

Ruimtelijke Onderbouwing

Ten behoeve van een wijzigingsplan
ingevolge artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening

PROJECT : Meekrapstoof kapelle
LOKATIE : Ooststraat 47 Kapelle
WERKNR. : 2012-017
DATUM : 25-04-2013
GEW. DATUM :

Identificatiecode: NL.IMRO.0678.kapbiezWZ004-VAST



OPDRACHTGEVER : **Mevr. S. Nijssen**
Middensluis 3
4424 BM Wemeldinge

ADVISEUR : **Architecten Alliantie b.v.**
Ir. M.J. Jansen
Kloetingseweg 46
4462 BA Goes
t. 0113 - 229356
f. 0113 - 227743

GEMEENTE : **Gemeente Kapelle**
Kerkplein 1
4421 AA KAPELLE
t. 140113
f. 0113-341791

Inhoud

Inhoudsopgave

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	5
1.3	Gewenste ontwikkeling	7
2	Beleidsuitgangspunten	
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	11
2.4	Samenvatting	14
3	Planologisch relevante aspecten	
3.1	Bouwregels	15
3.2	Parkeren	15
3.3	Milieuaspecten	16
	3.3.1 Geluid	16
	3.3.2 Wegverkeerslawaaï	16
	3.3.3 Luchtkwaliteit	19
	3.3.4 Bodem	20
3.4	Externe veiligheid	21
3.5	Economische uitvoerbaarheid	22
3.6	Flora en Fauna	22
3.7	Cultuurhistorie en archeologie	23
3.8	Welstandscriteria	25
3.9	Water	25
3.10	Samenvatting	27

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek
- Quick scan Flora en Fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding



Figuur 1: voorgevel Meekrapstooftoren aan de Ooststraat in Kapelle

De Meekrapstooftoren aan de Ooststraat in Kapelle heeft haar huidige functie van landbouwschuur verloren en is al een aantal jaren niet meer in gebruik. De huidige eigenaresse, mevrouw S. Nijssen, heeft onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheid om de schuur te transformeren naar woon- en werkruimte. De initiatiefnemer is op basis van dit vooronderzoek voornemens om de Meekrapstooftoren te restaureren en de voornoemde transformatie uit te voeren.

Het college van B&W heeft middels een brief d.d. 7 januari 2013 aan de initiatiefneemster laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan het uitvoeren van voornoemd plan.



Figuur 2: Topografische ligging plangebied, bron: Geoweb Provincie Zeeland

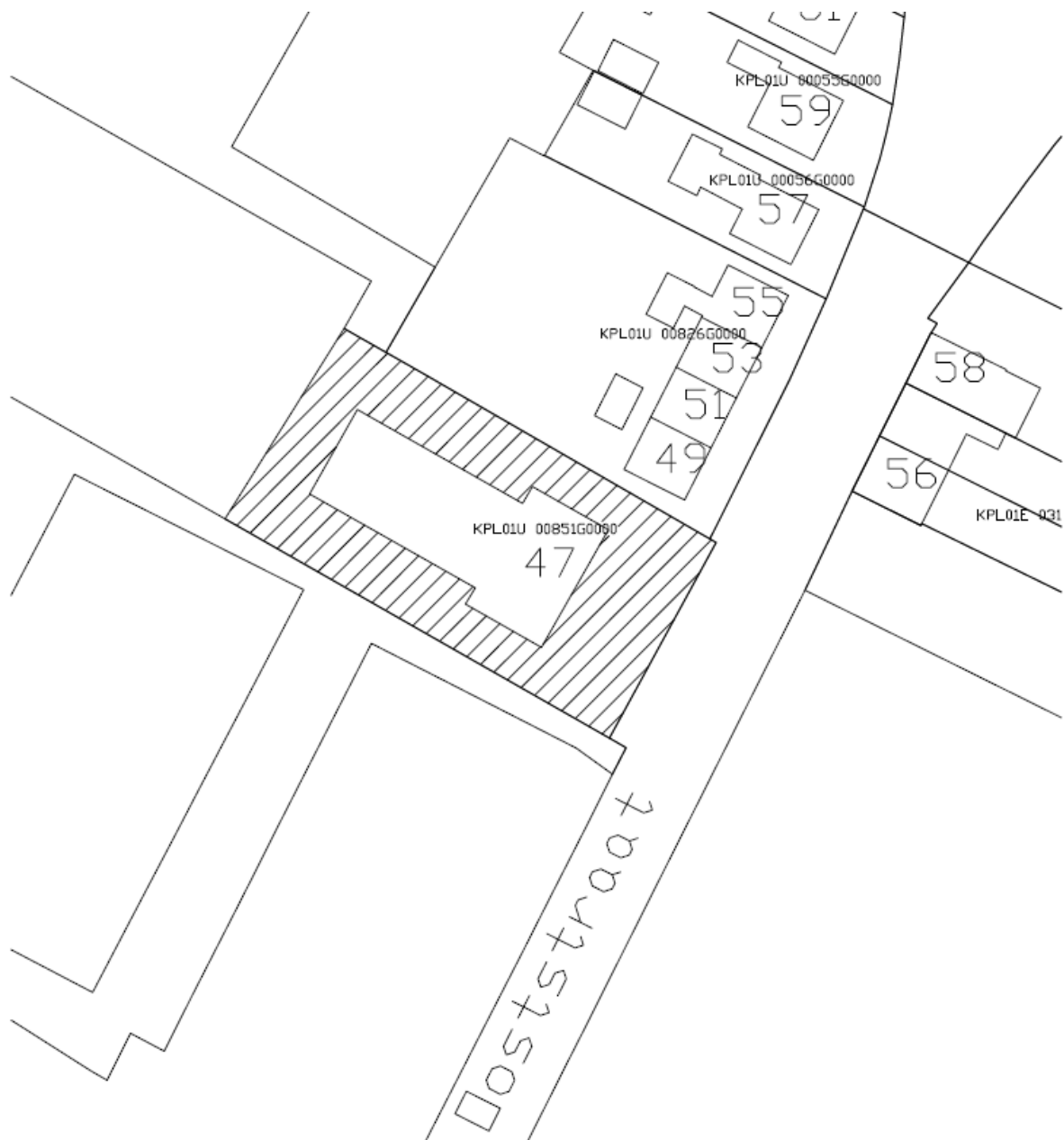
In het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling is de locatie aangeduid als Wro-zone - wijzigingsgebied 4 (Ooststraat). Dit biedt het college de mogelijkheid ingevolge artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan onder voorwaarden te kunnen wijzigen.

De uiteindelijke medewerking aan de wijziging is onder meer afhankelijk van het voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Middels een wijzigingsplan dient te worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de betreffende voorwaarden. In de voorliggende toelichting wordt ingegaan op deze voorwaarden.

Een bouwplan is reeds beschikbaar en maakt deel uit van dezelfde aanvraag. Op grond van § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, worden het wijzigingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning gecoördineerd behandeld.

