

Gemeente Zierikzee
Ruimtelijke onderbouwing
‘uitbreiden fysiotherapiepraktijk’
Lange Nobelstraat 30 Zierikzee



16 juli 2015

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Het vigerende bestemmingsplan	3
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Typering plangebied (ruimtelijke en functionele structuur)	5
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Bouwplan	8
2.5 Verkeer	
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. Onderzoeken	15
4.1 Bodem	15
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Bedrijven en milieuzonering	16
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Geen Milieurapportageplicht	18
4.7 Waterhuishouding	19
4.8 Flora en fauna	22
4.9 Geur	23
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie	23
4.11 Welstand- en monumentencommissie	23
4.12 Duurzaam bouwen	24
5. Uitvoerbaarheid	25
6. Motivering	25

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling.

Het bouwplan ligt in het bestaande stedelijke gebied van Zierikzee aan de Lange Nobelstraat 30. Op deze locatie is een woning met praktijkruimte aanwezig. Door de grote vraag naar fysiotherapie wil de praktijk uitbreiden op deze locatie. Initiatiefnemer, Schell fysiotherapie, heeft op 15 april jl. een positieve reactie van de gemeente ontvangen op een conceptaanvraag voor deze uitbreiding.

Het bouwplan is gesitueerd op het perceel Lange Nobelstraat 30 te Zierikzee, gemeente Schouwen Duiveland, kadastraal bekend gemeente Zierikzee sectie L nr. 1241. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 1.145 m2.



Figuur 1: Kadastrale tekening

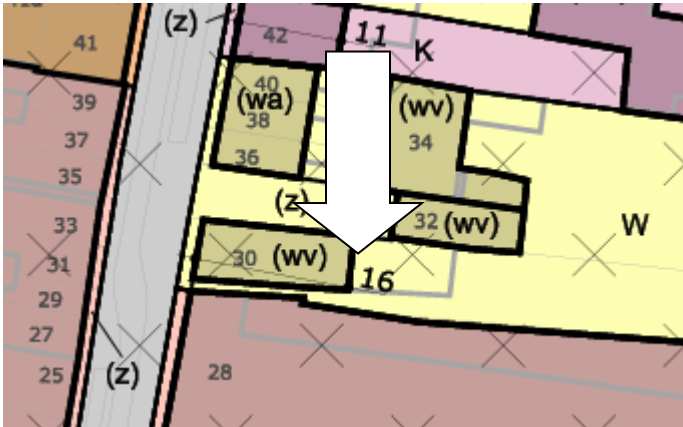
1.2 Het (vigerende) bestemmingsplan

De ontwikkeling valt binnen het bestemmingsplan ‘Bebouwde Kom Zierikzee’. Zoals uit onderstaande verbeeldingsfragment blijkt rust er op het perceel de bestemming Wonen. De gemeente heeft het plan bij de concept aanvraag getoetst en geeft aan dat het bouwplan niet past binnen het genoemde bestemmingsplan, omdat:

- De gronden bestemd zijn voor woningen (de benedenverdieping is geheel ingericht voor fysiotherapie);
- De totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het achtererf, buiten het bebouwingsvlak mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40m² (de bebouwing op het achtererf, buiten het bebouwingsvlak bestrijkt een oppervlakte van 100m²);
- De hoogte van de goot van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 3,30m en de totale hoogte mag maximaal 6m bedragen (de dakvoetheogte van de aanbouw heeft een hoogte van 4m);
- De afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de zijdelingse perceelgrens moet minimaal 3m zijn (de afstand van de aanbouw en de zijdelingse perceelgrens wordt 1,6m);

- De totale hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 2m bedragen (de hoogte van de trap en van het hekwerk op het platte dak is gemeten van het maaiveld hoger dan 2m);
- Gebouwen moeten afgedekt worden met een schuine kap waarvan de hellingshoek ten minste 45° en ten hoogste 60° bedraagt (de aanbouw wordt plat uitgevoerd).

De gemeente is voornemens om mee te werken aan het bouwplan middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure (onder toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).



Figuur 2 : uitsnede verbeelding met aanwijzing plangebied.

Molenbiotoop.

