Terneuzen

Parkeerterrein Tuinstraat 5, Axel

Ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan

RBOI

adviseurs ruimtelijke ordening

Terneuzen

Parkeerterrein Tuinstraat 5, Axel

Ruimtelijke onderbouwing voor een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0715.OMGAXL06-VG99

projectnummer:

0715.008883.00

projectleider:

ing. J.C.C.M. van Jole

planstatus

datum:	status:
25-10-2011	vastgesteld

M.008/05

gecertificeerd door Lloyd's conform ISO 9001: 2008

aangesloten bij: NL LID INGENIEURS BNSP

RBOI - Middelburg bv
Nieuwstraat 27
Postbus 430
4330 AK Middelburg
Telefoon (0118) 689 010
E-mail: mburg@rboi.nl

© RBOI-Middelburg bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van RBOI-Middelburg bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding 3

1.1. Aanleiding en doel ruimtelijke onderbouwing 3
1.2. Ligging projectlocatie 3
1.3. Instrument omgevingsvergunning 4
1.4. Leeswijzer 5

2. Toetsing project 7

2.1. Huidige situatie 7
2.2. Beoogde situatie 8
2.3. Toetsing aan beleid 9
2.4. Overige toetsen 10
2.4.1. Water 10
2.4.2. Ecologie 11
2.4.3. Afstemming op omliggende woningen 11
2.4.4. Archeologie 12
2.4.5. Bodem 12
2.4.6. Parkeren 12
2.4.7. Overige aspecten 12
2.4.8. Financiële effecten 13
2.5. Conclusie 13

Bijlagen:

1. Archeologie
2. Besluitgebiedkaart

2 Inhoud van de toelichting

toelichting

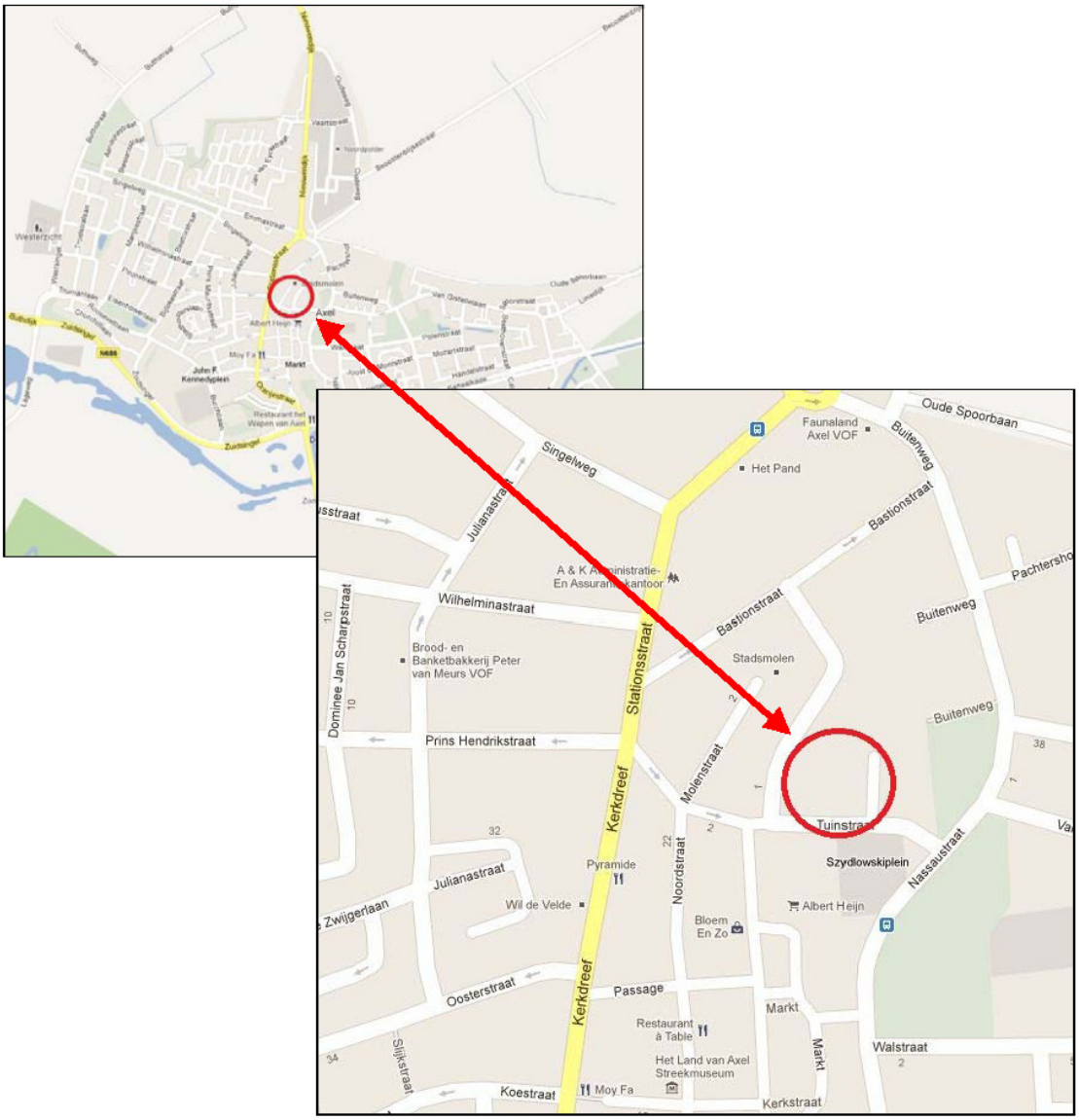
1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel ruimtelijke onderbouwing

