

Tholen Dienstencentrum Sint Maartensdijk

k



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Dienstencentrum Sint Maartensdijk

Tholen

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0716.volgt-0001

projectnummer:
400582.20150152

opdrachtleider:
ir. C.A. Louws

planstatus

datum:
1* -0(-2015

status:
concept

opdrachtoever:
Fierloos Architecten

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	5
Hoofdstuk 1	Projectbeschrijving en conclusie
1.1	Aanleiding en doel
1.2	Leeswijzer
1.3	Ligging projectgebied
1.4	Geldend bestemmingsplan
1.5	Projectbeschrijving
1.6	Conclusies ruimtelijke aspecten
Hoofdstuk 2	Toetsing uitvoerbaarheid
2.1	Inleiding
2.2	Beleidskader
2.3	Toetsing omgevingsaspecten
2.4	Financiële aspecten
2.5	Conclusies beleid, omgevings- en financiële aspecten

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Projectbeschrijving en conclusie

1.1 Aanleiding en doel

Het Leger des Heils (hierna: initiatiefnemer) was op zoek naar een nieuwe locatie voor de vestiging van een dienstencentrum. Na vergelijking van een aantal locaties met bouwgrond is de beoogde locatie aan de Sportlaan in Sint-Maartensdijk in beeld gekomen. De gemeente Tholen staat positief tegenover de vestiging van het dienstencentrum op deze locatie. Het geldende bestemmingsplan 'Nijverheidsweg Sint-Maartensdijk' voorziet echter niet in de gebruiksmogelijkheden voor wat betreft de maatschappelijke functie en kledingverkoop. Op grond van het geldende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling dus niet mogelijk.

De gemeente Tholen heeft besloten planologische medewerking te verlenen aan het initiatief. Gekozen is voor het instrument van een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor afwijken van het geldende bestemmingsplan. In artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van deze wet is bepaald dat deze omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een aanvraag voor een dergelijke vergunning dient daarom vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing (hierna RO). Voorliggende rapportage bevat deze RO.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de beschrijving en van het initiatief en de ruimtelijke aspecten ervan. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief getoetst aan het geldende beleid en omgevings- en financiële aspecten.

1.3 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt bij de entree van het bedrijventerrein Sint-Maartensdijk. Het ligt ten westen van de woonkern Sint-Maartensdijk en ten oosten van de woonkern Scherpenisse. Het projectgebied ligt ten noorden van de uitbreidingslocatie Geertruidapolder en vakantiepark De Pluimpot.

Het projectgebied grenst aan de Sportlaan aan de zuidzijde en aan de Nijverheidsweg aan de oostzijde. De Nijverheidsweg sluit aan de op N286 die ten noorden van de projectlocatie ligt. Ten noordwesten van de projectlocatie bevinden zich woningen aan de Molendijk. De meest dichtbij gelegen woning ligt 10 meter uit de perceelsgrens. In figuur 1.1 is de ligging van het projectgebied weergegeven.