Het onderhavige perceel valt binnen een Molenbiotoop met de nadere aanduiding 1. Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd die zijn toegestaan op grond van andere voor deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en) tot een maximale totale hoogte ter plaatse van 8,75 meter. Daar de aanbouw een maximale hoogte heeft van 4 meter is zij niet in strijd met de biotoop.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Typering plangebied (ruimtelijke en functionele structuur)

Ruimtelijke structuur

De lange Nobelstraat ligt in het centrum van Zierikzee. Het centrumgebied van de binnenstad en van Zierikzee ligt in de centrale as van de kern en loopt van de Oude Haven tot de Sint Lievensmonstertoren. Deze zone is deels hoger gelegen dan de omliggende straten in de historische kern, waardoor hoogteverschillen in de dwarsstraten veel voorkomen. De Oude Haven is in de huidige vorm stukken kleiner dan de oorspronkelijke haven van Zierikzee. Het Havenplein en het Havenpark zijn namelijk ontstaan na demping van deze haven. De straten zijn in de gehele centrumzone van beperkte breedte, en worden gekenmerkt door een rijbaan met aan weerszijden een trottoirstrook en in enkele gevallen een natuurstenen privé-stoep. In deze centrumzone komen veel grote en rijk gedetailleerde gebouwen voor. Deze gebouwen bieden een terugblik op het rijke handelsverleden van de stad. In veel van de gebouwen zijn bedrijfs- of winkelfuncties gevestigd. De woonfunctie is slechts beperkt vertegenwoordigd.

Landmarks in het centrumgebied zijn onder andere de beide Havenpoorten, de Sint Lievensmonstertoren en de Nieuwe Kerk. Kenmerkend voor het historische centrumgebied zijn daarnaast de sterk in hoogte verspringende bebouwing, afwisselende gevels, de strakke rooilijnen en het afwezig zijn van voortuinen.

Functionele structuur

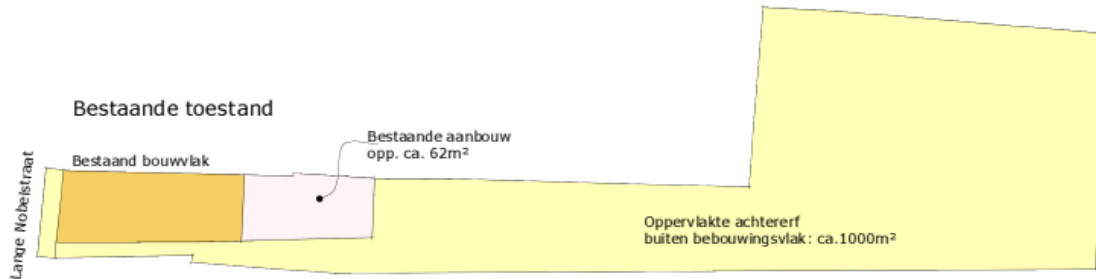
Door de concentratie van een grote hoeveelheid maatschappelijke en commerciële voorzieningen heeft de binnenstad van Zierikzee niet alleen verreweg de belangrijkste centrumfunctie van de stad, maar ook voor het gehele eiland Schouwen-Duiveland. De gebieden daaromheen worden vooral gekenmerkt door de woonfunctie en sportieve en recreatieve voorzieningen.

De gehele binnenstad van Zierikzee heeft een belangrijke woonfunctie. Zelfs binnen het kernwinkelgebied is de woonfunctie boven de horeca- en winkelpanden in ruime mate aanwezig. De woonmilieus laten zich kenmerken door een sterke mate van differentiatie. Daarnaast zijn in het centrum een groot aantal zakelijke dienstverleners gehuisvest. Zo vindt men op een aantal centrale en representatieve locaties zoals de Oude Haven, het Havenplein en het Havenpark banken, makelaars-, advocaten- en notariskantoren. Ook maatschappelijke en publieke dienstverlening wordt verspreid door de binnenstad aangetroffen. Niet te vergeten is ook de kleinschalige bedrijvigheid, die verspreid door de binnenstad aanwezig is.

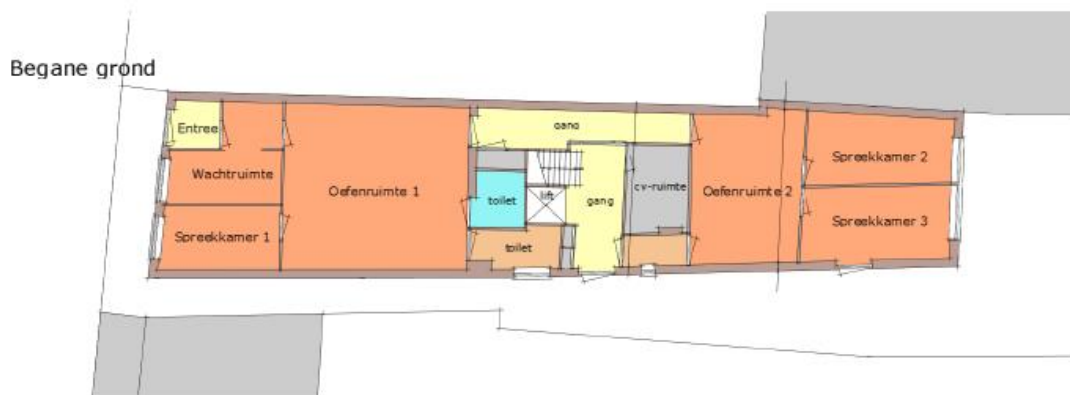
2.3 Huidige situatie

Op het perceel aan de Lange Nobelstraat 30 is thans een woning met fysiotherapiepraktijk aanwezig. De woning heeft reeds aan aanbouw aan de achterzijde van circa 62 m². De begane grond is nu al in gebruik als fysiotherapiepraktijk. Op de verdieping wordt gewoond.