1.2 Huidige situatie

Het pand aan de Ooststraat in Kapelle is jarenlang in gebruik geweest als schuur voor het fruitteeltbedrijf van de familie Nijssen. Het gebouw herinnert aan de tijd dat de woonwijk Eliwerve nog niet gebouwd was en dat het gebied ten westen van de Ooststraat in gebruik was al boomgaard. Sinds een aantal jaren is het fruitteeltbedrijf verplaatst/opgeheven en is het pand in onbruik geraakt. Het perceel ligt aan de westzijde van de Ooststraat en maakt deel uit van het bebouwingslint langs deze uitvalsweg vanuit het dorp. Aangrenzend aan het bouwkevel ligt nog een stuk boomgaard wat geen deel uitmaakt van dit wijzigingsplan. Sinds 11-06-1975 heeft de Meekrapstooft de monumentenstatus (rijksmonument nr. 23485). In het monumentenregister staat de Meekrapstooft geregistreerd onder adres Ooststraat 45A. De bouwkundige staat van het pand is slecht en vraagt om grootschalig onderhoud.



Figuur 3: Kadastraal (bron onderlegger: Kadaster)



Figuur 4: Luchtfoto (bron: Geoweb Provincie Zeeland)

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Kapelle-Biezeling” is het perceel bestemd voor agrarische doeleinden.

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

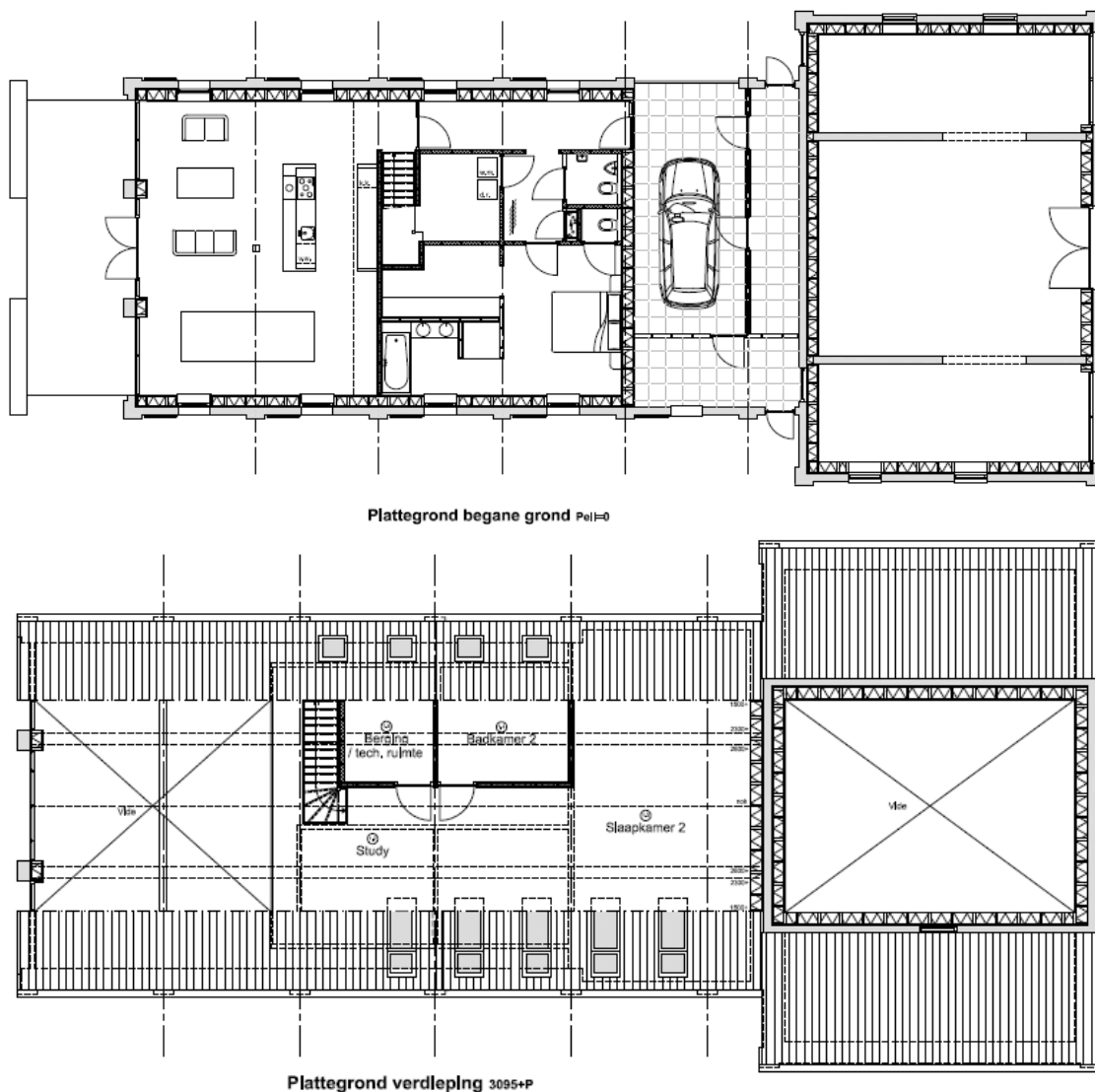
- grondgebonden agrarische bedrijven;
- wonen in een bedrijfswoning;
- ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde': tevens een monumentaal pand;
- ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': tevens een glastuinbouwbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': tevens fruitteelt;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1': uitsluitend hobbymatige vormen van grondgebonden agrarisch gebruik;
- aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets-, wandel- en ruitersporen en daarbij behorende voorzieningen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, sloten en watergangen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

1.3 Gewenste ontwikkeling

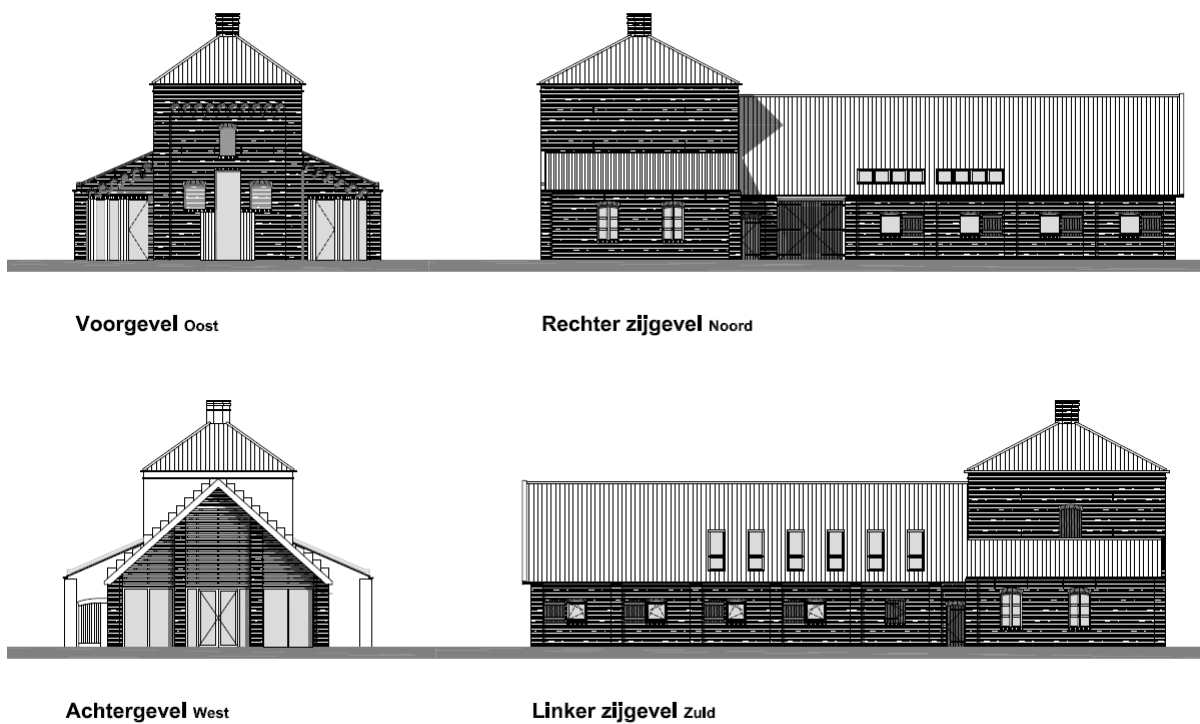
Mevrouw Nijssen heeft het plan om de Meekrapstroof grondig te restaureren maar ook om het gebouw geschikt te maken voor een andere vorm van gebruik. Doel is om de Meekrapstroof te transformeren naar een woning en een werkruimte. Het gebouw valt op te delen in twee segmenten; aan de voorzijde een torenachtig volume met schilddak en zijbeuken en aan de achterzijde een schuurachtig volume met zadeldak.

