

Sluis

Uitbreiding C1000 Breskens

onderbouwing

identificatie

projectnummer:

1714.007272.40

projectleider:

ir. T.C.M.C. van Aalst

auteur(s):

drs. J.H.M. Seerden
ing. R.G.M. Louwes

planstatus

datum:

29-04-2011

opdrachtgever:

Gemeente Sluis

drs. G. Welten

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Aanleiding en doelstelling	3
1.2. Toelaatbaarheid uitbreidingsplan C1000	4
1.3. Actueel detailhandelsbeleid voor Breskens	4
1.4. Afweging gewijzigde vaststelling bestemmingsplan	6
1.5. Leeswijzer	6
2. Beschrijving project	9
2.1. Omgeving	9
2.2. Bestaande situatie	9
2.3. Ruimtebehoefte C1000	9
2.4. Toekomstige situatie	10
3. Gevoerde procedures	13
4. Beleidskader en onderzoek	19
4.1. Rijks- en provinciaal beleid	19
4.2. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplannen	21
4.3. Gemeentelijk detailhandelsbeleid en onderzoek	21
4.4. Conclusie	26
5. Sectorale aspecten	29
5.1. Detailhandel	29
5.2. Verkeer en wegverkeerslawaaï	32
5.3. Bedrijven en milieuhinder	34
5.4. Bodemverontreiniging	35
5.5. Externe veiligheid en kabels en leidingen	35
5.6. Luchtkwaliteit	35
5.7. Ecologische waarden: flora en fauna	36
5.8. Archeologie	37
5.9. Water	38
5.10. Conclusie	39
6. Uitvoerbaarheid	41
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	41

Bijlagen:

1. Bedrijfseconomische haalbaarheid realisatie C1000 in het centrum
2. Luchtkwaliteit

1.1. Aanleiding en doelstelling

C1000 Ingels, hierna de initiatiefnemer genoemd, heeft het voornemen de C1000-supermarkt aan de Burgemeester van Zuyenstraat te Breskens uit te breiden. Met de uitbreiding, waardoor een ruimere opzet van de winkel kan worden toegepast, beoogt de exploitant de C1000 een kwaliteitsimpuls te geven. Voor de herontwikkeling van het gebied is door Schuitema Vastgoed b.v. een bouwplan ontwikkeld voor uitbreiding van het winkelvloeroppervlak¹⁾ (wvo) met 417 m². In de huidige situatie heeft de C1000 een wvo van 887 m². Dit is onvoldoende voor het duurzaam functioneren van de supermarkt. Na uitbreiding beslaat de supermarkt circa 1.300 m² wvo. Daarnaast is het parkeerterrein uitgebreid (tot 120 parkeerplaatsen). In figuur 1 zijn de ligging en de begrenzing van het projectgebied weergegeven.

Bestemmingsplan Kom Breskens

De betreffende gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Kom Breskens" van de gemeente Sluis dat op 19 oktober 1989 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 15 mei 1990 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) van Zeeland. Aan het onderhavige projectgebied is geen goedkeuring onthouden.

In het bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de supermarkt bestemd voor "Detailhandel". Ter plaatse van de uitbreiding vigeert de bestemming "Bedrijven". Aangezien het naastgelegen bedrijf inmiddels is gesloopt en ter plaatse ook niet zal terugkeren, is de uitbreiding van een supermarkt en bijbehorend parkeerterrein zowel ruimtelijk als functioneel wenselijk. Belangrijk daarbij is dat de bedrijfsbestemming komt te vervallen. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bestemming "Bedrijven", ook anderszins kent het bestemmingsplan geen mogelijkheid om de supermarkt ter plaatse te laten uitbreiden. Het bouwplan past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan. Om die reden heeft het gemeentebestuur gekozen om een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) te voeren. Inmiddels zijn de vrijstelling en bouwvergunning verleend. Deze besluiten zijn door de voorzieningenrechter bij uitspraak van 20 oktober 2010 geschorst. De procedures voor de vrijstelling en bouwvergunning zullen binnenkort worden afgerond na de thans lopende bezwarenprocedure.

Procedures en nieuw bestemmingsplan Kom Breskens

Het nieuwe bestemmingsplan Kom Breskens wordt binnenkort vastgesteld, naar verwachting voordat de thans lopende artikel 19 WRO-procedure is afgerond. Ten behoeve van afstem-

¹⁾ Voorheen werd voor het begrip "winkelvloeroppervlakte" (wvo) de term "verkoopvloeroppervlakte" (vvo) gebruikt. Omdat voornamelijk makelaars de laatstgenoemde afkorting ook gebruiken voor "verhuurbare vloeroppervlakte" en de hiermee bedoelde oppervlakte juist sterk overeenkomt met brutovloeroppervlakte, is teneinde verwarring uit te bannen door het Hoofdbedrijfschap Detailhandel voor de term "winkelvloeroppervlakte" met de afkorting wvo gekozen.

ming tussen beide instrumenten en procedures, wordt de uitbreiding van de C1000 bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Kom Breskens opgenomen.

1.2. Toelaatbaarheid uitbreidingsplan C1000

Het plan omvat uitbreiding van de C1000 ter plaatse van de huidige vestigingslocatie aan de westzijde van Breskens. De afgelopen jaren is voor het centrum van en detailhandel in Breskens beleid ontwikkeld en vastgesteld. Hiervoor zijn ook de benodigde onderzoeken verricht. Daaruit blijkt het volgende.

- Uitgangspunt is dat detailhandelsontwikkelingen worden gerealiseerd in het centrum van Breskens. Een belangrijk onderdeel daarvan is geweest de vernieuwing van de oostwand van het Spuiplein, die mogelijk is geworden door de dijkverplaatsing. Ter plaatse is een Plus-supermarkt met nog enkele andere winkels gerealiseerd in een nieuw winkelgebouw.
- In het centrum worden voorts mogelijkheden geboden voor nieuwvestiging van winkels. Het zal in de praktijk dan met name gaan om in gebruikname van bestaande panden als winkel. Grootschalige nieuwvestiging/herontwikkeling is naar verwachting niet aan de orde. Daarvoor ontbreken de benodigde beschikbare panden en kavels (aaneengesloten). Daar komt bij dat in die situatie de bijbehorende parkeerbehoefte niet kan worden afgewenteld op de bestaande parkeervoorzieningen. Immers, het opnieuw ingerichte Spuiplein biedt geen ruimte voor aanvullende parkeergelegenheid. Bij herontwikkeling van bebouwing voor een relatief grote winkel, zoals een supermarkt, zal de parkeerbehoefte op eigen terrein moeten worden gefaciliteerd. Dit is ruimtelijk-economisch niet mogelijk doordat in die situatie de verwervingskosten van panden en bouwkosten niet opwegen tegen de opbrengsten van de herontwikkeling. In de praktijk wordt dit wel eens opgevangen door opbrengsten uit toe te voegen appartementen. Echter, gelet op de huidige woningmarktsituatie is het niet verantwoord om woningbouwopbrengsten als uitgangspunt te kiezen voor het kansrijk maken van herontwikkeling. Specifiek onderzoek naar de eventuele verplaatsing van de C1000 naar het centrumgebied heeft bevestigd dat verplaatsing naar het centrumgebied bedrijfseconomisch en ruimtelijk niet mogelijk is.
- Distributieplanologisch gezien is er marktruimte voor uitbreiding van twee supermarkten tot ieder 1.300 m² wvo. De Plus heeft reeds een nieuwe supermarkt gebouwd met een omvang van 1.400 m² wvo. Voor uitbreiding van de C1000 aan de westzijde van Breskens is voldoende marktruimte beschikbaar. Dit leidt niet tot ontwrichting van de detailhandelsstructuur. De oppervlakte van 1.300 m² wvo komt overeen met de gemiddelde oppervlakte van een full-service supermarkt.
- Ter plaatse van de huidige locatie is er voldoende ruimte voor uitbreiding van de C1000. Ook de parkeerbehoefte kan hier worden opgelost.

1.3. Actueel detailhandelsbeleid voor Breskens

Op basis van de huidige inzichten voert het gemeentebestuur het volgende beleid inzake detailhandel voor de kern Breskens.

- Het aanbod aan detailhandel, horeca en consumentgerichte diensten in Breskens dient daar waar mogelijk geconcentreerd te worden in het centrum.
- Binnen het centrum van Breskens zijn een centrumgebied (winkelconcentratiegebied) en enkele aanloopstraten te onderscheiden.



- De Plus-supermarktvestiging van 1.400 m² vvo aan de oostzijde van het Spuiplein dient als drager van het centrumgebied (winkelconcentratiegebied). In dit gebied dienen winkels bij voorkeur gevestigd te worden. De inrichting van dit gebied en de wijze van bestemmen van dit gebied dient gericht te zijn op de exploitatie en ontwikkeling van de aanwezige winkels en andere commerciële functies.
- In de aanloopstraten is momenteel nog een deel van de winkels gevestigd. Dit zal ook in de toekomst mogelijk zijn, mits deze winkels niet uitgroeien tot structuurbepalende winkels voor het centrum voor Breskens. Dit zijn de grootschaligere winkels (> 450 m² bvo) die veel publiek aantrekken. In het aanloopgebied is beleidsmatig uitsluitend ruimte voor kleinschalige (< 450 m² bvo) detailhandel en kleinschalige niet-hinderlijke horeca en consumentgerichte diensten.
- Buiten het centrumgebied dient nieuwvestiging en/of uitbreiding van detailhandel, horeca en consumentgerichte diensten, die fysiek in het centrum gevestigd kunnen worden, te worden tegengegaan. Het beleid is erop gericht de buiten het centrumgebied gevestigde detailhandel te stimuleren om te verplaatsen naar het centrumgebied, voor zover dit tot de mogelijkheden behoort. Bij de uitwerking van dit beleid is de afgelopen jaren gebleken dat de volgende omstandigheden hierbij een rol spelen:
 - de beschikbaarheid van panden en kavels (aaneengesloten) zonder dat de gemeente overgaat tot onteigening;
 - ruimtelijke en bedrijfseconomische aspecten van herstructurering in het centrum;
 - behoud van de hoogwaardige ruimtelijke inrichting van het plein in het centrum, waardoor ruimte ontbreekt voor aanvullende parkeervoorzieningen;
 - de woningmarktsituatie waardoor woningbouw niet kansrijk is als maatregel voor verhoging van opbrengsten;
 - het ontbreken van subsidiemogelijkheden van overheidswege.
- Ruimte wordt geboden voor uitbreiding van de solitaire C1000-supermarktvestiging (C1000 Ingels) aan de Burgemeester van Zuyenstraat. Uit de voorliggende rapportage blijkt immers dat er geen mogelijkheden voor verplaatsing naar het centrumgebied aanwezig zijn, met name gelet op de aspecten zoals hiervoor opgenomen.
- Hiermee wordt invulling gegeven aan de ruimte die het gemeentelijk beleid biedt voor twee gelijkwaardige supermarkten (omvang), waarvan één supermarkt buiten het centrumgebied.

Met een centrumgebied met daarin de volwaardige Plus-supermarkt en de andere winkels, heeft Breskens een toekomstgericht goed centrumgebied. De C1000 met een vergelijkbare omvang buiten het centrum vormt geen bedreiging voor de toekomstwaarde van het centrum. De combinatie van beide supermarkten kan voor goede opvang van de grote toeloop van consumenten in het toeristische hoogseizoen zorgen, terwijl ook in het laagseizoen een aanvaardbaar omzetniveau per m² gehaald wordt binnen een goede duurzame ruimtelijk-functionele detailhandelsstructuur.

1.4. Afweging gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

Aanvankelijk is ervan uitgegaan dat het uitbreidingsplan voor de C1000 op de huidige locatie, zou worden overgenomen in het bestemmingsplan Kom Breskens nadat de procedures zouden zijn afgerond. In enkele situaties heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State namelijk geoordeeld dat het toepassen van een artikel 19 WRO-procedure en tegelijkertijd of nagenoeg volgtijdelijk, het voeren van een bestemmingsplanprocedure, ongewenst is. Het gevolg was dat de artikel 19 WRO/procedure niet zelfstandig werd behandeld, waarbij uiteindelijk uitspraak werd gedaan inzake het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan.

Thans blijkt dat voor een passende afronding van de artikel 19 WRO-procedure, het nodig is zorg te dragen voor een eenduidige afstemming tussen de artikel 19 WRO-procedure en de procedure voor het bestemmingsplan Kom Breskens, waarin het ruimtelijk beleid en de regeling voor de gehele kern wordt opgenomen. Ook de recente commissiebehandeling van het bezwaarschrift tegen de verleende vrijstelling en bouwvergunning (31 maart 2011), geeft daartoe direct aanleiding.

Daarbij is van belang dat het altijd de bedoeling is geweest het bestemmingsplan Kom Breskens op enig moment op dit onderdeel aan te passen, ongeacht het consoliderende karakter. Nog belangrijker is dat de gemeenteraad op diverse momenten consistent besluiten heeft genomen die zijn gericht op het mogelijk maken van de uitbreiding van de C1000 op de huidige locatie. Daarbij heeft de gemeenteraad zich gebaseerd op onderzoek en de beleidsvrijheid benut die de gemeenteraad toekomt.

In het navolgende worden alle relevante (aangevulde) onderzoeksresultaten en overwegingen die ten grondslag liggen aan de gewijzigde vaststelling, rekening houdend met ingediende reacties en uitspraken van de rechtbank, vermeld. Daarmee is ook het actuele en samenhangende beleidskader op het gebied van de distributieplanologische structuur voor de kern Breskens weergegeven.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op basis van de huidige inzichten geactualiseerd en gecompleteerd. Hierop wordt de bestemmingsregeling voor de C1000-supermarkt afgestemd.

1.5. Leeswijzer

De voorliggende onderbouwing ten behoeve van de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, is als volgt opgezet.

- In hoofdstuk 2 wordt het voorgenomen project beschreven.
- De hoofdlijnen van de besluiten die tot op heden zijn genomen en de uitspraken van de Rechtbank Middelburg worden in hoofdstuk 3 beschreven.
- In hoofdstuk 4 wordt het beleidskader uiteengezet.

- In hoofdstuk 5 worden diverse deelonderzoeken beschreven waarin wordt ingegaan op de verkeers-, milieu- en waterkundige aspecten. Het geactualiseerde distributieplanologisch onderzoek is eveneens opgenomen.
- Hoofdstuk 6 gaat over de economische uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving project

9

2.1. Omgeving

De projectlocatie is gelegen in de bebouwde kom van Breskens in (de westrand van) een bestaande woonwijk en wordt ontsloten door de Langeweg, Burgemeester van Zuyenstraat en de Ringlaan. Op korte afstand, aan de noordwestelijke zijde, bevindt zich een omvangrijk verblijfsrecreatiegebied. De afstand tot de Dorpsstraat (de belangrijkste aanloopstraat van het kernwinkelgebied) bedraagt circa 500 m. De locatie is gelegen nabij de westelijke entree van de kern Breskens (Langeweg). Aan de andere zijde is het bedrijf 'B en P voor kantoor en huis' gevestigd. Op de huidige locatie is reeds 35 jaar een supermarkt gevestigd. In ruimtelijk opzicht past deze functie op deze locatie, zoals de bereikbaarheid.

Aan de oostzijde wordt de projectlocatie begrensd door de Ringlaan. Aan de Ringlaan zijn een tandartsenpraktijk en rijenwoningen met twee bouwlagen en een kap gesitueerd. Ten zuiden wordt het projectgebied begrensd door beplanting grenzend aan het naastgelegen verzorgingstehuis bestaande uit 3 tot 4 bouwlagen. Aan de westzijde wordt het projectgebied begrensd door hoogopgaande bomen en struiken en de hoger gelegen rijksweg N676.