Op de onderstaande tekening is de bestaande situatie schematisch weergegeven.



Figuur 3: Schematische weergave bestaande situatie



Figuur 4: Bestaande toestand begane grond.

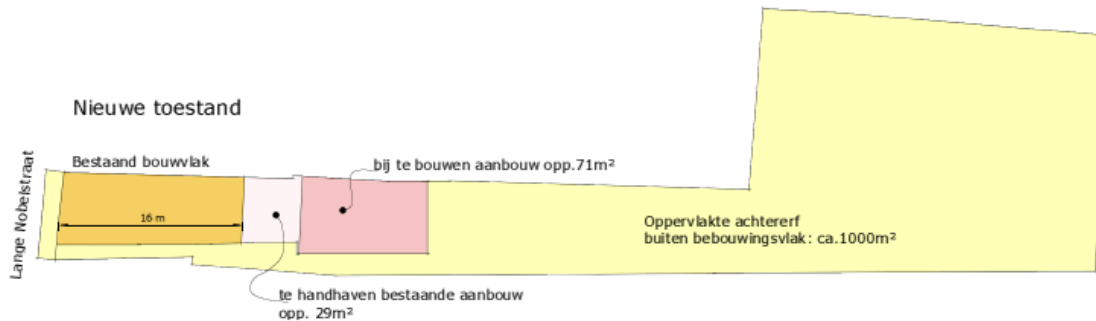
1e Verdieping



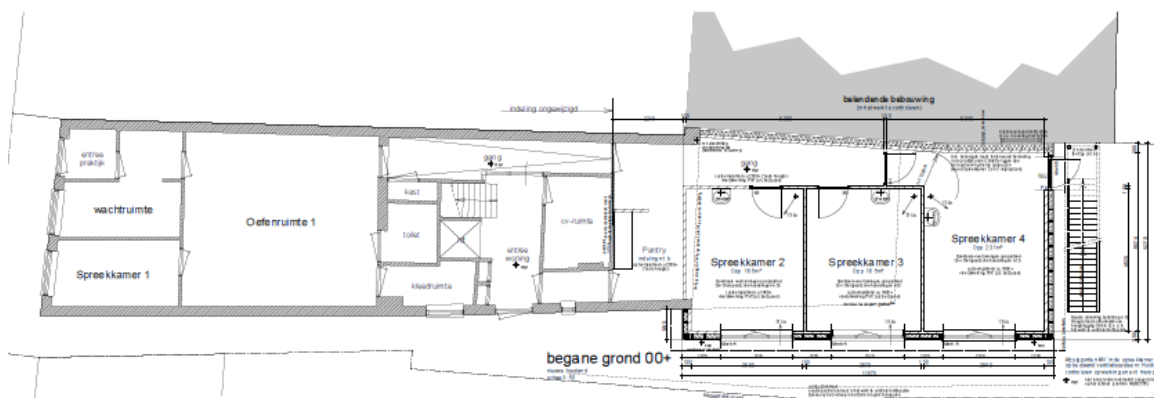
Figuur 5: Bestaande toestand 1^e verdieping.

2.4 Nieuwe situatie/Bouwplan

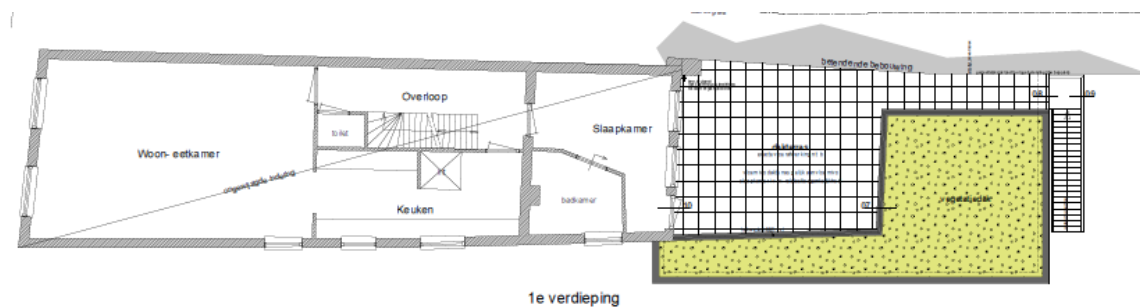
Het plan voorziet in een aanbouw van circa 71m². Deze aanbouw wordt gedeeltelijk gebouwd op de bestaande aanbouw. De bestaande aanbouw is groot circa 62 m² en deze wordt circa 29m². Dit betekent dat er door de aanbouw een toename is van het bebouwd oppervlakte van circa 38m². De goothoogte bedraagt 4 meter (dakvoethoogte). De totale nieuwe aanbouw van 71m² zal drie spreekkamers gaan bevatten. De gehele begane grond is in gebruik als fysiotherapiepraktijk.



