

Herontwikkeling locatie Raamstraat 1 Zierikzee (voormalige gymzaal)

Realiseren parkeerterrein



- Realiseren parkeerterrein
- Slopen gymzaal
- Locatie Raamstraat 1: centrum Zierikzee
- Kadastraal perceel L 380

Aanvrager: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Schouwen-Duiveland

April 2015

INHOUDSOPGAVE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en plangrenzen	3
1.3	Geldende bestemmingsregeling	4
1.4	Leeswijzer	7
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Algemene omschrijving	8
2.2	Situering	8
2.3	Bebouwing	8
3	BELEIDSKADER	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	11
3.5	Conclusie	13
4	PLANOLOGISCH KADER	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Historische, ruimtelijke en functionele analyse	14
4.3	Verkeer en Parkeren	15
4.4	Kabels en leidingen en overige infrastructuur	15
4.5	Sociale veiligheid	15
4.6	Conclusie	15
5	MILIEU- EN DUURZAAMHEIDSKADER	15
5.1	Inleiding	15
5.2	Bedrijven en milieuzonering	15
5.3	Luchtkwaliteit	16
5.4	Geluid en stilte	17
5.5	Externe veiligheid	18
5.6	Bodem	19
5.7	Water	19
5.8	Flora en fauna	20
5.9	Licht en duisternis	20
5.10	Conclusie	21
6	Overige belemmeringen	21
7	Economische uitvoerbaarheid	21
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
9	Conclusie	21

1 INLEIDING

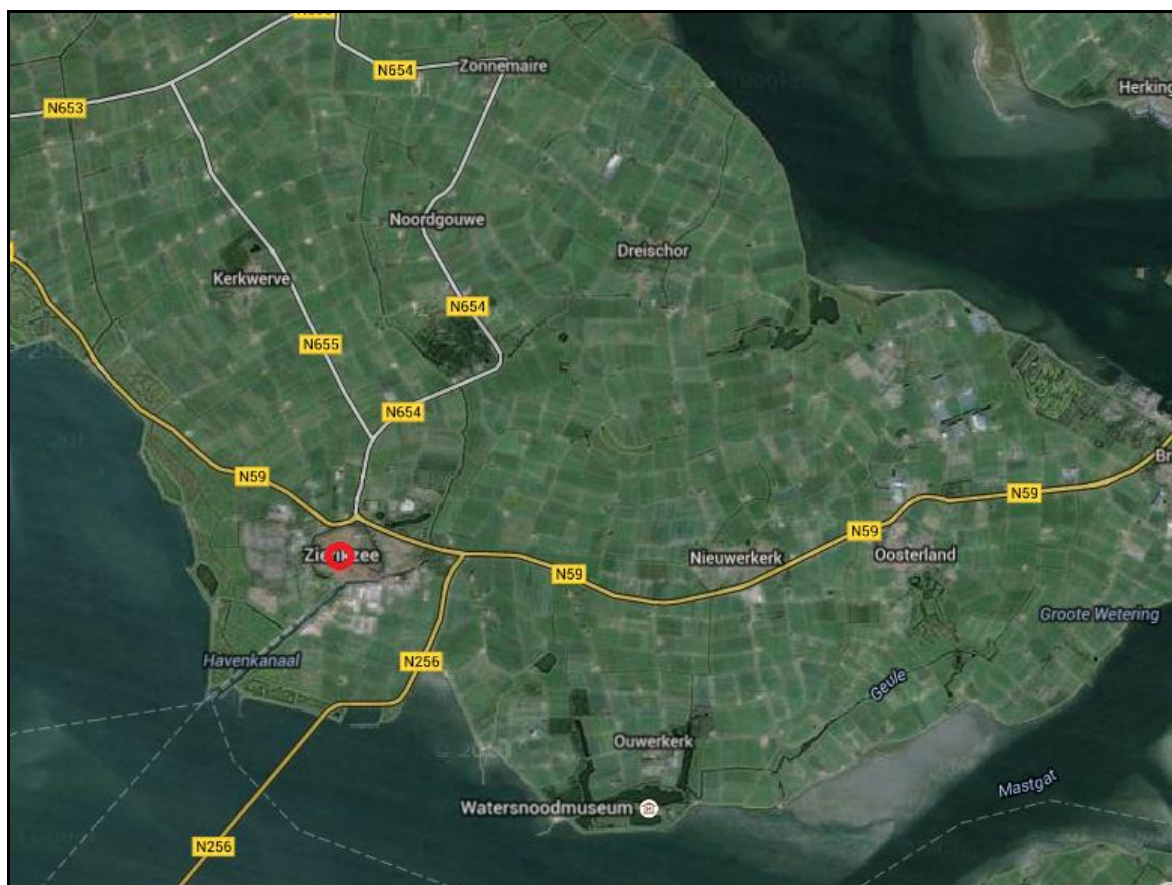
1.1 Aanleiding

In september 2011 heeft de gemeenteraad besloten om over te gaan tot sluiting van de gemeentelijke gymzaal aan de Raamstraat 1 te Zierikzee. Aanleiding hiervoor is de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe sportcentrum aan de Lange Blokweg te Zierikzee. De gebruikers van deze gymzaal kunnen de activiteiten dan in dit nieuwe sportcentrum voortzetten. Het doel is om op de locatie Raamstraat 1 een parkeerterrein te realiseren. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd waarom deze ontwikkeling gewenst is.

De ontwikkeling en realisatie van een parkeerterrein past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, moet het bestemmingplan worden gewijzigd of moet een procedure omgevingsvergunning worden doorlopen. In dit geval wordt een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevoerd. Dit betekent dat het noodzakelijk is dat een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld; deze is onderdeel van de ruimtelijke procedure. Deze ruimtelijke onderbouwing moet aantonen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening; is de ontwikkeling passend en gewenst.

1.2 Ligging en plangrenzen

Het plangebied omvat het perceel gelegen aan de Raamstraat 1 te Zierikzee. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Zierikzee, sectie L, nummer 380. De omvang van dit perceel bedraagt 873 m². Het is een rechthoekig perceel met afmetingen ca. 21 meter breed en 42 meter diep. De huidige eigenaar van het perceel is de gemeente Schouwen-Duiveland. Zie figuur 1 en 2 voor de ligging van de locatie Raamstraat 1 Zierikzee op Schouwen-Duiveland en in Zierikzee.