2.2. Bestaande situatie

Het terrein van de C1000 is als volgt ingedeeld.

- Het huidige winkelpand is gelegen op het noordelijke deel van het projectgebied. Ten oosten en ten zuiden van het gebouw zijn parkeerplaatsen gesitueerd ten behoeve van de bezoekers van de supermarkt.
- Aan de westzijde van het terrein is tussen de bedrijfsgebouwen en de aangrenzende bosschages, de laad- en losplaats voor vrachtwagens ten behoeve van de bevoorrading van de winkel gesitueerd.
- Het projectgebied is zowel vanaf de Langeweg, Burgemeester van Zuyenstraat en de Ringlaan voor autoverkeer bereikbaar.

De huidige C1000-supermarkt heeft een oppervlakte van 1.318 m² brutovloeroppervlakte (bvo) en is 3,5 m hoog. Deze hoogte sluit aan bij de nabijgelegen (woon)bebouwing. De C1000 heeft een winkelvloeroppervlakte (wvo) van 887 m². Het terrein van de voormalige bakkerij is ook als parkeerterrein ingericht. In totaal zijn er op het terrein 120 parkeerplaatsen aanwezig.

2.3. Ruimtebehoefte C1000

Met 887 m² wvo is de C1000 te klein om goed als volwaardige full-service supermarkt te kunnen functioneren. Bij de huidige marktsituatie realiseert de C1000 een vloerproductiviteit (omzet/wvo) die 46% hoger ligt dan het C1000 gemiddelde en die maar liefst 77% boven

het landelijke branchegemiddelde is gelegen. Een dergelijke hoge vloerproductiviteit geeft zowel organisatorische problemen als problemen voor de consument (wachtijden bij kassa's, te smalle paden voor plezierig winkelbezoek en onacceptabele drukte in de gangpaden), vooral in de periode mei-september wanneer veel toeristen de supermarkt bezoeken, is dit een groot probleem. Tegen deze achtergrond wordt een uitbreiding van de supermarkt dringend noodzakelijk geacht. De eerste ideeën hierover zijn in 2002 ontwikkeld.

De initiatiefnemer heeft een bouwaanvraag ingediend voor uitbreiding van de winkel tot 1.304 m² vvo. Omdat de parkeerbehoefte in Breskens afwijkt van een reguliere situatie ten gevolge van het toeristisch seizoen, zijn 120 parkeerplaatsen gerealiseerd. Verwacht mag worden dat dit aantal parkeerplaatsen voldoende is om ook in het veel drukker zomerseizoen in de parkeerbehoefte te voorzien.

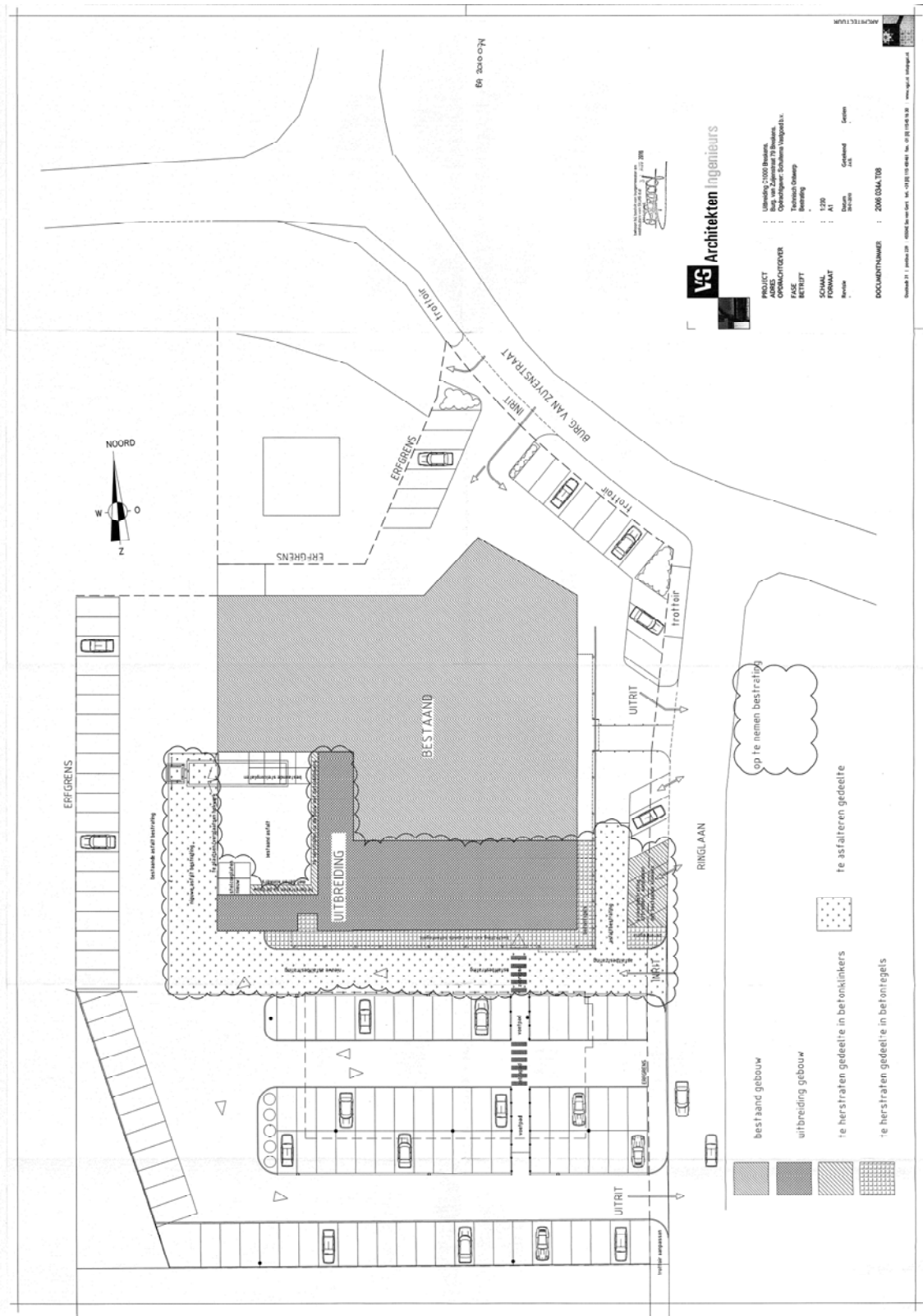
2.4. Toekomstige situatie

Ten zuiden van de C1000 ligt een bedrijfslocatie van de voormalige bakkerij Zagers Bakkerijen B.V. De bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt. Dit terrein wordt reeds gebruikt als overloop voor het parkeerterrein. Door de bestemming op het terrein om te vormen naar parkeerterrein, kan lucht worden gegeven aan de parkeerdruk. De uitbreiding van de C1000 geschiedt voornamelijk richting de zuidzijde (zie figuur 2.1). De uitstraling naar de omgeving verslechtert daardoor niet. Opwaardering van het pand en herinrichting van de openbare ruimte zal juist een verbetering van de uitstraling betekenen.

De uitbreiding betreft een toename van 417 m² vvo. Na de uitbreiding zal het pand een oppervlakte hebben van 1.304 m² vvo. De hoogte van de aanbouw is 3,5 m, hetgeen aansluit bij het bestaande gebouw en de hoogte van de omliggende bebouwing. De uitbreiding van het parkeerterrein aan de zuidkant van de projectlocatie heeft reeds plaatsgevonden. In totaal zijn er 120 parkeerplaatsen voor bezoekers van de supermarkt gerealiseerd.



Figuur 2.1. C1000 vestiging aan de Burgemeester van Zuyenstraat (indicatief)



Figuur 2.2. Bouwplan

De gemeente Sluis is bereid om medewerking te verlenen aan het realiseren van de uitbreiding van de supermarkt. Hiertoe is in 2006-2007 reeds een vrijstellingsprocedure gevoerd. In 2008 is een nieuwe procedure gestart, de vrijstelling en bouwvergunning zijn verleend. Een voorlopige voorziening is door de rechtbank Middelburg op 29 oktober 2010 toegekend. De hoofdlijnen van de besluiten en daarop betrekking hebbende uitspraken, worden hierna weergegeven.

Voor Breskens is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het bestemmingsplan Kom Breskens wordt op korte termijn vastgesteld. In het kader van de inspraak- en overlegprocedure en de vaststellingsprocedure zijn reacties ingediend inzake de uitbreiding van de C1000.

Eerdere vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO

Op 19 december 2006 heeft de gemeente Sluis aan initiatiefnemer een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO van de bestemming verleend. Tevens heeft zij op die dag de initiatiefnemer bouwvergunning verleend voor het realiseren van de uitbreiding van de supermarkt. In het bouwplan was, naast een uitbreiding van het wvo, ook voorzien in een slijterij in de supermarkt.

Tegen deze vrijstelling is bezwaar aangetekend door een belanghebbende. Bij besluit van 9 juli 2007 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Sluis de ingebrachte bezwaren ongegrond verklaard.

Appellant heeft tegen het besluit op bezwaar beroep aangetekend bij de rechtbank in Middelburg. Tevens heeft appellant de voorzieningenrechter van de rechtbank verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

Aangevoerde beroepsgronden

Aangevoerd is dat de uitbreiding van de supermarkt in strijd is met het gemeentelijke en provinciale beleid. Bovendien wordt niet ingegaan op de relatie met het bestaande of toekomstige bestemmingsplan.

Uitspraak rechtbank

De belangrijkste overwegingen van de rechtbank zijn hieronder kort weergegeven:

"4. Vast staat dat er geen gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan aanwezig is. Wel is verweerder doende een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden.

5. In de Ruimtelijke Onderbouwing wordt evenwel in het geheel niet ingegaan op de relatie met geldende of toekomstige bestemmingsplan, noch op het distributieplanologisch onderzoek en het rapport van RBOI ter zake in 2002. Voorts wordt in het geheel niet ingegaan op het door verweerder in 2005 vastgestelde rapport van Droogh Trommelen Broekhuis B.V. d.d. 10 maart 2003: "ruimtelijk-economische visie en plan van aanpak".

6. Het beleid van verweerder om de detailhandel in Breskens meer te centreren in het centrum komt overeen met het provinciale beleid, zoals dat voorheen was vastgelegd in het Streekplan 1997 en thans in het Provinciaal Omgevingsplan 2006-2012 is neergelegd. Hieruit blijkt immers dat de provincie een terughoudend beleid voor perifere detailhandel voert, hetgeen betekent dat vestiging of uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen buiten de kernen niet wordt toegestaan. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan hiervan worden afgeweken.

7. De voorzieningenrechter stelt vast dat het project in strijd is met het gemeentelijke en provinciale beleid. Immers, van een beperkte uitbreiding kan niet worden gesproken terwijl de oprichting van een slijterij, gezien het geheel eigen wettelijk regiem waaronder deze gedreven moet worden, met alle bouwkundige eisen van dien, niet als een uitbreiding van de supermarkt moet worden beschouwd doch als een vestiging van een nieuwe detailhandel.

8. Door in het geheel niet in te gaan op de relatie met het geldende, noch op het toekomstige bestemmingsplan en voorts niet in te gaan op de strijdigheid van het project met zowel het provinciale als gemeentelijke ruimtelijke beleid, voldoet de Ruimtelijke Onderbouwing naar het oordeel van de voorzieningenrechter niet aan de daaraan te stellen eisen. Verweerder had hiervan bij het besluit vrijstelling te verlenen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, dan ook geen gebruik mogen maken.

9. Gelet op het voorgaande is het besluit vrijstelling te verlenen van het vigerende bestemmingsplan "Kom Breskens" op onvoldoende zorgvuldige wijze tot stand gekomen en heeft verweerder het bezwaarschrift ten onrechte ongegrond verklaard."

Bij haar uitspraak van 19 oktober 2007 heeft de voorzieningenrechter het vrijstellingsbesluit van de gemeente Sluis van 9 juli 2007 vernietigd en bepaald dat het college van burgemeester en wethouders opnieuw moet beslissen op de ingediende bezwaarschriften.

Naar aanleiding van deze uitspraak heeft het gemeentebestuur bij nieuw besluit op bezwaar van 10 maart 2009 het bezwaar alsnog gegrond verklaard, de besluiten van 19 december 2006 herroepen en de vrijstelling en bouwvergunning geweigerd.

Nieuwe artikel 19 WRO-procedure

Op 28 februari 2008 heeft de raad van de gemeente Sluis opnieuw besloten voor de uitbreiding van de C1000 op de huidige locatie een vrijstellingsprocedure op te starten. Bij die besluiten is voor het bouwplan vrijstelling van het bestemmingsplan verleend en vervolgens bouwvergunning. Gedeputeerde Staten van Zeeland hebben voor het bouwplan op 9/15 juni 2009 een verklaring van geen bezwaar verleend. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing (19 maart 2008) opgesteld.

- Het bouwplan past binnen de door de gemeenteraad op 28 februari 2008 vastgestelde 'Aanvullende notitie detailhandelsbeleid Breskens' (hierna: de aanvullende notitie), die een actualisering bevat van de rapportage 'Supermarkten Breskens' (12 april 2002).
- Het bouwplan past binnen het streven van de gemeente te komen tot uitvoering van het reeds in 2002 ingezette planologische beleid om in de kern Breskens ruimte te bieden aan twee supermarkten van gelijkwaardige omvang, te weten 1.300 m² winkelvloeroppervlakte.
- De gemeente Sluis heeft besloten tot planologische medewerking, omdat in 2003/2004 is gebleken dat maatschappelijk draagvlak ontbrak voor verplaatsing van de C1000 naar het centrum en er geen geschikte locatie voor realisering van een tweede supermarkt in het centrum beschikbaar is. Realisatie van een tweede supermarkt inclusief

parkeren in het centrum blijkt ruimtelijk niet mogelijk en is economisch niet uitvoerbaar, terwijl de benodigde ruimte ook niet kan worden verworven.

Aangevoerde beroepsgronden

In het beroep is het volgende aangevoerd.

- De vrijstelling is in strijd met het gemeentelijke en provinciale beleid. Het beleid van de gemeente gaat nog steeds uit van een concentratie van de voorzieningen in het centrum van Breskens.
- Er bestaat geen goede grond voor de gemeente om af te wijken van het eigen beleid. De stelling van de gemeente dat verplaatsing van de C1000 naar het centrum niet mogelijk is, berust niet op enig onderzoek.
- Er wordt uitgegaan van een te hoog ruimtebeslag en te hoog aantal benodigde parkeerplaatsen.
- De Plus-supermarkt is wel strikt gehouden aan het concentratiebeleid.
- In het rapport 'Supermarkten Breskens' uit 2002 wordt slechts aanbevolen dat beide supermarkten (de C1000 en de Plus-supermarkt) tot 1.300 m² kunnen uitbreiden.

Uitspraak voorzieningenrechter

De belangrijkste overwegingen van de voorzieningenrechter luiden als volgt.

9. De voorzieningenrechter stelt vast dat verweerder in deze gebruik heeft gemaakt van zijn beleidsvrijheid door als zijn beleid te bepalen dat detailhandel geconcentreerd dient te worden in de kern van Breskens. Dit beleid is nog steeds geldend, zo blijkt uit de aanvullende notitie, waarin wordt bevestigd dat concentratie van detailhandel in de kern uitgangspunt is. De voorzieningenrechter stelt vast dat het bouwplan met dit beleid in strijd is. De omstandigheid dat de C1000 ligt binnen de bebouwde kom aan de westelijke rand van het centrum van Breskens en derhalve op betrekkelijk geringe afstand van het kernwinkelgebied, doet daaraan niet af.