Figuur 6: Schematische weergave nieuwe situatie



Figuur 7: Nieuwe toestand begane grond.



Figuur 8: Nieuwe toestand eerste verdieping.

2.5 Verkeer

Ontsluiting.

Het perceel ligt aan de Lange Nobelstraat en wordt ook op die straat ontsloten. In die situatie komt geen verandering.

Parkeren.

Voor het parkeren zijn in dit geval de (stedenbouwkundige) bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening van toepassing. De gemeentelijke bouwverordening schrijft in artikel 2.5.30 voor dat een bouwplan in voldoende parkeerplaatsen op eigen grond behoort te voorzien en wanneer dat niet het geval is dat het college van burgemeester en wethouders een ontheffing kunnen verlenen.

Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor onderhavig bouwplan zijn de aanbevelingen voor de verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van de CROW van belang (ASVV 2012). Voor een fysiotherapiepraktijk worden de parkeerkencijfers per behandelkamer gehanteerd. Er is sprake van een zeer sterk stedelijk centrumgebied, hiervoor geldt dat er tussen de 0,7 en 1,2 parkeerplaats per behandelkamer dient te worden gehanteerd. Afgerond is dat 1 parkeerplaats per te realiseren behandelkamer. Er wordt geen extra behandelkamer gerealiseerd. Dit is het geval omdat in de bestaande situatie de oefenruimte al als behandelruimte wordt gebruikt. Daarnaast komen de meeste cliënten lopend of op de fiets. Tot slot kan er geparkeerd worden op het achtergelegen openbare parkeerterrein.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan voor de uitbreiding van de praktijkruimte voor fysiotherapie op de planlocatie voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR.

3.2.2 SER-ladder

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Bro en de door het Ministerie van I&M uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het bij de SER-ladder om het volgende gaat.

De SER-ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties,

binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie die goed ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een goede ontsluiting.

Beoordeling treden:

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit jurisprudentie blijkt dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252). De uitbreiding van een bestaande praktijk is niet aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Het bouwplan voldoet dan ook aan de uitgangspunten van de ladder duurzame verstedelijking.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Het Barro is niet van invloed op dit bouwplan.

Conclusie

Het bouwplan ligt niet in een van deze gebieden. Het bouwplan is niet in strijd met het Barro.

3.2.4 Visie erfgoed en ruimte

Het kabinet richt zich op een selectief aantal gebieden en ruimtelijke opgaven. Zij heeft vijf prioriteiten benoemd voor het gebiedsgericht erfgoedbeleid:

1. Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten

De gebouwen en gebieden die op de (voorlopige) Werelderfgoedlijst staan krijgen een effectieve status, financiële middelen en een duurzame recreatieve en toeristische ontsluiting.

2. Eigenheid en veiligheid: zee kust en rivieren

Het culturele karakter van de kuststrook en de grote rivieren krijgt een belangrijke rol in de ruimtelijke ontwikkelingsprogramma's.

3. Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave, focus op groei en krimp

Veel religieuze, agrarische, militaire en industriële gebouwen en complexen verliezen hun functie. Het herbestemmen is geagendeerd in het nationale programma Herbestemmen. Het kabinet wil zich nu concentreren op het herbestemmen in de economische topgebieden en de krimpregio's.

4. Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie

Het kabinetsbeleid richt zicht op de economische topregio's, het natuurnetwerk en de energieopgave (windenergie). Het rijk gaat op Europees niveau de geldstromen voor landbouw aanwenden voor het behoud van cultuurhistorie. Daarnaast gaat het zich inzetten voor cultuurhistorie in regio's met een biodiversiteit- of energieopgave.

5. Wederopbouw: tonen van een tijdperk

De wederopbouwperiode 1940-1965 is bijzonder en uniek door innovatieve en ongekennde ontwerpen. Het is nu tijd om vast te stellen welke gebieden van cultuurhistorisch belang zijn. Ook moeten richtlijnen opgesteld worden hoe dit erfgoed herkenbaar aanwezig blijft bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

In de visie worden binnen dit gebied geen specifieke suggesties aangedragen voor het plangebied.

