

Hulst

Ruimtelijke onderbouwing

Frans van Waesberghestraat 1 en 3 te Hulst



Uitbreiding winkel met kantoorgedeelte op de verdieping



Datum: 18 juli 2015

Initiatiefnemer: Dhr. M.W.A.M. Zwegers Frans v. Waesberghestraat 1-3 4561 AB Hulst	Bouwkundige: Bouwadvies Zeeland Hof te Zandeplein 1-3 4587 CK Kloosterzande	Adviseur: Butijn Bouw Advies Kerkweg 29 4414 AA Waarde
---	--	---

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1.	Aanleiding en doel	4
1.2.	Begrenzing plangebied	4
1.3.	Artikel 2.10 lid 2 Wabo	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Plangebied	
2.1.	Historie	6
2.2.	Plangebied	7
2.3.	Geldende bestemmingsregeling	8
3.	Beleidskaders	
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.4.	Conclusie	12
4.	Ontwikkeling en inrichting	
4.1.	Stedenbouwkundige aspecten	13
4.2.	Beeldkwaliteit	13
4.3.	Verkeer	13
4.4.	Conclusie	13
5.	Sectorale toetsen	
5.1.	Bodem	14
5.2.	Cultuur en Archeologie	14
5.3.	Water	15
5.4.	Ecologie	18
5.5.	Luchtkwaliteit	18
5.6.	Wegverkeerslawaaï	20
5.7.	Milieuzonering	20
5.8.	Externe veiligheid	20
5.9.	Leidingen	21
5.10.	Financiële haalbaarheid	21
6.	Samenvatting	22

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De eigenaar van de winkel Max Korting aan de Frans van Waesberghestraat 1-3 te Hulst, de heer Zwegers, heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Hulst om aan de achterzijde van zijn winkelpand op de verdieping een kantoorruimte te realiseren. Tevens zullen hierbij op de begane grond enkele kleinere wijzigingen doorgevoerd worden ten behoeve van de bereikbaarheid van het kantoor en het beter toegankelijk maken van de garage.

De voorgestelde uitbreiding is echter in strijd met het geldend bestemmingsplan 'Binnenstad Hulst' om reden dat het gedeelte van de uitbreiding gelegen is op gronden met de bestemming 'Tuin'. Omdat beoogd initiatief in strijd is met het vigerend bestemmingsplan kan er door de gemeente alleen medewerking verleend worden door middel van een nieuw bestemmingsplan hiervoor op te stellen of een omgevingsvergunning hiervoor te verlenen.

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

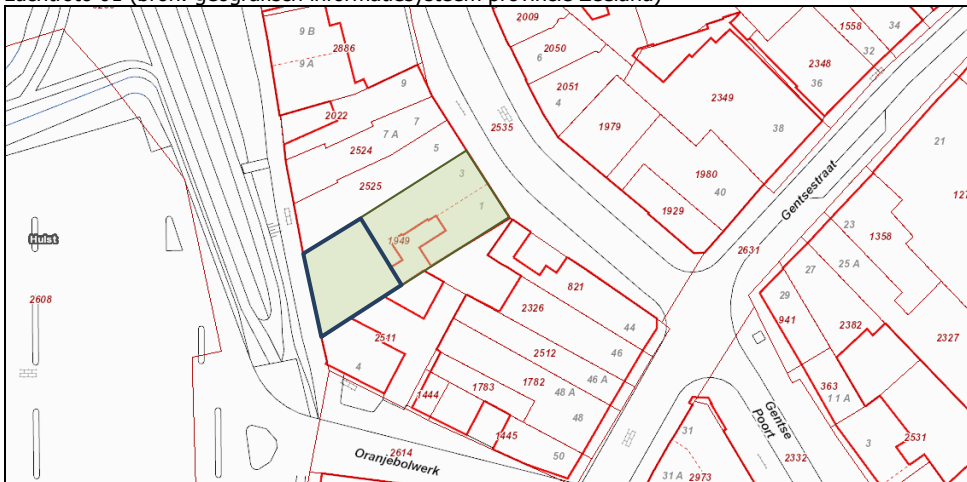
Een bouwplan is reeds beschikbaar en maakt onderdeel uit van dezelfde aanvraag.

1.2. Begrenzing plangebied

De begrenzing van het plangebied is op onderstaande kadastrale situatie aangegeven. Met een blauw kader is de uitbreiding op de verdieping (het kantoor) aangegeven en door middel van een licht groen vlak is het betreffende kadastrale perceel gemarkeerd.



