

WIJZIGINGSPLAN
VAN DER BILT LAAN 69
Gemeente Kapelle



BLANKENSTIJN BOSCH VAN ECK
ARCHITECTEN & BOUWADVISEURS

BBVE Architecten

Vestiging Rotterdam

Hooibrift 108

3023 KV Rotterdam

Tel: +31 (0)10 214 09 72

Vestiging Kortgene

Hoofdstraat 25

4484 CA Kortgene

Tel: +31 (0)113 30 6056

info@ bbve.nl

www. bbve.nl

IBAN: NL27 KNAB 0766270513

BTWnr: NL854844028B01

K.v.K. nr: 62504185

Gemeente Kapelle

van der Biltlaan 69, Kapelle

WIJZIGINGSPLAN

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0678.kapbiezWZ007.VAST

planstatus

datum:

09-12-2020

projectnummer:

2002-02 Biltlaan Kapelle

status:

Vastgesteld

initiatiefnemers:

D. van der Bijl en B. van der Bijl

B. Blankenstijn en C. Blankenstijn

Stichting Hartelijk

Deelcafé De Buurvrouw

projectleider:

ing. A. Blankenstijn

auteur:

ing. E. Brouwer

INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1	Algemeen	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Aanleiding	6
1.4	Doel	7
1.5	Leeswijzer	7

HOOFDSTUK 2 HET PROJECT

2.1	Inleiding	8
2.2	Beschrijving project	9
2.3	Juridische regeling	12

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1	Inleiding	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie	17

HOOFDSTUK 4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

Wegverkeerslawaaï	18
Spoorweglawaaï	18
Archeologie	19
Cultuurhistorie	19
Bodemkwaliteit	19
Kabels en leidingen	19
Bedrijven en milieuhinder	20
Water	20
Andere belangen waterbeheerders	21
Ecologie	21
Luchtkwaliteit	22

Externe veiligheid	22
Parkeren	24

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

5.1	Financiële uitvoerbaarheid	25
2.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	28
Artikel 2	Wijze van meten	33

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 17	Wonen	34
Artikel 23	Waarde Archeologie- 1	38

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 25	Antidubbeltelregels	39
Artikel 26	Algemene bouwregels	40
Artikel 28	Algemene ontheffingsregels	40
Artikel 29	Algemene wijzigingsregels	41
Artikel 30	Algemene procedureregels	41
Artikel 31	Overige regels	41

Hoofdstuk 4 Overgang en slotregels

Artikel 33	Overgangsrecht	42
Artikel 34	Slotregels	42

VERBEELDING

BIJLAGEN

Bijlage 1	Planomschrijving opdrachtgever versie 2
Bijlage 2	Kaart P+R

1. INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Dit ontwerp wijzigingsplan heeft betrekking op de locatie van der Biltlaan 69 in Kapelle. Het bedrijfspand aan de van der Biltlaan heeft in het verleden dienst gedaan als bankgebouw. Omstreeks 2001 heeft een verbouwing plaats gevonden waarbij onder meer de voorgevel is gewijzigd en een tweede verdieping is toegevoegd. Het rechter deel (gezien vanaf de straatkant) van de tweede verdieping is voorbereid als appartement met een eigen opgang, dit appartement is echter niet afgebouwd en is niet in gebruik genomen als zodanig.

Op de begane grond zijn een showroom, kantoorruimten en kantine aanwezig. Het linker deel van de verdieping bestaat uit bedrijfsruimte en kantoorruimte. Deze delen hebben dienst gedaan als muziekwinkel. Het pand staat sinds de beëindiging/vertrek van de winkel al enige jaren leeg. Aan de voorzijde ligt een volledig bestraatte parkeerplaats met ruimte voor ca. 6 auto's. Aan de achterzijde is omstreeks 2007 een fundering en een begane grondvloer geplaatst ten behoeve van een uitbreiding, deze uitbreiding is niet gerealiseerd, de vloer is ongebruikt.