Het plan voorziet in het realiseren van een levensloopbestendige woning met een inpandige garage in het achterste gedeelte van de Meekrapstroof (onder het zadeldak). In het voorste deel van de Meekrapstroof worden de toren en zijbeuken intern met elkaar verbonden om in de toekomst ruimte te bieden aan een kantoorfunctie of aan een sociaal-maatschappelijke functie. Te denken valt aan kleinschalige kantoorruimte, logies met ontbijt, ontmoetingsruimtes met zakelijke of privé doeleinden. Binnen het vigerende bestemmingsplan Kapelle-Biezeling kunnen burgemeester en wethouders voor bepaalde gevallen en onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan (binnenplannen). Daarnaast biedt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid aan burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan (buitenplannen).

Bijzonder aan het geheel is dat door toepassing van de principes van Passief Bouwen, de Meekrapstroof wordt gerenoveerd volgens een hoogwaardige bouwsysteem met een comfortabel binnenklimaat en een energetisch duurzame bouwmethodiek. Hiertoe is het noodzakelijk dat de bestemming Agrarisch wordt omgezet in de bestemmingen Wonen en Tuin met de mogelijkheid om het voorstel deel van de Meekrapstroof te gebruiken voor maatschappelijke doeleinden of als kantoor.



Figuur 5: Tekening voorlopig ontwerp (bron: Architecten Alliantie)



Figuur 6: Tekening voorlopig ontwerp (bron: Architecten Alliantie)

2 Beleidsuitgangspunten

2.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 werd de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht. Provincies en gemeentes krijgen in de SVIR meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Provincies en gemeenten zijn volgens het Rijk beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Het Rijk richt zich in deze visie op drie doelen: Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar maken. Om die doelen te bereiken, zijn nationale belangen benoemd. Dat zijn onder meer:

- het vestigingsklimaat;
- de hoofdnetwerken voor energie;
- het vervoer van personen en goederen;
- waterveiligheid;
- natuur en milieukwaliteit;
- bescherming van het nationale werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Deze nationale belangen zijn concreet uitgewerkt voor de regio's Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant-Limburg, Oost-Nederland, Utrecht, Noord-Nederland en de Noordzee. Het plangebied valt binnen de regio Zuidwestelijke Delta. De deelaspectivering voor deze regio richt zich vanuit de SVIR vooral op waterveiligheid en waterkwaliteit.

Conclusie:

Het onderhavige wijzigingsplan is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal en op het niveau van deelgebied Zuidwestelijke Delta geen belangen in het geding zijn.

2.2 Provinciaal beleid: Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie Zeeland dat op hoofdlijnen aangeeft hoe Zeeland er over tien tot vijftien jaar uit moet zien. In het Omgevingsplan worden de volgende hoofdlijnen van beleid aangegeven:

1. sterke economie;
2. goed woon- en werkklimaat;
3. water en landelijk gebied met kwaliteit.

De gewenste ontwikkeling in de Meekrapstoof betreft een woon- en een werkfunctie. Over hoofdlijn 2 zegt het omgevingsplan het volgende:

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

Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. Dit is van direct belang voor de bouw-, detailhandels- en financiële sector, maar ook voor goede huisvesting van alle werknemers in andere sectoren. Vanwege de grote economische belangen investeert de Provincie mee in de toekomstbestendige huisvesting en bewaakt de omvang en kwaliteit van regionale woningbouw en herstructurering. De woonomgeving is minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van woningen.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De Provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en een goede milieukwaliteit. Bij milieukwaliteit gaat het vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten.

Meer specifiek stelt het omgevingsplan een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Bij de woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. De toename van de kwantitatieve woningbehoefte neemt immers af en lijkt op lange termijn zelfs eindig. Voor de Zeeuwse woningbehoefte zijn al meer plannen in uitvoering of voorbereiding dan nodig. Bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn daarom onderdeel van de regionale woningmarktafspraken.

Met betrekking tot cultuurhistorisch erfgoed is het beleid van de provincie bescherming en ontwikkeling en vergroting van (in)directe economische baten. Van gemeenten wordt verwacht dat zij zelf uitwerking geven aan het behoud van de kwaliteiten met een regionaal of lokaal belang.

Conclusie:

Het onderhavige wijzigingsplan betreft kwantitatief gezien een minimale uitbreiding van de woningvoorraad en zal door haar bijzondere karakter weinig tot geen invloed hebben op de woningmarkt. Kwalitatief gezien levert het wijzigingsplan een bijdrage aan de differentiatie van de woningmarkt en de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Door de transformatie krijgt het rijksmonumentale gebouw een nieuwe bestemming en is het behoud gewaarborgd. Het wijzigingsplan is niet in strijd met provinciaal beleid en geeft invulling aan dit beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2030 26 maart 2013

De Structuurvisie 2012-2030 bevat de gemeentelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Met als hoofddoel behoud en verdere ontwikkeling van een aantrekkelijke gemeente Kapelle.

Kapelle heeft een gunstig vestigingsklimaat om te wonen, te werken en te recreëren. De structuurvisie heeft daarom vooral als doelstelling om de bestaande kwaliteiten te behouden en te versterken. Daarnaast verdienen de ruimtelijke kwaliteit, het functioneren van de bedrijventerreinen en de voorzieningen en de kansen in de recreatie nadrukkelijk de aandacht om deze toekomstgericht te maken en te behouden.

De gemeentelijke ambities zijn daarom gericht op:

- behoud en versterking van de (in de visie benoemde) kernkwaliteiten;
- ruimte voor kwaliteit (het juiste initiatief op de juiste plaats).

Behoud en versterking van de kernkwaliteiten staat voorop:

Het beleid is gericht op het ontwikkelen van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en leefomgeving. Waar nodig wordt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving verbeterd in een planmatige aanpak, met oog voor de samenhang van de verschillende aspecten van de leefomgeving. Er zijn op dit moment geen grote herstructureringsopgaven, wel zullen kleinschalige ingrepen in het huurwoningenbestand en de openbare ruimte nodig zijn (beheer bestaande woongebieden).