Figuur 1: Locatie in Schouwen-Duiveland (rode cirkel)
(Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2015)



Figuur 2: Locatie in Zierikzee (rode vlak)
(Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2015)

In figuur 3 is ingezoomd op het plangebied.



Figuur 3: Plangebied Raamstraat 1 Zierikzee (rode lijnen)
(Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2015)

1.3 Geldende bestemmingsregeling

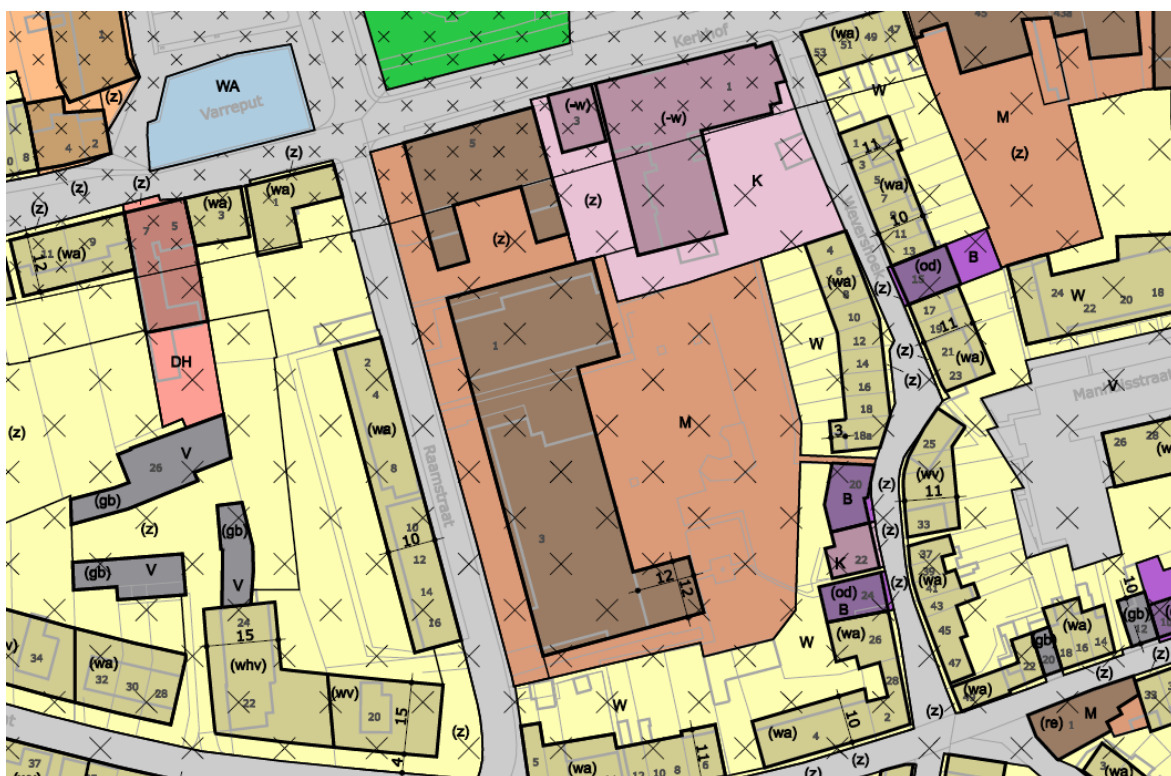
Bestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee

Op het plangebied is het bestemmingsplangebied 'Bebouwde Kom Zierikzee' van toepassing. Hierin hebben de gronden de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en hieraan gelieerde kantoren, zorgvormen ten behoeve van sociaal-medische voorzieningen, alsmede

voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen.

Naastgelegen aangrenzende panden (politiebureau en school) hebben ook de bestemming 'Maatschappelijk'. Tegenover gelegen panden in de Raamstraat hebben de bestemming 'Wonen'. In de nabije omgeving zijn ook panden met de bestemming 'Kantoor'.

In figuur 4 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. In figuur 5 is het plangebied (dikke rode lijnen) geprojecteerd op de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Zierikzee'
(Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2009)



Figuur 5: Plangebied geprojecteerd op verbeelding bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Zierikzee'
(Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2009)

Archeologisch waardevol gebied B

In het bestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee is een dubbelbestemming Archeologie opgenomen. De gronden liggen in 'Archeologisch waardevol gebied B'. Hiervoor geldt dat bouwwerken slechts toelaatbaar zijn indien het bouwwerk onder de 250 m² blijft en niet dieper dan 50 cm de grond in wordt ingegaan.

Bij de aanleg van het parkeerterrein zal naar alle verwachting dieper dan 50 cm de grond in worden gegaan. Daarom is een archeologisch vooronderzoek opgesteld, bestaande uit een bureau- en veldonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen kan worden geconcludeerd dat bij de uitvoering van de werkzaamheden vermoedelijk archeologische resten zullen worden verstoord. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt aanbevolen in het kader van de bestaande planvorming een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen in het plangebied. Geadviseerd wordt na de bovengrondse sloop en voorafgaand aan de ondergrondse sloop van de bestaande bebouwing een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) karterende fase, bestaande een proefsleuvenonderzoek, uit te laten voeren.

Indien bij bodemverstorende activiteiten archeologisch materiaal wordt aangetroffen dient men dit te melden aan het bevoegd gezag (de gemeente Schouwen-Duiveland) en aan de Stichting Cultureel Erfgoed te Middelburg.

Beschermd stadsgezicht

In het bestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee is een dubbelbestemming Beschermd Stadsgezicht opgenomen. De gronden liggen in 'Beschermd stadsgezicht'. Hiervoor geldt dat deze gronden zijn bestemd voor de bescherming van het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht.

Het plan is voorgelegd aan de Welstands- en monumentencommissie en zijn akkoord met de planvorming.