1.2 PLANGEBIED

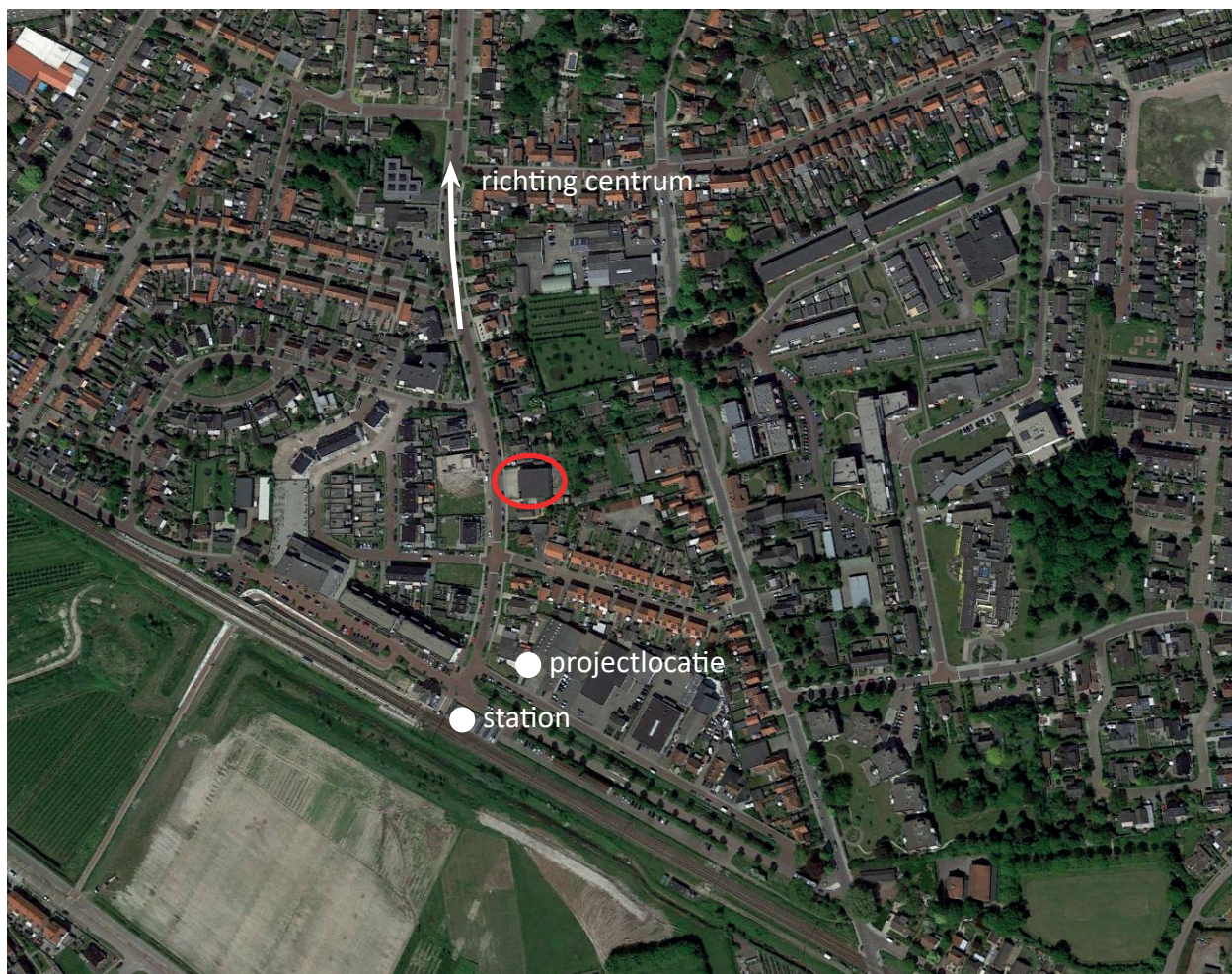
De projectlocatie aan de van der Biltlaan ligt tussen het centrum en het treinstation van Kapelle. De straat bestaat voornamelijk uit woningbouw in uiteenlopende typen. Gezinswoningen, twee-onder-één kappers, vrijstaande woningen en enkele kleinschalige appartementencomplexen van verschillende bouwperiode, variërend van '50-er jaren tot heden. Tegenover de project locatie is recent een nieuwbouwproject met woningen gerealiseerd.

1.3 AANLEIDING

De initiatiefnemers zijn voornemens om het bedrijfspand te transformeren tot twee appartementen op de verdieping waarin de twee gezinnen zelf gaan wonen. De begane grond biedt plaats aan maatschappelijke activiteiten, deze activiteiten worden ondergebracht in 'deelcafé de Buurvrouw' (Bijlage 1). Deze ruimte dient bovenal als ontmoetingsruimte.

De achterzijde wordt ingericht als achtertuin, de voorzijde zal plaats blijven bieden aan enkele auto's en wordt verder als voortuin ingericht.

Het deelcafé op deze locatie is de voortzetting van het huidige deelcafé De Buurvrouw, gevestigd aan de Weststraat 27 te Kapelle. Deze non-profit organisatie biedt verschillende activiteiten voor buurtbewoners, kinderen/jongeren, ouderen en statushouders en heeft een sociaal karakter. Voortzetting van het deelcafé op deze locatie biedt meerdere mogelijkheden ten opzichte van de huidige locatie.



Figuur 1.2: ligging van de projectlocatie | Bron: maps.google.nl, bewerking BBVE

1.4 DOEL

Het doel van dit wijzigingsplan is het wijzigen van het bestemmingsplan voor deze locatie van de bestemming 'Detailhandel' naar de bestemming 'Wonen'. Tevens wordt omgevingsvergunning voor het gebruik van de begane grond voor maatschappelijke activiteit onderbouwd.