De gemeente stelt zich tot taak om ruimte te bieden voor de realisatie van voldoende geschikte woningen voor de bevolkingsontwikkeling van de gemeente. Bij woningbouwinitiatieven wordt ingezet op levensloopbestendig en duurzaam en energiezuinig bouwen.

Een goede onderlinge afstemming (fasering) tussen de verschillende woningbouwinitiatieven (uitbreiding en inbreiding) is nodig, zowel uit het oogpunt van het aantal woningen (kwantitatief) als wat betreft de verdeling van de woningtypen (kwalitatief). Naast uitbreidingslocaties zullen ook inbreidingslocaties worden benut, waarbij er voor gewaakt wordt dat structureel groen behouden blijft. Het behoud en de versterking van structureel groen krijgt aandacht in een daartoe op te stellen beleidsplan.

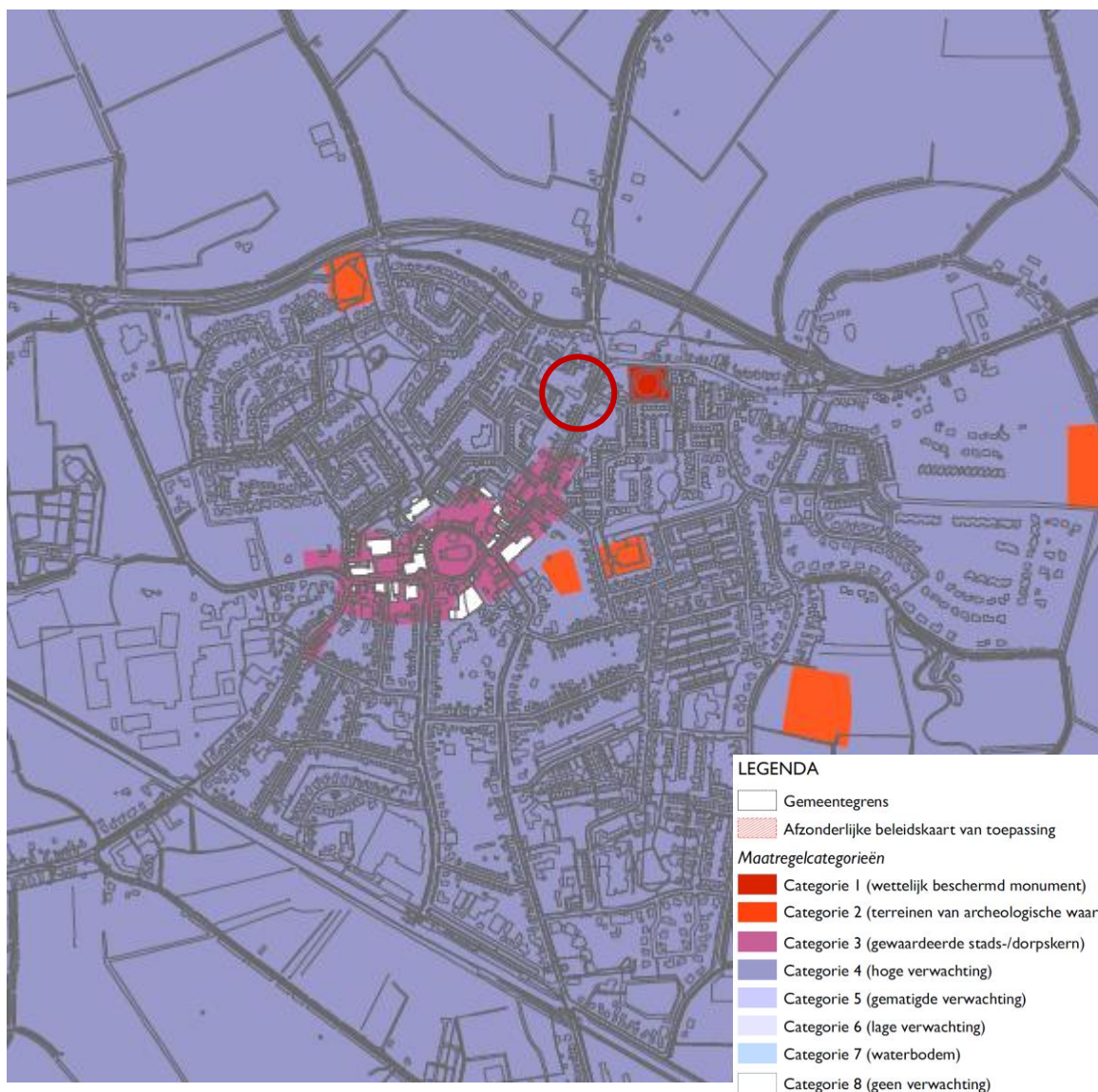
De gemeente vindt beleefbare cultuurhistorie een belangrijke kwaliteit voor aantrekkelijk wonen, leven en recreëren. Dit wil zij versterken door nieuwe functies mogelijk te maken voor vrijkomende cultuurhistorische bebouwing.

Beleid archeologie

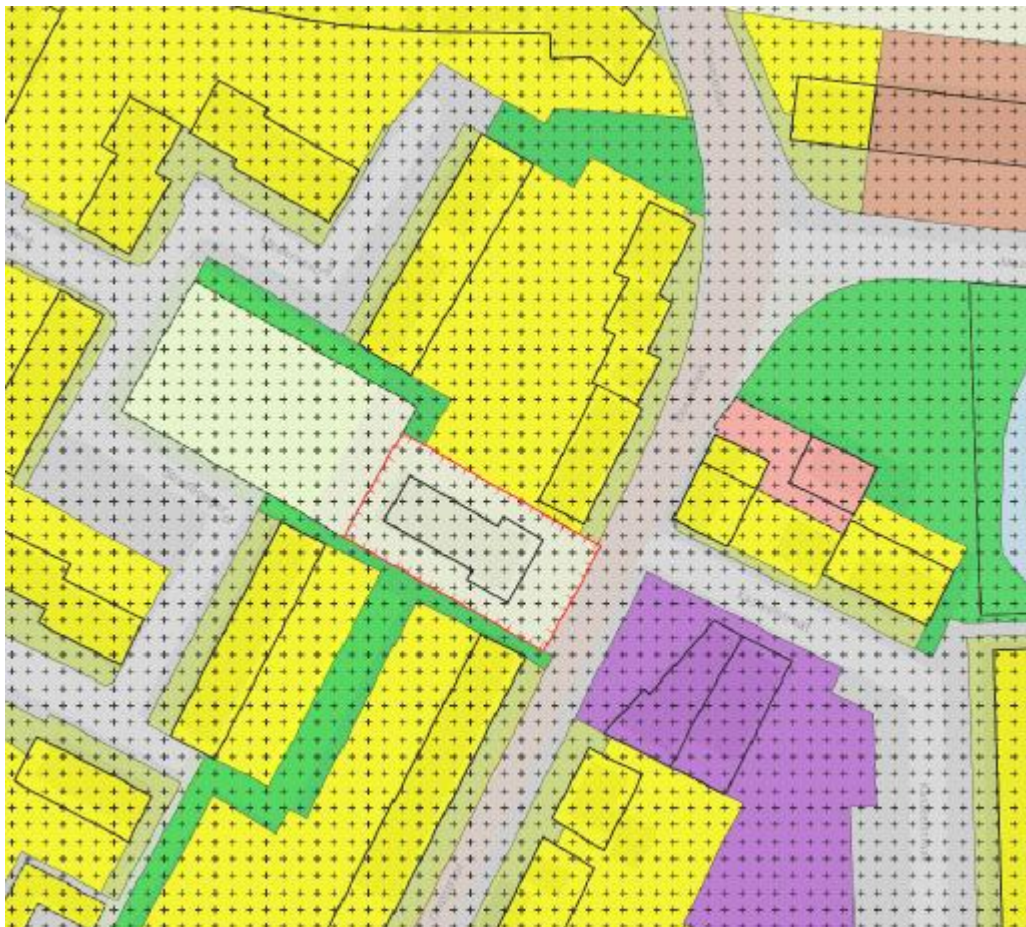
Het archeologiebeleid van de gemeente Kapelle is vervat in de Beleidsnota gemeentelijke archeologische monumentenzorg en de archeologische beleidskaart. Het beleid is vastgesteld op 20 december 2011. Hierin geeft de gemeente aan hoe zij invulling geeft aan haar rol van bevoegde overheid, de reikwijdte en ambities van het beleid, en de uitvoering daarvan (taken, instrumenten, actiepunten). De beleidskaart bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting.