Luchtfoto 01 (bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland)



Figuur 01: Kadastrale situatie planomgeving (bron: geografisch informatiesysteem provincie Zeeland)

1.3. Artikel 2.10 lid 2 en artikel 2.12 lid 1 van de Wabo

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

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

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

1.4. Leeswijzer

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

2. Plangebied

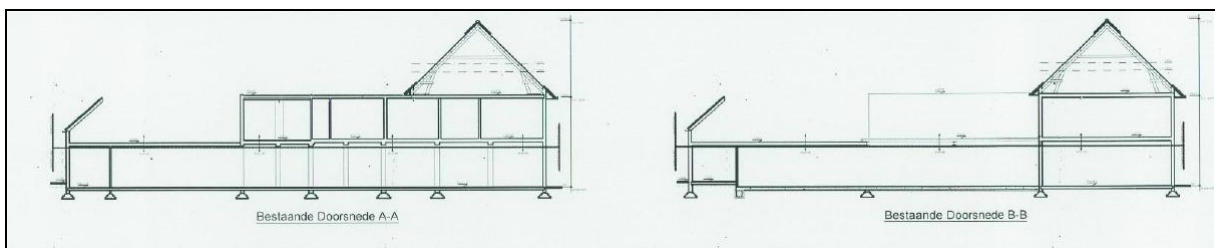
2.1. Historie



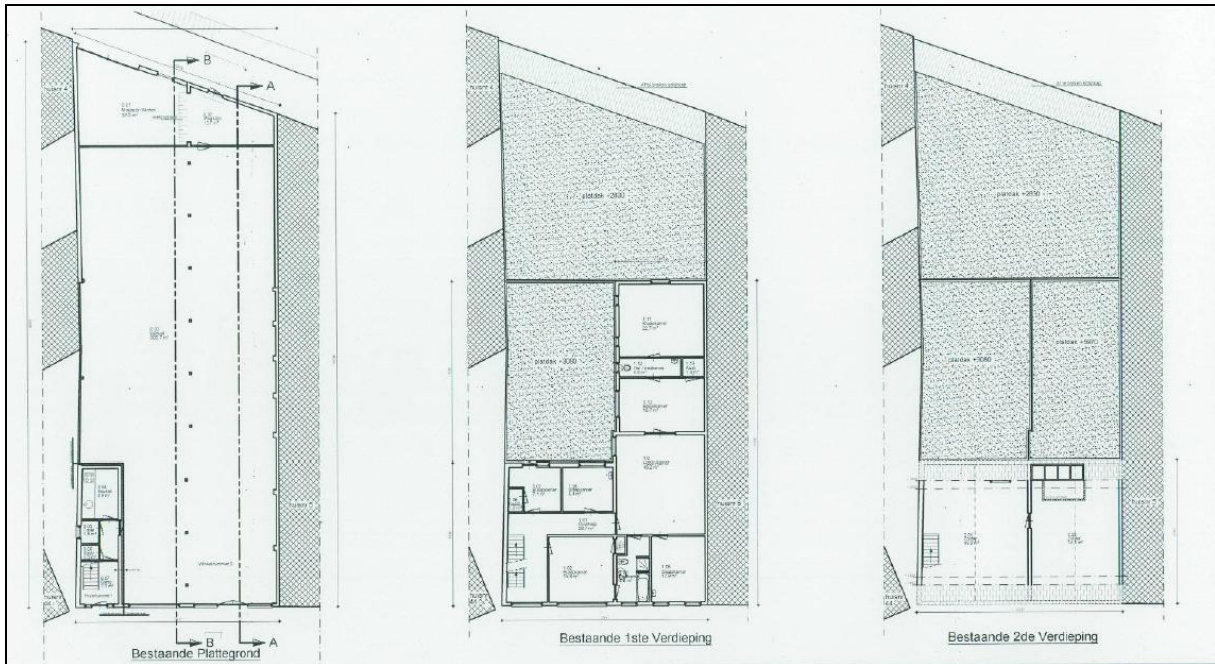
Foto's gevelbeelden achterzijde pand



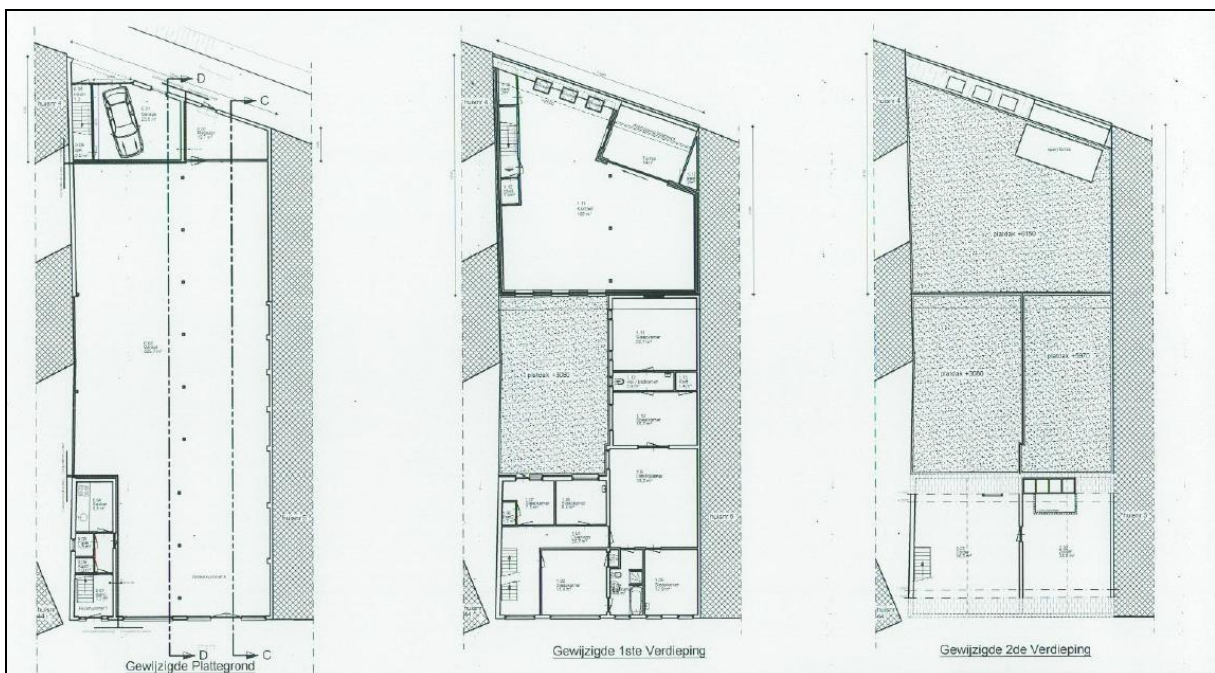
De bestaande winkel is gevestigd in een pand wat aan de voorzijde gelegen is aan de Frans van Waesberghestraat en de achterzijde ontsloten wordt door middel van een pad dat uitbaant op het Oranjebolwerk. Naar gelang de omzet groeide, werd ook de ruimtebehoefte groter. De afgelopen decennia zijn er diverse verbouwingen gerealiseerd aan het pand. Nu is de noodzaak ontstaan om een kantoorruimte te realiseren. Hiervoor