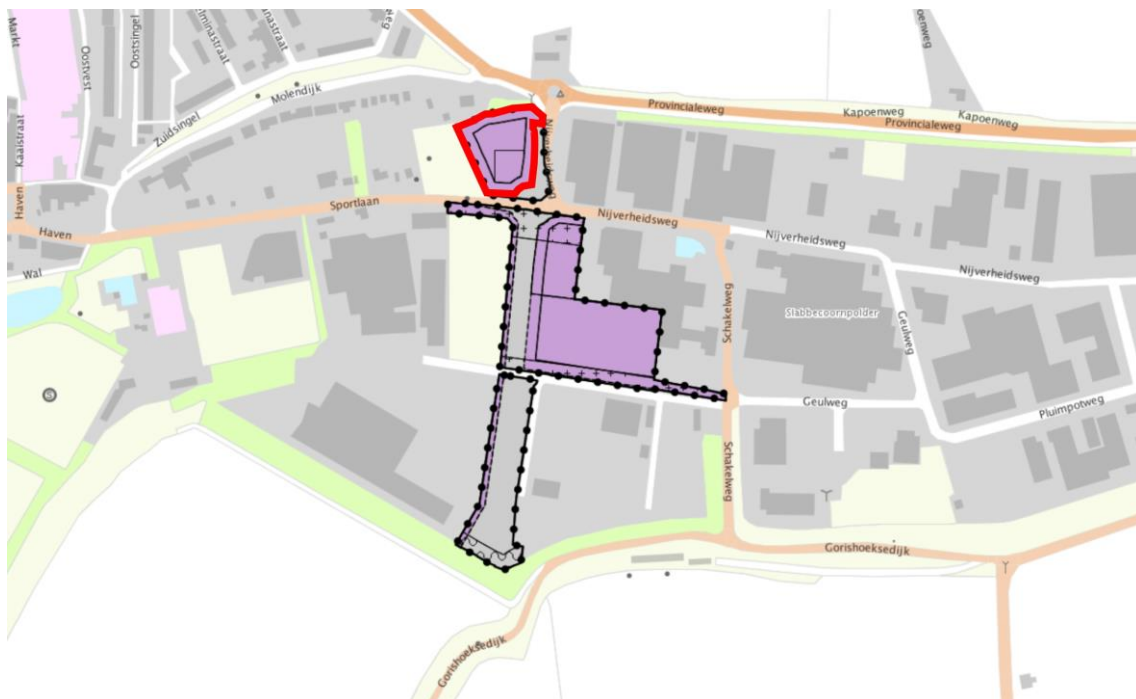


figuur 1.1. Ligging plangebied

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Nijverheidsweg Sint-Maartensdijk', vastgesteld op 18 september 2014. In dit bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Tevens is een aanduiding opgenomen dat ter plaatse bedrijven tot en met categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan en is er een aanduiding volumineuze detailhandel opgenomen.

De bouwhoogtes op het perceel zijn gedifferentieerd. Ter plaatse van het gedeelte nabij de Sportlaan mag 9 meter hoog worden gebouwd. Voor het overige deel van het perceel betreft dit 5 meter.



Figuur 1.2. uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Projectbeschrijving

Huidige situatie

Het gehele plangebied kan worden gekenmerkt als grasland/braakliggend terrein (zie figuur 1.3).



Figuur 1.3 Huidige situatie (Bron: Street View 2010)