Voor het perceel Tuinstraat 5 in Axel is door Iris Vastgoed BV een verzoek ingediend om de gronden in gebruik te nemen als parkeerterrein. Op grond van het geldende bestemmingsplan Axel (vastgesteld 26 januari 2006) is dit niet toegestaan.
De gemeente Terneuzen heeft besloten planologische medewerking te verlenen aan het initiatief. Gekozen is voor het instrument van een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor afwijken van het geldende bestemmingsplan. In artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van deze wet kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een aanvraag voor een dergelijke vergunning dient daarom vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing (hierna RO). Voorliggende rapportage bevat deze RO.

1.2. Ligging projectlocatie

In figuur 1.1 is indicatief de ligging van de locatie aangegeven. De locatie ligt in het centrum tussen de Bastionstraat en de Tuinstraat.



Figuur 1.1. Ligging projectlocatie

1.3. Instrument omgevingsvergunning

Integratie van vergunningen

Het instrument omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is geregeld in de Wabo. De omgevingsvergunning wordt verleend voor een fysiek project en vindt zijn weg via één loket, één aanvraag, één set indieningsvereisten, één bevoegd gezag, één voorbereidingsprocedure, één besluit, één rechtsbeschermingsprocedure en één handhaver.

Bevoegd gezag
De gemeente Terneuzen is voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het initiatief het bevoegd gezag.

Noodzaak omgevingsvergunning
Om de functiewijziging planologisch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor het gebruik.

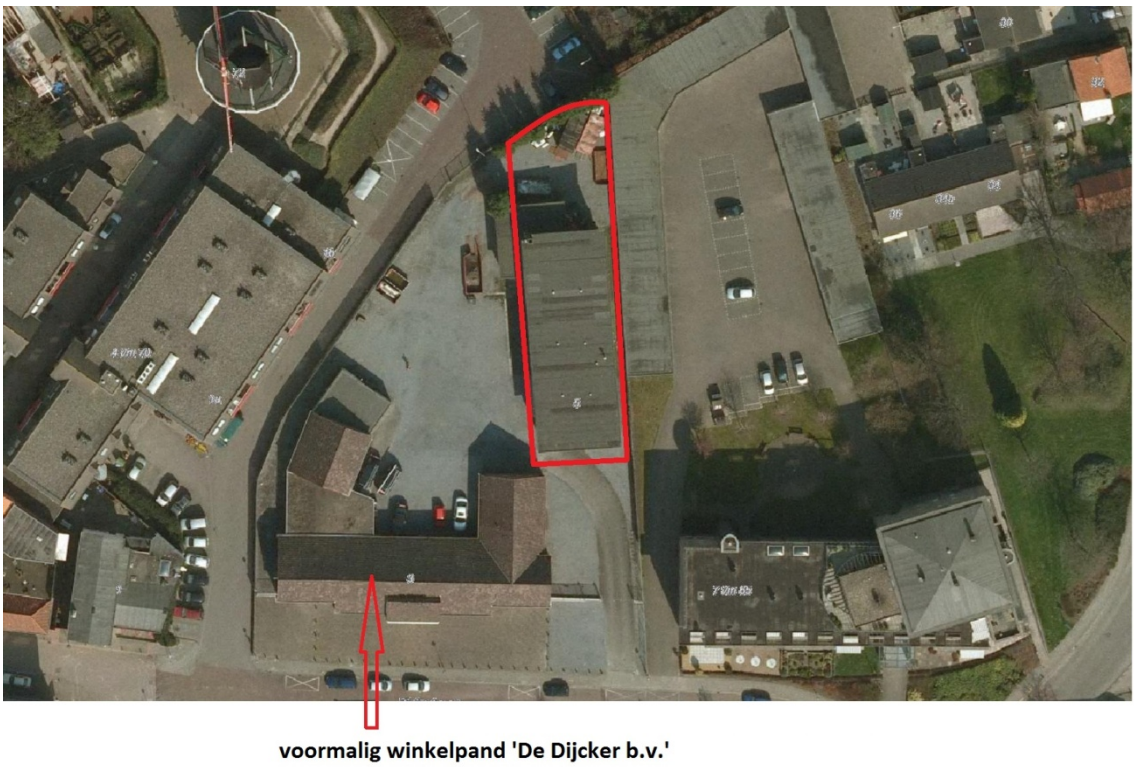
1.4. Leeswijzer

In de paragrafen 2.1 en 2.2 worden de huidige en beoogde situatie beschreven. Vervolgens is het initiatief in paragraaf 2.3 getoetst aan het gemeentelijk beleid. In paragraaf 2.4 is het initiatief getoetst aan sectorale wetgeving. Omdat het gaat om een ondergeschikte afwijking van het bestemmingsplan kan deze toetsing heel beperkt blijven.