is binnen het perceel alleen ruimte op de verdieping aan de achterzijde. Ook bij het buurpand op nummer 5 is in het verleden een dergelijk uitbreiding gerealiseerd. Op nagenoeg gelijke wijze wat dakhelling en bouwhoogte betreft wenst de initiatiefnemer de uitbreiding te realiseren.



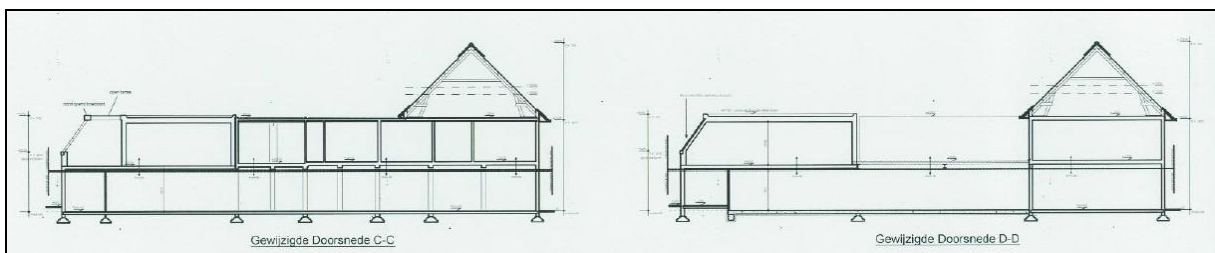
Figuur 02: bestaande doorsneden (bron: Bouwadvies Zeeland)



Figuur 03: bestaande plattegronden (bron: Bouwadvies Zeeland)



Figuur 04: gewijzigde plattegronden (bron: Bouwadvies Zeeland)



Figuur 05: gewijzigde doorsneden (bron: Bouwadvies Zeeland)

2.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de vesten van de monumentale stad Hulst.

De planlocatie bevindt zich in een gebied waarvan oudsher meerdere winkels gevestigd zijn, afgewisseld met woningen, bestaande uit een schakering van diverse bouwvormen. Op de verdiepingen van de winkels bevinden zich in diverse gevallen bovenwoningen. Zo ook op de planlocatie.

Voor wat betreft het parkeren is er in de nabijheid ruime gelegenheid, zoals op het aanliggend parkeerterrein op het Oranjabolwerk.