Samen bevatten deze stukken de noodzakelijke informatie en motivering hoe de gemeente bij besluitvorming over gebruik en inrichting van de ruimte omgaat met “bekende en te verwachten in de grond aanwezige archeologische monumenten” (artikel 38a Monumentenwet).

De locatie is volgens de verwachtingskaart gewaardeerd als locatie met een hoge verwachtingskans. In paragraaf 3.3 wordt nader op het aspect archeologie nader ingegaan.



Figuur 7: Verwachtingskaart archeologie (bron: Gemeente Kapelle)



Figuur 8: Bestemmingsplankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De vigerende planologische regeling ter plaatse van het perceel aan de Ooststraat 47 (kadastraal bekend Kapelle sectie 1 nr. 851) is bestemmingsplan Kapelle-Biezeling. In dit plan zijn de boogde gronden bestemd tot agrarische doeleinden. Dat betekent dat de beoogde locatie bestemd is voor grondgebonden agrarische bedrijven en wonen in een bedrijfswoning. Tevens zijn de gronden bestemd voor:

- aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets-, wandel- en ruiterspaden en daarbij behorende voorzieningen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, sloten en watergangen, laad- en losvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

De beoogde locatie kent als dubbelbestemming Waarde Archeologie 1. De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn - bij wijze van dubbelbestemming - bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Naast deze bestemmingen heeft de beoogde locatie ook een functie aanduiding Cultuurhistorische waarde en de aanduiding Wro-zone wijzigingsgebied 4.

De cultuurhistorische waarde wijst op de monumentenstatus van de Meekrapstooft; de voorwaarden die horen bij de aanduiding Wijzigingsgebied 4 zijn opgenomen in Artikel 27.2.2 van de Regels van bestemmingplan Kapelle-Biezeling.

27.2.2 Wijzigingsgebied 4 (Ooststraat)

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch in het aangegeven wijzigingsgebied 4 wijzigen in de bestemmingen Wonen en Tuin, met inachtneming van de regels genoemd in de te wijzigen bestemmingen, alsmede het volgende:

- a. gebouwen dienen ten minste 6 meter uit de voorste perceelsgrens te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. parkeren vindt op eigen terrein plaats;
- d. wijziging is uitsluitend mogelijk wanneer de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
- e. de economische uitvoerbaarheid moet gewaarborgd zijn;
- f. voldaan moet zijn aan de vereisten inzake de Flora- en faunawet, Wet geluidhinder, Wet luchtkwaliteit en archeologie;
- g. voor de vaststelling van een wijziging dienen vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria worden opgesteld op basis van de welstandsnota;
- h. wijziging leidt niet tot onevenredige gevolgen voor het waterbeheer, alvorens de wijziging toe te staan vragen burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de waterbeheerder;
- i. in het wijzigingsplan moet aandacht worden besteed aan de gemaakte belangenafweging;
- j. indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze regels moet de procedure worden gevolgd als omschreven in artikel 30.

In dit artikel is ingevolge de bovenste alinea geborgd dat bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe regels worden opgesteld maar dat de regels van het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling betreffende de bestemming Wonen en Tuin van toepassing worden op de locatie.

Conclusie:

Het onderhavige wijzigingsplan betreft kwantitatief gezien een minimale uitbreiding van de woningvoorraad en zal door haar bijzondere karakter weinig tot geen invloed hebben op de woningmarkt. Kwalitatief gezien levert het wijzigingsplan een bijdrage aan de differentiatie van de woningmarkt en de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Daarnaast is de woning levensloopbestendig. Hiermee past het plan binnen de kaders van de gemeentelijke structuurvisie. Verder voldoet het plan aan de regels die gesteld zijn in het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling betreffende de wijzigingsbevoegdheid. Door de transformatie krijgt het rijksmonumentale gebouw een nieuwe bestemming en is het behoud gewaarborgd. Het wijzigingsplan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid en geeft invulling aan dit beleid.

2.4 Samenvatting

Het onderhavige wijzigingsplan is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal en op het niveau van deelgebied Zuidwestelijke Delta geen belangen in het geding zijn. Er kan wel worden geconcludeerd dat het plan bijdraagt aan het behoud van waardevol cultureel erfgoed.

Het onderhavige wijzigingsplan betreft kwantitatief gezien een minimale uitbreiding van de woningvoorraad en zal door haar bijzondere karakter weinig tot geen invloed hebben op de woningmarkt. Kwalitatief gezien levert het wijzigingsplan een bijdrage aan de differentiatie van de woningmarkt en de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Daarnaast is de woning levensloopbestendig. Hiermee past het plan binnen de kaders van zowel de provinciale als de gemeentelijke ruimtelijke visie. Verder voldoet het plan aan de regels die gesteld zijn in het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling betreffende de wijzigingsbevoegdheid. Het wijzigingsplan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

3 Planologisch relevante aspecten

3.1 Bouwregels

In gevolge artikel 27.2.2 in de vigerende planologische regeling dient het wijzigingsplan te voldoen aan de volgende bouwregels;

- a. gebouwen dienen ten minste 6 meter uit de voorste perceelsgrens te worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Gezien het feit dat het wijzigingsplan uitsluitend binnen het bestaande gebouw plaatsvindt, wordt voldaan aan deze voorschriften.

Conclusie

Het wijzigingsplan voldoet aan de gestelde bouwvoorschriften.

3.2 Parkeren

In gevolge artikel 27.2.2 in de vigerende planologische regeling dient het wijzigingsplan afdoende in de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien. Het voorterrein biedt ruimte aan tenminste 4 personenauto's waarmee (uitgaande van een parkeernorm van 2,0 pp per woning) aan dit voorschrift is voldaan. De parkeerdruk in openbare ruimte wijzigt niet.

