee zal de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende zijn gewaarborgd.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat er momenteel al activiteiten plaatsvinden op de locatie die overeenkomen met de activiteiten die nu worden aangevraagd. Het enige verschil is dat de huidige activiteiten vanuit een verkoopwagen plaatsvinden. Zie foto's hieronder.



Met de voortzetting van de activiteiten vanuit een kiosk, in plaats van een verkoopwagen, welke ook nog eens beperkt van omvang is en ook verder weg gelegen zal zijn dan nu het geval is en het feit dat de aanvrager bereid is een overeenkomst af te sluiten, kan worden gesteld dat een planschaderisicoanalyse geen toegevoegde waarde zal hebben en achterwege kan blijven.

15. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Met de realisatie van de kiosk wordt voorzien in een behoefte. De bezoekers van het gebied kunnen hier terecht voor een kleine hap of een drankje.

16. PROCEDURES

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kent twee procedures voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

16.1. REGULIERE PROCEDURE

De reguliere procedure is van toepassing op de meest voorkomende en/of eenvoudige aanvragen en heeft een besluitvormingstermijn van acht weken, die eenmalig kan worden verlengd met maximaal zes weken. Voor deze procedure geldt een zogenoemde fatale termijn. Dit betekent, dat als de vergunning niet tijdig wordt verstrekt, deze van rechtswege (automatisch) wordt toegekend. Deze procedure is niet van toepassing op het project.

16.2. UITGEBREIDE PROCEDURE

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van 26 weken. Deze termijn kan eenmalig worden verlengd met zes weken. De uitgebreide Wabo procedure houdt in dat voordat een bestuurlijk besluit wordt genomen door de vergunningverlenende instantie het ontwerp van dat besluit eerst ter visie wordt gelegd waarbij iedere belanghebbende de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen. Bij het besluit dient inhoudelijk te worden ingegaan op de ingediende zienswijzen. Na het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om direct beroep in te stellen bij de bestuursrechter en eventueel hoger beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Deze procedure is van toepassing en zal ook gevolgd moeten worden bij vergunningverlening.

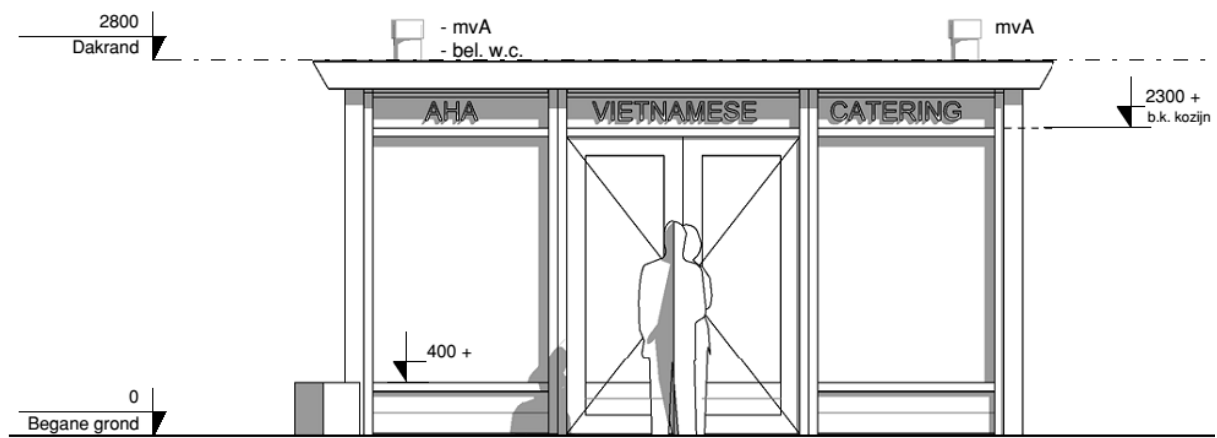
17. CONCLUSIE

Gezien het vorenstaande is de medewerking aan dit project goed te motiveren. De planologische impact is zeer beperkt. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen het plan. Het plan past binnen de beleidskaders. Het plan is uitvoerbaar en er is een maatschappelijke behoefte aan deze voorziening.