2.3. Geldende bestemmingsregeling

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Binnenstad Hulst".

Op de gronden rust de bestemming 'Tuin'.

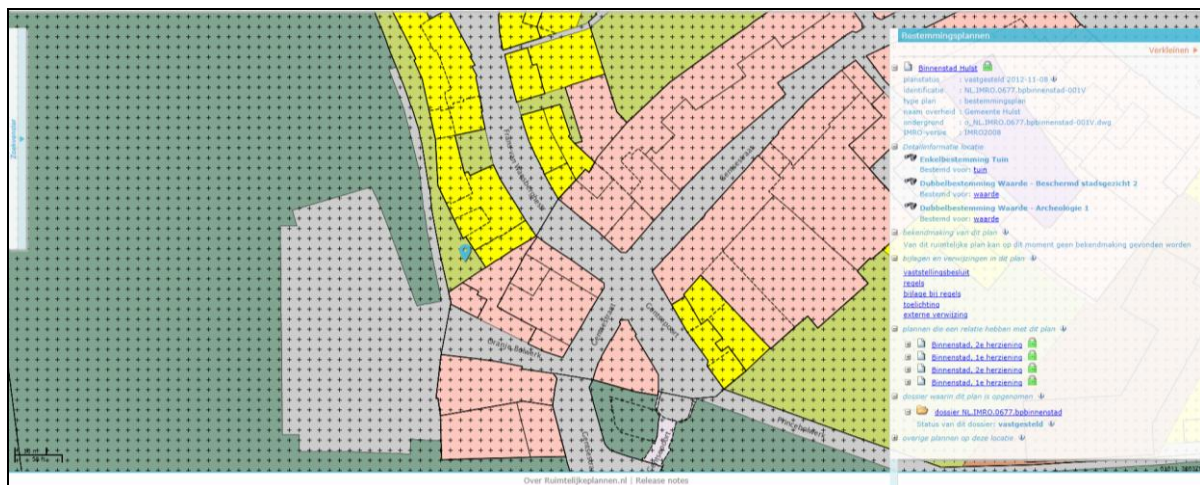
Tevens zijn er twee dubbelbestemmingen van toepassing:

- Dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht 2
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. in- en uitritten;
- c. paden;
- d. waterpartijen;

Hieronder is een fragment van de bestemmingsplanverbeelding opgenomen.



Figuur 06, fragment bestemmingsplanverbeelding "Binnenstad Hulst", bron: ruimtelijke plannen.nl

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat het beoogd gebruik als kantoor niet past binnen de geldende regels die van toepassing zijn op de betreffende gronden.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

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

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

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

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

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen.

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

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

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

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

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze

regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

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

Verordening Ruimte Provincie Zeeland (2012)

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

Kantoren:

Met betrekking tot kantoren is het provinciaal uitgangspunt dat zelfstandige grootschalige kantoren zoveel mogelijk gesitueerd zijn in of direct aansluiten aan de binnenstad van Goes, Middelburg, Vlissingen en Terneuzen. Indien die mogelijkheden ontbreken dan is vestiging aan toegangswegen naar het stadscentrum, dichtbij doorgaande wegen en aan de stadsranden bij de toegangswegen mogelijk.

Alleen kleinschalige kantoorontwikkelingen met een publieksfunctie en kantoren met een lokale of regionale functie zijn toegestaan in de kernen, bij voorkeur in het centrum.

Detailhandel:

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

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

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

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

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

Beoogde locatie is een bestaande situatie. Het winkelend publiek bestaat voor een aanzienlijk deel uit plaatselijke bewoners en recreanten. Het totale winkeloppervlak wordt niet uitgebreid, er komt op de verdieping een kantoorgedeelte bij.

Zorgvuldig en effectief ruimtegebruik

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

Grens bestaand bebouwd gebied:

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

Ook voor Hulst zijn die grenzen vastgesteld.

Toetsing:

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

Het realiseren van een kleinschalig kantoor bovenop een bestaande bouwlaag is een vorm van herstructurering. Het aantal woningen wijzigt niet. Het aanzicht aan de achterzijde zal door de voorgestane vernieuwing/uitbreiding een fraaier geheel vormen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Door de gemeente zijn er in de loop van de tijd verschillende beleidsstukken en programma's vastgesteld. Zoals het Verbreed gemeentelijke rioleringsplan 2010-2015, Verkenningnota Stedelijk Waterplan, Visienota Stedelijk Waterplan, Maatregelennota Stedelijk Waterplan, Verkeersveiligheidsplan 2011, Wegencategoriseringskaart, Nota Integrale Veiligheid 2014-2018, Structuurvisie en de bestemmingsplannen.