2. Toetsing project

2.1. Huidige situatie

Tot voor kort waren de gebouwen op de locatie in gebruik als oefenruimte voor de lokale muziekvereniging. Inmiddels zijn alle gebouwen gesloopt. De figuren 2.1. en 2.2. geven een impressie van de situatie met de voormalige bebouwing. Aan de oostzijde van de locatie staan garageboxen. Op het aangrenzende perceel, Tuinstraat 3, wordt momenteel een (Aldi) supermarkt gerealiseerd. De huidige (Aldi) supermarkt aan de Tuinstraat 1a verhuist hier naartoe. Voor deze ontwikkeling is reeds een omgevingsvergunning afgegeven.



Figuur 2.1. Luchtfoto referentiesituatie (bron: provincie Zeeland)
Alle bebouwing binnen de rode contour en het naastgelegen gebouw aan de Tuinstraat met de voormalige winkelbebouwing zijn reeds gesloopt.

zicht vanaf de Bastionstraat

zicht vanaf de Tuinstraat

Figuur 2.2. Referentie Foto's (bron: www.maps.google.nl 2011)

2.2. Beoogde situatie

De ontwikkeling voorziet in het gebruik van het perceel als parkeerterrein. In totaal zijn er 39 parkeerplaatsen beoogd. Het parkeerterrein maakt na realisatie integraal onderdeel uit van het aangrenzende parkeerterrein van de toekomstige supermarkt. In totaal worden er 74 parkeerplaatsen gerealiseerd.

In figuur 2.3 is de beoogde perceelsinrichting weergeven (locatie is hierin rood omlijnd). De parkeerplaatsen liggen in het verlengde van de overige parkeerplaatsen en zijn toegankelijk via de Tuinstraat.

Figuur 2.3. Nieuwbouw supermarkt en inrichting parkeerterrein

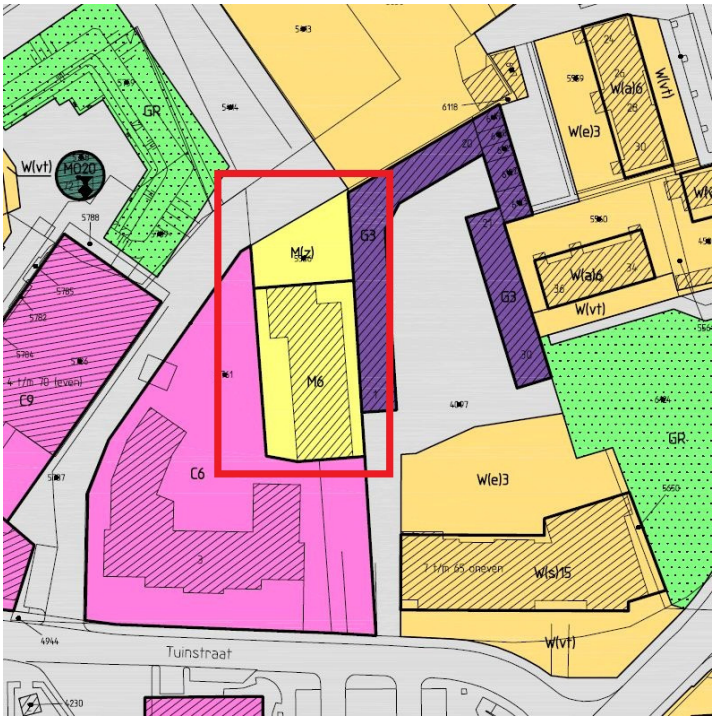
2.3. Toetsing aan beleid

Bestemmingsplan Axel (2006)

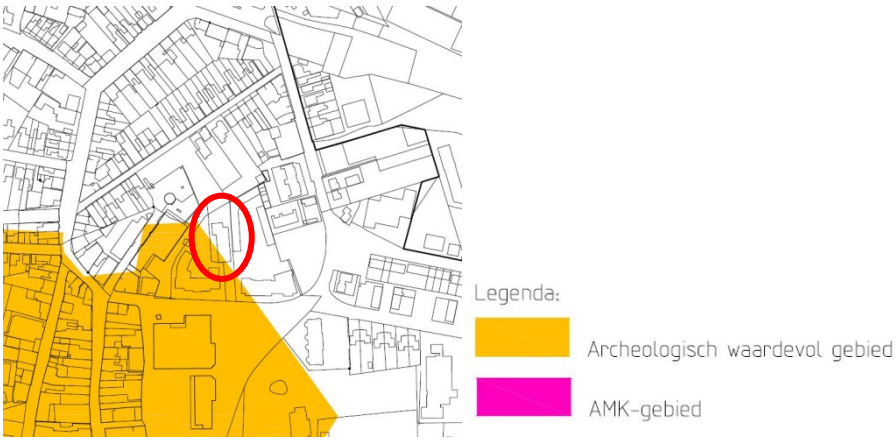
In het bestemmingsplan Axel hebben de gronden de bestemming Maatschappelijke doeleinden en de medebestemmingen Archeologisch waardevol gebied en Molenbeschermingszone. De medebestemming Archeologisch waardevol gebied geldt voor de zuidelijke punt van de locatie (zie figuur 2.5).