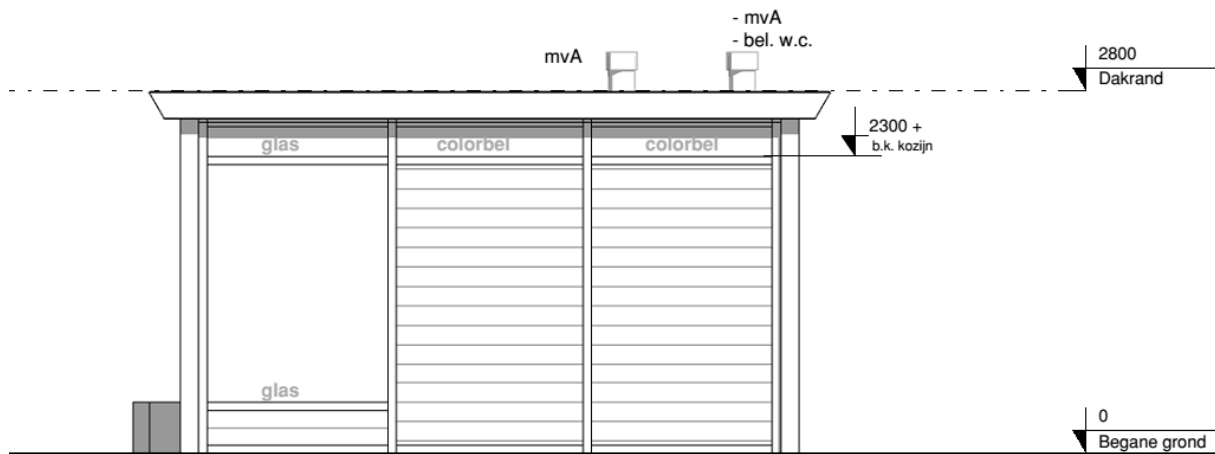


18. BIJLAGE/ IMPRESSIES

Hieronder zijn een aantal impressies van het plan opgenomen.