12. De voorzieningenrechter acht het in geding zijnde bouwplan, anders dan het oorspronkelijke bouwplan dat heeft geleid tot voormelde uitspraak van 12 november 2007, voorshands niet in strijd met het provinciale beleid. In dit verband wordt van belang geacht dat het oorspronkelijke bouwplan ook betrekking had op het oprichten van een slijterij. De voorzieningenrechter acht de door GS thans verleende verklaring van geen bezwaar van 9 juni 2009 voldoende onderbouwd.

14. In de aanvullende notitie wordt aangegeven dat het detailhandelsbeleid voor de kern van Breskens aanvulling behoeft nu de verhoudingen in de kern door de recente dijkverplaatsing zijn gewijzigd. Het beleid tot concentratie van beide supermarkten in het centrum blijft ondanks de nieuwe visie bestaan, zo valt in de aanvullende notitie te lezen. Volgens de aanvullende notitie is het theoretisch gezien mogelijk op twee locaties in de kern een supermarkt, met een brutovloeroppervlak van 1.800 m² in een logische lengte/breedteverhouding en met parkeerruimte te realiseren. Deze locaties betreffen de noordzijde van het Spuiplein en de zuidzijde van het Spuiplein/noordrand van het Oranjeplein.

Geconcludeerd wordt vervolgens dat er geen geschikte locatie voor realisatie van een tweede supermarkt in het centrum van Breskens beschikbaar is; een supermarkt inclusief parkeren blijkt hier ruimtelijk niet mogelijk en economisch niet uitvoerbaar. Het algemene uitgangspunt om beide supermarkten te concentreren in het winkelconcentratiegebied blijkt niet realiseerbaar. Uitbreiding van de C1000 op de huidige locatie wordt daarom opportuun geacht, aldus de aanvullende notitie.

15. Ten aanzien van de onwenselijkheid van een tweede supermarkt in het centrum expliciteert de ruimtelijke onderbouwing de volgende in de aanvullende notitie betrokken aspecten "...".

16. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter volgt uit de stukken - en dan met name uit het rapport 'Breskens, supermarkten' van het RBOI van 12 april 2002 - in voldoende mate dat een uitbreiding van beide supermarkten (C1000 en Plus-supermarkt) naar 1.300 m² gewenst is en dat dit al sinds langere tijd het beleidsuitgangspunt van verweerder is. Daarbij acht de voorzieningenrechter het niet onredelijk dat - vanuit concurrentieoogpunt - een gelijke verdeling qua winkelvloeroppervlakte tussen beide supermarkten wordt aangehouden.

17. De voorzieningenrechter acht echter hetgeen thans in de ruimtelijke onderbouwing en de aanvullende notitie is vermeld onvoldoende om van het concentratiebeleid af te wijken en - na afweging van alle betrokken belangen - de vrijstelling op te baseren. De voorzieningenrechter betreft hierbij de uitspraak van de voorzieningenrechter van 12 oktober 2007. In die uitspraak is geoordeeld dat niet aannemelijk is geworden dat aan de stelling dat er geen ruimte is om de C1000 net als de Plus-supermarkt naar het centrum te verhuizen en dat hier onevenredig hoge kosten mee gemoeid zouden zijn, een voldoende deugdelijk onderzoek ten grondslag ligt. Ook thans is de voorzieningenrechter niet van een dergelijk onderzoek gebleken, reeds omdat een cijfermatige onderbouwing van de stellingen onderbreekt.

In de aanvullende notitie wordt ten aanzien van de locatie noordzijde van het Spuiplein slechts gesteld dat aankoop van een groot aantal panden en verplaatsing van de hierin gevestigde functies *naar verwachting* bedrijfseconomisch niet haalbaar zal zijn. Voor wat betreft de locatie zuidzijde van het Spuiplein/noordrand van het Oranjeplein is geconcludeerd dat dat bedrijfseconomisch onhaalbaar is. Van specifiek onderzoek of gegevens die tot deze conclusie hebben geleid is de voorzieningenrechter niet gebleken.

Voorts kan over de specifieke invulling ter plaatse, zoals ten aanzien van het uiterlijk aanzien van de winkel, met de C1000 afspraken worden gemaakt, zodat de voorzieningenrechter voorshands onvoldoende inziet waarom een supermarkt als de C1000 in de kern ruimtelijk ongewenst zou zijn. Verder is de voorzieningenrechter onvoldoende gebleken dat menging met andere detailhandel en horeca, als ter plaatse een tweede supermarkt zou worden gerealiseerd, niet meer mogelijk is en dat er geen andere mogelijkheden in het centrum van Breskens voor die detailhandel en horeca zijn.

18. Naar het oordeel van de voorzieningenrechter is onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd waarom een afwijking van het concentratiebeleid in dit geval gerechtvaardigd is. Voorts acht zij niet deugdelijk gemotiveerd waarom na afweging van alle betrokken belangen, zoals het belang dat met het concentratiebeleid wordt gediend - in essentie behoud en versterken van de kern van Breskens -, de belangen van verzoekster en het feit dat de Plus-supermarkt wel gehouden werd aan dat concentratiebeleid, hetgeen heeft geleid tot een verplaatsing, alsnog is gekomen tot verlening van vrijstelling. Verweerder heeft voorts in het besluit tot vrijstelling nog vermeld dat er maatschappelijk geen draagvlak was voor verplaatsing van de C1000 naar het centrum, maar ook daarvan heeft de voorzieningenrechter geen stukken aangetroffen.

De voorzieningenrechter van de Rechtbank Middelburg heeft het verzoek om een voorlopige voorziening toegewezen en de besluiten van 31 augustus 2010, waarbij aan vergunninghoudster vrijstelling en bouwvergunning is verleend, geschorst.

Tijdens de hoorzitting van de Commissie bezwaarschriften op 30 maart 2011 inzake de verleende vrijstelling en bouwvergunning is onder meer aan de orde geweest dat het uitbreidingsplan niet in het ontwerpbestemmingsplan Kom Breskens was opgenomen. Naar aanleiding van de commissiebehandeling wordt ervoor gekozen de uitbreiding wel in het bestemmingsplan op te nemen, bij de gewijzigde vaststelling.

Reacties bestemmingsplan Kom Breskens

Inspraakreactie

- Als inspraakreactie is door Plus bezwaar gemaakt tegen de planologische mogelijkheid om de C1000-supermarkt aan de Burgemeester van Zuyenstraat uit te breiden.
- Daarop is geantwoord dat voor de uitbreiding van de C1000-supermarkt een artikel 19 WRO procedure wordt doorlopen. Het bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan, waarin de supermarkt geen uitbreidingsmogelijkheden worden geboden. In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak van de supermarkt overeenkomstig de huidige geldende planologische rechten bestemd. De planologische uitbreiding van de supermarkt zal alleen worden opgenomen in het bestemmingsplan, indien de genoemde procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan is afgerond.

Zienswijze

- In de zienswijze van C1000 is gevraagd de verleende bouwvergunning voor de uitbreiding van de C1000 in het bestemmingsplan op te nemen. Daarmee wordt ook het raadsbesluit gericht op medewerking aan uitbreiding, bevestigd. De procedure voor de bouwvergunning is nog niet afgerond als gevolg van een uitspraak van de Rechtbank Middelburg. Tevens wordt de hoorzitting van de Commissie bezwaarschriften van 30 maart 2011 gememoreerd tegen de vergunning voor uitbreiding van 31 augustus 2010. Door appellanten is verklaard dat op zichzelf tegen de beoogde uitbreiding geen ruimtelijke bezwaren bestaan. Appellant is van mening dat het gemeentebestuur niet mag afwijken van het vroegere beleid, een uitgebreide C1000 alleen in het centrum van Breskens aanvaardbaar te achten.
- Mede als gevolg van de ingediende zienswijze, wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, zodanig dat de uitbreiding van de C1000 en de parkeerplaats worden opgenomen in de bestemmingsregeling, in combinatie met een aanvulling van de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Naar aanleiding van de gevoerde procedures wordt het bestemmingsplan Kom Breskens gewijzigd vastgesteld.

- In het bestemmingsplan wordt het meest actuele beleid opgenomen, zoals door de gemeenteraad op 28 februari 2008 en 27 januari 2011 vastgesteld.
- Uitgegaan wordt van een gelijke verdeling van de omvang van de supermarkten (circa 1.300 m² vwo), waarvan één supermarkt buiten het centrumgebied (C1000).
- Nadere analyse van de bedrijfseconomische (on)mogelijkheden van de verplaatsing van de C1000 naar het centrumgebied van Breskens is verricht en in deze rapportage opgenomen.
- Een verdere onderbouwing van het ontbreken van de ruimtelijke mogelijkheden in het centrumgebied, is toegevoegd.

- Op basis van geactualiseerd distributieplanologisch onderzoek is geconstateerd dat uitbreiding van de C1000 op de huidige locatie geen versturende effecten heeft op de detailhandelsstructuur.

Met de aanvullingen ten opzichte van eerdere documenten, is tegemoet gekomen aan de uitspraak van de voorzieningenrechter van 29 oktober 2010. Tevens is daarmee aangetoond dat de uitbreiding van de C1000 op de huidige locatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

4.1. Rijks- en provinciaal beleid

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik;
- herstructurering van verouderde bedrijventerreinen;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
- veel sterker sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting.

De Nota Ruimte gaat meer dan voorheen uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincies en gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

West-Zeeuws-Vlaanderen, waarin de kern Breskens is gelegen, is in de Nota Ruimte aangegeven als deel van het Nationaal Landschap Zuidwest-Zeeland en behoort daardoor tot de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in dit gebied moeten worden behouden, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt worden. De kernkwaliteiten van West-Zeeuws-Vlaanderen:

- polderpatroon met geulensysteem;
- overgang van zandige kust, via kleipolders, naar dekzandgebied, met verschillende mate van openheid;
- verdedigingswerken.

Mits deze kernkwaliteiten behouden of versterkt worden, zijn binnen Nationale Landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (2006)

In dit plan zijn het oude Streekplan Zeeland, het Milieubeleidsplan en Waterhuishoudingplan geïntegreerd tot één plan. Provincie Zeeland zet met dit integrale Omgevingsplan zijn visie neer op de ruimtelijke toekomst van Zeeland. Nieuw is dat het plan meer ruimte wil bieden voor ontwikkelingen door zich te richten op hoofdlijnen en dat meer dan voorheen samenwerking wordt gezocht met de regio's. Het kwaliteitsdenken (ontwikkelingen met kwaliteit) is een ander belangrijk vernieuwend element, evenals het accent dat wordt gelegd op de uitvoering.

Hoofddoelstelling van het plan is een duurzame ontwikkeling van Zeeland, te bereiken via de zogenoemde tweesporenbenadering. Dit houdt in dat de provincie ontwikkelingen op economisch en sociaal-cultureel gebied wil stimuleren op zodanige wijze dat tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteiten van Zeeland worden versterkt.

Voorts wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik. Dit beleidsuitgangspunt is onder andere gericht op efficiënt grondgebruik (zoals het benutten van inbreidingsmogelijkheden) en het zorgvuldig omgaan met gebieden en locaties waar de huidige functie en de kwaliteit niet meer passen bij de omgeving en/of de maatschappelijke behoeften (zoals hergebruik van vrijkomende bedrijfslocaties).

Detailhandel

De kern Breskens is in het Omgevingsplan aangeduid als woonkern. Behoud en versterking van de kwaliteit en het aanbod van detailhandelsvoorzieningen is belangrijk voor de inwoners, voor de werkgelegenheid en voor de toeristische aantrekkingskracht van Zeeland. In het algemeen is het beleid gericht op het bieden van een zo uitgebreid en gevarieerd mogelijk pakket aan detailhandelsvoorzieningen om de vitaliteit van de binnensteden en dorpscentra te versterken. Daartoe moet enerzijds geïnvesteerd worden in bestaande binnensteden en dorpen, anderzijds moet voorkomen worden dat buiten de bebouwde kom een ongewenste groei van detailhandel ontstaat.

Ten aanzien van de dagelijkse boodschappen (levensmiddelen, persoonlijke verzorging, bloemen en dierbenodigdheden) is voor de provincie het uitgangspunt dat er een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod wordt geboden op een acceptabele afstand. Concentratie van aanbod is belangrijk, maar geen noodzaak.

De gemeentes zijn binnen de kaders van het Rijksbeleid verantwoordelijk voor hun eigen detailhandelsbeleid. De provincie heeft een regisserende rol en moet zorgen voor afstemming van bovenlokale initiatieven en grootschalige ontwikkelingen.

Begrenzing bestaand bebouwd gebied

De projectlocatie ligt binnen de door de provincie vastgestelde bebouwingscontour voor Breskens. Dit betekent dat er minder zwaar hoeft te worden getoetst aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap.

Conclusie

De uitbreiding van de supermarkt C1000 in Breskens past binnen het geldende rijks- en provinciaal beleid.

Allereerst doet deze ontwikkeling geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap West-Zeeuws-Vlaanderen. Het gaat hierbij immers om een projectlocatie die gelegen is binnen de vastgestelde grenzen van het bestaand bebouwd gebied voor Breskens in (de westrand van) een bestaande woonwijk.

De projectlocatie wordt aan de westzijde geflankeerd door een hoger gelegen rijksweg N676 en naastgelegen hoog opgaande beplanting en is sprake van een ruimtelijke verdicht verblijfsrecreatiegebied (beplanting, bebouwing etc.) ten noordwesten van de locatie. Door deze ruimtelijke inbedding is geenszins een ruimtelijk uitstralingeffect van de supermarkt en de uitbreiding daarvan aan de orde op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Ook is van belang dat de bebouwingshoogte van de uitbreiding zeer beperkt is (3,5 m) en dat de omvang van de bebouwing minder bedraagt dan de op grond van de vigerende bestemmingsplan toegestane bebouwingsoppervlakte.

De planontwikkeling sluit aan op het beleid dat is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik. Met de realisering van voorliggend plan wordt in betreffend woongebied een kwalitatief verbeterde herinvulling gegeven aan een in onbruik geraakte bedrijfslocatie, thans als overloop-

terrein voor parkeren in gebruik. Negatieve effecten (zoals ruimtelijke uitstraling van een niet definitief ingericht terrein of hinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten) voor de woonomgeving worden hiermee duurzaam tegengegaan. De kwaliteiten gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de locatie en de omgeving worden bevorderd en gewaarborgd.

De uitbreiding bewerkstelligt niet alleen het duurzaam economisch goed functioneren van een supermarkt in het westen van de kern Breskens, maar draagt juist ook bij aan het behoud en de versterking van de kwaliteit en het aanbod van detailhandelsvoorzieningen in deze kern en daarmee aan de vitaliteit van Breskens.

Voorliggende ontwikkeling voldoet aan het uitgangspunt dat er een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod moet worden geboden op een acceptabele afstand, gelet op de ligging van de supermarkt in een bestaand woongebied en nabij een omvangrijk verblijfsrecreatiegebied.

Voorts gaat het uitsluitend om een uitbreiding van een reeds bestaande supermarkt en niet om nieuwvestiging van detailhandel op de projectlocatie. De eventuele eisen die de provincie stelt aan nieuwvestiging van detailhandel zijn dan ook niet op het project van toepassing.

Wellicht ten overvloede wordt gemeld dat de ontwikkeling geen bovenlokaal initiatief noch een grootschalige ontwikkeling betreft.

4.2. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplannen

Vigerend bestemmingsplan "Kom Breskens" (1989)

De betreffende gronden zijn gelegen in het bestemmingsplan "Kom Breskens" van de gemeente Sluis dat op 19 oktober 1989 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 15 mei 1990 gedeeltelijk is goedgekeurd door GS van Zeeland. Aan het onderhavige projectgebied is geen goedkeuring onthouden.