3.3 Provinciaal beleid

Het Omgevingsplan 2012-2018 en structuurvisie Omgevingsplan 2012-2018.

Het Omgevingsplan 2012-2018 heeft geleid tot een herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening): de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Doel van de verordening is de provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke beleid. Ook wat de verordening betreft is er een groot aantal verschillen met de geldende provinciaal ruimtelijke verordening.

In de verordening worden een aantal beleidsthema's geregeld. Het gaat om de volgende onderwerpen:

- ☐ duurzame verstedelijking;
- ☐ bedrijven;
- ☐ wonen;
- ☐ windenergie;
- ☐ recreatie;
- ☐ concentratie agrarische bebouwing en bufferzones;
- ☐ glastuinbouw;
- ☐ intensieve veehouderij;
- ☐ lawaaisporten;
- ☐ regionale waterkeringen;
- ☐ natuur;
- ☐ landschap en erfgoed.

De verordening is een van de instrumenten om provinciaal beleid te realiseren, De verordening heeft een bindende werking. Belangrijke ruimtelijke thema's kunnen daarmee worden veiliggesteld. Met de verordening kan de provincie sturen op ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee ook op economische ontwikkeling of het weren van grootschalige intensieve veehouderij en de bescherming van landschap en natuur.

Goed woon- en werkklimaat

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.

De duurzaamheidsladder

De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

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

Deze wettelijke procesvereisten kunnen worden ondersteund met de regionale woningmarktafspraken. Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 geactualiseerd worden, waarbij al onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. Daardoor zal het bestaand bebouwd gebied in ieder geval voor de planperiode voldoende ruimte bieden voor de woningbehoefte. Indien toch plannen buiten de grenzen tot ontwikkeling worden gebracht zal via het de duurzaamheidsladder de noodzaak aangetoond moeten worden.

Relevantie voor het plangebied:

Het perceel is aangewezen als bestaand bebouwd gebied. Er wordt geen woning toegevoegd alleen een uitbreiding gerealiseerd van een praktijkruimte. Het bouwplan is niet in strijd met de provinciale regels en beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Tij van de toekomst

Deze strategische visie Tij van de Toekomst is op 3 oktober 2011 door de gemeenteraad vastgesteld als richtinggevend kader voor een duurzaam economische en sociaal evenwichtige toekomst van Schouwen-Duiveland. Schouwen-Duiveland is nog steeds een ondernemend eiland. Het eiland is de thuisbasis voor een groot aantal kleine ondernemers die graag profiteren van de kwaliteiten van het vakantie-eiland om wonen en werken te combineren. We faciliteren kleinschalige bedrijvigheid op de juiste locaties. Functiemenging van wonen en werken is mogelijk met behoud van onze kernkwaliteiten (zoals beschermde dorps- en stadsgezichten). We stimuleren en faciliteren maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO). De gemeente en ondernemers werken samen om betrokkenheid met de samenleving en de leefbaarheid in kernen te behouden. Verruiming van bestemmingsmogelijkheden voor combinaties van wonen en werken, met oog voor bestaande situaties (bijvoorbeeld eisen milieu).

Welstandsnota/ Rijksbeschermd stadsgebied.

De historische kern van Zierikzee -binnen de begrenzing van grachten en Nieuwe Haven- is vanwege de uitzonderlijke hoge historische waarde van bebouwing en stedenbouwkundig patroon als geheel benoemd tot Rijksbeschermd stadsgezicht. De 14e eeuwse wallen en grachten zijn net als de stadsplattegrond vrijwel onaangetast gebleven. Eveneens is een aanzienlijk deel van de bebouwing uit die periode behouden gebleven en tot op heden in gebruik. Andere bebouwing is in de loop der eeuwen toegevoegd, waarbij vrijwel altijd rekening is gehouden met het historische beloop van straten, bouwhoogtes en traveematen. Hierdoor is een sterk samenhangende stad ontstaan, met een grote historische waarde.

Het plan is in de welstands- en monumentencommissie behandeld. Hier is aangegeven dat het plan voldoet mits het materiaal van de buitenwanden niet onbehandeld wordt toegepast.

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

Op 9 februari 2004 heeft Reinzee Holding een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is nog steeds actueel daar de situatie ter plaatse ongewijzigd is sinds die tijd. Uit het onderzoek blijkt dat de grond voldoet aan de milieueisen. Het onderzoek is bijgevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

Dit betekent dat dit onderdeel niet aan de planvorming in de weg staat.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder.

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

3.6.1 Industrielawaai/spoorweglawaai

De planlocatie ligt niet binnen de zone van een industrieterrein of nabij een spoorweg.