beoogde ontwikkeling

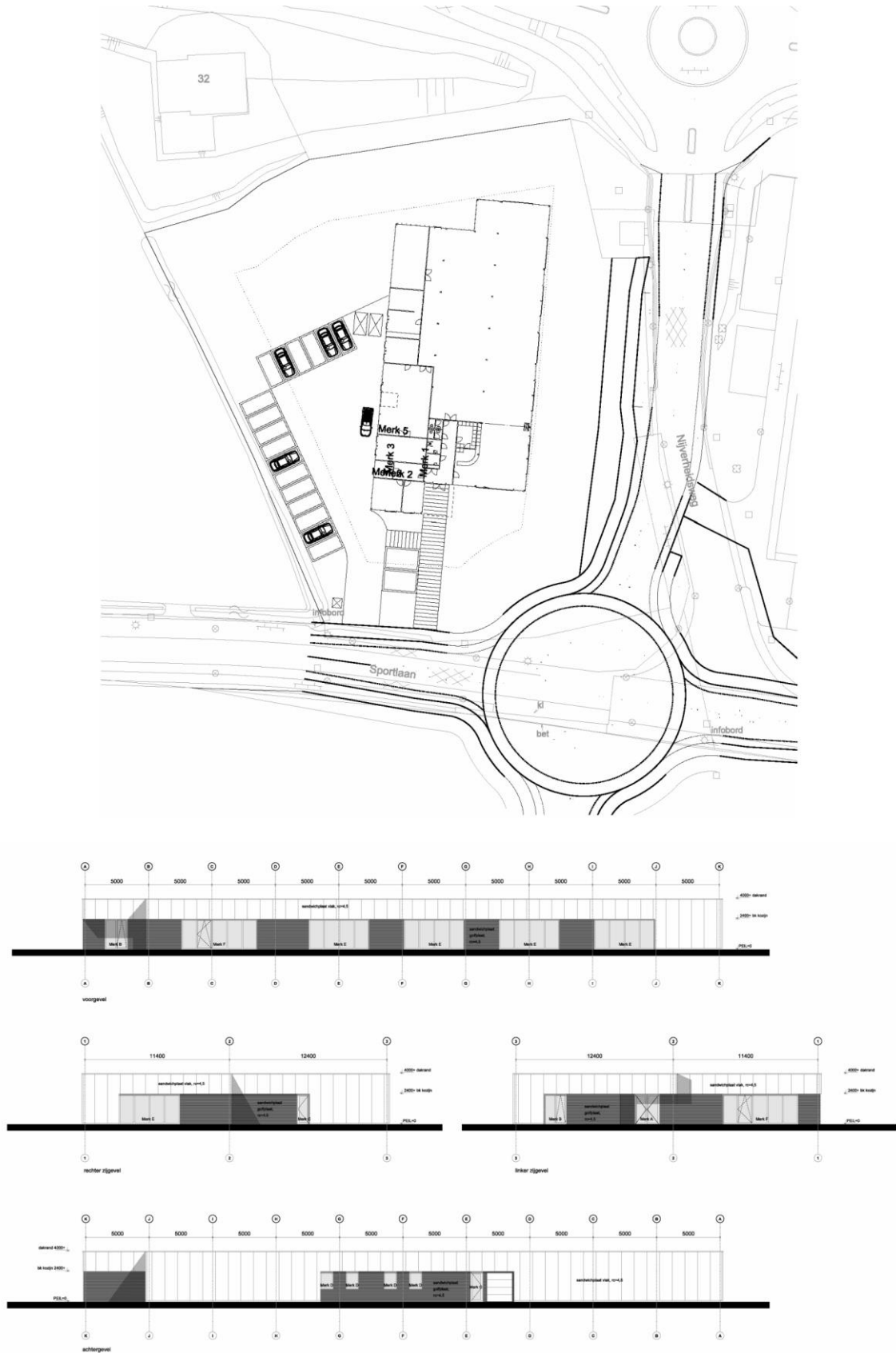
Het project bestaat uit het realiseren van een dienstencentrum voor het Leger des Heils. Dit dienstencentrum omvat kringloopwinkels voor de verkoop van kleding, meubels en kleine inventaris. De aangeboden kleding, meubels en kleine inventaris worden gesorteerd. Er is een werkplaats voor het opknappen van meubels en kleine inventaris. De opbrengst is bestemd voor de maatschappelijke dienstverlening van het Leger des Heils. In de ontmoetingsruimte kunnen bezoekers in contact komen met anderen en vinden diverse bijeenkomsten plaats (informatie, cursussen en vorming). Daarnaast biedt het dienstencentrum diverse vormen van maatschappelijke dienstverlening zoals sociaal spreekuur (raad en daad), noodhulp (kleding, meubels en voedselpakketten) en hulp bij levens- en zingevingsvragen. Daarnaast vinden er administratieve werkzaamheden plaats.

De globale verdeling van de hoofdactiviteiten van het dienstencentrum zijn als volgt:

1. Opknappen en sorteren van goederen: 30%
2. Verkoop van tweede kans goederen inclusief bezorgen en ophalen: 30%
3. Maatschappelijke functies zoals ontmoeting, informatie, maatschappelijke dienstverlening en raad en daad: 30%
4. Coördinatie, administratieve werkzaamheden: 10%

Het beoogde bouwplan bestaat uit een gebouw in één bouwlaag met een bouwhoogte van maximaal 5 meter en een oppervlakte van 1050 m². Het gebouw wordt noord-zuid georiënteerd. Het gebouw wordt 25 meter uit de Sportlaan gebouwd en 20 meter uit de Nijverheidsweg. Door deze afstanden en maten aan te houden past de bouwlocatie in het geldende bestemmingsplan.

Ten westen van het gebouw wordt het parkeerterrein aangelegd. Dit wordt niet achterop het perceel aangelegd om hinder bij de direct omwonenden aan de Molendijk te voorkomen.



Figuur 1.4. locatie en gevelaanzichten van het gebouw

1.6 Conclusies ruimtelijke aspecten

Het doel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het planologisch regelen van de bouw van een dienstencentrum aan de Sportlaan in Sint-Maartensdijk. De beoogde ontwikkeling is ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Hoofdstuk 2 Toetsing uitvoerbaarheid

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorgenomen ontwikkeling beoordeeld op basis van het geldende beleidskader en de sectorale aspecten.