Aanlegvergunning

In het bestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hierin is onder meer opgenomen dat het verboden is zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en wethouders wegen, paden en parkeergelegenheden aan te leggen en andere oppervlakteverhardingen aan te brengen.

Het initiatief voorziet in het aanleggen van een parkeergelegenheid, waardoor deze activiteit onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

Conclusie

Het verzoek past **niet** in het geldende bestemmingsplan omdat een parkeerterrein daar niet is toegestaan. Dat komt omdat het parkeerterrein niet alleen ten dienste van de maatschappelijke bestemming wordt gebruikt. Er is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar parkeerterrein.

Omdat het plan is gelegen in beschermd stadsgezicht van Zierikzee, moet het plan worden voorgelegd aan de Welstands- en monumentencommissie. Tevens moet de activiteit 'aanleggen' worden aangevraagd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3, 4 en 5 worden achtereenvolgens het beleidskader, het planologisch kader en het milieu- en duurzaamheidskader beschreven. In hoofdstuk 6 worden de mogelijke overige belemmeringen besproken en in hoofdstuk 7 en 8 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 9 vindt de conclusie plaats.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemene omschrijving

De ontwikkeling ziet op de realisatie van een parkeerterrein op het perceel Raamstraat 1 in Zierikzee. In onderstaande figuur (figuur 6) is de ontwikkeling te zien. In totaal worden 26 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, waarvan 2 bedoeld voor minder-validen. Het parkeerterrein wordt rondom afgeschermd met een groenstrook van gemiddeld één meter breed. Deze groenstrook wordt ongeveer één meter hoog en wordt om een aantal meter van een boom voorzien.

Door het perceel in te richten voor parkeren (met enkele groenelementen) kunnen we bijdragen aan verbetering van de parkeervoorzieningen in Zierikzee. In de binnenstad van Zierikzee is het aantal parkeerplaatsen schaars. Er is spanning tussen het aantal beschikbare parkeerplaatsen en de vraag naar parkeerplaatsen door bewoners, vooral in de avonduren.



Figuur 6: Ontwerp 'Parkeerterrein Raamstraat' (Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2014)

2.2 Situering

Het plangebied is gelegen in het 'oude' centrum van Zierikzee. De locatie bevindt zich in de zuidwestelijke hoek binnen de gracht van Zierikzee. De locatie wordt omringd door een diversiteit aan functies en gebouwen zoals een school, politiebureau, woningen, kerk, water en bedrijvigheid.

2.3 Bebouwing

Alle bestaande bebouwing, in dit geval de bestaande gymzaal, wordt gesloopt. Er worden geen nieuwe gebouwen in het plangebied opgericht.

Hieronder zijn foto's weergegeven van de bestaande gymzaal. De foto's in figuur 7 geven een goed beeld van de gymzaal en de directe omgeving van het plangebied.





Figuur 7: Foto's gymzaal en omgeving Plangebied (Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2014)

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft te maken met geldende beleidskaders van diverse overheden. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich te bewegen binnen de marges van deze beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de voor dit plan relevante beleidskaders beschreven en wordt het plan daaraan getoetst.

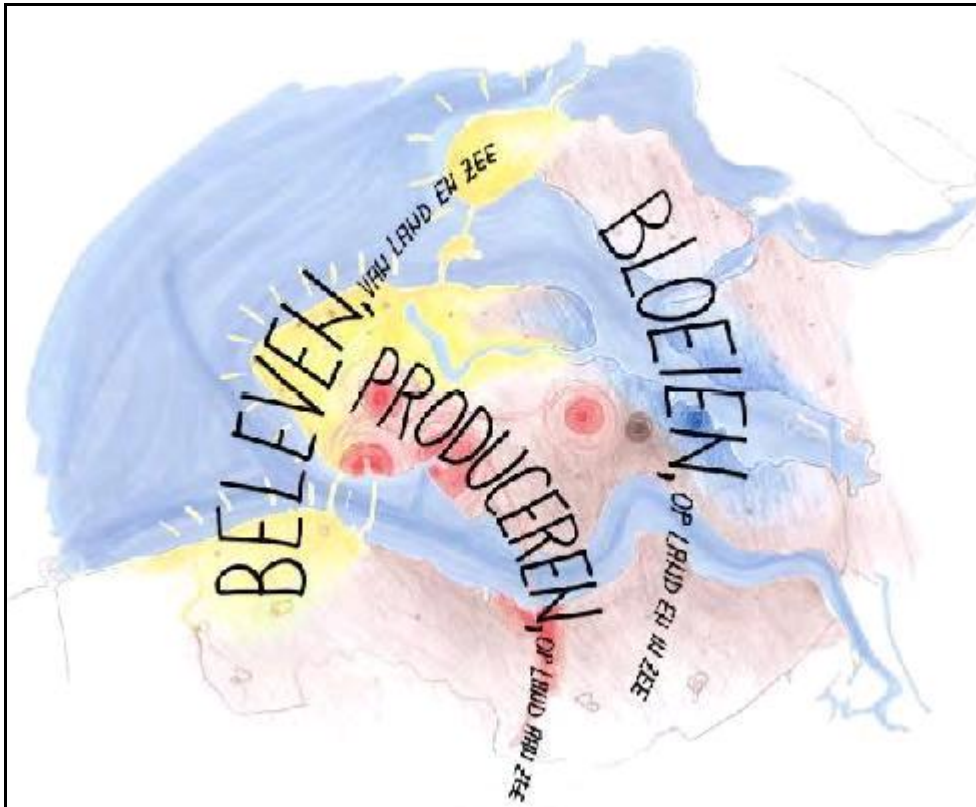
3.2 Provinciaal beleid

Het initiatief raakt aan verschillende provinciale beleidskaders, waaronder het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de Provinciale Verordening.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en Provinciale Verordening

In het Omgevingsplan 2012-2018 (vastgesteld op 28 september 2012) beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op verschillende punten vooruit te helpen. Het Omgevingsplan is het provinciaal beleidsplan voor ruimte, milieu, water en natuur. Een onderdeel van het Omgevingsplan is een integrale visie van Zeeland waarmee de Provincie de kernkwaliteiten van Zeeland verder wil benutten, herkennen en versterken. Zeeland kan hierdoor in 3 delen worden ingedeeld (zie ook figuur 8):

- Produceren op Land aan Zee;
- Beleven van Land en Zee;
- Bloeien op Land en in Zee.