3.6.2 Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader:

Voor gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB.

Een praktijkruimte voor fysiotherapie is geen gevoelig object in de zin van de wet. Daarnaast ligt bouwlocatie aan de Lange Nobelstraat, deze weg ligt binnen een 30 km/uur zone. Dit betekent dat dit onderdeel niet aan het bouwplan in de weg staat.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a) Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c) Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d) De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Een uitbreiding van een praktijkruimte zoals onderhavige zal dan ook binnen de normen vallen. Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij

per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De bouwlocatie bevindt zich in het centrum van Zierikzee. Een fysiotherapiepraktijk in een woning valt binnen het geldende bestemmingsplan niet onder beroepsmatig gebruik van een woning omdat dit gebruik meer oppervlakte bevat dan het bestemmingplan toelaat. Dit betekent dat er kan worden aangesloten bij het uitgangspunt van milieuzonering. De dichtstbijzijnde SBI betreft artspraktijk (nummer 8621). Deze heeft als grootste afstand 10 meter tot gevoelige bestemmingen. Echter zoals hieronder wordt weergegeven is sprake van functiemenging, zodat deze richtafstand niet van toepassing is.

Binnen een straal van 10 meter ligt de bestemming Centrum. Binnen deze bestemming Centrum zijn zowel woongerelateerde als bedrijfsmatige activiteiten mogelijk. Zodat er sprake is van functiemenging. Een fysiotherapiepraktijk is kleinschalige bedrijvigheid welke aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen van het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijvigheid is voldoende.

Aan de andere zijde ligt een bestemming wonen. Ook in de huidige situatie wordt de fysiotherapiepraktijk aanpandig uitgevoerd. Omdat de bedrijvigheid kleinschalig kan ook hier worden gesproken van functiemenging en zijn de eisen van het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijvigheid voldoende. Hieraan wordt voldaan.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer.

In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling.

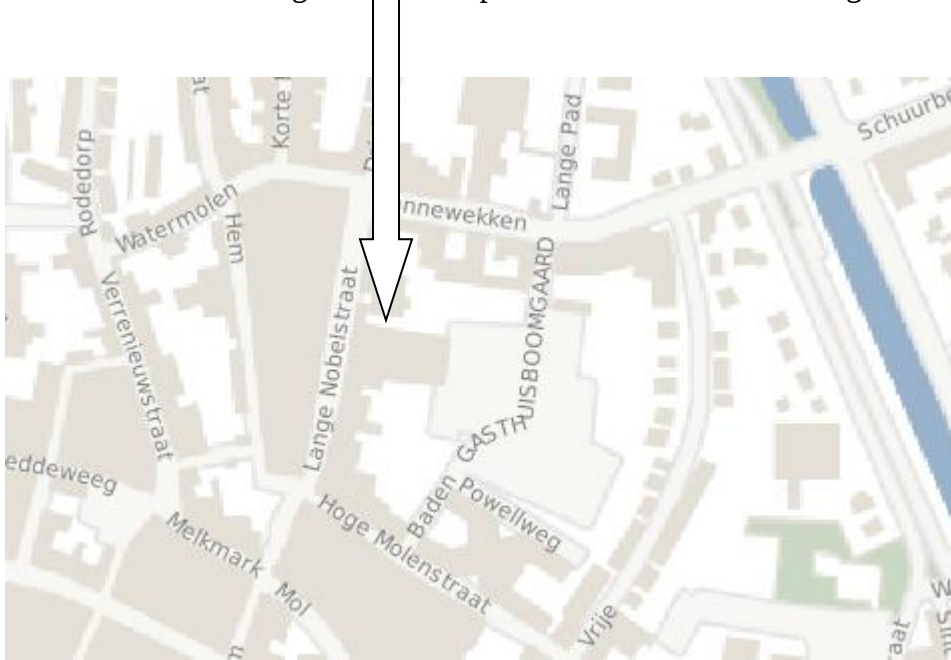
Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van het bouwplan nabij de relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het bouwplan.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zeeland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor bouwplan geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De uitbreiding van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



figuur 10: Risicokaart provincie Zeeland.

Conclusie

Het bouwplan ligt niet binnen een risicocontour. Op het gebied van externe veiligheid is het bouwplan uitvoerbaar.