Op gronden met de bestemming maatschappelijk mag 60% van het bouwvlak worden bebouwd met gebouwen en overkappingen met een maximum goothoogte van 6 meter. Het gehele gebied mag worden verhard. Parkeren is toegestaan ten behoeve van de bestemming Maatschappelijk. De gronden gebruiken als zelfstandig parkeerterrein of als parkeerterrein ten behoeve van een andere bestemming is niet toegestaan.

Er gelden bouw- en aanlegvoorschriften voor gronden met de medebestemming Archeologisch waardevol gebied. Het is verboden om zonder vergunning grondwerkzaamheden uit te voeren die dieper dan 30 cm in de grond reiken. Bouwwerken zijn slechts toegestaan als hiervoor vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders.



Figuur 2.4. Fragment plankaart 3 bestemmingsplan Axel



Figuur 2.5. Fragment voorschriftenkaart bestemmingsplan Axel

2.4. Overige toetsen

Aangezien het initiatief enkel voorziet in de herinrichting van een perceel en er geen bouwactiviteiten plaatsvinden kan toetsing aan sectorale aspecten beperkt blijven tot een korte toelichting op de aspecten; water, ecologie, afstemming omliggende functies, archeologie, bodem, parkeren en financiële effecten.

2.4.1. Water

Beleid en normstelling

Op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan overleg met de waterbeheerder verplicht (artikel 6.18. Bor) en moeten in de RO ten behoeve van deze omgevingsvergunning de re-

sultaten van dit overleg worden opgenomen (artikel 5.20 Bor). Het concept van deze RO wordt daarom voorgelegd aan het waterschap Scheldestromen. Het wateradvies wordt te zijner tijd verwerkt in de definitieve RO.

Toetsing
Referentiesituatie
In de referentiesituatie is het perceel geheel verhard (bebouwing en erfverharding).

Toekomstige situatie
In de nieuwe situatie blijft het terreinoppervlak geheel verhard. De verharding wordt uitgevoerd in asfalt en verbandklinkers. Er is derhalve geen toename van het verhard oppervlak. Hemelwater van het parkeerterrein wordt via straatkolken afgevoerd naar de riolering. De ontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterhuishouding en (grond)waterkwaliteit.

Conclusie
De aanleg van het parkeerterrein heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

2.4.2. Ecologie
Op de locatie zijn geen beschermde natuurwaarden aanwezig. Broedvogels zijn gezien de huidige situatie evenmin te verwachten. De bebouwing is reeds gesloopt. Hierdoor zijn vleermuizen niet meer van belang. Aanvraag voor ontheffing van de flora- en faunawet is daarom niet nodig.

2.4.3. Afstemming op omliggende woningen
Normstelling en beleid
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat ter plaatse van woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd omgekeerd mogen woningen geen belemmering vormen voor de aanleg van het parkeerterrein.
Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof en geluidhinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. In het geval van een gemengd gebied kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden.

Toetsing
Het gemeentebestuur is van oordeel dat de omgeving waarin het plangebied ligt, kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. De planlocatie grenst namelijk aan een supermarkt en aan andere uiteenlopende centrumfuncties. Daarnaast ligt de planlocatie nabij de Buitenweg. Deze weg maakt deel uit van de hoofdwegenstructuur in de kern. De verkeersintensiteit op deze weg is relatief hoog (circa 4.000 mtv/etmaal). Op basis van de VNG-publicatie geldt voor een parkeerterrein in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De afstand van het openbaar parkeerterrein tot de dichtst bijgelegen woningen (aan de Tuinstraat) bedraagt ongeveer 16 meter. Dit betekent dat aan de richtafstand wordt voldaan.

Conclusie
Het parkeerterrein vormt geen belemmering voor omliggende woningen omgekeerd vormen de omliggende woningen ook geen belemmering voor het parkeerterrein.

2.4.4. Archeologie
In bijlage 1 is een overzicht weergegeven van het geldende archeologisch beleidskader. De beoordeling heeft plaatsgevonden aan de hand van toetsing aan bronnen en beleidsdocumenten.
De beoordeling van de bronnen en beleidsdocumenten wijst uit dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

2.4.5. Bodem
Normstelling en beleid
Volgens artikel 5.20 van het (Bor) juncto 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe functies dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.
Het uitvoeren van bodemonderzoek is niet noodzakelijk wanneer:
- het gaat om een vergunningplichtig bouwwerk dat geen gebouw is;
- het gaat om een gebouw dat niet bestemd is voor het permanent verblijf van mensen.

Toetsing
Er wordt alleen een parkeerterrein aangelegd. Er wordt niet voorzien in de realisatie van gebouwen. Bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. De uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning is niet in het geding.