In het bestemmingsplan zijn de gronden, waarop de uitbreiding is gepland, bestemd als; "Detailhandel" en "Bedrijven". De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bestemming "Bedrijven". Het bouwinitiatief is in strijd met de doeleindenbeschrijving uit het bestemmingsplan. Het gaat om strijdigheid met artikel 15 lid 1 van de planvoorschriften. In dit artikel is de bepaling opgenomen dat detailhandelsbedrijven niet zijn toegestaan op gronden met de bestemming "Bedrijven". Het vigerend bestemmingsplan geeft bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming "Bedrijven". Binnen een bouwvlak van circa 35 m bij 35 m mag 75% bebouwd worden. Dit komt neer op circa 900 m². Hier geldt dat de maximale goothoogte 4 m mag bedragen. De toegestane maat van bebouwing is groter dan het oppervlak dat door de uitbreiding van de supermarkt zal worden gerealiseerd.

Het bouwplan past derhalve niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom was destijds een juridisch-planologische vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO noodzakelijk.

4.3. Gemeentelijk detailhandelsbeleid en onderzoek

Gemeentelijk detailhandelsbeleid (2008)

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is vastgelegd in de 'Aanvullende notitie detailhandelsbeleid Breskens (2008)'. Deze notitie is op 22 februari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het brengt bestaand detailhandelsbeleid voor Breskens bij elkaar in één notitie. Met name ten aanzien van mogelijkheden voor supermarktontwikkeling in Breskens waren de bestaande beleidsstukken en -visies op punten tegenstrijdig. Daarbij is door de recente dijkverplaatsing en de ontwikkelingen aan het Spuiplein de situatie in het centrum van Breskens sterk gewijzigd.

De recente ontwikkelingen in de kern en de wens om te komen tot een realistische visie op supermarkten in Breskens hebben geleid tot de aanvullende notitie detailhandelsbeleid Breskens.

Supermarkten

In de notitie detailhandelsbeleid Breskens stelt de gemeente Sluis dat er uitbreidingsruimte aanwezig is om beide supermarkten in Breskens te vergroten tot circa 1.300 m² wvo. Deze maatvoering is gericht op de toekomst. Zodoende kunnen beide supermarkten economisch duurzaam functioneren. Daarnaast maakt een dergelijke maatvoering het mogelijk om de druk in het toeristische hoogseizoen in goede banen te leiden.

Voorwaarde is wel dat beide supermarkten zo veel mogelijk gelijktijdig vergroot worden. Dit om te voorkomen dat oneerlijke concurrentieverhoudingen binnen de kern ontstaan waardoor één van de twee aanbieders verloren zou kunnen gaan voor Breskens.

Centrumgebied

Het detailhandelsbeleid voor Breskens gaat uit van concentratie van het aanbod aan detailhandel, horeca en consumentgerichte diensten in het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. De uitbreiding van de vestiging van de Plus-supermarkt is door de recente dijkverplaatsing na 5 jaar gerealiseerd in een nieuw pand aan de oostzijde van het Spuiplein. Deze supermarktvestiging van 1.300 m² wvo dient als drager van het kernwinkelgebied. Het centrum wordt bij voorkeur verder uitgebreid tot een compleet dagelijks boodschappencentrum met ruimte voor grootschaliger ontwikkeling (> 450 m² bvo) in het centrumgebied. In de aanloopstraten is uitsluitend ruimte voor kleinschalige (< 450 m² bvo) detailhandel en niet-hinderlijke horeca en consumentgerichte diensten.

Buiten het centrumgebied dient nieuwvestiging en/of uitbreiding van detailhandel, horeca en consumentgerichte diensten, te worden tegengegaan. Het beleid is erop gericht de buiten het centrumgebied gevestigde detailhandel te stimuleren zich te verplaatsen naar het centrumgebied.

Solitaire supermarkt

De enige uitzondering op de wens tot concentratie van detailhandel in het centrumgebied vormt de solitaire supermarktvestiging aan de Burgemeester van Zuyenstraat. Hoewel het op zich wenselijk is deze te verplaatsen naar het centrumgebied van Breskens, moet geconstateerd worden dat dit een onmogelijke opgave is. Daarbij moet tevens rekening worden gehouden met onwenselijke gevolgen voor de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van het huidige centrumgebied.

Binnen het vastgestelde bestemmingsplan Centrum Breskens is het uitsluitend mogelijk een functie met de omvang van 1.300 m² wvo te vestigen aan het Spuiplein. De nieuwe vestiging van de Plus-supermarkt is gerealiseerd op de, door de dijkverplaatsing vrijgekomen, locatie aan de oostzijde van het plein. Twee overgebleven locaties voor vestiging van een supermarkt van 1.300 m² wvo zijn gelegen aan de noord- en de zuidzijde van het Spuiplein in, of in de plaats van, de huidige bebouwing.

Als gevolg van een aantal omstandigheden, naast de hoge investeringen die ermee gemoeid zijn, is vestiging van een tweede supermarkt in het centrum binnen de huidige structuur van het centrum onwenselijk. Het betreft de volgende aspecten.

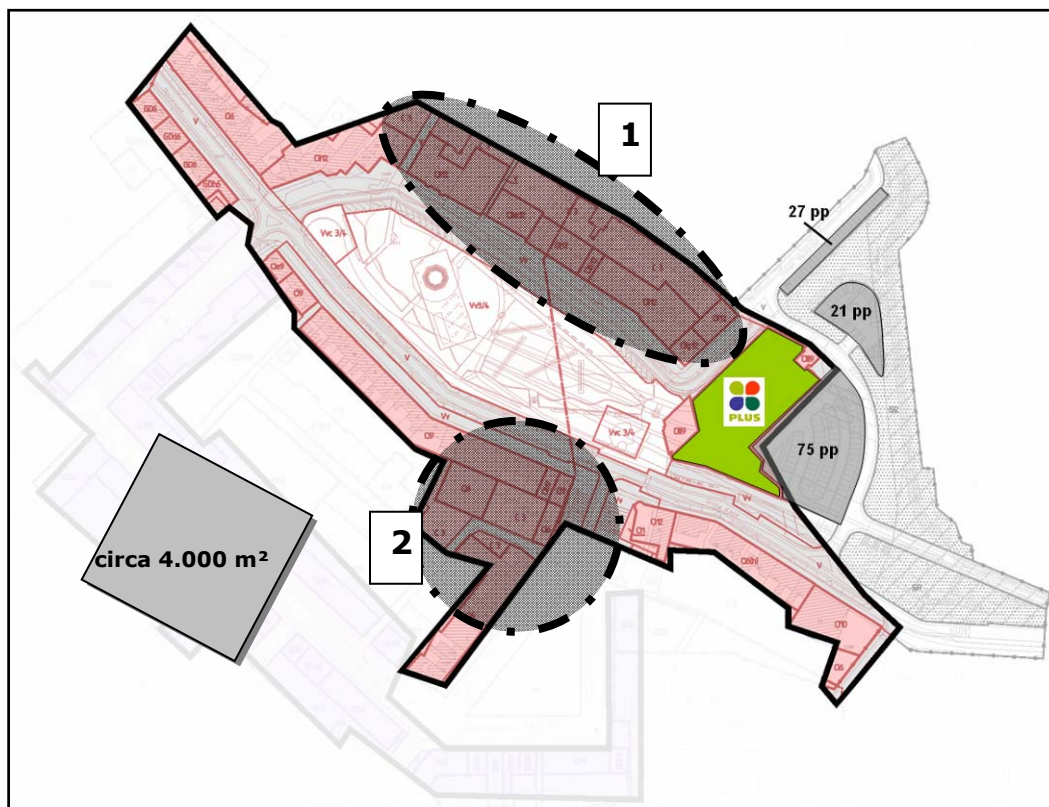
- Een supermarkt dient voor optimaal functioneren een rechthoekige vorm te hebben. Door de ondiepe kavels zal de lange zijde (van de rechthoek) evenwijdig aan de pleinwand gesitueerd worden. Hierdoor neemt de supermarkt een groot deel (circa 60 m) van de pleinwand in.
- Er zal aan het plein een blinde wand ontstaan, met bestikkerde ruiten en/of (weliswaar gemetselde, maar) sober afgewerkte, blinde muren.
- Vanwege het kleinschalige karakter van de bebouwing is het niet mogelijk om een supermarkt in te passen in de huidige bebouwing. Een deel van de karakteristieke panden rond het Spuiplein zal dan ook moeten wijken voor de komst van een supermarkt. Hetgeen het reeds beperkte historische karakter van Breskens verder uitholt.
- De huidige functies zullen moeten worden uitgeplaatst. Dit heeft met name een grote impact op de huidige, aantrekkelijke horecaconcentratie aan de noordzijde van het Spuiplein.
- Voor duurzaam economisch functioneren van een supermarkt van dergelijke omvang zijn voldoende parkeerplaatsen gelegen aan de supermarkt vereist. Voor de nieuwe Plus-supermarkt is een dergelijk parkeeraanbod aan de achterzijde gerealiseerd. Om de C1000 dezelfde uitgangspositie te geven zal hiervoor een groot deel van de nieuw ingerichte pleinruimte opgegeven moeten worden aan "blik"; dit is ruimtelijk ongewenst.

Door de uitbreiding van Plus in het centrum van Breskens blijven de uitbreidingsplannen van C1000 actueel. C1000 Ingels heeft dan ook een bouwaanvraag ingediend voor uitbreiding van de winkel tot 1.304 m² wvo. Dit komt neer op 1.800 m² bruto vloeroppervlak, daarbij zijn, gelet op de aard en omvang van de piek van het bezoek aan de winkel in de zomer, 120 parkeerplaatsen wenselijk. Bij 25 m² per parkeerplaats (inclusief wegen en op- en afritten) heeft de vernieuwde C1000 een ruimtebeslag van maximaal 4.800 m².

Inpassing in centrumgebied Breskens

In algemene zin is het gewenst de supermarkten te concentreren in het centrum van Breskens. Het Spuiplein is hiervoor het aangewezen concentratiegebied. Onderzocht is of een vernieuwde C1000 met een ruimtebeslag van maximaal 4.800 m² binnen dit gebied een plek kan krijgen.

In figuur 4.1 is het winkelconcentratiegebied met rood aangegeven. Met groen is aangegeven waar de Plus-vestiging is gevestigd met aan de oostzijde de daarbij behorende parkeergelegenheid. Als blok is een gebied aangegeven van circa 4.000 m² zijnde het ruimtebeslag van de C1000-supermarkt inclusief parkeren. De kaart laat op het eerste gezicht al zien dat voor het realiseren van een aaneengesloten ruimtelijk element van deze omvang binnen het gebied weinig mogelijkheden zijn.



Figuur 4.1. Uitsnede uit centrumplankaart met Plus en bijbehorende parkeergelegenheid aangegeven

Het Spuiplein wordt gekenmerkt door een karakteristieke kleinschalige pandenstructuur. Om een pand met een brutovloeroppervlak van 1.800 m² in een logische lengte/breedteverhouding mogelijk te maken, zullen per definitie grote ingrepen (sloop) in die structuur noodzakelijk zijn en/of zal een groot deel van de open (plein)ruimte opgegeven moet worden. Theoretisch is realisatie van een supermarkt met parkeren mogelijk in 2 deelgebieden (zie figuur 4.1).

1. **Aan de noordzijde van het Spuiplein** (gebied 1). Hiervoor zou dan wel een groot aantal panden aangekocht moeten worden en de hierin gevestigde functies verplaatst. Dit is bedrijfseconomisch niet haalbaar (zie hierna).

Door de supermarkt zal een beeldbepalend deel van de pleinwand ingevuld worden met 1 groot langgerekt en dichtgeplakt pand. Dit is ruimtelijk ongewenst. Afspraken over een specifieke vormgeving van de gevel zal niet het gewenste effect hebben, dat alsnog sprake zou zijn van een kleinschalige uitstraling van het pand.

Bovendien zal de beoogde functie van het gebied (een menging van winkels en horeca) vrijwel verdwijnen en vervangen worden door 1 supermarkt. Dit is ook ongewenst.

Ten slotte zal de benodigde ruimte voor parkeren op het open middengedeelte van het plein gevonden moeten worden. Dit plein is ingericht als bijzondere verblijfsruimte. Het omzetten in een parkeerplaats zou vernietiging van de gedane investeringen betekenen en betekent bovendien dat hiermee het centrale plein van Breskens wordt teruggebracht tot een parkeerruimte. Dit is ruimtelijk ongewenst.

Het verblijfskarakter van het gebied wordt gekenmerkt door een relatief sterke vertegenwoordiging van de horecasector. Dit wordt gecombineerd met een éénrichtingsontsluiting (west, oost). De inrichting en het karakter van het gebied lenen zich niet voor een supermarktvestiging. De ontsluitingsstructuur van percelen (aan de zuid- of noord-

zijde) is te kleinschalig voor een volwaardige ontsluiting van een supermarkt en voor het gebruik als bevoorradingsroute.

2. **Aan de zuidzijde van het Spuiplein en de noordrand van het Oranjeplein** (gebied 2). In dit gebied zou theoretisch een pand van de gewenste omvang gerealiseerd kunnen worden.

Hiervoor zou dan ook een relatief groot aantal panden aangekocht moeten worden en de hierin gevestigde functies verplaatst. Dit zal bedrijfseconomisch onhaalbaar zijn (zie hierna).

Daarbij heeft bakkerij Willemsen op het adres Grote Kade 26 toestemming gekregen voor uitbreiding van de vestiging. Hierdoor wordt de overgang tussen het Oranjeplein en het Spuiplein/Grote Kade verkleind tot minder dan 30 m. Ook aan deze zijde is geen ruimte voor het benodigde parkeren anders dan op het open middelgedeelte van het Spuiplein (aan de overzijde van de weg) of op het Oranjeplein.

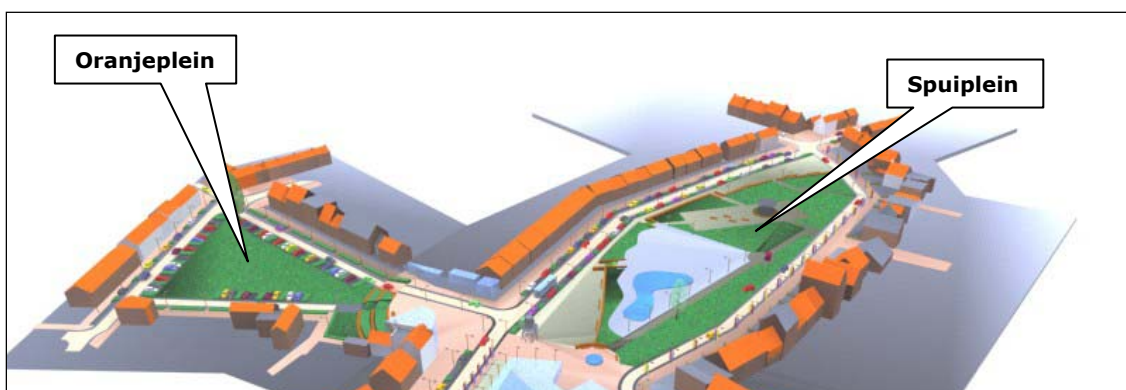
Beide pleinen zijn ingericht als bijzondere verblijfsruimte (zie figuur 4.2 voor een artist impression). Het omzetten in een parkeerplaats zou vernietiging van de gedane investeringen betekenen en is ruimtelijk ongewenst. Bovendien is er naar het Oranjeplein toe sprake van een fors hoogteverschil.