4.6 Geen Milieueffectrapportageplicht.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij woningbouwontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit

milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld. Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Mer worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat. Hier gaat het om een uitbreiding van een fysiotherapiepraktijk. De impact van dit plan is zeer klein en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

4.7 Waterhuishouding.

Richtlijnen waterbeheer voor planontwikkeling in bebouwd gebied van het Waterschap Scheldestromen is als volgt:

Het waterschap adviseert hierbij de gemeente door middel van het wateradvies, dat tot stand komt in de procedure van de watertoets. De aanleg van bergingen binnen een plan is bij de meeste initiatieven goed uitvoerbaar. Maar bij een zeker aandeel van alle ruimtelijke initiatieven kan door eigenschappen als geringe omvang, intensief bodembeslag of andere, niet op doelmatige wijze waterberging binnen de plangrenzen

plaatsvinden. Bovendien leidt het afzonderlijk compenseren van diverse kleine initiatieven nogal eens tot versnippering. Een waterbergingsfonds kan dan de oplossing bieden. Het waterbergingsfonds opent de mogelijkheid van afkoop van de verplichting om compenserende maatregelen te treffen door de desbetreffende initiatiefnemers, en overname van die verplichting door de gemeente (in overleg met het waterschap). De gemeente spaart een aantal van zulke verplichtingen in een deelgebied op, met de bijbehorende afkoopsommen. Met het opgespaarde realiseren gemeente en waterschap samen een oplossing op optimale ruimtelijke schaal. Het waterbergingsfonds wordt ingesteld bij bilaterale overeenkomst tussen een gemeente en het waterschap. Het aangaan van waterbergingsfonds-overeenkomsten zal in principe passief, dat is op verzoek van gemeenten, geschieden. Waar specifieke waterbelangen dat ingeven zal het waterschap er actief op aansturen.

Het bouwplan bevindt zich in het stedelijke centrum van Zierikzee. De belangrijkste voor de watertoets zijn in onderstaande tabel opgenomen.

De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Het plan ligt in het centrum van Zierikzee en niet nabij of in een waterkering</i>

Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vast-houden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m2 verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaat-verandering en de kans op extreme weersituaties.	<i>Er is feitelijk geen toename van verhard oppervlak omdat de uitbouw van 38m2 wordt gesitueerd op een deel van het terrein dat al verhard is.</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>Dit is gezien de ligging en het geringe oppervlakte niet aan de orde.</i>

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
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>Het dak wordt voor de helft uitgevoerd als vegetatiedak, hetgeen het water langer vasthoudt. Het overige hemelwater zal afgevoerd worden via de riolering.</i>
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Geen.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>Dit is gezien de ligging en het geringe oppervlakte niet aan de orde.</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	<i>De oppervlaktewaterkwaliteit gaat niet achteruit omdat er schone staal, hout en beton materialen worden gebruikt.</i>
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>De oppervlaktewaterkwaliteit gaat niet achteruit omdat er schone staal, hout en beton materialen worden gebruikt.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>Dit is gezien de ligging en het geringe oppervlakte niet aan de orde.</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>Dit is gezien de ligging en het geringe oppervlakte niet aan de orde.</i>
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen,	<i>Dit is gezien de ligging en het geringe oppervlakte niet aan de orde.</i>

milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	
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>Dit is gezien de ligging en het geringe oppervlakte niet aan de orde.</i>

Dit plan zal in het kader van vooroverleg aan het Waterschap Scheldestromen worden voorgelegd. Zodra een reactie bekend is zal deze worden verwerkt in deze onderbouwing.

4.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwet- en regelgeving. Momenteel genieten zowel een groot deel van de flora en fauna zelf als de leefgebieden van diverse soorten wettelijke bescherming. Die bescherming vloeit voort uit zowel Europese als nationale regelgeving. Zo richt de EG-Habitatrichtlijn zich expliciet op de bescherming van de habitat (leefgebied) van wilde planten en dieren en beschermt de EG-Vogelrichtlijn op soortgelijke wijze broed- en trekvogels. In het kader van deze richtlijnen heeft Nederland zogenaamde speciale beschermingszones ('Natura 2000'-gebieden) aangewezen, welke zijn geïncorporeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. In dit kader is de volgende natuurwet- en regelgeving van belang:

- Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming);
- Flora- en Faunawet (soortenbescherming);
- Nota Ruimte, in streekplannen/structuurvisies uitgewerkt voor de bescherming van de ecologische hoofdstructuur (EHS), ganzenfoerageergebied en weidevogelgebied.

De beschermingsregimes hebben tot doel de natuurwaarden in de betreffende gebieden veilig te stellen. In sommige situaties dienen ook ruimtelijke ingrepen buiten de begrenzing van deze gebieden te worden getoetst op mogelijke schadelijke uitstralende effecten, dit wordt ook wel “externe werking” genoemd.

Het plangebied vormt geen onderdeel van enige beschermingszone voortvloeiende uit de bedoelde natuurwetgeving.

Het ligt niet in de lijn der verwachting dat er op de beoogde planlocatie bijzondere dier- of plantsoorten aanwezig zijn. Het gebied ligt in het stedelijke centrum van Zierikzee en is thans al gebruik als tuin.