1.5 LEESWIJZER

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: na de inleiding in hoofdstuk 1 waarin de aanleiding, het doel, de ligging van het plangebied en de vigerende regeling zijn beschreven, wordt in hoofdstuk 2 de ruimtelijke onderbouwing uiteengezet. In dit hoofdstuk worden achter-eenvolgens de huidige ruimtelijke en functionele structuur beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het planinitiatief getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. De toetsing aan de diverse sectorale aspecten wordt uitgevoerd in hoofdstuk 4. In Hoofdstuk 5 tot slot wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en de procedure.

De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld met set regels voortkomend uit het vigerende bestemmingsplan Kapelle-Biezelingse en de verbeelding van de projectlocatie.

2. HET PROJECT

2.1 INLEIDING

De gemeente Kapelle ligt op Zuid-Beveland, het schiereiland is het Oostelijke gedeelte van Midden-Zeeland en ligt tussen de Oosterschelde en de Westerschelde. Zuid-Beveland telt vier gemeenten: Goes, Borsele, Reimerswaal en Kapelle. De gemeente Kapelle heeft het kleinste inwonersaantal op Zuid-Beveland en telt vier kernen: Kapelle, Biezelinghe, Wemeldinge en Schoore en de buurtschappen Eversdijk en Abbekinderen. Kapelle en Biezelinghe vormen samen één dorpsgemeenschap. Het totaal aantal inwoners van de gemeente bedraagt ongeveer 12.400. De gemeente behoort van oudsher tot de belangrijkste fruitteeltgebieden in Zeeland.

In alle kernen van Kapelle is een bloeiend verenigingsleven actief, zoals sportverenigingen, ondernemersverenigingen, maatschappelijke, sociale en kerkelijke organisaties.

In de structuurvisie van de gemeente Kapelle worden enkele kernkwaliteiten welke de gemeente wil behouden en versterken:

- een uitstekend woon- en leefklimaat;
- een goed voorzieningenniveau (commercieel en maatschappelijk);
- voldoende werk in de gemeente;
- aantrekkelijk voor recreatie.

Initiatieven welke bijdragen aan versterking van deze kernkwaliteiten, kunnen binnen de gemeente Kapelle rekenen op een positieve grondhouding van het gemeentebestuur.



Figuur 2.1 : Luchtfoto locatie

2.2 BESCHRIJVING PROJECT

2.2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen aan de van der Biltlaan, deze straat is één van de drie straten - samen met de Dijkwelsestraat en de Biezelingsestraat- die directe verbinding vormt tussen de Stationsstraat en het centrum. Enkele zijstraten komen uit op de van der Biltlaan.

Het perceel heeft aan de zijde van de van der Biltlaan een breedte van circa 22 meter, in de lengte- richting Biezelingsestraat- is het perceel gemiddeld 39 meter lang. Aan de achterzijde grenst het perceel aan het achtergelegen perceel (Tuin). Met een totaal oppervlakte van 902 m² is het perceel groter dan de gemiddelde percelen in de omgeving met daarop vrijstaande en gescha- kelde woningen, het is kleiner dan de percelen met daarop de appartementencomplexen en het achtergelegen perceel dat in gebruik is als particuliere tuin/boomgaard.

Op het perceel staat het bestaande bedrijfspand met op de begane grond een showroom met entree, trap opgang naar appartement en een kantoren gedeelte. In het gevelbeeld is een schei- ding gemaakt in materialisatie tussen showroom/winkel, trapopgang en kantorengedeelte, res- pectievelijk glaspui/sandwichpaneel, glazen bouwprofielen en metselwerk.

Sandwichpanelen worden veelal toegepast bij loodsen en bedrijfshallen, waardoor dit vaak wordt geassocieerd met een zakelijke of industriële omgeving, ook de blinde gevel draagt hieraan bij. Voor het gebouw is een met grindtegels ingerichte voorterrein aanwezig dat dienst doet als par- keerplaats.



Figuur 1.1 : Bestaande situatie van der Biltlaan 69 | Bron: foto BBVE

2.2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bestaande structuur zoveel mogelijk gehandhaafd. Het toegepaste gevelmateriaal verkeert in voldoende conditie om te worden behouden.

Om de zakelijke en industriële uitstraling te verminderen wordt in de blinde gevel een venster toegevoegd. Dit venster zorgt voor daglicht in het betreffende bovengelegen appartement en draagt tevens bij aan het meer open karakter van het gebouw en de herkenbaarheid als woning. Door de toevoeging van enkele delen houten gevels op delen sandwichpaneel wordt de zakelijke uitstraling van het oorspronkelijke bedrijfspand verminderd.