2.4.6. Parkeren
Volgens publicatie 182 van de stichting CROW[1] wordt voor supermarkten in een "niet stedelijke" verstedelijkingsgraad zoals de kern Axel (bron: CBS) uitgegaan van minimaal 3 en maximaal 4,5 parkeerplaatsen per 100 m^2 bruto vloeroppervlakte (BVO). De parkeervraag voor deze winkelruimte bedraagt totaal 35 à 52 parkeerplaatsen. Rondom de supermarkt wordt al voorzien in 35 parkeerplaatsen. Het initiatief voorziet in 39 extra parkeerplaatsen. De capaciteit van het totale terrein komt daarmee op 74 parkeerplaatsen.
Er wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen voor de naastgelegen supermarkt.

2.4.7. Overige aspecten
De aspecten wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

[1] Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering; september 2008; Ede

2.4.8. Financiële effecten

Kostenverhaal
Het aanleggen van een parkeerterrein is niet aan te merken als een bouwplan als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarom is geen verplichting tot kostenverhaal, dan wel tot het opstellen van een exploitatieplan.

Financiële uitvoerbaarheid
Voor de gemeente Terneuzen zijn er ten aanzien van de uitvoering geen financieel-economische risico's aan verbonden.
De gemeente heeft inzage gehad in de exploitatieopzet van de initiatiefnemer. Hieruit blijkt dat deze financieel in staat is om de ontwikkeling te realiseren. De financiële uitvoerbaarheid is daar voldoende geborgd.

2.5. Conclusie

De aanleg van het parkeerterrein past binnen het gemeentelijk beleid. Er zijn geen ruimtelijke, milieuhygiënische belemmeringen.

bijlagen
bij de toelichting

Bijlage 1 Archeologie

Normstelling en beleid

Het archeologisch beleid is vastgelegd in het vastgestelde Interimbeleid Archeologie "De onderste steen boven?" Interim-beleid archeologie gemeente Terneuzen.

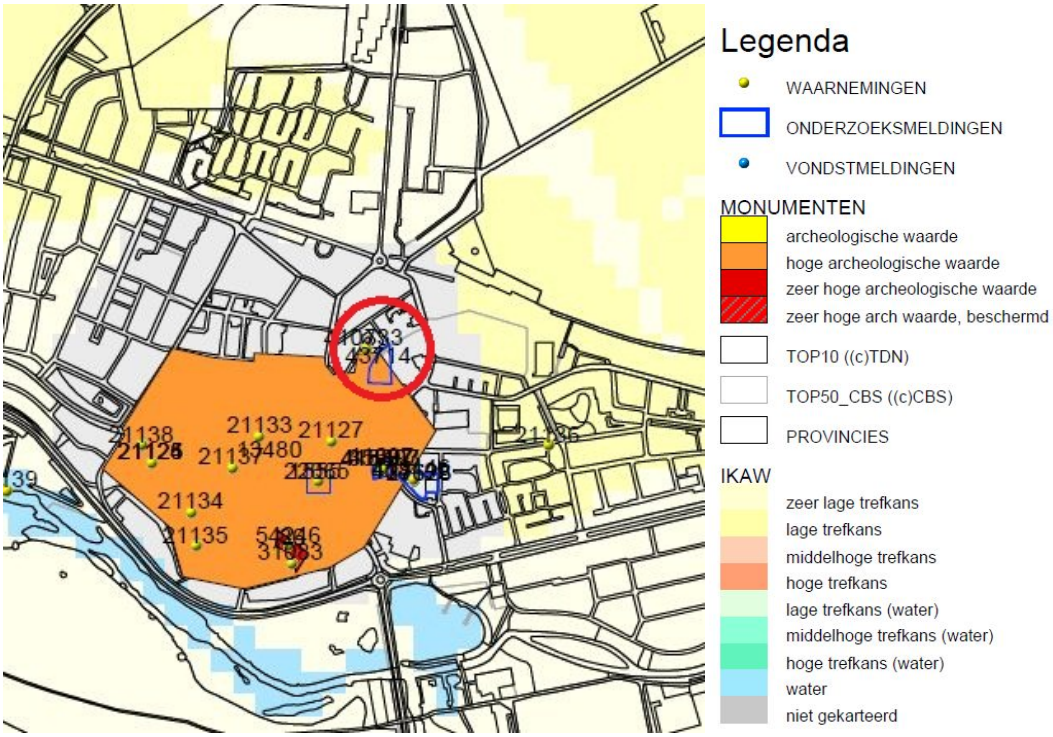
Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachtingswaarde van een gebied of locatie dient aan 5 bronnen/beleidsdocumenten te worden getoetst.

1. De Archeologische Monumentenkaart (AMK). Deze kaart geeft de wettelijk beschermde archeologische monumenten weer en de door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gewaardeerde gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde.
2. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Deze kaart geeft de verwachtingswaarde weer voor de bovenste (bovenste 1,20 meter), dagzomende, bodemlaag.
3. ARCHIS (Archis2). Dit is de landelijke database waarin alle recent uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondsten worden opgeslagen. Deze database geeft een indicatie van de vondsten die gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
4. Zeeuws Archeologisch Archief (ZAA). In dit archief berusten de verslagen van alle in het verleden in Zeeland uitgevoerde bodemonderzoeken, gegevens over losse vondsten en dergelijke. Dit archief geeft een indicatie van de vondsten die in het verleden gedaan zijn. Veel of belangrijke vondsten geven een hogere archeologische verwachtingswaarde.
5. Aan de hand van de bodemkaart kan nagegaan worden welke geologische, voor de archeologie relevante, bodemlagen aanwezig zijn, namelijk:
    - pleistoceen: vanaf de Steentijd;
    - hollandveen: vanaf de IJzertijd en Romeinse tijd;
    - Duinkerke II: vanaf de Middeleeuwen;
    - Duinkerke III: vanaf de Nieuwe tijd, lage of zeer lage trefkans.