Gelet op het feit dat betreffend initiatief geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak betreft en het verder geen significante impact geeft op de zaken die genoemd zijn in voornoemde beleidsstukken, wordt in deze onderbouwing alleen ingegaan op de structuurvisie en het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan wordt verwezen naar par. 2.3.

Structuurvisie

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht een gemeenteraad een structuurvisie vast te stellen voor het gehele grondgebied. Hierin dienen de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de gemeente te worden vastgelegd. Door de gemeenteraad van Hulst is een structuurvisie vastgesteld.

De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van het gemeentelijk grondgebied waardoor voor een ieder in algemene zin duidelijk is of bepaalde initiatieven daarbinnen passen. Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijk kader voor de afweging van concrete ruimtelijke beslissingen en voor de inzet daartoe van uitvoeringsinstrumenten, zoals het vaststellen van bestemmingsplannen, het beschikbaar stellen van financiële middelen en het sluiten van (bestuurs-) overeenkomsten.

Bij het opstellen van deze structuurvisie is bewust naar de context gekeken. In de grensoverschrijdende ontwikkelingsvisie wordt Hulst gepositioneerd als "een samenhangend, actief en groen-blauw buitenlandschap gelegen tussen het dynamische gebied van de Haven van Antwerpen, de Kanaalzone Gent-Terneuzen en de E17 (Gent-Antwerpen)". De gemeente Hulst staat de komende periode voor de opgave de kwaliteit van landschap en woonomgeving te versterken, zonder verdere groei van de woningvoorraad.

De structuurvisie doet uitspraken op twee schaalniveaus: het niveau van het grondgebied van de gemeente en het niveau van de binnenstad van Hulst. Op basis van een analyse is een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld (DRS) opgesteld. Na een confrontatie met de beleidsopgaven, die spelen vanuit de thema's (o.a. wonen, werken, landbouw, recreatie en toerisme, landschap en verkeer), is een vertaling gemaakt naar een integrale visiekaart anno 2025.

Op basis van de visiekaart is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in vlakken. Voor elk vlak is bepaald in welke mate het huidige gebruik overeenkomt met de visie en welke strategie nodig is om

de visie te realiseren. In deze structuurvisie worden zeven strategieën onderscheiden: versterken, verbreden, transformeren, ontwikkelen, herstructureren, behouden en beschermen. Deze strategieën zijn gerelateerd aan de vlakken op de kaart en digitaal vastgesteld conform wettelijke verplichting. Met het vastleggen van de strategieën wordt expliciet gekozen om realisatie van de visie na te streven zonder eindbeeld vast te leggen.

3.4. Conclusie

Beoogd initiatief, het realiseren van een kantoorgedeelte op de verdieping van een bestaand winkelpand, is een goed voorbeeld van kwaliteitsverbetering voor het stadje Hulst. Voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied, past binnen de rijks, provinciale en gemeentelijke kaders, echter niet in het geldend bestemmingsplan.

Voorgesteld initiatief wordt passend geacht binnen het beleid, er zijn derhalve geen beleidsmatige belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4. Ontwikkeling en inrichting

4.1. Stedenbouwkundige aspecten

De beoogde locatie is gelegen in het bestaande bebouwde gebied van de gemeente Hulst aan de Frans van Waesberghestraat, een winkelstraat van het monumentale stadsje Hulst.

De winkelstraat bestaat uit een schakering van woningen en winkels. Op de verdiepingen van de winkels bevinden zich in vele gevallen bovenwoningen. De achterzijde van de percelen die gelegen zijn aan de zuid-wetszijde van de Frans van Waesberghestraat worden ontsloten door een smal achterpad wat alleen voor bestemmingsverkeer bereikbaar is met een personenauto. Op de achtererven van de percelen is op meerdere locaties bebouwing gerealiseerd met een leefruimte onder de kap.

Voor wat betreft het parkeren is er in de nabijheid ruime gelegenheid, zoals op het aanliggend parkeerterrein op het Oranjabolwerk.

Het bestaande pand heeft aan de achterzijde de mogelijkheid om het gewenste extra kantoorgedeelte te realiseren op de 1^e verdieping. Het aanzicht wordt verbeterd doordat de dakhelling en uitstraling in overeenstemming gebracht wordt met het naastgelegen pand. Dit komt de uitstraling van het straatbeeld ten goede.

4.2. Beeldkwaliteit

Het aanzicht van de achtergevel wordt gewijzigd. De wijziging betreft met name de dakhelling die in overeenstemming gebracht wordt met de dakhelling van het naastgelegen pand. Door de geplande loggia ontstaat er een gepaste doorbreking van de daklijn. Een en ander, waaronder ook de toe te passen kleuren en materialen, zijn in nader overleg met de welstandscommissie tot stand gekomen.