Figuur 8: drie deelgebieden in visie 'Land in Zee' (Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2012)

Parkeerterrein

Het realiseren van een parkeerterrein valt onder voorzieningen. De Provincie Zeeland heeft als doelstelling om een goed voorzieningenniveau voor bewoners, toeristen en bedrijven te bewerkstelligen. De Provincie zet zich samen met de gemeente in voor een goed voorzieningenstelsel.

Concreet:

Vanuit het Provinciaal beleid is het realiseren van een parkeerterrein een gewenste ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

Waterwet (2009)

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet is ontstaan uit het samenvoegen van acht oude waterwetten. De Waterwet kent één watervergunning. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. In de Keur heeft het waterschap regels opgenomen gericht op het veilig stellen van de water aan- en afvoer en de bescherming tegen wateroverlast.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het initiatief raakt aan verschillende gemeentelijke beleidskaders, waaronder de Strategische Visie en het Milieubeleidsplan.

Voorgeschiedenis en besluitvorming

De gemeenteraad van Schouwen-Duiveland heeft in september 2011 besloten de gymzaal aan de Raamstraat te sluiten. In september 2014 heeft de gemeenteraad besloten om het gebied te herontwikkelen voor een parkeerterrein.

Strategische Visie

De gemeenteraad heeft op 3 oktober 2011 de Strategische Visie 'Tij van de Toekomst' vastgesteld. In de visie is opgenomen hoe de gemeente Schouwen-Duiveland er in 2040 uit zou moeten zien.

In de strategische visie staat de volgende ambitie centraal: 'In 2040 kent vakantie-eiland Schouwen-Duiveland een toonaangevende watereconomie die de duurzame verbinding vormt tussen wonen, werken, zorgen en genieten'. In de visie zijn de drie strategische doelen 'werken', 'wonen' en 'verblijven' uitgewerkt. In figuur 9 is dit in de zogeheten 'functiekaart' visueel gemaakt.



Figuur 9: 'Functiekaart' (Bron: Strategische Visie - gemeente Schouwen-Duiveland, 2011)

In de Strategische Visie wordt de kern Zierikzee aangewezen als een kern voor wonen. Het realiseren van een parkeerterrein is in deze woonomgeving onder meer ten dienste van 'Wonen'.

Concreet:

De realisatie van een parkeerterrein op de locatie Raamstraat 1 Zierikzee is vanuit de Strategische Visie een gewenste ontwikkeling, omdat het parkeerterrein wordt aangelegd ten dienste van het wonen.

Milieubeleidsplan

Het milieubeleid van de gemeente Schouwen-Duiveland is vastgelegd in het milieubeleidsplan. Het beleid wordt besproken en vastgelegd middels een aantal modules die elk een apart milieuthema behandelen. Hierna worden de belangrijkste aandachtspunten uit de diverse modules genoemd.

Module Geluid en Stilte (2008)

- rust en stilte: streven naar zo min mogelijk gebiedsvreemde geluiden;
- woonklimaat: streven naar behoud van een prettig woonklimaat, zowel binnen als buiten;
- evenementen: evenementen mogen geen overlast veroorzaken;
- verkeer: nieuwe wegen moeten op voldoende afstand van bestaande woningen gelegd worden, om overlast te voorkomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt om nieuwe probleemsituaties te voorkomen. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar de effecten van wegen op woningen. Het ontwerp van het parkeerterrein houdt hier rekening mee doordat het zo ver als mogelijk woningen is gesitueerd. In hoofdstuk 5 worden de milieuaspecten nader behandeld.

Module Licht en Duisternis (2009)

Anders dan in andere delen van Nederland kun je op Schouwen-Duiveland nog echte duisternis ervaren. Niet verlichten, slim, gericht en bewust verlichten zorgen er niet alleen voor dat onze duisternis behouden blijft, ze besparen vaak ook energie. Er mag slechts verlicht worden indien dit echt nodig is. Het duisternisbeleid richt zich o.a. op de volgende sectoren:

- openbare verlichting: de gemeente gaat zelf na hoe de bovengenoemde uitgangspunten op haar eigen verlichting kunnen worden toegepast;
- terreinverlichting (sport): duurzaamheid, slimme en gerichte terreinverlichting;
- veldverlichting: duurzaam en goed gericht zodat er zo weinig mogelijk licht verstrooid.

Met deze module zal bij de invulling van het plangebied rekening worden gehouden.

Module Energie en Klimaat (2009)

De gemeente Schouwen-Duiveland streeft naar een ruimtelijke inrichting waarmee rekening wordt gehouden met de klimaatverandering. Dit kan in de praktijk worden gebracht door verduurzaming en zuinig omgaan met energie. Het energiebeleid richt zich o.a. op de volgende sectoren:

- Gebouwen: hanteren van een 10% strengere EPC norm en het energiezuinig ontwerpen van gebouwen.
- Verkeer en vervoer: stimuleren van gebruik van het openbaar vervoer en de fiets;
- Duurzame energie: kansen onderzoeken om energieneutraal te worden. Gebruikmaken van deze kansen zoals warmtekoude opslag;

Met deze module zal bij de invulling van het plangebied rekening worden gehouden.

Module Luchtkwaliteit (2008)

De luchtkwaliteit op Schouwen-Duiveland is, zeker vergeleken met andere gebieden in Nederland, goed. Die bijzondere positie moet behouden blijven. Waar mogelijk moet er naar gestreefd worden om de luchtkwaliteit zelfs nog te verbeteren. Het verminderen van autoverkeer kan daarbij helpen; autoverkeer is een belangrijke vervuillingsbron.

Met deze module zal bij de invulling van het plangebied rekening worden gehouden.