Het hoogteverschil (één bouwlaag), de kleinschalige infrastructuur en de doodlopende verkeersstructuur hebben tot gevolg dat aan de zuidzijde van deze gronden (achterzijde) geen mogelijkheden aanwezig zijn voor situering en ontsluiting van parkeervoorzieningen en bevoorrading. Een toegang tot het parkeerterrein vanaf de Grote Kade is ongewenst in verband met de benodigde doorbreking van de aaneengesloten pleinwand.

Op de andere locaties in het winkelconcentratiegebied zijn de bebouwingmogelijkheden niet aanwezig om een gebouw met een minimale diepte van 30 m te realiseren.

Geconcludeerd moet worden dat er geen geschikte locatie voor realisatie van een tweede supermarkt in het centrum van Breskens beschikbaar is. Er staan slechts enkele, verspreid gelegen objecten te koop, voornamelijk woonhuizen op relatief kleine kavels. Realisatie van een supermarkt inclusief parkeren blijkt hier ruimtelijk niet mogelijk en is economisch niet uitvoerbaar (zie bijlage 1). Het streven naar concentratie van supermarkten in het centrumgebied kan derhalve niet gerealiseerd worden.

Beleidsmatig dient derhalve uitgegaan te worden van 2 vergelijkbare supermarkten in Breskens, waarbij 1 supermarkt in het centrum is gevestigd (de Plus) en 1 buiten het centrum (de C1000).



Figuur 4.2. Impressie (globale) herinrichting Spuiplein en Oranjeplein Breskens (Bron: SpellerCoMeerding, november 2003.)

Conclusie

Het algemene uitgangspunt om beide supermarkten in Breskens te concentreren in het winkelconcentratiegebied in het centrum van Breskens blijkt niet realiseerbaar. Daarom is het opportuun de C1000 te laten uitbreiden op de huidige locatie. De supermarkt heeft op die locatie een functie voor de inwoners van de westzijde van de kern. Daarnaast is de locatie nabij de invalsweg gelegen, zodat de vestiging goed bereikbaar is voor bezoekers vanuit de regio. Detailhandelsontwikkeling buiten het centrum is echter ongewenst. Daarom moet enkel ruimte worden geboden aan de ontwikkeling van deze supermarktvestiging. Overige detailhandel kan uitsluitend in het centrumgebied een plaats krijgen.

Het uitbreiden van de C1000 op de huidige is te rechtvaardigen vanwege het feit dat de gerealiseerde Plus-supermarkt in het centrum een gelijkwaardige concurrent is. Deze is gevestigd in samenhang met andere winkels in de dagelijkse en niet-dagelijkse goederen en horeca en dienstverlening. Hierdoor kan het toekomstige centrum ook in de toekomst een goed tegenwicht bieden aan C1000. Breskens heeft zo een detailhandelsstructuur die vrijwel optimaal is en toekomstwaarde heeft.

DPO supermarkten Sluis en detailhandelsvisie Cadzand-Bad (2011)

Het DPO supermarkten Sluis is een beleidskader voor de beoordeling van de plannen van de ondernemers en andere ontwikkelingsmogelijkheden. Het beleidskader houdt rekening met een optimale voorzieningenstructuur voor inwoners en toeristen, economische ontwikkelingen, schaalvergroting en ruimte om te ondernemen. En het draagt zorg voor een distributieplanologisch verantwoorde ontwikkeling vanuit een duidelijke profilering van de verschillende kernen en winkelgebieden ten opzichte van elkaar.

De huidige supermarktstructuur in de gemeente Sluis kent een hiërarchische opbouw:

- het supermarktaanbod in Oostburg heeft een regionaal marktgebied;
- de supermarkten / supermarkten in Aardenburg, Breskens, IJzendijke en Sluis hebben een bovenlokale functie, waarbij de winkel ook de consumenten uit omliggende kernen bedient;
- een aantal kernen beschikt over een kleine buurtsupermarkt met een lokale functie, waarvan de inwoners toch een vaak een van de grotere supermarkten met regionale/bovenlokale functie bezoeken voor de wekelijkse boodschappen;
- aantal kleine kernen met recreatiegebieden beschikt over een seizoensgebonden buurtsupermarkt.

De resultaten van het DPO geven aan dat het winkelaanbod in dagelijkse goederen in de kernen Aardenburg, Breskens en Oostburg goed functioneert, waardoor ruimte blijft voor ontwikkeling en dynamiek. In Breskens is een evenwichtiger verdeling in omvang van de supermarkten gewenst, waarbij beide supermarkten een gelijkwaardige omvang krijgen van circa 1.300 m² vwo. De Plus is inmiddels uitgebreid naar deze omvang.

De gemeenteraad van Sluis heeft het DPO op 27 januari 2011 vastgesteld.

4.4. Conclusie

De wens tot concentratie van het detailhandelsaanbod in het centrum, die in het beleid is geformuleerd, is ingevuld. Na de dijkverplaatsing zijn initiatieven vanuit de markt tot verplaatsing van detailhandel en overige centrumfuncties aan het Spuiplein tot stand gekomen. De concentratie is versterkt door de vestiging een Plus-supermarkt van 1.400 m² vwo aan de oostzijde van het Spuiplein. Voorts hebben nieuwvestiging en verplaatsing plaatsgevonden

van enkele andere zaken: Blokker, Zeeman, Bruna en Etos alsmede een borrelshop. Het Spuiplein is daarmee het kernwinkelgebied van Breskens met een ruim aanbod in dagelijkse en frequent gekochte niet-dagelijkse goederen.

De Mercuriusstraat, Dorpstraat en de zuid- en oostzijde van het Oranjeplein verworden daarbij tot aanloopstraten. In deze straten is de vestiging van centrumfuncties mogelijk, maar dan alleen als deze kleinschalig (< 450 m² bvo) en niet hinderlijk zijn. Buiten het kernwinkelgebied en de aanloopstraten is nieuwvestiging van detailhandel en overige centrumfuncties in principe niet gewenst, zeker niet van kleinschalige winkels die goed in het centrumgebied inpasbaar zijn. In dat verband is de gerealiseerde verplaatsing van de voormalige Edah-supermarkt naar het Spuiplein ook een gunstige ontwikkeling geweest.

Het is voor Breskens gewenst om beide supermarkten in de kern te vergroten tot circa 1.300 m² vwo. Nu de Plus-vestiging is vergroot, is tegemoetgekomen aan de wens tot uitbreiding van de supermarkt. De C1000 heeft deze wens ook geuit. Voor een tweede supermarkt in het centrumgebied is er echter geen geschikte locatie beschikbaar. Realisatie van een supermarkt inclusief parkeren blijkt hier ruimtelijk niet mogelijk en economisch niet uitvoerbaar (zie ook hoofdstuk 5 en bijlage 1). Het streven naar concentratie van supermarkten in het centrumgebied kan derhalve niet gerealiseerd worden.

Met een volwaardige Plus-supermarkt en de andere winkels, heeft Breskens een goed centrumgebied. De C1000 met een vergelijkbare omvang als de Plus-supermarkt buiten het centrum vormt dan ook geen bedreiging voor de toekomstwaarde van het centrum (zie ook paragraaf 5.1).

Uitgegaan wordt van een beleid waarin Breskens een centrumgebied kent met een volwaardige supermarkt (Plus) met een aanvullend winkel- en horeca-aanbod, gecombineerd met een solitaire (C1000) supermarkt buiten het centrum (met een vergelijkbare omvang als de Plus-supermarkt in het centrum). Verdere nieuwvestiging en uitbreiding van het winkelaanbod buiten het centrum wordt uitgesloten.

De ruimtelijke ordening vertoont steeds meer raakvlakken met en wordt steeds meer beïnvloed door ruimtelijke aspecten uit sectorale wet- en regelgeving. In dit hoofdstuk worden de relevante sectorale aspecten belicht.

5.1. Detailhandel

In deze paragraaf wordt de planologische aanvaardbaarheid van de uitbreiding van de C1000-supermarkt in Breskens getoetst binnen het actueel planologisch kader.

Opzet

De C1000 in Breskens heeft momenteel een oppervlak van 1.318 m² brutovloeroppervlak (bvo) Dit geeft een winkelvloeroppervlak¹⁾ van 887 m². De nieuwe vestiging krijgt een oppervlak van circa 1.800 m² bvo, hetgeen neerkomt op 1.304 m² wvo. De omvang van de uitbreiding is 417 m² wvo. Vraag is of deze ontwikkeling gewenst en planologisch verantwoord is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

- Planologisch wordt getoetst of de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling (het ruimtelijk laadvermogen) en of de (milieu)effecten op de omgeving aanvaardbaar zijn. Hierop is elders in deze notitie ingegaan.
- Inzicht is nodig in de ruimtelijke effecten (hoofdstuk 4) en bedrijfseconomische effecten (bijlage 1).
- Vanuit jurisprudentie zijn de economische effecten voor de ondernemingen afzonderlijk niet relevant. Bepalend is of inwoners van Breskens en omgeving ook na de uitbreiding en/of verplaatsing van de supermarkt op een aanvaardbare afstand hun inkopen kunnen doen.

Detailhandelsstructuur

De detailhandel in Breskens is voor het grootste gedeelte geconcentreerd in het centrumgebied (tabel 5.1). Het winkelaanbod in dit gebied is redelijk compleet te noemen met winkelaanbod in vrijwel elke branche. Een dergelijk compleet aanbod is aantrekkelijk voor consumenten uit Breskens en omgeving en voor toeristen. De Plus-supermarkt met een goede parkeervoorziening aan het Spuiplein geldt hierbij als een belangrijke trekker. Daarnaast zijn belangrijke formules, zoals Blokker, Bruna, Etos en Kruitvat in het centrumgebied aanwezig. Passend bij het karakter van Breskens is de Kampeerwinkel Keijmel Recreatie.

¹⁾ Het winkelvloeroppervlak (wvo) is het voor consumenten toegankelijke deel van de winkel, exclusief kantoor, magazijn, sociale ruimte, interne laad-/losruimte e.d.

Tabel 5.1. Overzicht winkelaanbod Breskens naar locatie – centrumgebied of solitair gelegen (Locatus, april 2011)

branche	centrumgebied		solitair gelegen vestigingen	
	m ² wvo	formule (o.a.)	m ² wvo	formule (o.a.)
Levensmiddelen	1.671	Plus	887	C1000
Persoonlijke Verzorging	617	Etos, Kruidvat		
Kleding & Mode	779	Zeeman		
Schoenen & Lederwaren	25			
Juwelier & Optiek	64			
Huish. & Luxe Artikelen	736	Blokker		
Antiek & Kunst	81			
Sport & Spel	2.500	Keijmel Recreatie	284	
Media	157	Bruna		
Plant & Dier	215	Dobey		
Bruin & Witgoed			50	
Auto & Fiets	120	Fietswereld		
Doe-Het-Zelf	350	Bouwcenter		
Wonen	310		140	
Detailhandel Overig	28			

Sector dagelijkse goederen

De detailhandel in dagelijkse goederen (supermarkten, levensmiddelenspeciaalzaken en drogisterijen) in Breskens heeft een omvang van in totaal 3.175 m² wvo (tabel 5.2).

Tabel 5.2. Winkelaanbod in dagelijkse goederen in Breskens (Locatus, april 2011)

	aantal	oppervlakte (m ² wvo)
supermarkten (totaal)	2	2.298
- Plus (inclusief slijterij)	1	1.411
- C1000	1	887
levensmiddelenspeciaalzaken	4	260
drogisterijen	3	617

De kern Breskens heeft de beschikking over twee fullservice-supermarkten: Plus en C1000. De oppervlakte van volwaardige fullservice-supermarkten in Nederland bevindt zich gemiddeld op circa 1.300 m² wvo. De C1000 in Breskens is relatief beperkt van omvang. Hierdoor kan deze winkel de klanten onvoldoende bedienen. In het toeristisch seizoen zal de winkel te klein zijn om het aantal klanten goede service te kunnen verlenen. Een recente studie (DPO Supermarkten gemeente Sluis, RBOI (februari, 2010)) wijst uit dat de supermarkten in de toeristenplaatsen per saldo 10-20% groter zijn dan gemiddeld in Nederland op basis van hun gemiddelde jaaromzet is te verwachten.

Ruimtelijk-economisch uitbreiding C1000

Om het ruimtelijk-economische effect van de uitbreiding van de C1000 op de winkelstructuur van Breskens te beoordelen is een economische analyse verricht van de marktsituatie voor en na de uitbreiding van de C1000. Hiervoor is van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- het inwonertal van Breskens is 4.830 (CBS, 2011);
- de gemiddelde bestedingen aan dagelijkse goederen per persoon per jaar in Nederland zijn € 2.210,- (HBD, 2010);
- de koopkrachtbinding is gehandhaafd op 93% (zie Visie op supermarktstructuur Breskens, RBOI, 2002);
- de koopkrachttoevoering is, onder invloed van de komst van de volwaardige Plus-supermarkt met ruim aanvullend winkelaanbod in dagelijkse goederen aan het

Spuiplein, licht toegenomen tot 55% (was 47% in 2002) – inclusief het jaargemiddelde van de toevloeiing van bestedingen van toeristen;

- de omvang van het huidig winkelaanbod in dagelijkse goederen in Breskens is 3.175 m² wvo (Locatus, april 2011);
- de omvang van de uitbreiding van de C1000 is 417 m² wvo;
- de gemiddelde vloerproductiviteit van winkels in dagelijkse goederen is € 6.900,- per m² wvo per jaar.

In de huidige situatie komt het gemiddeld jaarlijks economisch functioneren van de detailhandel in Breskens overeen met het landelijk gemiddelde (tabel 5.3).

Na uitbreiding van de C1000 zal de vloerproductiviteit in de sector dagelijkse goederen jaarlijks gemiddeld circa 11% onder het landelijk gemiddelde uitkomen. Dit past in de lijn der verwachtingen voor supermarkten in Zeeuwse kustplaatsen waar – onder invloed van de verschillen in bezoekersaantallen tussen het hoogseizoen en het laagseizoen – de winkels tussen de 10-20% groter zijn dan op basis van hun gemiddelde jaaromzet verwacht mag worden.

Tabel 5.3. Marktomstandigheden Breskens – voor en na uitbreiding C1000 (2011)

jaartal	huidige situatie	na uitbreiding C1000
inwoners Breskens	4.830	4.830
bestedingen aan dagelijkse goederen	€ 2.210	€ 2.210
bestedingspotentieel	€ 10.670.000	€ 10.670.000
koopkrachtbinding	93%	93%
gebonden bestedingen	€ 9.920.000	€ 9.920.000
koopkrachttoevloeiing % (inclusief toerisme)	55%	55%
koopkrachttoevloeiing €	€ 12.120.000	€ 12.120.000
omzet in kern totaal (berekend)	€ 22.040.000	€ 22.040.000
omvang winkelaanbod dagelijkse goederen in m ² wvo	3.175	3.592
berekende vloerproductiviteit	€ 6.940	€ 6.140
gemiddelde vloerproductiviteit	€ 6.900	€ 6.900
gemiddelde omzet nodig voor economisch functioneren	€ 21.910.000	€ 24.780.000
huidige omzet ten opzichte van Nederlands gemiddelde	1%	-11%

Relatie met eerder DPO

In 2002 is de economische ruimte voor ontwikkeling bepaald door middel van een DPO (Visie op supermarktstructuur centrum Breskens, RBOI, 2002). Geconcludeerd werd dat beide supermarkten moesten worden vergroot naar een omvang van 1.300 m² wvo. Hiervoor was circa 1.000 m² wvo marktruimte aanwezig. Een belangrijke conclusie uit het DPO in 2002 was ook dat het aan te bevelen is om beide supermarkten niet al te lang na elkaar uit te laten breiden. Indien alleen één supermarkt zou uitbreiden, zou een dermate groot verschil ontstaan tussen beide supermarkten dat de andere supermarkt hierdoor in de verdrinking kan komen.