4.3. Verkeer

Parkeren:

Realisatie van het kantoorgedeelte is ten dienste van het bestaand personeel. Er vindt geen uitbreiding van het personeel plaats.

In de huidige situatie wordt er geparkeerd op het Oranjabolwerk en langs de openbare weg op de daarvoor bestemde parkeervakken. De nieuwe situatie maakt dit niet anders.

4.4. Conclusie

De realisatie van het kantoorgedeelte zal ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit van het aanzicht gezien vanaf het Oranjabolwerk.

Om reden dat het aantal personeel leden door realisatie van het kantoorgedeelte niet vermeerderd heeft het planinitiatief geen extra parkeerdruk tot gevolg.

5. Sectorale Toetsen

5.1. Bodem

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

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

Op grond van informatie in het gemeentelijk bodeminformatiesysteem kan worden gesteld dat er ten aanzien van de bodemkwaliteit geen reden is om aan te nemen dat sprake kan zijn van een ernstige verontreiniging welke als spoedeisend zou kunnen worden beoordeeld. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor beoogde ontwikkeling.

Het beoogde plan bevat geen uitbreiding van het bestaande bebouwde geheel. Het nieuwe kantoorgedeelte wordt gerealiseerd bovenop de bestaande bebouwing. De inpassende wijzigingen zijn zodanig dat de begane grondvloer intact gelaten kan worden.

Conclusie:

Gelet op het resultaat uit het bodeminformatiesysteem en het handhaven van het bestaand bebouwd oppervlak en de geringe inpassende ingrepen kan geconcludeerd worden dat er geen bijkomende risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

5.2. Cultuur en Archeologie

Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS)

De CHS geeft aan waar cultuurhistorisch waardevolle aspecten van het landschap binnen en buiten de bebouwde kom gevonden kunnen worden. Deze cultuurhistorische elementen kunnen onderverdeeld worden in archeologische, historisch-geografische en (steden)bouwkundige elementen en gebieden. De CHS vormt de basis voor behoud en bescherming van de meest waardevolle elementen en relicten door het bieden van een adequate planologische bescherming, en heeft in die zin een praktische waarde voor ambtelijk gebruik bij de uitvoering van het beleid. De cultuurhistorische kaart van de provincie Zeeland geeft aan dat de projectlocatie niet gelegen is in Belvédère gebied. Belvédère gebied geeft aan dat ontwikkelingen in desbetreffend gebied mogelijk zijn met behoud van cultuurhistorische waarden.

De planlocatie is gelegen aan de rand van de stadswal.

Geschiedenis van de stadswallen:

De bewoners van Hulst (stadsrechten in 1180) kregen in 1413 toestemming om hun stad te versterken. Vanaf 1460 werd pas aan de bouw begonnen. Rond 1620 werden de oude versterkingen door Italiaanse en Spaanse ingenieurs verbeterd en vervolgens door Frederik Hendrik in 1645. Ook in 1702 werden verbeteringen aangebracht volgens het Oud-Nederlands stelsel (Menno van Coehoorn). Toen in 1918 werd besloten de wallen te slechten, werd na een stroom van protest hier toch van afgezien, waardoor de stadswallen gaaf bewaard zijn gebleven. De stadswallen zijn in het zuiden acht meter hoog en in het noorden (waar geen water als verdedigingsmiddel werd gebruikt) tien meter

hoog. De wallen zijn omringd door een gracht en hebben slechts op vier plaatsen een doorgang: de historische toegangspoorten. Op de wal staat de korenmolen "De Stadsmolen" uit 1792. Ten oosten van Hulst ligt de Linie van Communicatie, met de forten Moerschans, De Rape en Zandberg.

Beschermd Stadsgezicht

Het pand zelf is gesitueerd binnen het beschermd stadsgezicht. Hiervoor is een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Dit houdt onder ander in dat het plan getoetst moet worden aan strengere bouwregels. Aanvragen om omgevingsvergunningen voor het bouwen of verbouwen van panden dienen ter toetsing voorgelegd te worden aan de monumentencommissie.

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele rijksmonumenten en cultuurhistorische monumenten gelegen. Het te realiseren kantoorgedeelte is aan de achterzijde van het perceel gesitueerd. De afstand van het nieuwe kantoor tot aan de monumenten is zodanig groot dat dit geen nadelige invloed geeft op de uitstraling en of bescherming van de monumenten.

Molenbiotoop

De planlocatie is gelegen op een ruime afstand van de korenmolen "De Stadsmolen" te weten ca. 530 meter. Voor de molenbiotoop wordt een straal van 400 meter gehanteerd. Gelet op het feit dat de planlocatie niet gelegen is binnen de molenbiotoop en er tussen de planlocatie en de molen diverse hogere gebouwen zijn gelegen zal de planuitvoering geen negatieve gevolgen hebben op de windvang van de molen.