Module Bodem (2010)

Iedere bodem heeft zijn kwaliteiten. Hier liggen kansen en knelpunten. Door in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen deze in beeld te brengen, zijn knelpunten vroegtijdig in beeld en kunnen kansen optimaal benut worden, waardoor er optimaal recht wordt gedaan aan de aanwezige bodemkwaliteiten. Hierdoor worden ook toekomstige beheerskosten beter in beeld gebracht en kunnen ze deel uitmaken van de afwegingen die leiden tot het definitieve plan.

Met deze module zal bij de invulling van het plangebied rekening worden gehouden, er is een bodemonderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.6 worden de conclusies besproken.

3.5 Conclusie

De ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van de Provincie en gemeente. Vanuit het Provinciaal beleid, te weten het Omgevingsplan 2012-2018 en de Provinciale Verordening is het realiseren van een parkeerterrein een gewenste ontwikkeling, vanwege de ligging in de stad Zierikzee. Bovendien zorgt de ontwikkeling voor een verbetering van de parkeervoorzieningen in Zierikzee, omdat het aantal parkeerplaatsen in de binnenstad van Zierikzee schaars is.

Het initiatief raakt aan verschillende gemeentelijke beleidskaders, waaronder de Strategische Visie, en het Milieubeleidsplan. Een parkeerterrein is op deze locatie gewenst, omdat deze wordt aangelegd voor bewoners, maar ook voor bezoekers in de binnenstad van Zierikzee.

4 PLANOLOGISCH KADER

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de uitgangssituatie goed in beeld gebracht. Aandacht wordt besteed aan de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke en functionele analyse van het plangebied en de omgeving.

4.2 Historische, ruimtelijke en functionele analyse

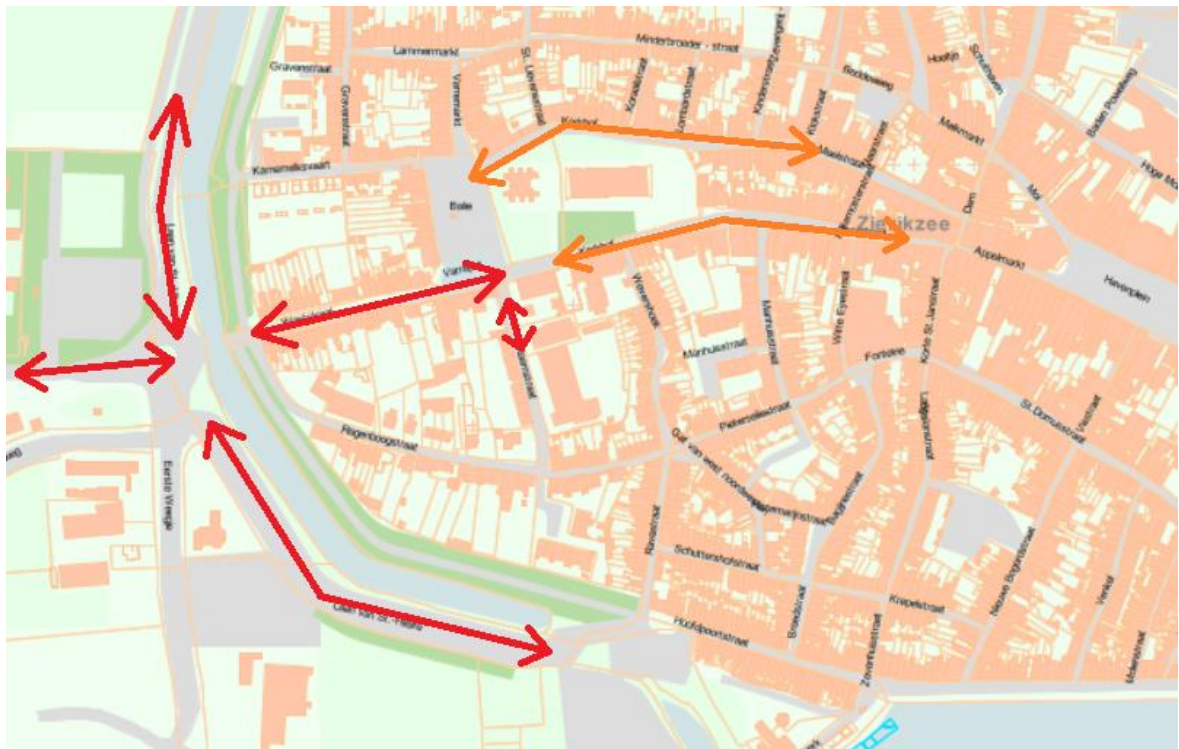
Het plangebied ligt in de bebouwde kom en binnen de gracht van Zierikzee. Het plangebied is gelegen in het centrum van Zierikzee met historische, waardevolle en kenmerkende gebouwen. Zoals eerder aangegeven is er een fikse diversiteit aan gebouwen en functies aanwezig in de nabijheid van het plangebied. Hierbij valt te denken aan een school, politiebureau, woningen, kerk, water en bedrijvigheid.

De Raamstraat loopt van noord naar zuid, en sluit aan de noordzijde aan op de Weststraat, een belangrijke toegangsweg, voor ook het autoverkeer, voor het centrum van Zierikzee. In onderstaande figuur (figuur 7) is via de rode pijlen aangegeven hoe het verkeer het geplande parkeerterrein aan de Raamstraat kan bereiken. Dit kan via de Laan van Sint Hilaire, komende zowel vanuit de noordzijde als de zuidzijde. Verder is de woonwijk Poortambacht richting de westzijde rechtstreeks bereikbaar. Ten zuiden van het plangebied ligt, parallel aan de Weststraat, de Regenboogstraat. Dit is een rustige woonstraat en is ook niet bedoeld als een doorgaande verkeersroute.

De oranje pijlen in figuur 7 geven de reeds bestaande wandelroutes weer naar het centrum van Zierikzee.

Het hele gebied binnen de gracht, waarin het plangebied is gelegen, is een 30-km gebied.

In onderstaande figuur 10 is het stratenpatroon met daarin de relevante verbindingen weergegeven.