De voormalige showroom op de begane grond, het deel achter de glazen pui, wordt ingericht als deelcafé. Het deelcafé omvat een maatschappelijke functie voor uiteenlopende doelgroepen zoals omschreven in de planomschrijving van de opdrachtgever (bijlage 1).

De appartementen op de verdieping worden bereikbaar door de bestaande glazen trapopgang aan de voorzijde van het pand. Deze bestaande voorziening dient beide appartementen en zorgt op deze wijze voor scheiding tussen privé en maatschappelijk gedeelte. Aan de achterzijde worden de appartementen uitgebreid met een eigen terras waardoor deze over eigen buitenruimte beschikken.



Figuur 2.1: Locatie met terreinvulling | Bron: maps.google.nl, bewerking BBVE



Figuur 2.4 : Nieuwe situatie van der Biltlaan 69

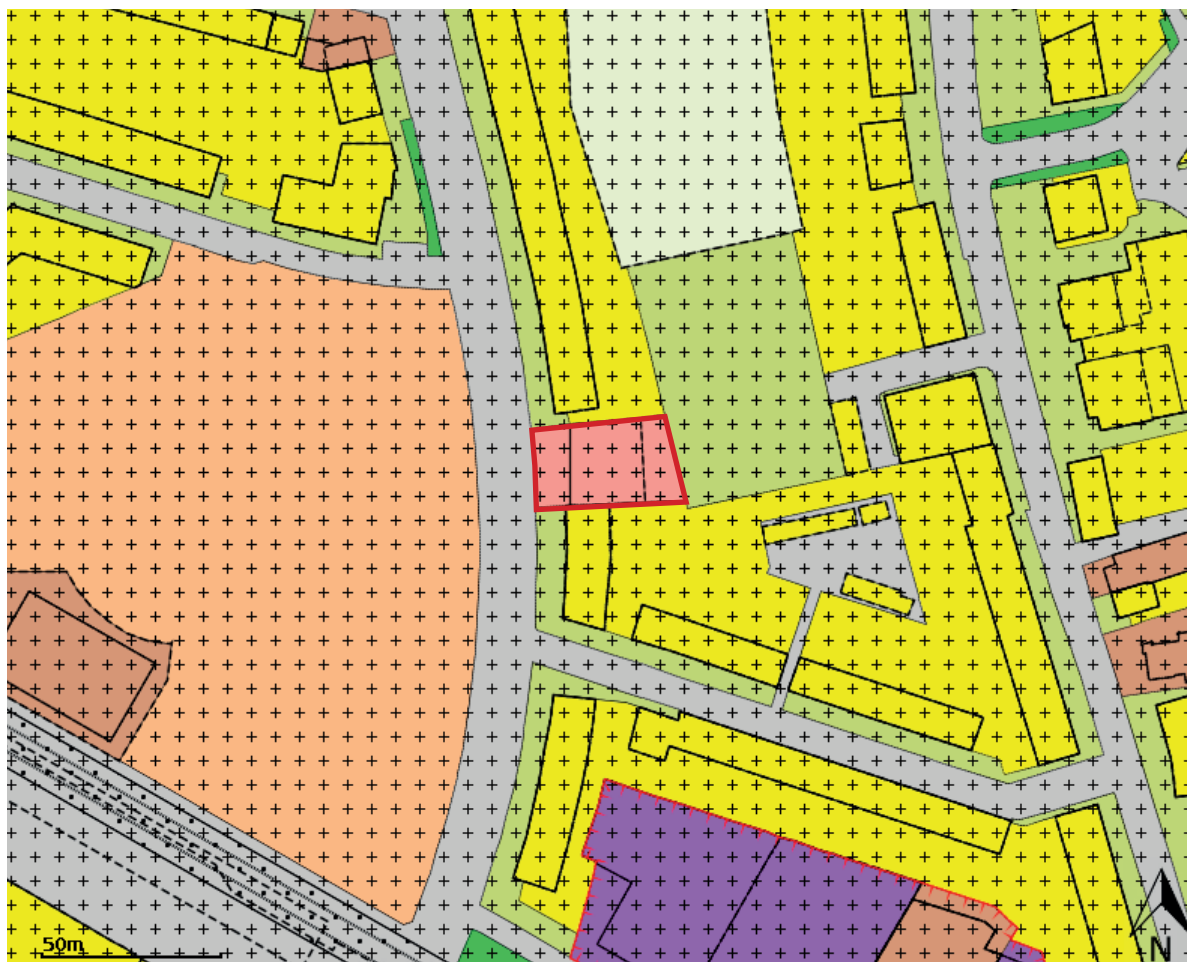


Figuur 2.5 : Schetsplan indeling voortuin

2.3 JURIDISCHE REGELING

2.3.1 Geldend bestemmingsplan

De projectlocatie ligt in het bestemmingsplan Kapelle-Biezeling van de gemeente Kapelle. Dit bestemmingsplan is op 9 februari 2010 door de gemeenteraad vast gesteld. Momenteel heeft de projectlocatie de enkelbestemming 'Detailhandel'. De gronden zijn bedoeld voor detailhandel en dienstverlening, wonen in een woning is daarbij is op deze locatie toegestaan (1 woning). Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 1', bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.