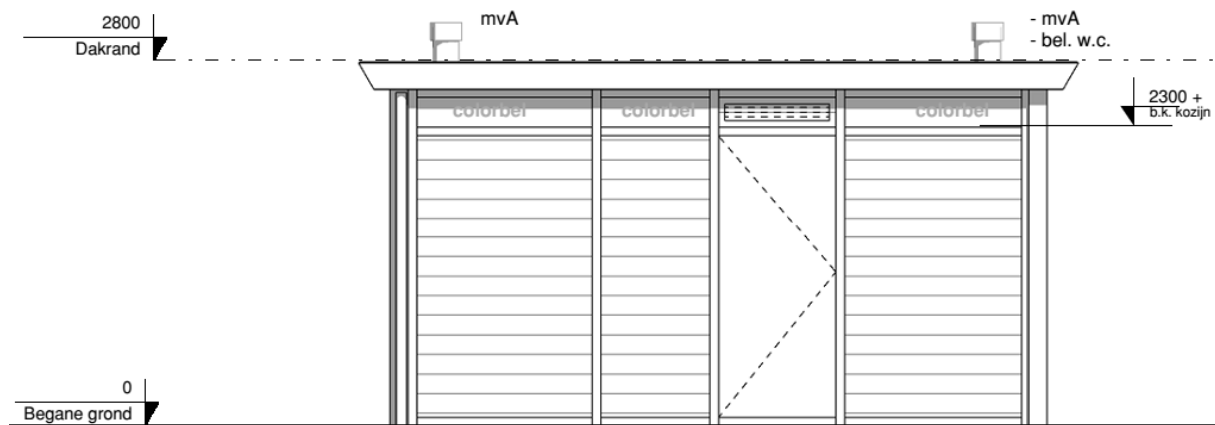


Voorgevel
1 : 50



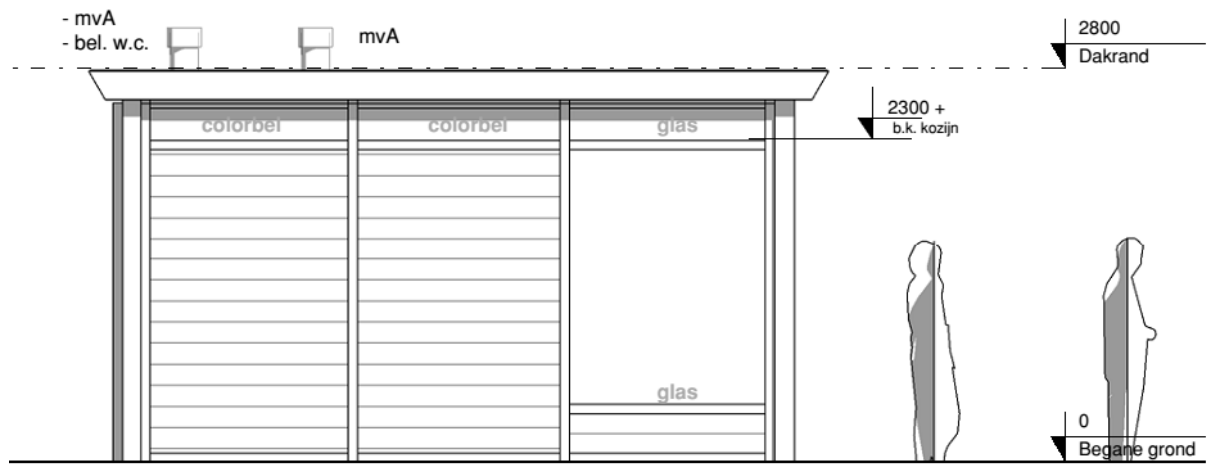
Rechter zijgevel

1 : 50



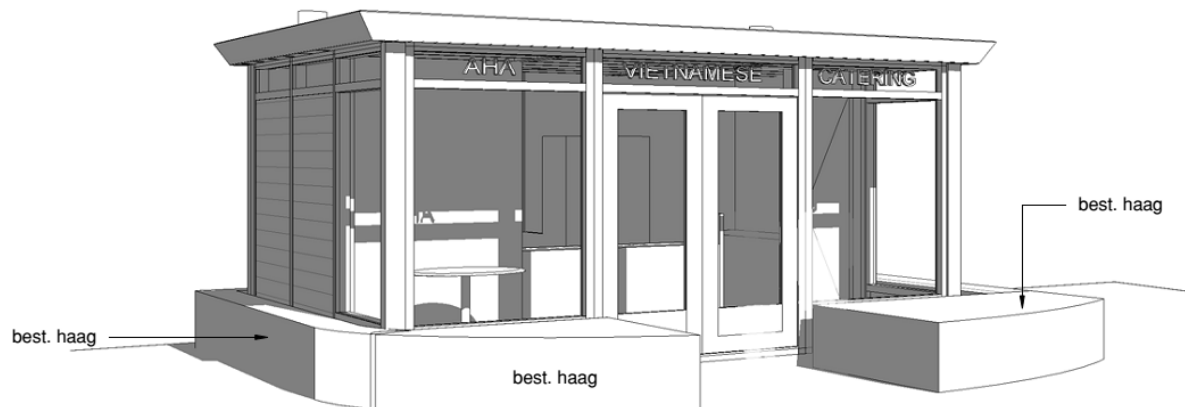
Achtergevel

1 : 50