Inmiddels is de Plus gevestigd aan het Spuiplein en is deze uitgebreid van 800 m² wvo tot 1.411 m² wvo (Locatus, april 2011). De oorspronkelijke drogisterij aan het Oranjeplein van 96 m² is gesloten. Bij de supermarkt heeft zich een nieuwe drogisterij gevestigd van 400 m² wvo (Locatus, april 2011). De totale uitbreiding omvat 915 m² wvo. Hiermee is de in 2002 berekende marktruimte bijna volledig voor één ontwikkeling gebruikt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de volwaardige omvang van beide supermarkten in Breskens tussen de 1.300 m² en 1.400 m² vwo, past bij de economische omstandigheden in het marktgebied. Over het jaar gemiddeld bezien zal het winkelaanbod in dagelijkse goederen circa 11% groter zijn dan verwacht mag worden. Door het verschil in omzet tussen het toeristisch hoog- en laagseizoen zal dit geen problemen opleveren voor het economisch-duurzaam functioneren van de sector. Er zijn dan ook geen versturende effecten voor de detailhandelsstructuur van de uitbreiding van de C1000 te verwachten.

Na uitbreiding van de C1000 is ook voor de Plus-supermarkt voldoende omzet te behalen voor duurzaam economisch functioneren, waardoor deze als belangrijke trekker voor het centrum behouden blijft. De C1000 completeert het winkelaanbod in dagelijkse goederen in Breskens.

Planologische toets

Recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State¹⁾ geeft aan dat bij de planologische toetsing de vraag moet worden beantwoord of de inwoners van Breskens ook na de beoogde ontwikkeling op een aanvaardbare afstand hun dagelijkse inkopen kunnen doen. Wanneer dit het geval is, is er geen sprake van ontwrichting van het voorzieningenniveau en is er sprake van een planologisch verantwoorde ontwikkeling.

De uitbreiding van C1000 leidt niet tot ontwrichting van het voorzieningenniveau, omdat de inwoners van Breskens op nagenoeg dezelfde afstand hun dagelijkse inkopen kunnen blijven doen.

- Na uitbreiding van de C1000 past het gemiddeld economisch functioneren per jaar van de detailhandel in dagelijkse goederen bij de marktomstandigheden in Breskens.
- Beide supermarkt kunnen voldoende omzet halen voor economisch-duurzaam functioneren.
- De uitbreiding van de C1000 zal niet tot gevolg hebben dat één van de twee supermarkten in de kern de bedrijfsvoering zal moeten staken. De Plus zal als belangrijke consumententrekker voor het centrum behouden blijven.
- De C1000 blijft de meest nabij gelegen voorziening voor dagelijkse goederen voor de consumenten in het westelijk deel van Breskens.

Conclusie

De uitbreiding van C1000 leidt niet tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in dagelijkse goederen. De uitbreiding is dan ook planologisch verantwoord in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

5.2. Verkeer en wegverkeerslawaaï**Verkeer***Verkeersontsluiting*

Het parkeerterrein van de supermarkt wordt via de Ringlaan, Burgemeester van Zuyenstraat en Langeweg direct ontsloten naar de Rijksweg welke het voormalige Veer Vlissingen Breskens verbindt met het achterland. De supermarkt zal haar klandizie niet alleen uit Breskens

¹⁾ ARBvS 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3. Deze uitspraak ligt in de lijn van oudere uitspraken zoals ARBvS 30 juli 2008, nr. 200707499/1 en ARBvS 3 december 2008, nr. 200800052. De door de ABRvS ingeslagen weg blijkt ook uit latere uitspraken zoals ARBvS 2 december 2010, nr. 200901438/1/R3; ABRvS 19 mei 2010, nr. 200901922/1/R2; ARBvS 28 juni 2010, nr. 201001014/2/R3; Vz. ABRvS 14 juli 2010, nr. 200903773/1/R1 en ARBvS 21 juli 2010, nr. 200906994/1/R1.

zelf, maar ook uit de wijdere omgeving betrekken, met name in de zomermaanden waarin veel verblijfsrecreanten in de omgeving verblijven. De route van/naar de Rijksweg zal dan de belangrijkste ontsluitingsroute vormen.

De wegen rondom de supermarkt kennen een 30 km/h-regime. Conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig wordt het langzaam verkeer op deze wegen gemengd afgewikkeld. Gezien de verkeersintensiteiten is de verkeersveiligheid alsook de verkeersontsluiting en verkeersafwikkeling voldoende gewaarborgd.

Verkeersproductie en parkeerbehoefte

Met behulp van de superparkeerscan¹⁾ (een prognosemodel waarmee voor supermarkten een voorspelling van de verkeersproductie en parkeerbehoefte kan worden gedaan) is berekend dat de huidige C1000-supermarkt met een wvo van 887 m² een parkeerbehoefte van 64 parkeerplaatsen heeft en op de piekdag 2.400 mvt/etmaal genereert. Bij uitbreiding naar een wvo van 1.304 m², bedraagt de parkeerbehoefte 100 parkeerplaatsen en wordt op een piekdag circa 3.200 mvt/etmaal gegenereerd, een toename van 40%. Zoals gesteld geldt de geprognosticeerde verkeersproductie voor een piekdag (veelal de zaterdag) voor een reguliere supermarkt. Over de verkeersproductie van supermarkten in badplaatsen zoals Breskens is geen specifiek onderzoek beschikbaar. Verwacht mag worden dat de gemiddelde verkeersproductie van een supermarkt in een badplaats in het zomerseizoen (dus niet de piek) maximaal 15%²⁾ hoger zal liggen dan de geprognosticeerde piekproductie en bij 1.304 m² wvo dus circa 3.700 mvt/etmaal zal bedragen. De jaargemiddelde verkeersintensiteit zal echter zeker niet hoger liggen dan de piekintensiteit van 3.200 mvt/etmaal. De geschatte toename met op de piek circa 800 mvt/etmaal zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De verkeersafwikkeling is voldoende gewaarborgd.

Parkeren

De C1000-supermarkt met een omvang van 887 m² wvo beschikte over 75 parkeerplaatsen. Op basis van bovengenoemde superparkeerscan, is in 2008 berekend dat dit aantal voldoende is voor een reguliere C1000 van deze omvang. De supermarkt zal uitbreiden naar 1.304 m² wvo. De superparkeerscan berekent daarvoor een parkeerbehoefte van 100 parkeerplaatsen. Omdat de situatie in Breskens afwijkt van een reguliere situatie ten gevolge van het toeristisch seizoen, zijn 120 parkeerplaatsen gewenst. Verwacht mag worden dat dit aantal parkeerplaatsen voldoende is om ook in het veel drukker zomerseizoen in de parkeerbehoefte te voorzien. Inmiddels zijn 120 parkeerplaatsen aanwezig. Deze capaciteit blijkt in de praktijk toereikend.

Wegverkeerslawaaï

Langs alle wegen bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen binnen 30 km/h-gebieden. In het kader van ruimtelijke besluiten wordt beoordeeld of binnen deze geluidszones op de gevel van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen voldaan kan worden aan de grenswaarden uit de Wgh. Ondanks dat 30 km/h-gebieden gedezoneerd zijn wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook hier gekeken naar de geluidssituatie vanwege wegverkeerslawaaï.

Een supermarkt is geen geluidsgevoelige bestemming, zodat akoestische onderzoek naar de geluidsbelasting ter plaatse van de supermarkt achterwege kan blijven. In het kader van een

¹⁾ RBOI heeft een grootschalig onderzoek gedaan onder 75.000 supermarktklanten om de verkeersproductie en parkeerbehoefte in beeld te brengen. Op basis van dit onderzoek is een prognosemodel opgesteld, de superparkeerscan, waarmee een voorspelling van de verkeersproductie en parkeerbehoefte kan worden gedaan. Het materiaal voor dit prognosemodel is verzameld in reguliere supermarkten, waarin over het algemeen geen sprake is van de seizoensinvloeden die optreden ten gevolge van het toeristenseizoen zoals in de specifieke situatie van Breskens het geval is. Toch biedt de superparkeerscan een goede basis voor het inschatten van de benodigde informatie.

²⁾ Op Walcheren blijkt dat tijdens het toeristenseizoen de verkeersintensiteit circa 15% hoger ligt.

goede ruimtelijke ordening is echter wel onderzocht of de toename van de geluidsbelasting op de woningen langs de Ringlaan aanvaardbaar is.

De huidige verkeersintensiteit op de Ringlaan is niet bekend, maar deze zal gezien de functie van deze weg binnen het wegennet van Breskens en het aantal percelen dat wordt ontsloten zeker niet meer dan 1.000 à 1.500 mvt/etmaal bedragen. De aanwezigheid van de supermarkt zorgt er echter voor dat de verkeersintensiteit 2.400 mvt/etmaal hoger ligt. Deze verkeersproductie is bepaald met behulp van de superparkeerscan. Ten gevolge van de uitbreiding neemt de verkeersproductie met 800 mvt/etmaal toe. De verkeersintensiteit op de Ringlaan stijgt ten gevolge van de uitbreiding van de C1000 dan van 3.400 à 3.900 mvt/etmaal tot 4.200 à 4.700 mvt/etmaal. Omdat bij een lagere basisintensiteit het effect op de geluidsbelasting als gevolg van de uitbreiding van de C1000 het hardst doortelt, zijn geluidsberekeningen uitgevoerd uitgaande van 3.400 mvt/etmaal (huidig) en 4.200 mvt/etmaal (na uitbreiding C1000) (zie bijlage 2).

De geluidsberekeningen zijn uitgevoerd voor de woningen die direct tegenover de C1000 liggen. Uit de geluidsberekeningen blijkt dat de geluidsbelasting met 0,92 dB toeneemt. De toename van de geluidsbelasting is daarmee aanvaardbaar. Een geluidstoename van minder dan 1 dB is voor het menselijk oor nauwelijks hoorbaar. Daarnaast vindt de wetgever een toename tot 2 dB acceptabel. Dat komt tot uiting in de regelgeving die geldt voor reconstructies van wegen. Overigens blijft de geluidsberekeningen ook na uitbreiding van de C1000 de geluidsbelasting met 56 dB beneden de uiterste grenswaarde van 63 dB.

Voor andere ontsluitende wegen in de kern waarover het verkeer van/naar de C1000 wordt afgewikkeld geldt dat de toename van de geluidsbelasting lager zal zijn, omdat de verkeersintensiteit op deze voor de ontsluiting van belangzijdende wegen veelal hoger liggen dan de verkeersintensiteit op de Ringlaan en de afstand tussen de weg en de gevels niet wezenlijk minder is dan langs de Ringlaan.

De uitbreiding van de C1000 leidt dus niet tot een onaanvaardbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige functies.

Geluidshinder

Een supermarkt is volgens de Wet geluidshinder geen geluidsgevoelige bestemming zodat akoestisch onderzoek naar het optreden van eventuele geluidshinder ter plaatse achterwege is gebleven.

5.3. Bedrijven en milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de ontwikkeling van een milieubelastende functie, zoals een supermarkt en milieugevoelige functies zoals woningen in de omgeving, onderzocht wordt of ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd. Hierbij wordt gebruikgemaakt van een milieuzonering. Op grond van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2007) behoort een supermarkt tot de bedrijven uit milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 m ten opzichte van een rustige woonwijk. Ter plaatse wordt ruimschoots voldaan aan deze richtafstand van 10 m. De verkeersaantrekkende werking is hiervoor reeds beschreven en getoetst.

5.4. Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 8 van de bouwverordening is bepaald dat het bouwen op vervuilde grond moet worden tegengegaan, voor zover dat bouwen betrekking heeft op bouwwerken, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en waarvoor bouwvergunning vereist is. In voorliggend geval is een bouwvergunning vereist. Tevens verblijven er in de supermarkt nagenoeg voortdurend mensen.

In de periode april/mei 2004 is verkennend bodemonderzoek¹⁾ verricht ter plaatse van de Burgemeester van Zuyenstraat 79 te Breskens om een globaal inzicht te krijgen in de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie, Burgemeester van Zuyenstraat 79. Uit dit onderzoek blijkt dat in zowel de bovengrond als de ondergrond geen verontreinigingen worden aangetoond. In het grondwater is daarentegen een sterke verontreiniging met arseen en een lichte cadmiumverontreiniging geconstateerd. De gevonden waarden arseen zijn in Zeeuws-Vlaanderen niet buitengewoon. Daarnaast heeft het arseen in het grondwater geen invloed op de gezondheid van de mensen omdat het grondwater niet in contact kan komen met de omgeving. Er is derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.5. Externe veiligheid en kabels en leidingen

In het projectgebied en de omgeving bevinden zich geen zogenaamde Bevi-inrichtingen en vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Binnen het projectgebied bevinden zich op grond van de kaarten uit het Omgevingsplan Zeeland evenmin belangrijke kabels en leidingen met risicozones.

5.6. Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (Wlk) vormt geen belemmering voor voorliggend plan en het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving; PBL) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen is geconcludeerd dat ter plaatse de concentraties stikstofdioxide en fijn stof onder de betreffende grenswaarden liggen. Ook de prognose voor 2015 en 2021 voorspelt geen overschrijding.

Van een significante toename van het verkeer als gevolg van voorliggend onderbouwing is geen sprake. Met behulp van de NIBM-tool van het ministerie van VROM is bepaald dat de ontwikkelingsmogelijkheid in dit plan een project is dat in niet betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Gezien de lage achtergrondconcentraties en de niet in betekende mate bijdrage van de ontwikkeling is verder onderzoek met behulp van berekeningen niet nodig. Om toch een beeld te geven van luchtkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling is luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. In bijlage 2 is dat onderzoek gevoegd.

¹⁾ Grondgewas en milieulaboratorium Zeeuws Vlaanderen: "Verkennend bodemonderzoek Van Zuyenstraat 79 te Breskens". Projectnummer: 04A0203 Datum: 18 mei 2004. Auteur: ing. W.E.H. Steijns.

Ook uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de concentraties van stikstof, fijn stof en benzeen ter plaatse van de ontwikkeling ook na de realisatie van de ontwikkeling in de jaren 2011, 2015 en 2021 ver onder de grenswaarden blijven van het Wlk. Hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

5.7. Ecologische waarden: flora en fauna

Natuur wet- en regelgeving

Op grond van de Flora- en faunawet en de Nb-wet dient onderzocht te worden of de beoogde ontwikkeling gevolgen heeft voor beschermde planten- en diersoorten. De Nb-wet heeft een gebiedsbeschermende werking, de Flora- en faunawet is gericht op soortenbescherming.

De Flora- en faunawet bepaalt onder meer dat het verboden is om beschermde planten- en diersoorten zonder noodzaak te verontrusten of zijn voortplantings- of rustplaats te verstoren dan wel te beschadigen (artikel 2). In artikel 3 en artikel 4 is aangegeven welke planten- en diersoorten beschermd zijn.

De minister van Landbouw, Natuurbeheer en Voedselkwaliteit (LNV) kan ontheffing verlenen van de opgenomen verboden (artikel 75) mits:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten. Ook al is er sprake van een groot openbaar belang, een ontheffing of vrijstelling kan niet worden verleend ten aanzien van vogels behorende tot een beschermde inheemse diersoort (artikel 2, Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten; Stb. 525).

Zoals uit het voorgaande blijkt, is het van belang om bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de aangetroffen soorten.

Natuurbeschermingswet

De Westerschelde is opgenomen in de lijst van speciale beschermingszones in het kader van de (Europese) Vogelrichtlijn en valt daarmee in de zwaarst beschermde categorie van de Nb-wet. De Westerschelde is tevens aangemerkt als wetland van internationale betekenis. Doel is deze watergebieden (of wetlands) wereldwijd te beschermen tegen vernietiging en verlies van natuurwaarden.