Figuur 1.2 : Uitsnede geldend bestemmingsplan | Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking BBVE

2.3.2 Planuitwerking

Omdat de gewenste ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingplan, is een procedure nodig. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek van 28 februari 2020 heeft de gemeente in de brief principemedewerking van der Biltlaan 69 van 3 april 2020 aangegeven medewerking te verlenen door middel van een wijzigingsprocedure van het bestemmingplan.

De plangrens in het onderhavige plan volgt de bestemmingsgrens van de bestemming 'Detailhandel' van het geldende bestemmingsplan 'Kapelle-Biezelinge'. In het onderhavige wijzigingsplan krijgt het plangebied de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Wonen' wordt opgenomen ter plaatse van het nu geldende bouwvlak waarbij het nieuwe bouwvlak voor de gehele bestemming 'Wonen' wordt opgenomen. Deze bestemming zal gelden voor maximaal twee woningen. Het gebruik van de begane grond voor maatschappelijke activiteiten wordt middels de omgevingsvergunning geregeld.

2.3.3 Juridische planbeschrijving

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk,. In de ministeriële 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' (Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwregels en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. De topografische ondergrond die gebruikt is als basis voor de verbeelding heeft geen juridische status.

Regels

Algemeen

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

Begripsbepalingen en Wijze van meten

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitsel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

Bestemmingsregels

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' mag gewoond worden in een woning, de gronden bieden plaats aan maximaal twee woningen. Daarnaast zijn deze gronden bedoeld voor bij deze bestemming horende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water. Voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen zijn bouwregels opgenomen. Voor een woning geldt een maximum goothoogte van 6 meter, de maximum nokhoogte bedraagt 10 meter. Voor aan-, uit- en bijgebouwen, inclusief overkappingen, geldt een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum bouwhoogte van 7 meter. Binnen de bestemming zijn maximaal 2 woningen mogelijk, 2 aan 1 geschakeld of vrijstaand.

Waarde - Archeologie 1

Voor het hele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' opgenomen. Deze bestemming is opgenomen voor de bescherming van eventuele archeologische waarden die in de bodem aanwezig zijn.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen van verschillende bij gebouwen horende elementen zoals galerijen, afdaken en erkers. Tevens is een regeling opgenomen die waarborgt dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouw.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden, zoals het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

3. BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Voor het Rijksbeleid is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte gebruikt, de provinciaal beleid staat onder meer in het Omgevingsplan Zeeland omschreven. Voor het gemeentelijk beleid zijn de Structuurvisie en de Woonvisie onderliggende documenten voor de verantwoording van het beleid.

3.2 RIJKSBELEID

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, streeft het rijk naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is en blijft.

Daarbij geeft het Rijk ruimte aan regionaal maatwerk, zet het de gebruiker voorop, krijgen investeringen prioriteit en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuren met elkaar.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland is op 21 september 2018 vastgesteld door Gedeputeerde staten van provincie Zeeland. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie en provinciale belangen op Zeeland weer, waar de Provincie Zeeland een (groot) belang aan hecht. Alle hoofdlijnen voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Zowel op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, maar ook economie, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. De gemeente heeft een grote vrijheid bij functiewijzingen binnen de bebouwde kom.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

In de Omgevingsverordening Zeeland 2018 zijn onder andere regels op het gebied van ruimte, milieu, water, landschap, natuur, distelbeheer, wegen en vaarwegen en ontgrondingen opgenomen. Met name hoofdstuk 2 Ruimte is voor de onderhavige wijziging van belang.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie 2012-2030

De Structuurvisie 2012-2030 van de gemeente Kapelle is op 26 maart 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is de gemeentelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling uitgewerkt. Belangrijke thema's in de Structuurvisie zijn het behoud en verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving met een goed maatschappelijk voorzieningenniveau.

Woonvisie gemeente Kapelle 2017+

In mei 2017 is de Woonvisie gemeente Kapelle 2017+ vastgesteld. In dit document worden door de gemeente belangrijke kansen en uitdagingen voor de woningmarkt van Kapelle benoemd. Daarnaast wordt de ambitie en koers op midden lange en lange termijn toegelicht. De woonvisie sluit aan bij de ambities uit de structuurvisie; de gemeente wil behouden en versterken van dat wat Kapelle definieert. Dit is vertaald zich onder meer in een aantrekkelijk woon- en leefomgeving. Naast het realiseren van kleinschalige nieuwbouw om op te korte termijn aan de woningvraag te voldoen, richt het zich op verbetering van de bestaande woningvoorraad op de langere termijn.