Conclusie

Parkeren vindt op eigen terrein plaats waardoor de parkeerdruk in openbare ruimte niet verandert.

3.3 Milieuaspecten

3.3.1 Geluid

Op de locatie zal als gevolg van onderhavig wijzigingsplan geen noemenswaardige toename ontstaan van het auto- en vrachtverkeer ten opzichte van de situatie waarin de schuur in gebruik was als landbouwschuur. De verkeersbewegingen voor de woning blijven beperkt tot de verkeersbewegingen veroorzaakt door de bewoners. Het kantoorgedeelte zal ruimte bieden aan ongeveer 4 personen. De verkeersbewegingen die dit met zich meebrengt zal minimaal zijn en in relatie tot de verkeersbewegingen langs de Ooststraat (4700 per etmaal volgens akoestisch onderzoek bijlage 8 bestemmingsplan Kapelle - Biezelingse) nauwelijks een verschil maken. Geluidsonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

3.3.2 Wegverkeerslawaaï

In het bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse is in paragraaf 5.2 van de toelichting uitvoerig aandacht besteed aan de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot geluid. In bijlage 8 van de toelichting bij het bestemmingsplan Kapelle/Biezelingse is een akoestisch onderzoek opgenomen.

Voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Kapelle - Biezelingse is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Doel daarvan is het bepalen van de maximale geluidsbelasting aan de gevels van nieuwe woningen. Daarbij is uitgegaan van de situatie aan het einde van de planperiode (2020).

Voor wijzigingsgebied 4 zijn in de toelichting de volgende resultaten opgenomen.

De geluidsbelasting aan de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de gezoneerde Ooststraat bedraagt op de maatgevende waarneemhoogte 58 dB.

Maatregelen aan de bron

Het beperken van de verkeersomvang, de snelheid of het wijzigen van de samenstelling van het verkeer op de Ooststraat stuit op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard. De gezoneerde Ooststraat behoort namelijk tot de hoofdverkeersstructuur van de gemeente Kapelle. De verkeerskundige functie (volgens de principes van Duurzaam Veilig) van deze wegen als gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (met daarbij horend een snelheidsregime van 50 km / uur) mag niet veranderen omdat dan de overeenstemming tussen vorm (asfaltweg), functie (gebiedsontsluitingsweg) en gebruik (hoge intensiteit) dan niet meer aanwezig is. De kosten en efficiëntie van de maatregel (herasfalteren met geluidsreducerend asfalt) staan niet in verhouding tot de te beschermen geluidgevoelige objecten. Het nemen van maatregelen bij de bron stuit op bezwaren van financiële, verkeers- en vervoerskundige aard.

Maatregelen in het overdrachtsgebied

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidswallen of geluidsschermen direct langs de Ooststraat stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Verder dient de geluidswal of geluidsscherm onderbroken te worden ter plaatse van de zijwegen en de perceelaansluitingen. Het effect van deze geluidwerende voorzieningen wordt dan voor een belangrijk deel teniet gedaan. Een andere maatregel in het overdrachtsgebied is het vergroten van de afstand tussen de gevel van de beoogde ontwikkeling en de weg. Deze maatregel stuit op bezwaren van stedenbouwkundige aard omdat dan de beoogde woningen zich in een andere rooilijn bevinden als de overige bebouwing.

Verzoeken hogere waarde

Omdat er redelijkerwijs geen maatregelen aan de bron en/of in het overdrachtsgebied mogelijk zijn om de geluidsbelasting aan de gevels terug te dringen, moeten hogere waarden worden vastgesteld. In tabel 22 zijn de geluidsbelastingen aan de gevels weergegeven waarvoor een hogere waarde moet worden vastgesteld ten opzichte van de relevante wegen. Verder dient conform het Bouwbesluit de geluidsbelasting in een nieuwe woning langs bestaande wegen te voldoen aan een binnenwaarde van ten hoogste 33 dB.

Tabel 22. Verzoeken hogere waarde ontwikkeling 4 Ooststraat

ontwikkeling	bron	waarneemhoogte	Lden	aantal woningen
4 Ooststraat	Ooststraat	1,5 m	58 dB	1
		4,5 m	58 dB	1

Figuur 7: tabel geluidsbelasting (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl/bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse)

De resultaten van het destijds uitgevoerde onderzoek zijn inmiddels achterhaald. Het regime aan de Ooststraat is aangepast naar 30-km zone.

Uitgaande van de basisgegevens zoals opgenomen in bijlage 8 van bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse is een nieuwe berekening uitgevoerd conform de standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

De uitgangspunten bij de herberekening zijn een totale verkeersintensiteit van 5400 voertuigbewegingen ter plaatse van de Ooststraat (cf. tabel 2 uit bijlage 8 van de toelichting bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse) en onderstaande tabel met de voertuigverdeling per categorie en per periode-uur aan de Ooststraat (uit bijlage 8 tabel 6 van bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse).

	dagperiode	avondperiode	nachtperiode	etmaal
% per periode uur	6,79%	3,38%	0,63%	n.v.t.
lichte mvt's	90,75%	93,70%	87,79%	91,00%
middelzware mvt's	8,53%	5,95%	10,80%	8,29%
zware mvt's	0,72%	0,35%	1,41%	0,71%

Figuur 9: tabel geluidsbelasting (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl/bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse)

Deze gegevens zijn als volgt ingevoerd in het model:

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	345.7	195.2	22.5
Snelheid personenwagens	30	30	30
Lichte vrachtwagens per uur	15.8	4.9	1.8
Zware vrachtwagens per uur	4.6	1.3	1.1
Snelheid zwaar verkeer	30	30	30
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Deze data leiden bij een waarnemhoogte van 1.5 meter tot de volgende uitkomsten:

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	56.85
Berekende geluidniveau in Lden	57.18
Berekende geluidniveau in Lnight	46.85

Deze data leiden bij een waarnemhoogte van 4.5 meter tot de volgende uitkomsten:

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	57.19
Berekende geluidniveau in Lden	57.52
Berekende geluidniveau in Lnight	47.19

De geluidsbelasting aan de voorgevel ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Ooststraat bedraagt op de maatgevende waarnemhoogtes 57 dB.

Conclusie

De berekende geluidsbelasting op de voorgevel van de Meekrapstoof is met 57 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar blijft onder de uiterste grenswaarde van 63 dB. Voor deze ontwikkeling dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Conform artikel 111a lid 1 van de Wet Geluidhinder geldt voor woningen een maximale binnenwaarde van 33 dB. Deze waarden mogen niet worden overschreden. De wettelijke binnenwaarde is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het bouwplan.

3.3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit (Wlk) 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 ordeningsprojecten 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.

De voorliggende ontwikkeling is dusdanig beperkt van aard dat het Besluit NIBM van toepassing is. Een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. In het plangebied komen slechts wegen met een lage verkeersintensiteit voor. Daardoor wordt aangenomen dat in de kern Kapelle - Biezelinghe geen knelpunten voorkomen met betrekking tot de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefmilieu.