Wel geldt er een algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

Het is de bedoeling dat het bouwplan in het najaar van 2015 wordt gerealiseerd. Er is dan geen kwetsbare periode. Mocht er toch iets aangetroffen worden dan wordt de zorgplicht in acht genomen.

Conclusie

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.9 Geur

Het bouwplan zelf bevat geen onderdelen die een geur of stankcirkel voor de omliggende bebouwing creëert.

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht.

De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Met het nieuwe wettelijke regime is er vooral sprake van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de gemeenten. Tot nu toe hebben de meeste gemeenten enkel een verantwoordelijkheid op basis van het provinciale beleid. Met de implementatie van het wetsvoorstel zijn zij verplicht deze verantwoordelijkheid zelfstandig op zich te nemen en moeten zij eigen archeologiebeleid ontwikkelen. Daarvoor dienen zij na te gaan in hoeverre aanpassing van reeds bestaande gemeentelijke beleidsinstrumenten, zoals vergunningverlening, aan een effectieve uitvoering van dat beleid kunnen bijdragen en is inpassing in de procedures rond het gemeentelijke ruimtelijke orderingsbeleid noodzakelijk.

Voor het perceel Lange Nobelstraat 30 is in het bestemmingsplan 'Bebouwde kom Zierikzee' de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied B' opgenomen. Er is in het bestemmingsplan bepaald dat er o.a. geen archeologisch onderzoek is vereist als het grondoppervlak van het bouwwerk niet meer bedraagt dan 250 m². Aan die voorwaarde wordt voldaan er wordt immers maar 72m² toegevoegd. Een archeologisch onderzoek behoeft dan ook niet te worden uitgevoerd.

Conclusie

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.11 Welstands- monumentencommissie.

De welstand-/monumentencommissie heeft op een positief advies uitgebracht over uw bouwplan mits het materiaal van de buitenwanden niet onbehandeld wordt toegepast.

4.12 Duurzaam bouwen

Het streven is gericht op duurzaam bouwen (DuBo). Onder duurzaam bouwen wordt verstaan het beperken van de negatieve milieu-effecten in alle fasen van het bouwproces en het vergroten van de ecologische kwaliteit van het stedelijk gebied. Aantasting van het (woon)milieu dient zoveel mogelijk te worden voorkomen door het toepassen van milieuvriendelijke en energie-extensieve materialen, het treffen van energiebesparende maatregelen en het creëren van mogelijkheden voor gescheiden inzameling van huishoudelijk afval in of bij de woning.

5. Uitvoerbaarheid.

Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de uitbreiding van een fysiotherapiepraktijk. Het perceel is eigendom van initiatiefnemer.

De kosten van de grondexploitatie aan de zijde van de gemeente bestaan uit de plan- en apparaatskosten en (mogelijke) planschade. Daar er geen sprake is van het toevoegen van een woning is er geen anterieure overeenkomst noodzakelijk. De plan en apparaatskosten worden via de legesverordening voldaan.

Tussen de gemeente en de eigenaar is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

6. Motivering.

Afweging

Het beoogde plan, uitbreiding van een fysiotherapiepraktijk, is in strijd met het bestemmingsplan Bebouwde Kom Zierikzee.

De gemeente Schouwen Duiveland wil kleinschalige bedrijvigheid op de juiste locaties faciliteren. Functiemenging van wonen en werken is mogelijk met behoud van de kernkwaliteiten (zoals beschermde dorps- en stadsgezichten). Onderhavig plan voorziet daarin. Door de grotere vraag naar fysiotherapie wil de initiatiefnemer op de bestaande locatie aan de Lange Nobelstraat 30 uitbreiden. Het bouwplan laat het beschermde stads- en dorpsgezicht in stand. Op 17 december 2012 zijn de beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden in werking getreden. Het bouwwerk past voor wat betreft de activiteit bouwen binnen deze beleidsregels.

Zoals uit deze onderbouwing blijkt vormen aspecten als geluidhinder, bodemverontreiniging, natuur, archeologie, water, milieuhinder van bedrijven/voorzieningen, externe veiligheid en luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Verwezen wordt naar de paragrafen waarin deze aspecten behandeld worden. De conclusie kan worden getrokken dat de kwaliteit van de leefomgeving afdoende is gewaarborgd. Er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing dan wel het plan is uit het oogpunt van een ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

De medewerking zal worden verleend via het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van die procedure wordt nog de mogelijkheid geboden aan belanghebbenden om hun zienswijze te geven op de voorgenomen vergunningverlening. Tevens zal op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit

ruimtelijke ordening in het kader van het zogenaamde vooroverleg bepaalde instanties, zoals provincie en inspectie VROM om een reactie worden gevraagd.