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch beleid vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen van archeologisch onderzoek als zijnde een vast onderdeel van de planvoorbereiding. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed, en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan. Door de gemeente Hulst is een archeologiebeleid opgesteld. Dit is vervolgens vertaald in de bestemmingsplannen.

In het bestemmingsplan is het gebied als een 'Waarde-Archeologie-1' (hoge archeologische waarde) gekenmerkt.

Voor de uitvoering van het planinitiatief wordt de grond echter niet geroerd. Derhalve is verder archeologisch onderzoek niet vereist.

Conclusie:

Om reden dat er geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak plaatsvindt en er niet in de grond geroerd hoeft te worden om de interne uitbreiding te kunnen realiseren is er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ook zal de planuitvoering geen negatieve gevolgen hebben op de cultuurhistorische waarde van de omgeving noch op de windvang van de molen.

5.3. Water

Waterhuishouding

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 10 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Grootte van het plan:

Het plan betreft het realiseren van een kantoorruimte boven een winkelpand. Het bebouwd/verhard oppervlak vermeerderd niet.

Waterkeringen:

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

Waterschapswegen:

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

Waterbeheer (incl. grondwater):

Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water

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

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

Oppervlaktewater

De regenwaterafvoer van het dak wijzigt niet, deze loost op de bestaande riolering.

Riolering

De nieuwe situatie voor de panden wijzigt nagenoeg niet ten opzichte van de bestaande situatie. Eventuele nieuwe vuilwater afvoerpunten worden aangesloten op de bestaande riolering van het pand.

Waterkwaliteit

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

Overleg waterschap Scheldestromen

De waterparagraaf is voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen. Hierop is op 8 juni 2015 een positieve reactie ontvangen, met een aanvullende opmerking om te onderzoeken of het mogelijk is de HWA aan te sluiten op het achtergelegen parkeerterrein. Dit zal in de uitvoeringsfase nader onderzocht worden.

Conclusie:

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

THEMA	WATERDOELSTELLING	UITWERKING
Veiligheid/waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	<i>De bouwlocatie is niet gesitueerd nabij een waterkering.</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	<i>Het verhard oppervlak wordt niet uitgebreid, derhalve is er geen compensatie aan waterberging vereist. De regenwaterafvoer van het dak wijzigt niet, deze loost op de bestaande riolering, onderzocht zal worden of deze mogelijk op het achtergelegen parkeerterrein aangesloten kan worden.</i>
Riolering/RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	<i>Eventuele nieuwe vuilwater afvoerpunten worden aangesloten op de bestaande riolering van het pand.</i>
Watervoorziening/aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit water en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	<i>De watervoorziening is niet in het geding.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Niet van toepassing. Er zijn geen overstorten die uitkomen op het oppervlaktewater in het plangebied.</i>
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen met name in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De polderpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.</i>
Grondwateroverlast	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast.	<i>Grondwateroverlast is niet aanwezig.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit.</i>
Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	<i>Er wordt niet gebouwd in een infiltratiegebied, natuurgebied of gebied voor drinkwatervoorziening.</i>
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden	<i>Verdroging is niet aan de orde.</i>
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Het plangebied grenst niet aan natte natuurgebieden. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.</i>
Onderhoud(mogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	<i>nvt</i>

Tabel watertoets

5.4. Ecologie

Inleiding:

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

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

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

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet.

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

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

Beschrijving projectlocatie:

Tijdens het bezoek van de planlocatie op 28 maart 2015 is gebleken dat er geen planten of ander groen verwijderd hoeven te worden om het initiatief te kunnen realiseren. Wel bestaat de mogelijkheid dat er onder de pannen van het bestaande te verwijderen dakvlak vogels nestelen. Verwijdering van dit dakvlak dient dan te geschieden buiten het broedseizoen.

Conclusie:

In het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor. Het gebouw en terrein biedt geen broedgelegenheid aan vogels. Mogelijk dat er onder de pannen van het bestaande te verwijderen dakvlak vogels nestelen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Het initiatief heeft geen consequentie voor de flora en fauna in de omgeving van de planlocatie.

5.5. Luchtkwaliteit

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de

Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

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

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

Hieronder zijn de invoergegevens en uitkomst weergegeven, uitgegaan is van een vermeerdering van de voertuigbewegingen afgerond op een honderdtal om het effect beter weer te kunnen geven.