Toetsing

- Op de AMK maakt de zuidzijde van de locatie deel uit van een gebied met een vastgestelde archeologische waarde (zie figuur B1.1). Dit gebied, met een oppervlakte van 133 m^2 is in het bestemmingsplan voorzien van een archeologische bestemming.
- Voor het overblijvende deel van de projectlocatie zijn de IKAW, Archis 2 en de kaart van Van Rummelen van belang. Uit de toetsing blijkt het volgende.
    - Op de IKAW is het projectgebied niet is gekarteerd (zie figuur B1.1).
    - In Archis2 (zie figuur B1.1) is voor het gehele terrein is een onderzoeksmelding aangegeven. Voor het projectgebied zijn geen vindplaatsen vermeld.
    - Op de geologische kaart van Van Rummelen is de kern Axel, waaronder de projectlocatie, niet aangeduid (zie figuur B1.2). Op grond hiervan geldt geen onderzoeksverplichting.

  Geconcludeerd kan worden dat er voor dit deel van het terrein vanuit het beleid geen onderzoeksverplichting geldt.



Figuur B1.1. Uitsnede kaart ARCHIS

Figuur B1.2. Uitsnede kaart van Rummelen

Onderzoek
Ten behoeve van de sloop en de beoogde bouwplannen op de locatie Tuinstraat 3 en 5 is archeologisch bureauonderzoek met controleboringen uitgevoerd[2].
Het zuidelijke deel van het plangebied ligt binnen een zone die op de Archeologische Monumentenkaart van de Provincie Zeeland wordt aangeduid als Terrein van hoge archeologische waarde. Het gehele plangebied ligt binnen een zone die op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) niet is gewaardeerd, omdat deze binnen de bebouwde kom van Axel ligt. Als gevolg van de te voorziene bodemingrepen (graaf- en bouwwerkzaamheden) kunnen mogelijk archeologisch relevante horizonten (herkenbare bodemlagen) worden verstoord.

Er kan op basis van het Archeologisch bureauonderzoek worden gesteld dat voor het noordoostelijke deel van het onderzoeksgebied een hoge archeologische verwachting geldt voor wat betreft archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Er geldt een zeer lage verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten ouder dan de Late Middeleeuwen. Ter plaatse van een deel van het onderzoeksgebied heeft verstoring plaatsgevonden door de bouw van het een gebouw in de vijftiger jaren van de 20e eeuw.

Ter plaatse van het noordoostelijke deel van het onderzoeksgebied zouden alleen nog maar archeologische resten gerelateerd aan de vestinggrachten kunnen worden aangetroffen. Hier zal ook geen bebouwing worden gerealiseerd en zullen geen diepreikende bodemverstoringen plaatsvinden. De sloopwerkzaamheden voor dit deel van het onderzoeksgebied zijn met archeologische begeleiding uitgevoerd. Er zijn tijdens de sloopwerkzaamheden geen archeologische waarden aantroffen.

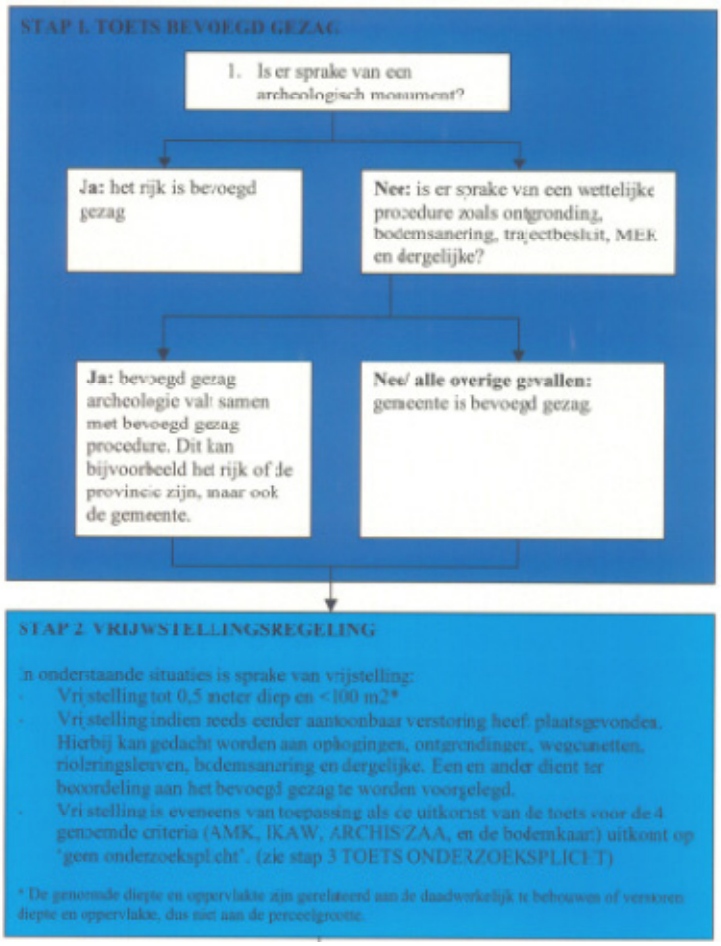
Conclusie
Zowel uit de toetsing aan het gemeentelijk archeologiebeleid, alsook aan de onderzoeksuitkomsten blijkt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het parkeerterrein.