Figuur 10: Stratenpatroon (Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland, 2014)

rode lijnen = relevante wegen voor bereikbaarheid parkeerplaats

oranje lijnen = relevante wandelroutes voor bereikbaarheid historisch centrum Zierikzee

Het gebruik van een gymzaal is vanwege het nieuwe sportcentrum aan de Lange Blokweg te Zierikzee niet meer noodzakelijk. De gebruikers van deze gymzaal kunnen de activiteiten in het nieuwe sportcentrum voortzetten. Het gebouw krijgt daardoor niet meer de geijkte functie. Slopen van het gebouw is noodzakelijk, Mede ter voorkoming van brandstichting, vandalisme en verpaupering.

Een parkeerplaats is, vanwege het verminderen van de bestaande parkeerdruk in dit gebied van Zierikzee, een logisch invulling. Ook de directe omgeving, waarin een politiebureau, theater en school zijn gelegen, is niet geschikt om daar bijvoorbeeld een woning te realiseren. Een parkeerterrein is wel een gewenste aanvulling op onder meer voornoemde activiteiten, en biedt parkeergelegenheid aan bewoners en bezoekers van Zierikzee.

4.3 Verkeer en Parkeren

Vanuit verkeersoogpunt (verkeersbelasting, parkeren) zijn er geen bezwaren tegen deze ontwikkeling. Er wordt een parkeerterrein aangelegd met 26 parkeerplaatsen. Tevens wordt de bestaande gymzaal gesloopt. Hiermee komt de parkeerdruk voor deze gymzaal te vervallen. Omdat het parkeren in de woonstraten nu wordt opgevangen op dit parkeerterrein betekent dit een vermindering van de parkeerdruk in dit gebied van de bestaande centrumschil in Zierikzee. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

4.4 Kabels en leidingen en overige infrastructuur

In het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

4.5 Sociale veiligheid

Met de invulling van het plangebied wordt rekening gehouden om het parkeerterrein zo open en toegankelijk mogelijk aan te leggen. Voor wat betreft het onderdeel sociale veiligheid zijn er geen relevante onderdelen. Om de veiligheid voor de spelende kinderen op het schoolplein te garanderen wordt een hekwerk geplaatst, zodat de spelende kinderen niet de parkeerplaats of de weg (Raamstraat) op kunnen. In figuur 7 is het hekwerk opgenomen als de rode lijn tussen schoolplein en parkeerplaats.

4.6 Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat er geen knelpunten in het plangebied voorkomen. De gymzaal handhaven op deze plek is ruimtelijk en functioneel op deze plek niet langer gewenst. Een parkeerterrein doet recht aan deze plek en is passend op deze locatie en gewenst in deze diverse omgeving.

5 MILIEU- EN DUURZAAMHEIDSKADER

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden alle milieuaspecten behandeld die relevant zijn voor de ontwikkeling van dit plan.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De VNG-handreiking bevat een lijst met bedrijven waaraan, afhankelijk van de mate waarin de in de lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), een categorie wordt toegekend. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale afstanden tot de woongebieden. Per bedrijfstype wordt zo een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en de gevel van een woning gelegen in een rustige woonwijk. Wanneer er geen sprake is van een rustige woonwijk, maar van een gemengd gebied, kan één afstandsstap worden teruggedaan. Een bedrijf dat 50 meter afstand tot een rustige woonwijk moet aanhouden, mag zich hierdoor op 30 meter van een gemengd gebied vestigen. Onder een rustige woonwijk wordt verstaan een woongebied met weinig verkeer en praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra. Gemengde gebieden zijn gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Naast wonen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en bedrijvigheid. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Voor dergelijke gebieden kunnen de richtafstanden die gelden ten opzichte van een rustige woonwijk met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Milieucategorie	Minimale richtafstand tot een rustige woonwijk	Minimale richtafstand tot gemengd gebied
1	10 m	Niet van toepassing
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m

Milieucategorieën en richtafstanden (bron: Bedrijven en Milieuzonering, editie 2009, VNG)

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief worden gezien. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken, kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Toetsing

Het plan omvat de realisatie van een parkeergelegenheid met park in een woonwijk. De handreiking is niet rechtstreeks van toepassing, maar wel gebruikt om te kunnen beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de handreiking is een richtafstand opgenomen voor parkeerterreinen van 30 meter ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Deze richtwaarde geldt voor een gemiddeld parkeerterrein. De in dit plan opgenomen parkeergelegenheid is veel kleiner en om die reden kan een afstandsstap terug worden gedaan en wordt de richtafstand 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan en hiermee is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

Het plan staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.

5.3 Luchtkwaliteit

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

In het algemeen geldt dat als aan de richtafstand op grond van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering behorende bij de van toepassing zijn de bedrijfscategorie wordt voldaan, het aspect stof niet zorgt voor een aantasting van het woon- en leefklimaat. Dit aspect hoeft in dit geval niet nader te worden onderzocht.

Regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (hierna Wm), ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd (hierna Wlk). Het doel van de Wlk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De in de Wlk vastgestelde normen voor luchtkwaliteit mogen niet overschreden of, in geval van een bestaande overschrijding, mag een eventuele toename niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitsnormen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project slechts in 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL); of.
- een project een ander project van gelijke of grotere omvang vervangt.

Niet in betekenende mate

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet In Betekenende Mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Een geplande ruimtelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als:

- het valt onder de beschrijving in de tabellen met categorieën van gevallen in de 'Regeling Niet In Betekenende Mate', of
- het bevoegd gezag aannemelijk kan maken, bijvoorbeeld door berekeningen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in de onderzoekszone de grenswaarden voor PM10 of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op die locatie de vestiging van een gevoelige bestemming niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgesteld personen toegestaan. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Toetsing

Door de komst van het parkeerterrein neemt het aantal verkeersbewegingen maar zeer beperkt toe. Ter plaatse was immers een sportzaal gevestigd, die zorgde voor een verkeersaantrekkende werking. Deze zal per weekdag niet afwijken van de verkeergeneratie als gevolg van de parkeergelegenheid. De ontwikkeling draagt NIBM bij.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor het plan.

5.4 Geluid en stilte

Algemeen

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van o.a. wegverkeerslawaai en industriellawaai door middel van zonering.