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

Conclusie:

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van het initiatief niet in de weg. Het plan bestaat uit het realiseren van een kantoorruimte boven een winkel. In de bovengenoemde berekening is uitgegaan van een aanzienlijke vermeerdering van de verkeersbewegingen, terwijl dit in werkelijkheid niet te verwachten is. Echter blijkt uit de berekening dat die vermeerdering nog zodanig gering is dat daardoor dit initiatief niet in betekenende mate bij zal dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en derhalve voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.6. Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitgezonderd op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderbouwd worden of de aanwezige geluidsbelasting van het autoverkeer op de nieuwe gevel(s) van geluidgevoelige functies onder de genormeerde waarden blijft.

Betreffende kantoor is geen geluidgevoelige functie. Op grond van de Wet Geluidhinder is derhalve geen nader akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting van het wegverkeer op de gevels van het nieuwe kantoorgedeelte.

Conclusie:

Omdat deze ontwikkeling geen geluidgevoelige functie betreft vormt geluidhinder op de gevels van het kantoor dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7. Milieuzonering

Beoogde locatie is gelegen in een omgeving bestaande uit een concentratie van woningen met enkele winkels en kleinere bedrijfjes. De uitbreiding op de verdieping van de winkel zal voor de omgeving geen merkbare gevolgen hebben.

Op grond van de VNG/handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' dient er voor een kantoor een richtafstand van 10 meter in acht genomen te worden tot omgevingstype rustige woonwijk en 0 meter tot omgevingstype gemengd gebied (geluid is hierin de bepalende factor). De uitbreiding naar het buurpand geeft qua geluid geen nadelige gevolgen gelet op de toegepaste bouwmaterialen die voldoende geluidisolierende eigenschappen bezitten en het feit dat het hier een gemengd gebied betreft.

Conclusie:

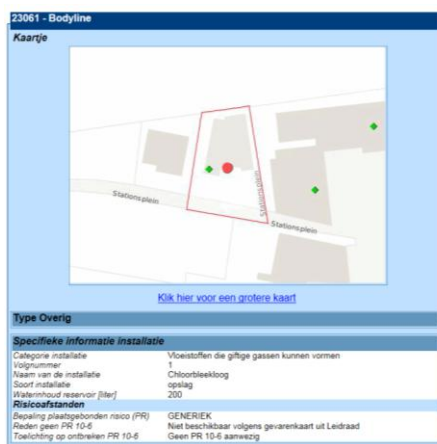
De geringe uitbreiding met een kantoor zal geen direct merkbare extra overlast voor de omgeving veroorzaken. Er wordt gelet op de afstanden van de bebouwing tot de bestaande bebouwing in de omgeving voldaan aan de geldende milieunormen. Tevens zal het beoogd plan ook geen extra belemmeringen veroorzaken voor de uitvoeringsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

5.8. Externe Veiligheid

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

In de directe omgeving zijn er geen bedrijven die onder de Bevi vallen, ook de winkel onder het beoogd kantoor valt daar niet onder.

Op een afstand van ca. 520 meter is een zwembad gesitueerd waar chloorbleekloog is opgeslagen. De afstand is dusdanig groot dat dit bij een calamiteit geen direct gevaar oplevert voor de gebruikers van het nieuwe kantoor.



Figuur 07, fragment Risicokaart omgeving planlocatie, bron: risicokaart.nl

Conclusie:

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

5.9. Leidingen

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

Conclusie:

Het aspect leidingen vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane realisatie van het kantoorgedeelte.

5.10. Financiële haalbaarheid

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

Conclusie:

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

6. Samenvatting

Ten aanzien van de verschillende aspecten wordt het volgende geconcludeerd:

Ruimtelijke aspecten: De realisatie van een kantoorruimte op de bestaande winkel aan de achterzijde van het pand past binnen het beleid van provincie en gemeente.

Wegverkeerslawaaï: Voorgestelde ontwikkeling betreft geen geluidgevoelige functie derhalve vormt geluidhinder op de gevels van het kantoor dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Milieuzonering

Gelet op de richtafstanden wordt voldaan aan de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” van de VNG. Hierdoor wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot een goede woon- en leefomgeving.

Luchtkwaliteit: Uit de berekening blijkt dat de vermeerdering van de verwachte verkeersbewegingen zodanig gering is dat daardoor dit initiatief niet in betekenende mate bij zal dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en derhalve voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Archeologie: Om reden dat er niet in de grond geroerd hoeft te worden om de uitbreiding op de 1^e verdieping te kunnen realiseren is er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

Bodemkwaliteit: Gelet op het resultaat uit het bodeminformatiesysteem en het handhaven van het bestaand bebouwd oppervlak en de geringe inpandige ingrepen kan geconcludeerd worden dat er geen bijkomende risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

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

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

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

Conclusie:

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

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