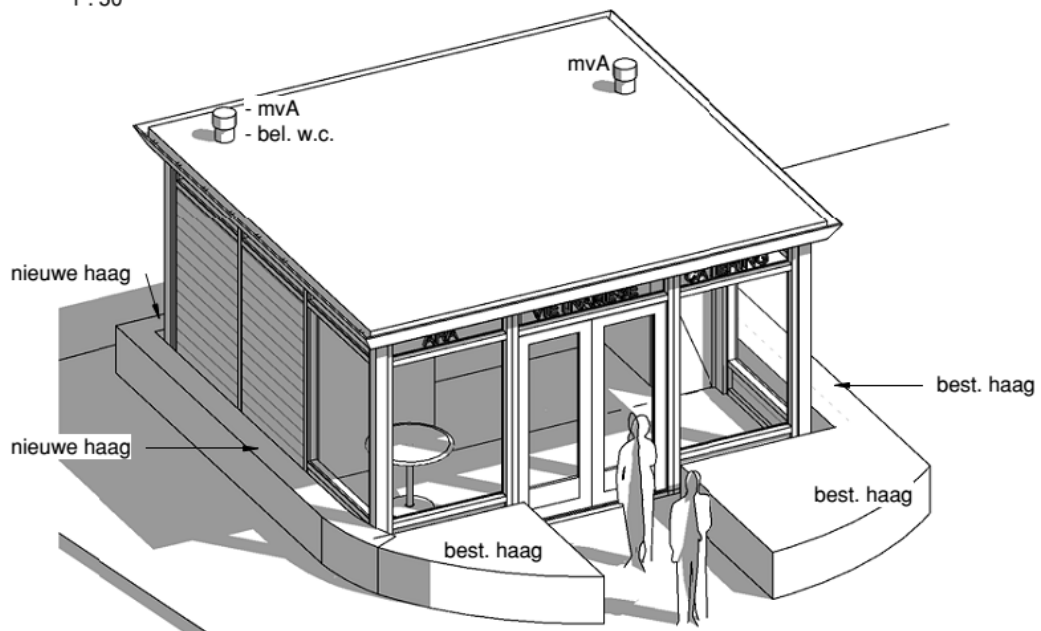
Linker zijgevel

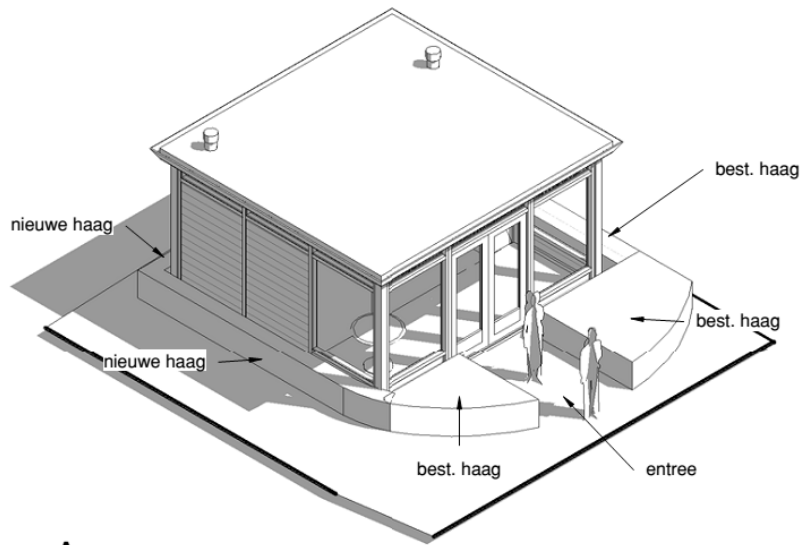
1 : 50



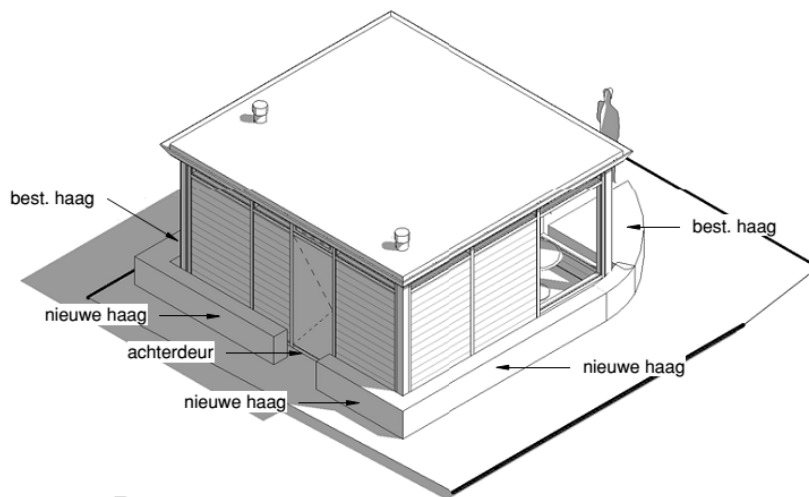


1 : 50

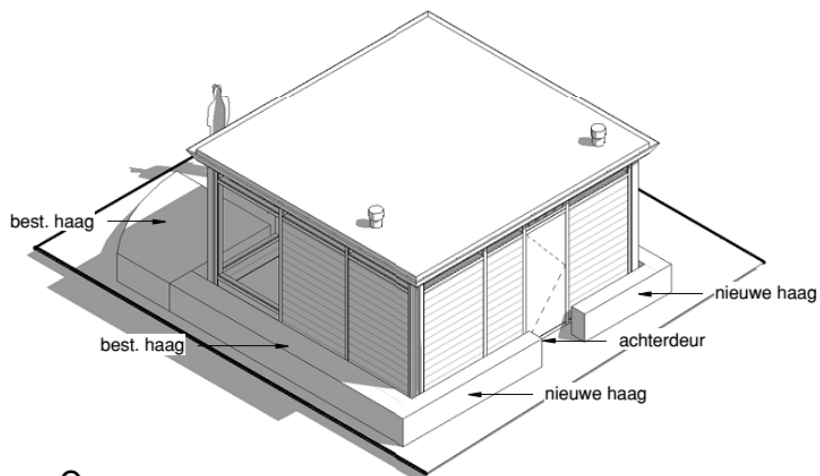




A



B



C