Het projectgebied is op enige afstand van de Westerschelde gelegen in bestaand bebouwd gebied. Gezien deze omstandigheden worden significant nadelige effecten op de te beschermen vogelkundige waarden niet aannemelijk geacht. Geen van de vogelsoorten waarvoor de Westerschelde is aangewezen maakt gebruik van het projectgebied. Het projectgebied biedt geen geschikte biotopen voor deze vogelsoorten.

Flora- en faunawet

Ten behoeve van het onderzoek naar – eventueel binnen het projectgebied voorkomende – planten- en diersoorten en hun beschermingsstatus, is in eerste instantie gebruikgemaakt van het Natuurloket. Dit loket beheert gegevens over de aanwezigheid van soorten planten en dieren in Nederland. Het gaat hierbij om soorten die bescherming genieten vanuit wet- en regelgeving. Ook wordt informatie gegeven over soorten die voorkomen op de Rode Lijst. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok

zijn gesignaleerd. Het onderhavige projectgebied valt in kilometerhok X:O27/Y:380, waarin de volgende soortgroepen zijn aangetroffen:

- 2 soorten vaatplanten, beschermd in het kader van de Flora- en faunawet;
- 17 soorten vaatplanten, voorkomend op de Rode Lijsten;
- 1 soort zoogdieren, voorkomend op de Rode Lijsten;
- 1 soort zoogdieren, beschermd in het kader van de Flora- en faunawet, licht beschermd;
- 1 soort zoogdieren, beschermd in het kader van de Flora- en faunawet, zwaar beschermd;
- 94 soorten watervogels, beschermd in het kader van de Flora- en faunawet en 58 soorten die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn;
- 1 soort dagvlinders, beschermd in het kader van de Flora- en faunawet;
- 2 soorten dagvlinders, voorkomend op de Rode Lijsten.

De vraag is in hoeverre het aannemelijk is dat de in het kilometerhok gesignaleerde dieren en planten specifiek in het projectgebied voorkomen en in hoeverre de beoogde ontwikkeling een bedreiging vormt voor het voortbestaan van deze soorten.

De bijzondere vaatplantsoorten zijn naar verwachting waargenomen langs de zeedijk en langs de veerhaven. Het is bekend dat hier diverse soorten orchideeën staan. De zoogdier-soorten is naar verwachting een vleermuissoort (mogelijk gewone dwergvleermuis), die zowel door de Flora- en faunawet als door de Habitatrictlijn wordt beschermd (zwaar beschermde soort). De 94 soorten watervogels (waarvan 58 van de Vogelrichtlijn) betreffen naar verwachting watervogels die in/boven de Westerschelde zijn waargenomen.

Gesteld kan worden dat de beschikbare gegevens van het Natuurloket geen goed beeld geven van de te beschermen natuurwaarden in het projectgebied.

Het projectgebied maakt slechts voor een klein gedeelte deel uit van het voornoemde kilometerhok en is niet representatief voor de waargenomen natuurwaarden. De beoogde ontwikkeling vindt bovendien plaats op verhard terrein zonder bebouwing met enkel kruiden van voedselrijk, stedelijk gebied. De omgeving bestaat uit het bestaande bebouwd gebied van Breskens. Naar verwachting komen ter plaatse enkel plantensoorten voor die niet zijn beschermd. Mogelijk maken algemene soorten broedvogels van stedelijk gebied (merel, koolmees, kauw, spreeuw) en enkele algemene soorten grondgebonden zoogdieren (mol, huisspitsmuis) gebruik van de randen van het projectgebied en/of de omgeving. Er staat geen bebouwing in het projectgebied en er zijn geen bomen met holten aanwezig, zodat aanwezigheid van vleermuizen kan worden uitgesloten. Voor vissen en amfibieën is geen geschikt leefgebied voorhanden.

De werkzaamheden in het projectgebied kunnen worden uitgevoerd zonder aanvullend onderzoek uit te voeren. Er hoeven geen ontheffingen te worden aangevraagd, aangezien alleen algemene beschermde soorten worden aangetast of verstoord. Om verstoring en eventueel aantasting van broedende vogelsoorten te voorkómen (zij zijn immer zwaar beschermd), dienen de werkzaamheden te starten buiten het vogelbroedseizoen (globaal van half maart tot en met half juli).

Wat betreft de gebiedsbescherming en de soortenbescherming zullen noch de Natuurbeschermingswet noch de Flora- en faunawet de beoogde ontwikkeling in de weg staan.

5.8. Archeologie

In Europees verband is het "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is,

dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem (Omgevingsplan Zeeland, 2006). Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan. Het Verdrag van Malta is recent geïmplementeerd in de herziene Monumentenwet.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het projectgebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is voor het aantreffen van archeologische sporen is.

Het projectgebied is op de AMK niet aangegeven als een waardevol gebied. Op de IKAW staat de planlocatie aangegeven als gebied met lage archeologische verwachtingswaarde. Op basis van de AMK en de IKAW kan geconcludeerd worden, dat archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Verkennend archeologisch onderzoek op de betreffende locatie kan derhalve achterwege gelaten worden. Mochten er bij grondwerkzaamheden archeologische sporen aangetroffen worden, dan dient contact opgenomen te worden met de provinciaal archeoloog.

5.9. Water

Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening. In de toelichting op het bestemmingsplan dient – in een waterparagraaf – een beschrijving te worden gegeven van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast, zullen daarbij ook de gevolgen voor de waterkwaliteit en verdroging bezien moeten worden. Bovendien dient te worden aangegeven hoe rekening is gehouden met het wateradvies dat door de waterbeheerder is verstrekt.

Door de provincie Zeeland is de nota Waterhuishoudingsplan 2001-2006 "Samen Slim met Water" vastgesteld. Algemene doelstelling in deze nota is dat er duurzame "watersystemen" ontstaan. Voor ruimtelijke plannen in of nabij een kern is het speerpunt "duurzaam stedelijk waterbeheer" van belang. Het water in het dorp of in de stad maakt eveneens deel uit van de watersystemen en gaat geleidelijk over naar het landelijk gebied met de ecologische verbindingzones en natuurgebieden. Bronnen van verontreiniging moeten tot een minimum worden teruggebracht. In geval van ruimtelijke ontwikkelingen dienen duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toegepast te worden (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

Door oppervlaktewater, grondwater, ecologie, drinkwater, riolering en afvalwaterzuivering in samenhang te zien en niet langer sectoraal, kan duurzaam stedelijk waterbeheer op de meest effectieve wijze worden gerealiseerd. Het waterbeheer dient optimaal te worden afgestemd op de maatschappelijke en ecologische functies van water.

Het beoogde bouwinitiatief betreft een uitbreiding met 485 m² bvo van een bestaande C1000-supermarkt. Buiten de nieuw op te richten bebouwing, zal een groot deel van het naastgelegen perceel van een voormalige bakkerij worden verhard ten behoeve van extra

parkeervoorziening voor de winkel. In het kader van de waterparagraaf in toelichtingen van bestemmingsplannen en ruimtelijke projecten, zijn door de provincie Zeeland waterkansencarten opgesteld. Het voorliggende bouwinitiatief is derhalve aan deze waterkansencarten getoetst.

Watertoets

Uit de gegevens van de provincie Zeeland valt op te maken dat het projectgebied circa 1,5 m boven NAP ligt. Het projectgebied heeft daarmee een gemiddelde hoogte ten opzichte van overige gronden binnen het afwateringscompartment. Er is voor stedelijke ontwikkeling een laag inspanningsniveau vereist.

Het projectgebied is gelegen in een gebied met ruime infiltratiemogelijkheden. Afvloeiend regenwater kan eventueel in of in de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied goed worden vastgehouden en infiltreren in de bodem.

Op dit moment wordt alle hemelwater via een gemengd rioolstelsel naar de zuiveringsinstallatie afgevoerd. Bij realisatie van het centrumplan Breskens zal anders met hemelwater worden omgegaan. Uitgangspunten daarbij zijn:

- schoon hemelwater wordt in beginsel niet naar de zuiveringsinstallatie afgevoerd;
- hemelwater wordt zoveel mogelijk vertraagd afgevoerd/toegevoegd aan het grondwater (infiltratie);
- waar mogelijk worden uitsluitend duurzame, niet-uitlogende, bouwmaterialen en straatmeubilair toegepast.

Het projectgebied en de omgeving van het projectgebied staat niet bekend als een gebied waar veel aandacht wordt gevraagd voor de waterhuishouding. De gronden zijn weinig zettingsgevoelig. Er is geen tot zeer geringe indicatie tot het winnen van zoet water (zoetwaterbel). Er is geen indicatie voor zoute kwel aanwezig.

Bovenstaande waterparagraaf is toegezonden aan het Waterschap Zeeuws-Vlaanderen ter attentie van mevrouw M. Verplanke. Het Waterschap kan instemmen met de waterparagraaf. Wel is per e-mail nog contact geweest betreffende de afvoer van het hemelwater. Zowel het hemelwater van het terrein als van het platte dak zal op de gemeentelijke riolering middels kolken geloosd worden.

5.10. Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er vanuit milieu en duurzaamheid geen beperkingen bestaan voor de beoogde uitbreiding, omdat:

- een supermarkt niet wordt aangemerkt als een geluidsgevoelig object en derhalve geen aanvullend akoestisch onderzoek noodzakelijk is;
- de milieuhinder op het projectgebied niet toeneemt, omdat de gronden reeds bedrijfsmatig worden gebruikt in dezelfde milieucategorie;
- de bodem van voldoende milieuhygiënische kwaliteit is, het grondwater een verhoogde concentratie arseen bevat, die in Zeeuws-Vlaanderen niet buitengewoon is; bovendien komt het grondwater niet in direct contact met de omgeving;
- er gezien de terreinomstandigheden geen nader natuuronderzoek noodzakelijk is;
- er geen archeologische belemmeringen zijn;
- er geen belemmeringen zijn op het gebied van waterhuishoudkundige aspecten.

Belangrijk is ook de conclusie ten aanzien van het onderzoek naar de detailhandelstructuur. De uitbreiding van C1000 leidt niet tot duurzame ontvracting van het voorzieningenniveau

in dagelijkse goederen. De uitbreiding is dan ook planologisch verantwoord in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De beoogde ontwikkeling zal op kosten van de initiatiefnemer worden gerealiseerd op gronden die in bezit zijn van de initiatiefnemer. Een volledige begroting is als vertrouwelijk document ter beschikking gesteld door de initiatiefnemer.

Bijlage 1 Bedrijfseconomische haalbaarheid realisatie C1000 in het centrum ¹

In deze bijlage is een berekening opgenomen van de bedrijfseconomische haalbaarheid van de realisering van de C1000 in het centrum van Breskens. Daarbij zijn varianten van de oppervlakte van de nieuwe supermarkt opgenomen alsmede het aantal parkeerplaatsen varieert. Tevens is een bandbreedte aangehouden van het opbrengstpotentieel van de supermarkt (huurprijs).

60 parkeerplaatsen						
Huurprijs	€ 175.000	€ 210.000	€ 250.000	€ 175.000	€ 210.000	€ 250.000
Oppervlakte winkel (wvo)	1.800 m ²	1.800 m ²	1.800 m ²	1.625 m ²	1.625 m ²	1.625 m ²
Tekort op exploitatie	€ 1.572.500	€ 1.102.500	€ 572.500	€ 1.390.000	€ 920.000	€ 390.000
100 parkeerplaatsen						
Huurprijs	€ 175.000	€ 210.000	€ 250.000	€ 175.000	€ 210.000	€ 250.000
Oppervlakte winkel (wvo)	1.800 m ²	1.800 m ²	1.800 m ²	1.625 m ²	1.625 m ²	1.625 m ²
Tekort op exploitatie	€ 2.354.167	€ 1.884.167	€ 1.354.167	€ 2.171.167	€ 1.702.167	€ 1.172.167

Uit de berekeningen blijkt dat het bedrijfseconomisch niet mogelijk is een supermarkt in het centrumgebied te realiseren. Verder wordt het volgende opgemerkt.

- Op basis van gegevens ontleend van diverse internetsites is voor percelen van 300 m² een gemiddelde kavelprijs berekend, voor zover gelegen in het centrumgebied of de aanloopstraten van Breskens. Dit komt neer op € 212.000,-.
- In de berekeningen zijn eventuele kosten verband houdend met schadeloosstelling voor aankoop van bedrijfspanden, buiten beschouwing gelaten.
- Zeker zo belangrijk is te constateren dat de woningmarkt in Breskens geen ruimte biedt voor nieuwbouw van woningen. De vastgoedsituatie in het centrumgebied van Breskens en de aanloopstraten geven ook aan dat herontwikkeling van locaties voor woningbouw niet realistisch is.
- Ook een combinatie van supermarktontwikkeling met woningbouw op de nieuwe locatie is om vorenstaande omstandigheden, geen reëel perspectief. Een dergelijke combinatie is de afgelopen jaren ook niet toegepast.

De voorgestelde bedragen zijn dan ook te optimistisch en bieden geen basis voor een bedrijfseconomisch verantwoorde exploitatie.