[2] Archeologisch Bureauonderzoek met controleboringen, Tuinstraat 3 en 5, Axel gemeente Terneuzen, SOB Research, projectnummer: 1812-1010, februari 2011

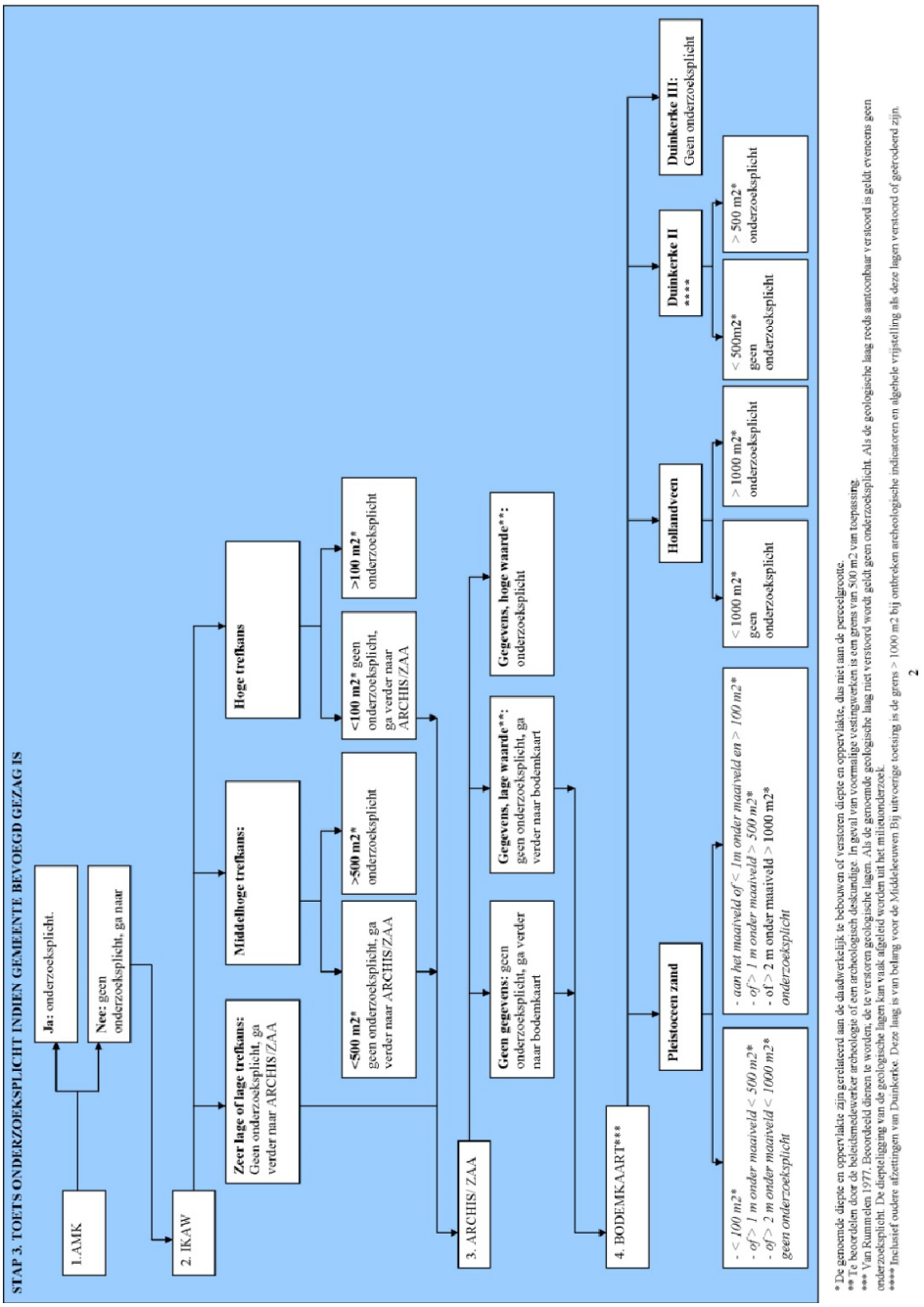
Stroomschema onderzoeksplicht archeologie.

Deze toetsen dienen uitgevoerd te worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen, de behandeling van aanvragen om aanlegvergunning of vergunningverlening in het kader van de Erfgoedverordening.