In het algemeen geldt dat als aan de richtafstand op grond van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering behorende bij de van toepassing zijn de bedrijfscategorie wordt voldaan, het aspect geluid niet zorgt voor een aantasting van het woon- en leefklimaat. Dit aspect hoeft in dit geval niet nader te worden onderzocht,

Wegverkeerslawaaai

Ingevolge artikel 74 Wet geluid hinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Tevens zijn in de Wgh onderzoekszones opgenomen waarbinnen onderzoek moet worden uitgevoerd naar de gevolgen van wegverkeerslawaaai op een geluidsgevoelige bestemming. Deze onderzoekszones bedragen voor het stedelijk gebied voor wegen met 1 of 2 rijstroken 200 meter en voor het buitenstedelijk gebied 250 meter voor wegen met 1 of 2 rijstroken. Voor gezoneerde wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De grenswaarde ligt tussen de 53 dB en 68 dB, afhankelijk van de ligging en of het een nieuwe of bestaande situatie betreft. Een geluidsbelasting hoger dan deze grenswaarde is niet toelaatbaar. In het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de grenswaarde is de geluidbelasting alleen toepasbaar na een afwegingsproces in de vorm van een procedure hogere grenswaarde.

Toetsing

De aan te leggen parkeergelegenheid ligt in een 30 –km zone. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft niet te worden getoetst.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

5.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en / of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Toetsing Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart (Bron: risicokaart.nl, september 2014) bevinden zich in de nabije omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen die van invloed zijn op de planontwikkeling. De invloedsgebieden van de dichtstbijzijnde Bevi-inrichtingen reiken niet over het plangebied. Andersom zorgt de ontwikkeling van het plangebied niet tot een beperking van deze Bevi-inrichtingen.

Toetsing Vervoer van gevaarlijke stoffen

De rijkswegen N57, N59 en N256 zijn aangewezen als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De N57, N59 en N256 liggen op een zodanige afstand dat de invloedsgebieden niet over het plangebied reiken. Deze ontwikkeling op zo'n grote afstand zorgt niet voor een (significante) toename van het groepsrisico. De thema's water en buisleidingen zijn niet van toepassing op dit plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Andersom zorgt de ontwikkeling niet voor een beperking van Bevi-inrichtingen en transportroutes vervoer gevaarlijke stoffen.

5.6 Bodem

Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Voor alle locaties waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Het Besluit bodemkwaliteit omvat de regels rond grondverzet, bouwstoffen en een stuk kwaliteitsboring.

Duurzaam bodemgebruik

Realiseren duurzaam bodemgebruik door rekening te houden met de lokale bodemkwaliteiten. De bodem biedt zowel kansen als belemmeringen. Door deze eigenschappen af te stemmen met de (ruimtelijke) ontwikkeling kan duurzaam bodemgebruik worden gerealiseerd. Thema's die hier worden meegenomen zijn o.a. zettingsgevoeligheid, bodemsoort, kabels en leidingen, grondwater en het gebruik van bodemenergie.

Niet gesprongen explosieven

De potentiële aanwezigheid van niet gesprongen explosieve (conventionele explosieven) kan een bedreiging in houden bij grondroerende werkzaamheden en kan tot vertraging in de planvorming en - uitvoering leiden. De gemeente beschikt over een inventarisatie van niet gesprongen explosieven op een signaleringskaart, opgesteld door historisch onderzoek, ooggetuigenverklaringen en eerdere vondsten. Wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden in een aandachtsgebied kan een toetsing op niet gesprongen explosieven worden uitgevoerd.

Aardkundige waarden

Ten aanzien van de aardkundige waarden richt het gemeentelijk beleid zich op het versterken van de plaatselijke landschapskwaliteiten. Dit kan door aardkundige patronen een zichtbare rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Doorsnijding en versnippering van het landschap moet zo veel mogelijk worden voorkomen.

Toetsing

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (23140053, SMA Zeeland, april 2014). Hieruit blijkt dat in de ondergrond lokaal sterke verontreiniging zit met PAK. Deze is te relateren aan de ondergrondse rioolbuis vanuit de (voormalige) gasfabriek. De bovengrond en het grondwater zijn licht tot matig verontreinigd. Deze wordt nader onderzocht. In het kader van de toekomstige grondwerkzaamheden zal rekening gehouden moeten worden met de afvoermogelijkheden van de vrijkomende grond. Binnen Zierikzee hebben gevechtshandelingen plaatsgevonden. De locatie wordt niet specifiek aangegeven op de huidige beschikbare kaarten. Wel is bekend dat de gasfabriek is gebombardeerd. De grondwaterstand ligt op circa 1,0 m-mv en de grond is sterk zettingsgevoelig.

Conclusie

In het kader van grondverzet zal de kwaliteit van de grond middels een partijkeuring in beeld moeten worden gebracht voordat deze afgevoerd wordt. De bodem vormt geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling.

5.7 Water

In ruimtelijke plannen moet voldoende aandacht besteed worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. Daarbij is het handig om oplossingen voor eventuele effecten door klimaatverandering mee te nemen bij het ontwerp. Het plan is voorgelegd aan het Waterschap en zij geeft aan in te kunnen stemmen met de realisatie van het parkeerterrein omdat de toename van het verhard oppervlak nihil is door de sloop van de sporthal.

5.8 Flora en fauna

In deze paragraaf wordt het toetsingskader op het vlak van ecologie beschreven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortbescherming

Voor alle bestemmingsplannen geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke beschermde soorten die in het plangebied voorkomen. Bij ruimtelijke ingrepen dient in kaart te worden gebracht of de actuele beschermde natuurwaarden van de locatie worden bedreigd. De bescherming van soorten is verankerd in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 van kracht is geworden. In de Flora- en faunawet zijn verbodsbepalingen opgenomen die bijvoorbeeld het doden of verwonden van dieren en het aantasten van vaste rust- of verblijfplaatsen strafbaar stellen. Artikel 75 van de wet biedt echter de mogelijkheid om een ontheffing aan te vragen voor bepaalde activiteiten die leiden tot een overtreding van de verbodsbepalingen.