2.2 Beleidskader

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Het dienstencentrum van het Leger des Heils is een specifieke functie waarin opslag, bedrijfsactiviteiten, maatschappelijke activiteiten en detailhandelsactiviteiten worden geïntegreerd. In het provinciaal en gemeentelijk beleid worden algemenere activiteiten benoemd en niet dergelijk gecombineerde functies. Deze ontwikkeling is in principe in strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid: het pand wordt immers (voor 60%) gebruikt voor maatschappelijke en (niet-volumineuze) detailhandelsdoeleinden. Dit past niet op een bedrijventerrein. Anderzijds passen de bedrijfsactiviteiten weer niet een woongebied. Daarom wordt deze locatie als schakel tussen een woon- en een bedrijfsgebied planologisch geschikt geacht voor het dienstencentrum.

Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 lid 2 Bro is de ladder duurzame verstedelijking opgenomen. Een voorgenomen stedelijke ontwikkeling, moet aan deze ladder worden getoetst. Deze ladder bestaat uit 3 tredes die gemotiveerd moeten worden in het bestemmingsplan.

1. Is er sprake van een regionale behoefte?
2. Vindt de ontwikkeling plaats in bestaand stedelijk gebied?
3. Indien de ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, wordt beschreven hoe deze locatie bereikbaar is en ontsloten wordt.

Toetsing

In de gemeente Tholen is behoefte aan een dienstencentrum. De ontwikkeling vindt plaats op de grens van een woongebied en het bestaande bedrijventerrein oftewel binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is de locatie gezien de ligging goed ontsloten.

2.3 Toetsing omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante sectorale aspecten en wetgeving.

2.3.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het perceel wordt ontsloten door een aansluiting op de Sportlaan. Hierbij is een zo groot mogelijke afstand in acht genomen tot aan de rotonde op de kruising Sportlaan/Nijverheidsweg. De Sportlaan is een belangrijke toegangsweg tot de kern Sint-Maartensdijk. De inrichting van de weg is op deze functie afgestemd en de Sportlaan heeft voldoende capaciteit om de beperkte verkeersgeneratie van de ontwikkeling op te vangen. Het initiatief heeft geen effect op de verkeersafwikkeling.

Parkeren

In het huidige ontwerp is rekening gehouden met de aanleg van 19 parkeerplaatsen waarvan 2 voor mindervaliden. Ook is er ruimte gereserveerd voor de opstelplaats van de bestelbus van het Leger des Heils. Volgens de kencijfers van het CROW zijn er voor een cultureel centrum/wijkgebouw 2 tot 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo noodzakelijk (publicatie 182). Voor een kringloopwinkel wordt uitgegaan van 1,7 tot 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (publicatie 317). Uitgaande van deze cijfers zijn er voor dit initiatief in totaal 19 parkeerplaatsen noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat aan de norm van het CROW wordt voldaan.

2.3.2 Water

In het kader van het huidige bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd. Op basis daarvan is ook gecompenseerd. Hiermee wordt dus voldaan aan het aspect water.

2.3.3 Bedrijven en milieuzonering

Volgens het huidige bestemmingsplan zijn ter plaatse bedrijven uit categorie van 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. De activiteiten zoals benoemd vallen binnen deze categorie.

2.3.4 Bodemkwaliteit

De bestaande bodemonderzoeken voor deze locatie zijn ouder dan 5 jaar en dienen voor de beoordeling van aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen te worden geactualiseerd. Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van de voorliggende omgevingsvergunning voor het wijzigen van gebruik niet in de weg. Bij de concrete bouwaanvraag zal nog wel een recent opgesteld bodemonderzoek moeten worden aangeleverd.

2.3.5 Archeologie

Op grond van het huidige bestemmingsplan behoeft de omgevingsvergunning voor bouwen niet te worden getoetst aan het aspect archeologie.

2.3.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plangebied ligt niet binnen de relevante plaatsgebonden (PR 10-6) risicocontour en ligt evenmin binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. Daarnaast vindt in de omgeving van de kern Sint-Maartensdijk geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door de buisleidingen, over het spoor, water of weg.

2.4 Financiële aspecten

De initiatiefnemer koopt de gronden van de gemeente Tholen. In de grondprijs zijn de gemeentelijke kosten verdisconteerd.

De initiatiefnemer zal gegevens overleggen aan de gemeente waaruit blijkt dat deze investeringen financieel kan dragen. Op basis daarvan zal de gemeente bepalen of de ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

2.5 Conclusies beleid, omgevings- en financiële aspecten

Uit de toetsing aan beleid, omgevings- en financiële aspecten blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.