Daarnaast kan op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Milieu- en Natuurplanbureau) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen worden geconcludeerd dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof in de omgeving van de planlocatie ruim onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2020 voorspelt geen overschrijding (informatie Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)).

Conclusie

Gelet op de minimale toename van de verkeersbewegingen zal het beoogd initiatief geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

De Wlk staat realisatie van de beoogde nieuwe ontwikkeling derhalve niet in de weg.

3.3.4 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).

Door SMA Zeeland B.V. is een onderzoek naar de bodemgesteldheid uitgevoerd. De conclusie uit het rapport is hieronder opgenomen. Voor de overige informatie m.b.t. dit rapport wordt verwezen naar de bijlage .

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen herinrichting van de betreffende locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

Bij de voormalige olieopslag en -bestrijdingsmiddelenopslag wordt in de grond een overschrijding van de tussenwaarde voor DDT aangetroffen. Verder worden in deze grond licht verhoogde gehalten aan DDE en DDD aangetroffen. Deze verontreinigingen kunnen met name worden gerelateerd aan de voormalige opslagplaats met bestrijdingsmiddelen en dit geval kan worden beschouwd als een “oud” geval van bodemverontreiniging (ontstaan vóór 1987).

In de grond op het buitenterrein worden licht verhoogde gehalten aan koper, lood, PAK, DDT, DDE en DDD aangetroffen. De lichte verontreinigingen aan koper, lood en PAK in de grond zijn het gevolg van het jarenlange gebruik van de locatie en moet worden gezien als een heterogene, diffuse, historische verontreiniging. De lichte verontreinigingen aan DDT, DDE en DDD zijn met name het gevolg van het gebruik aan bestrijdingsmiddelen. Deze aangetroffen verontreinigingen kunnen eveneens worden beschouwd als “oude” gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan vóór 1987).

Verder worden in de zwak houtskoolhoudende en sterk puinhoudende grond op het buitenterrein geen verontreinigingen aangetroffen. In de grond onder de inpandige tegelverharding wordt een zeer licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. De grond onder de asfaltverharding is niet onderzocht. Indien de asfaltverharding verwijderd wordt, zal alsnog onderzoek plaats vinden.

In het grondwater worden licht verhoogde concentraties aan kobalt, molybdeen en minerale olie aangetroffen. De licht verhoogde concentratie aan molybdeen kan worden beschouwd als een van nature aanwezige achtergrondgehalte. Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese verdacht. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.

Conclusie

De op de onderzoekslocatie geconstateerde licht tot matig verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat grond met licht of matig verhoogde gehalten niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

3.5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van het onderhavige plan komen geheel voor rekening van de initiatiefneemster. Het kostenverhaal is verzekerd doordat er een exploitatieovereenkomst is gesloten tussen de initiatiefneemster en de gemeente Kapelle. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

3.6 Flora en Fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. In de Flora- en Faunawet is het soortenbeschermingsdeel van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn geïmplementeerd. Tegelijkertijd wordt met deze wet voldaan aan Europese en andere internationale verplichtingen inzake soortenbescherming, zoals de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en het Verdrag van Bern.

De doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Daarnaast erkent de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde). Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) of, in geval van beheer en schadebestrijding, van Gedeputeerde Staten.

In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze nu beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood, maar wel dat dit, indien noodzakelijk, op zodanige wijze gebeurt dat het lijden zo beperkt mogelijk is.

Er is op 27 november 2012 door Bureau Woets voor het plangebied een quick scan flora en faunawet uitgevoerd, zie hiervoor ook de bijlage.

De volgende zaken zijn vastgesteld:

1. In het gebouw zijn geen resten van vogelnesten aangetroffen, die zouden wijzen op bezetting in de zomer door soorten als boerenzwaluw, kerkuil en zwarte roodstaart.
2. De combinatie van dakbedekking en dakbeschot en afwezig isolatiemateriaal daartussen geven geen mogelijkheden aan soorten vleermuizen voor een verblijf in zomer of winter, omdat de temperatuurschommelingen te groot zijn.
3. De 'tuin' achter de stoof is geen biotoop voor kleinere zoogdieren als egel en de ordinare soorten echte en woelmuizen. Mochten ze er toch wel zijn, ze mogen worden verdreven volgens de wet.
4. Op het bestrate deel direct rond de stoof en in de 'tuin' achter de stoof zijn geen plantensoorten gevonden, die zouden vallen onder de bescherming van de wet.

Conclusie

De flora- en faunawet legt geen beperkingen op aan de bestemmingsverandering van het perceel en van het gebouw. Het aanvragen van een eventuele ontheffing voor een bestemmingsverandering van perceel en gebouw is dan ook beslist overbodig.

De nodige werkzaamheden zijn ook niet aan een beperking onderhevig zoals bijv. de broedtijd van vogels.

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

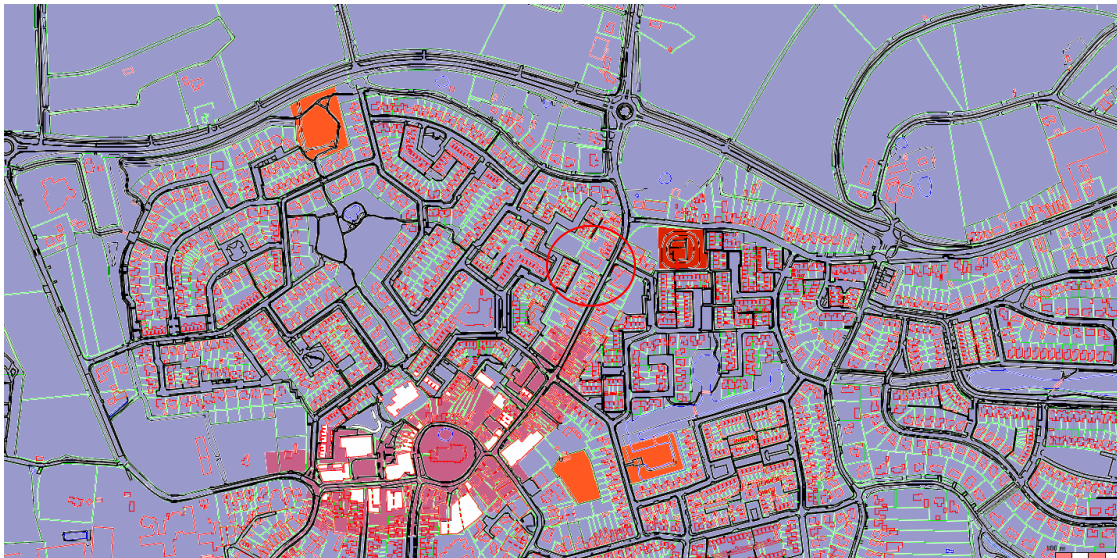
Meekrapstoof, archeologie

De meekrapstoof is in 1871 gebouwd. Op basis van de gegevens uit de Kadastrale atlas van 1832 is bekend dat de locatie (Kapelle, sectie B nummer 60) voor die tijd in gebruik was als landbouwgrond / boomgaard. Er zijn geen gegevens die duiden op een ouder gebouw op de plaats van de stoof.