3.5 CONCLUSIE

De functiewijziging van 'Detailhandel' naar 'Wonen' past binnen rijks-, en provinciaal beleid. In de omgevingsverordening zijn geen specifieke regels opgenomen welke het wijzigingsplan belemmeren of de functiewijziging in de weg staan.

De bestemmingsplanwijziging staat ook het gemeentelijk beleid niet in de weg. De omgevingsvergunning voor de maatschappelijke activiteiten op de begane grond, sluit aan bij de ambitie om de maatschappelijke voorzieningen verder te ontwikkelen.

Het toevoegen van een appartement en het gereed maken voor bewoning van het reeds bestaande appartement aan de van der Biltlaan 69 draagt bij aan de ambities op korte en langere termijn.

4. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

Aspecten	Beoordelingsaspecten	Afweging
Wegverkeerslawaai		
Wet geluidshinder	Worden geluidsgevoelige objecten in de geluidszone van een weg voorgesteld?	De bebouwde kom van Kapelle-Biezelinge is aangewezen als 30 km/uur zone. Dergelijke wegen hebben op grond van de Wgh geen geluidszone. De ontwikkeling ligt niet binnen de geluidszone van wettelijke gezoneerde wegen. Echter dient op basis van jurisprudentie ook ten aanzien van wegen met een snelheid lager van 50 km/uur aannemelijk te worden gemaakt dat sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden beoordeeld of een goed woon/ leefklimaat kan worden gewaarborgd. Er is sprake van een lage verkeersintensiteit in een rustige woonwijk. De voorgevel van de woningen bevindt zich op een afstand van ca. 16 meter van de wegas. Een goed woon/ en leefklimaat is hiermee gewaarborgd.
Spoorweglawaai		
Wet geluidhinder	Worden geluidsgevoelige objecten in de geluidszone van een spoorweg voorgesteld?	Op circa 165 m afstand ten zuiden van het plangebied ligt een spoorlijn. Deze spoorlijn is opgenomen op de Regeling geluidplafondkaart Milieubeheer (RGM), waardoor de bronnen onder hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer (Wm) vallen. Voor de spoorlijn geldt ter hoogte van de ontwikkeling een geluidproductieplafond van maximaal 57dB (bron: geluidsregister) Dit betekent dat de wettelijke geluidszone 200 m bedraagt. In dat kader is akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai noodzakelijk. De broninformatie dient ontleend te worden aan het geluidsregister zoals bedoeld in artikel 3.8 lid 2 en 3 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012 (RMG 2012) . Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een spoorweg gelden bepaalde voorkeursgrenswaarden en uiterste grenswaarden. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten

		van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Ten aanzien van spoorweglawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een uiterste grenswaarde van 68 dB. Het betreft een functieplanwijziging waarbij de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft en geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Akoestisch onderzoek is niet nodig.
Archeologie	Is er sprake van een verwachtingswaarde op de gronden?	Voor het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 1'. Hiervoor geldt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is wanneer de bodemingrepen een kleiner oppervlakte beslaan dan 100m ² en niet dieper reiken dan 30 cm. Het onderhavige plan betreft een functiewijziging en verbouwing van bestaand gebouw. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en er wordt geen nieuwbouw voorzien. Er vindt geen roering in de grond plaatst. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waarden?	In de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig waarmee binnen het plan rekening gehouden kan of moet worden. Daarnaast betreft het een functieplanwijziging waarbij de bestaande bebouwing gehandhaafd blijft en geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd.
Bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie. Functie mag geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit.	Door de functie te wijzigen van 'Detailhandel' naar 'Wonen' is een gevoelige functie mogelijk gemaakt. Het gebouw is gebouwd voor detailhandel (muziekwinkel), waarbij de mogelijkheid voor één woning geaccepteerd is. Er valt niet te verwachten dat in de periode dat detailhandel geldend was, de bodem vervuult is geraakt. Daarnaast bestaan de naastgelegen percelen uit woningen en is recent aan de overzijde van de straat een nieuwbouwproject woningen gerealiseerd. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk, dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.
Kabels en leidingen	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	Langs de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal zijn een 400 AC en een 600 BONNA watersportleidingen gelegen. Deze leidingen hebben echter geen effect voor de ontwikkelingen. Voordat werkzaamheden worden gestart zal op de gebruikelijk en daarvoor voorgeschreven wijze KLIC-melding plaatsvinden.