Gebiedsbescherming: Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur

Voor alle bestemmingsplannen geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke gebiedsbescherming in of nabij het plangebied. Bij ruimtelijke ingrepen dient in kaart te worden gebracht of er effecten zijn op beschermde gebieden. De gebiedsbescherming is verankerd in de Natuurbeschermingswet en de regelgeving rondom de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Onderzocht moet worden of de Natuurbeschermingswet danwel de EHS de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden terug te dringen heeft het ministerie van I&M samen met o.a. het ministerie van EL&I het PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In het PAS worden maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie terug te brengen en hiermee de biodiversiteit in de Natura2000 gebieden te beschermen. Als een bestemmingsplan een mogelijke toename van de stikstofemissie toestaat, moet in het plan gemotiveerd worden hoe de depositie eruit ziet en hoe zich dat verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde.

Toetsing

De realisering van extra parkeerplaatsen heeft geen effecten voor de natuurwaarden. Er zijn geen natuurwaarden aanwezig. Ook in de directe omgeving zijn er geen EHS-gebieden of bevinden zich Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling vindt plaats tussen bestaande bebouwing. Op voorhand worden ook geen beschermde plant- of diersoorten verwacht. Vooraf wordt dus geen natuurscan verplicht gesteld.

Conclusie

De realisatie van de parkeerplaatsen en het park zullen naar verwachting geen negatieve effecten hebben op natuurwaarden. Wel zal bij de uitvoering van de plannen opgelet moeten worden dat er geen dieren verstoord worden en is de zorgplicht van toepassing. Bij menselijke handelen dient voldoende zorg in acht te worden genomen om in het wild levende planten en dieren zoveel mogelijk te beschermen.

5.9 Licht en duisternis

Kunstmatige verlichting komt voor bij (autosnel)wegen, (fiets)paden, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, recreatieterreinen, glastuinbouwbedrijven, sportterreinen (maneges, golfbanen, tennisbanen, voetbalvelden, e.d.). Mogelijk negatieve effecten van lichthinder worden bepaald door enerzijds de aard, intensiteit en duur en plaats van de verlichting en anderzijds door de kans op blootstelling, die gerelateerd is aan de omgeving en de leefwijze van mens en dier.

Toetsing

De ontwikkeling vindt plaats in een bebouwde kom waar rondom gebouwen zijn gesitueerd. Er zal geen onnodige verlichting moeten worden toegepast en licht mag geen uitstraling hebben tot buiten de ontwikkeling, tenzij daardoor de veiligheid verbeterd wordt en er last van ondervonden wordt.

Conclusie

Bij een nieuwe standaardverlichting hoeven geen nadere eisen aan gegeven te worden. Wel blijft het uitgangspunt dat er geen onnodig licht verspreidt moet worden.

5.10 Conclusie

De beschreven milieuaspecten vormen geen belemmering voor het plan. Een parkeerterrein kan wel op deze locatie gerealiseerd worden en zorgt ook niet voor milieuhinder naar de omgeving.

6 Overige belemmeringen

Er zijn geen privaatrechtelijke zaken, zoals eigendomssituatie, aanwezigheid van kabels en leidingen en andere privaatrechtelijke zaken die de ontwikkeling in de weg staan.

7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de grondexploitiewet is onderhavig plan niet exploitieplanplichtig. De gemeente bekostigt deze ontwikkeling vanuit haar eigen middelen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende verzekerd.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gedurende de voorbereiding van de omgevingsvergunning wordt het plan één keer ter inzage gelegd. Tijdens de periode van ter inzage legging kunnen bewoners, bedrijven, dorps- en stadsraden en andere geïnteresseerden of belanghebbenden reageren op het plan.

In dezelfde periode wordt ook overleg gevoerd met andere overheden over het plan als het plan een belang van dat bestuursorgaan raakt. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Er zijn tijdens de ter inzage legging geen zienswijzen ingekomen op dit plan waardoor de omgevingsvergunning ongewijzigd blijft en verleend kan worden.

9 Conclusie

Strijdigheid bestemmingsplan

Het verzoek past niet in het geldende bestemmingsplan, omdat een parkeerterrein daar niet is toegestaan. Er is ook geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een parkeerterrein.

Beleid

De ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van de Provincie en gemeente. Vanuit het Provinciaal beleid, te weten het Omgevingsplan 2012-2018 en de Provinciale Verordening is het realiseren van een parkeerterrein een gewenste ontwikkeling, vanwege de ligging in de stad Zierikzee, en de ontwikkeling zorgt voor een vermindering van de parkeerdruk in het centrum van Zierikzee.

Het initiatief raakt aan verschillende gemeentelijke beleidskaders, waaronder de Strategische Visie, en het Milieubeleidsplan. Een parkeerterrein is op deze locatie gewenst, omdat deze worden aangelegd ten dienste van het wonen en andere functies in deze omgeving.

Ruimtelijke en functionele aanvaardbaarheid

Het parkeerterrein is voor de gemeente Schouwen-Duiveland van belang vanwege een nieuwe gewenste invulling op deze locatie, dit vanwege de sloop van de bestaande gymzaal. Een gymzaal op deze plek is ruimtelijk en functioneel ook niet langer gewenst op deze locatie. Tevens zorgt de aanleg van een parkeerterrein voor een vermindering van de parkeerdruk in de binnenstad van Zierikzee.

Een parkeerterrein doet recht aan deze plek en is passend op deze locatie en gewenst in deze omgeving.

Conclusie

Op grond van het voorgaande is de conclusie dat de ontwikkeling aansluit op het gemeentelijk en provinciaal en gewenst. Ruimtelijk en functioneel voldoet de ontwikkeling zelfs beter aan het gestelde beleid dan wat toelaatbaar is dan het geldende bestemmingsplan; gebouwen worden niet meer opgericht en de parkeerdruk in de woonwijk neemt af. In deze ruimtelijke onderbouwing is voldoende onderbouwd waarom deze ontwikkeling gewenst is. Medewerking verlenen aan dit plan en de daarbij noodzakelijke ruimtelijke procedure is derhalve aanvaardbaar.