Aanbevolen wordt deze toetsen uit te voeren in samenhang met de toets op cultuurhistorie. Hierdoor kan tijd bespaard worden. Ook in het milieuonderzoek is meestal al veel informatie over de bodemopbouw en de recente historie van de locatie aanwezig. Daarnaast kan de toets aangevuld worden met informatie uit archieven, literatuur, kaartmateriaal, luchtfoto's, de lijst van verdronken dorpen, een terreininspectie en informatie van plaatselijke heemkundigen, historici of (amateur)archeologen. Bij een uitvoeriger toetsing mag na overeenstemming met de beleidsmedewerker archeologie of SCEZ, gemotiveerd worden afgewekenen van het stroomschema.

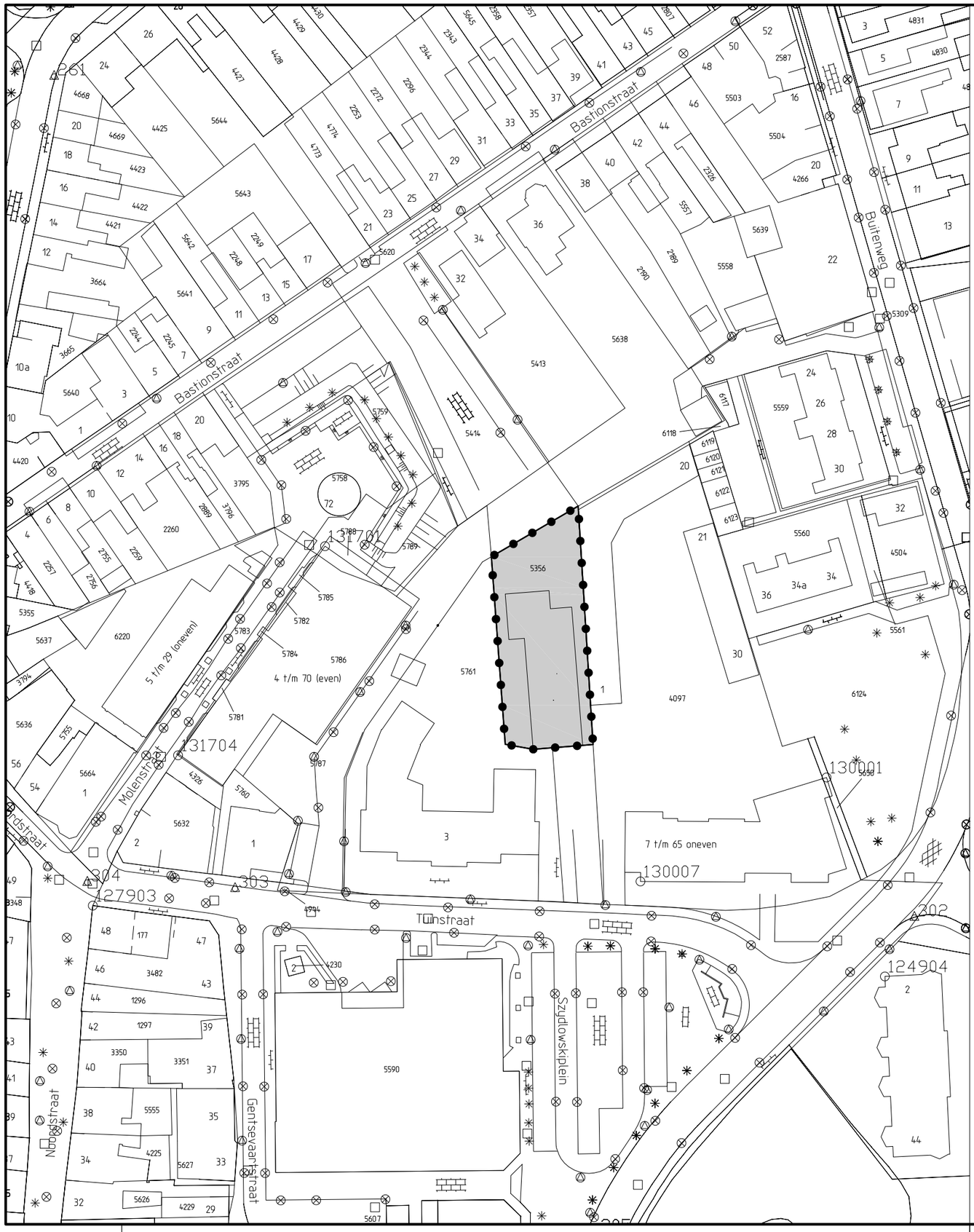


Figuur B1.3. Stroomschema onderzoeksplicht



Figuur B1.4. Toets onderzoeksplicht

Bijlage 2 Besluitgebiedkaart



BESLUITVLAK

Besluitgebied

gemeente **Terneuzen**

omgevingsvergunning **Parkeerterrein Tuinstraat 5, Axel**

noordpijl

identificatie	planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000
NL.IMRO.0715.OMGAXL06-VG99		concept	afmeting	: A3
		ontwerp	bladnummer	: 1
projectnummer	25-10-2011	vastgesteld	aantal bladen	: 1
0715.008883.00			bestand	: 08CE-omg

RBOI
adviseurs ruimtelijke ordening

Postbus 430
4330 AK Middelburg
0118-689010

mburg@rboi.nl
www.rboi.nl

referte : ing. J.C.C.M. van jole
getekend : rds