Bedrijven en Milieuhinder	Heeft de toevoeging van tweede woning gevolgen voor/vanwege omliggende bedrijven/inrichtingen?	Binnen de afstand van 10 meter is alleen de enkelbestemming 'Wonen' en de enkelbestemming 'Tuin'. Deze bestemmingen geven geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging. Voor de inpassing van functies en functiewijzigingen geldt volgens de richtlijnen in de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een richtafstand van 30 meter in een rustige woonwijk. Ter plaatse is reeds een woning toegestaan waardoor de situatie feitelijk niet wijzigt. Het bestaande woon- en leefklimaat, dat voor de omgeving vergelijkbaar is, blijft gehandhaafd.																		
Water																				
Waterveiligheid	Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houdend met de daarvoor benodigde ruimte.	In de directe omgeving van de ontwikkeling zijn geen waterkeringen aanwezig.																		
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlakte water in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties	De huidige situatie blijft ongewijzigd. <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>huidige situatie</th><th>na realisatie</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>dakoppervlak</td><td>410 m²</td><td>410 m²</td></tr> <tr> <td>dichte bodemverharding voor</td><td>220m²</td><td>220m²</td></tr> <tr> <td>betonvloer</td><td>124m²</td><td>124m²</td></tr> <tr> <td>doorlatende bodemverharding</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr> <td>wateroppervlakte</td><td>0</td><td>0</td></tr> </tbody> </table>		huidige situatie	na realisatie	dakoppervlak	410 m ²	410 m ²	dichte bodemverharding voor	220m ²	220m ²	betonvloer	124m ²	124m ²	doorlatende bodemverharding	0	0	wateroppervlakte	0	0
	huidige situatie	na realisatie																		
dakoppervlak	410 m ²	410 m ²																		
dichte bodemverharding voor	220m ²	220m ²																		
betonvloer	124m ²	124m ²																		
doorlatende bodemverharding	0	0																		
wateroppervlakte	0	0																		
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.	Het afvalwater ten gevolge van de ontwikkeling zal afgevoerd worden op de aanwezige gemeentelijke riolering.																		
Grondwaterkwantiteit en verdroging	Tegengaan/verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	De ontwikkeling voorziet niet in het oppompen van grondwater. Tevens beschikt de ontwikkellocatie niet tot beperkt over infiltratiemogelijkheden. Daarom is infiltratie ook niet mogelijk. Ten opzichte van de huidige situatie zal er geen (negatief) effect optreden.																		
Grondwaterkwaliteit	Behoud/realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De grondwaterkwaliteit wordt door het plan niet negatief beïnvloed.																		

Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Om te voorkomen dat hemelwater verontreinigd raakt dient het gebruik van uitlogende materialen zoals zink en lood te worden voorkomen en dient het gebruik van duurzame bouwmaterialen te worden bevorderd.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via onder andere de daarvoor benodigde ruimte.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de water gerelateerde volksgezondheid.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De ontwikkellocatie is niet zettingsgevoelig.
Natte natuur	Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	De ontwikkeling zorgt niet voor (negatieve) effecten op de in de nabije omgeving aanwezige natte natuur.
Onderhoud oppervlaktewater	Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de onderhoudsstroken ten gevolge van het onderhouden van het oppervlaktewater.
Andere belangen waterbeheerders		
Relatie met eigendom waterbeheerder	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling vormt geen belemmering voor eigendommen van de waterbeheerder.
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.	Niet van toepassing.
Ecologie		
Ecologie	Gebiedsbescherming	Er liggen geen natuurgebieden of onderdelen van het Natuur Netwerk Zeeland in de directe omgeving van het plangebied. Een beoordeling in het kader gebiedsbescherming is niet nodig.
	Soortenbescherming	Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of ander groen gerooid. Een inspectie ter plaatse heeft geen resultaat opgeleverd. Er is geen quickscan benodigd. Er zijn geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

Luchtkwaliteit		
Wet milieubeheer	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet milieubeheer?	Volgens de grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM10) van 19,7 ug/m3 en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO2) van 13,7. Deze waarden liggen onder de helft van de normen. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Kleine woningbouwlocaties (tot 3.000 woningen) vallen onder het besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM). Toevoegen van één woning leidt niet tot overschrijding van de norm.
Externe veiligheid		
Bevi-inrichtingen Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, buisleiding en water	Ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van risicobronnen?	Risicovolle inrichtingen In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig met een plaatsgebonden risicocontour of het invloedsgebied ten gevolge van het groepsrisico dat reikt tot aan de ontwikkeling. Dit vormt dan ook geen belemmering. Vervoer van gevaarlijke stoffen In de directe omgeving worden er geen gevaarlijke stoffen over de weg, het water of door buisleidingen getransporteerd. Ten zuiden van de ontwikkeling op circa 165 meter is het spoortraject Roosendaal – Vlissingen gelegen. Over dit spoor worden gevaarlijke stoffen getransporteerd. In verband met eerder ontwikkelingen is in 2009 een QRA opgesteld naar de hoogte van het groepsrisico ten gevolge van deze spoorlijn. In deze QRA is reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van woningbouw, de realisatie van één extra woning heeft geen significante effecten op de hoogte van het groepsrisico. Uit de QRA blijkt dat de 10⁻⁶ plaatsgebonden risicocontour (PR10⁻⁶) niet wordt overschreden. Als gevolg van de transformatie van het voormalig veilingterrein naar een woongebied met een school, zal het groepsrisico in geringe mate toenemen. Er vindt echter geen overschrijding plaats van de orientatiewaarde. Gezien het feit dat de PR10⁻⁶ contour niet reikt tot de ontwikkeling, en het groepsrisico niet (significant) wijzigt is een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Vervolg externe veiligheid