Figuur 10: Uittreksel van de Kadastrale Atlas 1832

De meekrapstoof ligt aan de Ooststraat 47 te Kapelle. De locatie is gesitueerd Noordoostelijk van de oude dorpskern van Kapelle. Oostelijk van de meekrapstoof ligt het archeologisch monument van kasteel Maelstede en westelijk ligt, op wat ruimere afstand, het archeologisch terrein van 'De Duivelsberg'. Zuidoostelijk van de meekrapstoof liggen de terreinen van Bruëlis en Gistellis.



Figuur 11: Trefkaskaart

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid, vastgesteld op 20 december 2011 door de gemeenteraad van Kapelle, is de locatie van de meekrapstoof gelegen in kaartlaag 1, categorie 4 (hoge verwachting). Dit betreft een verwachtingswaarde voor Middeleeuwse resten. Voor de diepere (oudere) grondlagen is de verwachtingswaarde laag. De maatregel die bij deze categorie hoort is dat in geval van bodemverstoring die dieper gaan dan 40 cm en een groter oppervlak hebben dan 250 m², er vooraf een inventariserend archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

De verstorende activiteiten beperken zich tot het inpandig ontgraven van de bodem onder de tegelvloer. Er wordt ontgraven tot een diepte van maximaal 40 cm.

Wanneer bij graafwerkzaamheden bodemvondsten worden gedaan, is men op grond van de Monumentenwet verplicht dit te melden bij het bevoegd gezag. Deze kan besluiten dat er nader archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Conclusie

Gezien bovenstaande is een vooronderzoek is niet noodzakelijk.

3.8 Welstandscriteria

In gevolge artikel 27.2.2 in de vigerende planologische regeling dienen voor de vaststelling van een wijziging, vooraf door de gemeenteraad welstandscriteria te worden opgesteld op basis van de welstandsnota. Omdat het hier om een, op grond van de monumentenwet, beschermd pand gaat is het opstellen van welstandscriteria overbodig. Artikel 1.5 van de gemeentelijke welstandsnota uit 2009 stelt: "voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium."

Voor het beoordelen van bouw aanvragen met betrekking tot monumenten gelden de algemene en de gebiedsgerichte welstandscriteria aangevuld met onderstaande uitgangspunten die zijn gericht op het behouden en versterken van het karakter van het gebouw in hoofdlijnen. Daarnaast dient er ook een monumentenvergunning te worden aangevraagd.

Het monumentale pand is uitgangspunt en het plan wordt beoordeeld door de gemeentelijke welstands- en monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie

Het wijzigingsplan betreft een beschermd monument waarmee welstandscriteria afdoende zijn geborgd middels artikel 1.5 uit de Welstandsnota Gemeente Kapelle herziening 2009 (5 augustus 2009).

3.9 Water

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 3.1.1 Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Onderstaande watertoetstabel is ingevuld en beoordeeld door het waterschap Zeeuwse Stroom. Het waterschap heeft op 19 februari 2013 per e-mail ingestemd met het voorliggende plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid/Waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De beoogde bestemmingswijziging heeft geen invloed op de waterkeringen</i>
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Het perceel is nu bijna volledig verhard. Door het terrein gedeeltelijk in te richten als tuin neemt het verhard oppervlak af met ca 200 m2. Hierdoor heeft geen (extra) waterberging gemaakt te worden. Bouwpeil: NAP + 0,9 m Voorziening voor waterberging: onder het gebouw is een regenwaterkelder aanwezig. Deze blijft in gebruik voor de opvang van regenwater ten behoeve van huishoudelijk gebruik.</i>
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	<i>Het achterste deel van het perceel dat direct rond de Meekrapstoot ligt wordt grotendeels ingericht als tuin met paden. Hiermee neemt de infiltratiemogelijkheid toe omdat het terrein direct rond de stoot op dit moment is verhard. Er wordt geen grondwater aan de bodem onttrokken.</i>

Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	<i>Hemelwater en grijswater worden gescheiden aangeboden op de perceelsgrens van het kavel.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Niet van toepassing gezien het feit dat het gebouw al (sinds 1871) bestaat.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>Gezien de monumentale status van de Meekrapstooft is het gebruik van uitlopende materialen zoals lood en zink niet helemaal te voorkomen. Doelstelling is om dit zoveel mogelijk te beperken. De keramische pannen op het dak worden hergebruikt.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>Zie hierboven</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Niet van toepassing.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Op de beheerskaarten van het Waterschap staat een door het waterschap te onderhouden sloot ingetekend. Deze sloot is inmiddels (in overleg met gemeente en het waterschap) gedempt. Derhalve is dit item niet van toepassing.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>Niet van toepassing.</i>
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	<i>Niet van toepassing.</i>

Figuur 13: Watertoetstabel

Conclusie

Op grond van het positief water(schaps)commentaar op deze watertoetstabel dat op 19 februari van het waterschap is ontvangen kan geconcludeerd worden dat het planproject voldoet aan de randvoorwaarden met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten.

3.10 Samenvatting

Ten aanzien van de verschillende aspecten worden de conclusies als volgt samengevat.

Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van het onderhavige plan komen geheel voor rekening van de initiatiefneemster. Het kostenverhaal is verzekerd doordat er een exploitatieovereenkomst is gesloten tussen de initiatiefneemster en de gemeente Kapelle. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Milieuaspecten

Wat betreft geluid is de berekende geluidsbelasting op de voorgevel van de Meekrapstoof met 57 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar blijft deze onder de uiterste grenswaarde van 63 dB. Voor deze ontwikkeling dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Conform artikel 111a lid 1 van de Wet Geluidhinder geldt voor woningen een maximale binnenwaarde van 33 dB. Deze waarden mogen niet worden overschreden. De wettelijke binnenwaarde is uitgangspunt bij de ontwikkeling van het bouwplan.

De op de onderzoekslocatie geconstateerde licht tot matig verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat grond met licht of matig verhoogde gehalten niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald.

Cultuurhistorie en archeologie

De verstorende activiteiten beperken zich tot het in pandig ontgraven van de bodem onder de tegelvloer. Er wordt ontgraven tot een diepte van maximaal 40 cm. Een vooronderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Flora en Fauna

De flora- en faunawet legt geen beperkingen op aan de bestemmingsverandering van het perceel en van het gebouw. Het aanvragen van een eventuele ontheffing voor een bestemmingsverandering van perceel en gebouw is dan ook beslist overbodig. De nodige werkzaamheden zijn ook niet aan een beperking onderhevig zoals bijv. de broedtijd van vogels.

Water

Het planproject voldoet aan de randvoorwaarden met betrekking tot waterhuishoudkundige aspecten.

Bouwregels

Het wijzigingsplan voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde bouwvoorschriften.

Welstandscriteria

Het wijzigingsplan betreft een beschermd monument waarmee welstandscriteria afdoende zijn geborgd middels artikel 1.5 uit de Welstandnota Gemeente Kapelle herziening 2009 (5 augustus 2009).

Parkeren

Parkeren vindt op eigen terrein plaats waardoor de parkeerdruk in openbare ruimte niet veranderd.

Alle hierboven genoemde belangen afwegende kan worden geconcludeerd dat het voorliggende wijzigingsplan onder voorwaarden past binnen alle van belang zijnde wettelijke voorschriften en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek
- Quicksan Flora en Fauna