<u>opbrengsten</u>	60 parkeerplaatsen						100 parkeerplaatsen											
beleggingswaarde nieuw pand																		
huurprijs per jaar	€	175.000	€	210.000	€	250.000	€	175.000	€	210.000	€	250.000	€	175.000	€	210.000	€	250.000
bruto aanvangsrendement (BAR)		7,5%		7,5%		7,5%		7,5%		7,5%		7,5%		7,5%		7,5%		7,5%
beleggingswaarde nieuw pand	€	2.333.333	€	2.800.000	€	3.333.333	€	2.333.333	€	2.800.000	€	3.333.333	€	2.333.333	€	2.800.000	€	3.333.333
potentiele opbrengst huidige kavel																		
oppervlakte kavel		6.400		6.400		6.400		6.400		6.400		6.400		6.400		6.400		6.400
uitgeefbaar		70%		70%		70%		70%		70%		70%		70%		70%		70%
Uitgeefbare oppervlakte		4.480		4.480		4.480		4.480		4.480		4.480		4.480		4.480		4.480
uitgifteprijs woningbouw per m2	€	150	€	150	€	150	€	150	€	150	€	150	€	150	€	150	€	150
	€	672.000	€	672.000	€	672.000	€	672.000	€	672.000	€	672.000	€	672.000	€	672.000	€	672.000
inhoud huidig pand (1.000 m2 x 3m= 3.000 m3)		3.000		3.000		3.000		3.000		3.000		3.000		3.000		3.000		3.000
sloopkosten per m3	€	25	€	25	€	25	€	25	€	25	€	25	€	25	€	25	€	25
	€	75.000	€	75.000	€	75.000	€	75.000	€	75.000	€	75.000	€	75.000	€	75.000	€	75.000
oppervlakte kavel		6.400		6.400		6.400		6.400		6.400		6.400		6.400		6.400		6.400
kosten bouwrijpmaken	€	7,50	€	7,50	€	7,50	€	7,50	€	7,50	€	7,50	€	7,50	€	7,50	€	7,50
	€	48.000	€	48.000	€	48.000	€	48.000	€	48.000	€	48.000	€	48.000	€	48.000	€	48.000
kosten sloop + bouwrijpmaken	€	123.000	€	123.000	€	123.000	€	123.000	€	123.000	€	123.000	€	123.000	€	123.000	€	123.000
opbrengst achter te laten kavel	€	549.000	€	549.000	€	549.000	€	549.000	€	549.000	€	549.000	€	549.000	€	549.000	€	549.000
totaal opbrengsten	€	2.879.000	€	3.349.000	€	3.879.000	€	2.879.000	€	3.349.000	€	3.879.000	€	2.879.000	€	3.349.000	€	3.879.000
<u>kosten</u>																		
bouwkosten																		
omvang gebouw		1.800		1.800		1.800		1.625		1.625		1.625		1.800		1.800		1.625
bouwkosten per m² bvo	€	800	€	800	€	800	€	800	€	800	€	800	€	800	€	800	€	800
	€	1.440.000	€	1.440.000	€	1.440.000	€	1.300.000	€	1.300.000	€	1.300.000	€	1.440.000	€	1.440.000	€	1.300.000
overige kosten		30%		30%		30%		30%		30%		30%		30%		30%		30%
	€	432.000	€	432.000	€	432.000	€	390.000	€	390.000	€	390.000	€	432.000	€	432.000	€	390.000
totale kosten opstal	€	1.872.000	€	1.872.000	€	1.872.000	€	1.690.000	€	1.690.000	€	1.690.000	€	1.872.000	€	1.872.000	€	1.690.000
beschikbaar voor grondkosten	€	1.007.000	€	1.477.000	€	2.007.000	€	1.189.000	€	1.659.000	€	2.189.000	€	1.007.000	€	1.477.000	€	2.189.000
<u>benodigd aantal m² bvo</u>																		
gebouw		1.800		1.800		1.800		1.800		1.800		1.800		1.800		1.800		1.800
parkeren:																		
aantal p.pl.		60		60		60		60		60		60		100		100		100
omvang p.pl.		25		25		25		25		25		25		25		25		25
totale kavel (gebouw + parkeren)		1500		1500		1500		1500		1500		1500		2500		2500		2500
		3300		3300		3300		3300		3300		3300		4300		4300		4300
beschikbare prijs per m² (grondkosten / benodigd aantal m²)	€	305	€	448	€	608	€	360	€	503	€	663	€	234	€	343	€	467
kosten sloop per m²	€	67,50	€	67,50	€	67,50	€	67,50	€	67,50	€	67,50	€	67,50	€	67,50	€	67,50
kosten bouwrijpmaken per m²	€	7,50	€	7,50	€	7,50	€	7,50	€	7,50	€	7,50	€	7,50	€	7,50	€	7,50
totale kosten sloop + bouwrijpmaken per m²	€	75	€	75	€	75	€	75	€	75	€	75	€	75	€	75	€	75
resteert t.b.v. aankoop gebouwen per m²	€	230	€	373	€	533	€	285	€	428	€	588	€	159	€	268	€	392
per 300 m² (= woningkavel)	€	69.045	€	111.773	€	159.955	€	85.591	€	128.318	€	176.500	€	47.756	€	80.547	€	117.523
= beschikbaar bedrag voor de aankoop van een woning																		
gemiddelde vraagprijs percelen	€	212.000	€	212.000	€	212.000	€	212.000	€	212.000	€	212.000	€	212.000	€	212.000	€	212.000
Tekort op exploitatie per perceel	-€	142.955	-€	100.227	-€	52.045	-€	126.409	-€	83.682	-€	35.500	-€	164.244	-€	131.453	-€	94.477
aantal benodigde percelen		11		11		11		11		11		11		14,3		14,3		14,3
Tekort op exploitatie totaal	-€	1.572.500	-€	1.102.500	-€	572.500	-€	1.390.500	-€	920.500	-€	390.500	-€	2.354.167	-€	1.884.167	-€	1.354.167

Deze bijlage bevat het luchtkwaliteitsonderzoek en is de verantwoording voor de tekst in paragraaf 5.6. In de eerste paragraaf van deze bijlage is het geldende beleid en de daarbij horende normering weergegeven. De tweede paragraaf is gebruikt om het daadwerkelijke uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek weer te geven met daarin onder andere de uitgangspunten en conclusies.

B2.1. Beleid en normering

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. Bij parkeerterreinen en/of parkeergarages is ook inzicht in Benzeen van belang. De grenswaarden van deze stoffen zijn in tabel B2.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel B2.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
Benzeen	jaargemiddelde concentratie	5 µg/m ³	vanaf 2010

¹⁾ Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007

Op grond van de Wlk is bepaald dat concentraties van stoffen die zich van nature in de buitenlucht bevinden en die niet schadelijk zijn voor de volksgezondheid, bij de beoordeling van de grenswaarden voor fijn stof buiten beschouwing worden gelaten. In de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 is bepaald dat alleen de bijdrage van zeezout kan worden afgetrokken van de concentratie fijn stof. Aangegeven is hoe groot de aftrek van het jaargemiddelde en 24-uurgemiddelde per gemeente bedraagt. Voor de gemeente Sluis bedraagt de aftrek voor het jaargemiddelde fijn stof $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor het 24-uurgemiddelde 6 overschrijdingen per jaar.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit als gevolg van de nabijgelegen wegen is berekend met behulp van het CAR II-programma¹⁾. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit in binnenstedelijke situaties met enige vorm van bebouwing. Het plangebied en zijn omgeving wordt als zodanig aangeduid. Het CAR-programma kan berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof (PM_{10}), stikstofdioxide en Benzeen. Hierdoor is het programma geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immisiepunt (bijvoorbeeld woningen) tot de weg van minimaal 5 en maximaal 30 m. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven het maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Regeling "niet in de betekende mate"

In het Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' is exact bepaald in welke gevallen een project niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Woningbouwprojecten waarbij sprake is van niet meer dan 500 nieuwe woningen bij 1 ontsluitingsweg en niet meer dan 1000 nieuwe woningen bij 2 ontsluitingswegen (met gelijkmatige verkeersverdeling) hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wlk. Rekening houdend met een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van 6,0 mvt/etmaal/woning betekent dus een

¹⁾ Web based Calculation of Air pollution from Road traffic-programma II, versie 10.0.

toename van $(500 * 6,0 =) 3.000$ mvt/etmaal op een weg de grens voor het bepalen of een ontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Binnen de ontwikkeling wordt de uitbreiding van een supermarkt mogelijk gemaakt van 887 m^2 wvo naar 1.304 m^2 wvo. De verkeersaantrekkende werking ten gevolge van deze uitbreiding bedraagt circa 600 mvt/etmaal. Op basis van het Besluit en de Regeling 'niet in betekende mate' is bepaald dat het hierbij gaat om een project dat niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst omdat de ontwikkeling in niet betekende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De toename van het verkeer ten gevolge van de uitbreiding bedraagt namelijk beduidend minder dan 3.000 mvt/etmaal. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt toch inzicht gegeven in de luchtkwaliteit in de omgeving van de geplande ontwikkeling.

B2.2. Onderzoek luchtkwaliteit

De relevante weg voor het bepalen van de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde ontwikkeling is de Burgemeester van Zuyenstraat. Van deze weg zijn echter geen verkeersgegevens bekend daarom zijn die van de N676 genomen. Verwacht mag worden dat de uitkomsten van de berekening in het luchtkwaliteitsonderzoek hierdoor een worst case beeld geven. De wegen rondom de beoogde ontwikkeling als de Langeweg, Ringlaan en Burgemeester van Zuyenstraat hebben in werkelijkheid een lagere intensiteit. Als in deze 'worst case' beschouwing blijkt dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk zal dat ook het geval zijn ter plaatse van de ontwikkeling en ter plaatse van rondomliggende de wegen.

B2.2.1. Invoergegevens verkeersintensiteiten

In tabel B2.2 zijn de gebruikte verkeersintensiteiten weergegeven voor het luchtkwaliteit onderzoek. De autonome (exclusief uitbreiding) verkeersintensiteiten op de N676 is ontleend aan de verkeersstromenkaart 2009 van de provincie Zeeland. In 2009 zijn hier 3.800 mvt/etmaal geteld. Door rekening te houden met een autonome groei van 1,4%¹⁾ per jaar zijn de autonome verkeersintensiteiten bepaald voor de prognosejaren.

De verkeerstoename op de wegen door de beoogde ontwikkeling is bepaald door rekening te houden met de volgende cijfers uit onder andere CROW publicatie 272:

- De verkeersgeneratie per 100 m^2 bvo voor een fullservice (laag en middellaag prijsniveau) bedraagt in de rest bebouwde kom 112,1 mvt/etmaal.
- De omrekeningsfactor van m^2 bvo naar m^2 wvo is 0,80.
- Uitbreiding bedraagt 417 m^2 wvo.
- Al het gegenereerde verkeer wikkelt af via één ontsluiting.

De verkeerstoename door de beoogde uitbreiding bedraagt 417 m^2 wvo / $0,8 * 112,1$ mvt/etmaal/ 100 m^2 bvo = 584 mvt/etmaal.

¹⁾ Daling in Groei; actualisatie van de verkeerskundige kencijfers; dec 2009; RBOI-Rotterdam bv.

Tabel B2.2. Verkeersintensiteit maatgevende weg (afgerond op 100-tallen)

jaar	intensiteit (exclusief uitbreiding)	intensiteit (inclusief uitbreiding)
2011	3.900	4.500
2015	4.100	4.700
2021	4.500	5.100

Overige gegevens

In het CAR II-programma wordt naast de verkeersintensiteit nog een aantal basisgegevens ingevoerd, zoals de Rijksdriehoekskoördinaten, de voertuigverdeling op de relevante weg, de gemiddelde snelheid op deze wegen en het wegprofiel (wel/niet veel bomen en/of gebouwen). Omdat de Benzeenconcentratie wordt onderzocht is het aantal parkeerbewegingen ook van belang. In tabel B2.3 zijn de gegevens weergegeven.

Tabel B2.3. Invoergegevens

straatnaam	Burgemeester van Zuyenstraat	
rijksdriehoekcoördinaten	X: 27.020 Y: 380.190	
voertuigverdeling	licht:	93%
	middelzwaar:	5%
	zwaar:	2%
wegtype	3a	
snelheidstype	normaal stadsverkeer	
bomenfactor	1	
afstand tot de weg	5 meter	
aantal parkeerbewegingen	exclusief uitbreiding:	1200
	inclusief uitbreiding:	1800

RD-coördinaten

Het gaat hier om de Rijksdriehoekskoördinaten ter hoogte van de locatie waarvoor de luchtkwaliteitsberekening wordt uitgevoerd. Aan de hand van deze coördinaten vindt de toedeling van de achtergrondconcentratie aan een bepaalde straat plaats. CARII selecteert automatisch de bijbehorende achtergrondconcentratie.

Voertuigverdeling

De werkelijke voertuigverdeling op de Burgemeester van Zuyenstraat is niet bekend. Er is voor gekozen aan te sluiten bij landelijke gemiddelden die horen bij gebiedsontsluitingswegen (Daling in Groei; actualisatie van de verkeerskundige kencijfers; dec 2009; RBOI-Rotterdam bv).

Wegtype

In het CARII-model worden 5 wegtypen onderscheiden. Een wegtype wordt beschreven aan de hand van de bebouwing langs de weg. De volgende wegtypen worden onderscheiden:

1. weg door open terrein, incidenteel gebouwen of bomen binnen een straal van 100 meter,
2. basistype, alle wegen anders dan type 1, 3a, 3b of 4;

- 3a.** beide zijden van de weg bebouwing, afstand wegas-gevel is kleiner dan 3 maal de hoogte van de bebouwing, maar groter dan 1,5 maal de hoogte van de bebouwing;
- 3b.** beide zijden van de weg bebouwing, afstand wegas-gevel is kleiner dan 1,5 maal de hoogte van de bebouwing (street canyon);
- 4.** eenzijdige bebouwing, weg met aan één zijde min of meer aaneengesloten bebouwing op een afstand van minder dan 3 maal de hoogte van de bebouwing.

Snelheidstype

De hoogte van de emissiefactor is afhankelijk van de rijsnelheid/snelheidstypering. De volgende snelheidstyperingen worden onderscheiden:

A "snelweg algemeen" typisch snelwegverkeer, een gemiddelde snelheid van ongeveer 65 km/uur, gemiddeld circa 0.2 stops per afgelegde kilometer;

B "buitenweg algemeen" typisch buitenwegverkeer, een gemiddelde snelheid van ongeveer 60 km/uur, gemiddeld circa 0.2 stops per afgelegde kilometer;

E "stadsverkeer met minder congestie" stadsverkeer met een relatief groter aandeel "free-flow" rijgedrag, een gemiddelde snelheid tussen de 30 en 45 km/uur, gemiddeld circa 1.5 stop per afgelegde kilometer;

C "normaal stadsverkeer" typisch stadsverkeer met een redelijke mate van congestie, een gemiddelde snelheid tussen de 15 en 30 km/uur, gemiddeld circa 2 stops per afgelegde kilometer;

D "stagnerend stadsverkeer" stadsverkeer met een grote mate van congestie, een gemiddelde snelheid kleiner dan 15 km/uur, gemiddeld circa 10 stops per afgelegde kilometer.

In sommige situaties komt het voor dat de gewenste rijsnelheid niet in het bovenstaande lijstje voorkomt (bijvoorbeeld een provinciale weg waar 80 gereden mag worden). In dat geval zal een keuze gemaakt moeten worden voor een snelheidstypering. Er wordt dan gekeken naar de snelheidstypering die het meest vergelijkbaar is.

Bomenfactor

De bomenfactor is een maat voor de aanwezigheid van bomen. Drie bomenfactoren worden onderscheiden:

- 1** hier en daar bomen of in het geheel niet,
- 1,25** één of meer rijen bomen met een onderlinge afstand van minder dan 15 meter met openingen tussen de kronen
- 1,5** de kronen raken elkaar en overspannen minstens een derde gedeelte van de straatbreedte.

Afstand tot de wegas

Conform de regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 wordt de concentratie van stikstofdioxiden (NO₂) bepaald op maximaal 5 meter van de wegrand. Uit praktische overwegingen wordt deze afstand ook gehanteerd bij het bepalen van de concentratie fijn stof (PM₁₀) en Benzeen. Bij het berekenen van de luchtkwaliteit met behulp van CAR II is deze afstand verrekend in de aan te houden afstand tot de wegas.

Aantal parkeerbewegingen

De verkeerstoename voor 417 m² wvo bedraagt 584 mvt/etmaal. Het totaal genereerde verkeer voor de gehele 1.304 m² wvo bedraagt dan 1.826 mvt/etmaal. Alle motorvoertuigbewegingen gelden als parkeerbeweging.

B2.2.2. Resultaten en conclusie

In tabel B2.4 zijn de berekeningsresultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek weergegeven.

Tabel B2.4. Berekeningsresultaten luchtkwaliteit (inclusief aftrek zeezout)

	stikstofdioxide (NO ₂) jaargemiddelde (in µg/m ³)	fijn stof (PM ₁₀) jaargemiddelde (in µg/m ³)	fijn stof (PM ₁₀) 24-uurgemiddelde (aantal overschrijdingen /jaar)	Benzeen jaargemiddelde (in µg/m ³)
in 2011		(-5)	(-6)	
exclusief uitbreiding	19,8	17,8	0	3,0
inclusief uitbreiding	20,2	17,9	0	4,1
in 2015				
exclusief uitbreiding	17,9	16,9	0	2,8
inclusief uitbreiding	18,2	17,0	0	3,8
in 2021*				
exclusief uitbreiding	15,2	15,8	0	2,6
inclusief uitbreiding	15,4	15,8	0	3,6

* Het CAR II programma voorziet nog niet in uitkomsten voor 2021. De achtergrondconcentraties worden in de loop der jaren beter, daarom is gerekend met 2020.

Conclusie

Uit tabel B2.4 blijkt dat langs de Burgemeester van Zuyenstraat in alle drie de prognosejaren (2011, 2015 en 2021) voor alle getoetste stoffen ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk. Aangezien langs de weg wordt voldaan aan de grenswaarden geldt dit ook ter plaatse van de beoogde uitbreiding dat deze op een grotere afstand ligt.