	Toe te passen maatregelen bij het ontstaan van een warme BLEVE (het vrijkomen en direct ontsteken van LPG, als gevolg van het langere tijd aanstralen van de wagon door een extreme brand).	Ruimten met een hogere bezettingsgraad zijn gepositioneerd aan de centrumzijde van het gebouw. Nooduitgangen zijn van het spoor af gericht en sluiten aan op de bestaande infrastructuur. Ter plaatse van de entree wordt een infographic geplaatst, die de gebruikers wijst op de gevaren en de te nemen handelingen bij het zich voordoen van een BLEVE. Daarnaast wordt er bij de entree een handmatige schakelaar geplaatst, waarmee de mechanische ventilatie kan worden uitgezet, zodat schuilen bij een toxisch scenario mogelijk is. Conclusie Het aspect externe veiligheid, met inachtneming van de eerder genoemde maatregelen, vormt geen belemmering voor de vaststelling van het uitwerkingsplan.

Parkeren		
Parkeren auto's (Bijlage 2)	Passen het voorgenomen aantal parkeerplaatsen bij de betreffende activiteiten?	Voor bepaling van het benodigde aantal parkeerplaatsen (pp) wordt uitgegaan van de richtlijnen van CROW. Parkeervoorziening woningen: 0,8-1,6 voertuigen/appartement klasse midden Uitgangspunten: - Weinig stedelijk - Schil centrum - 2 (huur) appartementen $1,6 \times 2 = 3,2 \text{ pp}$ Parkeervoorziening sociale activiteiten: Voor bestemming 'Deelcafé' zijn geen richtlijnen beschikbaar. Uitgangspunten: - Bibliotheek: $0,5-1,0/100 \text{ m}^2 = 2-4 \text{ pp}$ - Religiegebouw: $0,1-0,2/\text{zitplaats} = 2-4 \text{ pp}$ - Café en evenementenhal, geen gegevens Door de appartementen worden 2 á 3 parkeerplekken bezet. Voor de sociale activiteiten zijn 3 vakken noodzakelijk. Dat de organisatoren van de bijeenkomsten op de plek wonen is een voordeel. Op grond hiervan zijn 5 plaatsen de uitgangspositie. Ten behoeve van de bezoekers zullen gebruikers en organisatoren afstemmen dat gebruik wordt gemaakt van het P&R terrein nabij het station aan de Stationssingel. Zie Bijlage 2'. De parkeerdruk wordt hiermee en door het realiseren van fietsparkeerplekken beperkt.
Stalling fietsen	Kunnen op het terrein voldoende fietsen (tijdelijk) worden gestald, behorende bij de betreffende activiteiten?	Voor bepaling van het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen (is uitgegaan van de richtlijnen van CROW. Fietsparkeervoorziening (fp) sociale activiteiten: Voor bestemming 'Deelcafé' zijn geen richtlijnen beschikbaar. Uitgangspunten: - Bibliotheek: $3/100\text{m}^2 = 4 \text{ fp}$ - Religiegebouw: $30/100 \text{ zitplaatsen} = 5 \text{ fp}$ - Café en evenementenhal $7/100 \text{ m}^2 = 10 \text{ fp}$ Activiteiten vinden nooit tegelijkertijd plaats. 10 fietsparkeervoorziening voldoen. Ten behoeve van het plaatsen van de fietsen moeten fietsaanleunbeugels worden geplaatst, met inachtneming van 2 meter tussenruimte.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 FINANCIËLE UITVOERBAARHEID

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, moeten de kosten die voortvloeien uit de vaststelling (wijziging) van een bestemmingsplan zijn ‘verzekerd’. Dit wordt verzorgd door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst. Alle kosten en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het onderhavige plan heeft geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente. Deze overeenkomst wordt door de gemeente opgesteld.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Vooroverleg

Naar aanleiding van het principeverzoek d.d. 28 februari 2020 heeft de gemeente Kapelle in de brief principemedewerking van der Biltlaan 69 van 3 april 2020 aangegeven voornemens te zijn medewerking te verlenen aan de planologische ontwikkeling.

Informereren van de omgeving

Doormiddel van een buurtonderzoek en een presentatie zijn de betrokkenen, burens en omwonende geïnformeerd over de onderhavige plannen. Dit is ondertekend als bijlage bij de aanvraag Omgevingsvergunning toegevoegd.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro in combinatie met afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.