

Toelichting

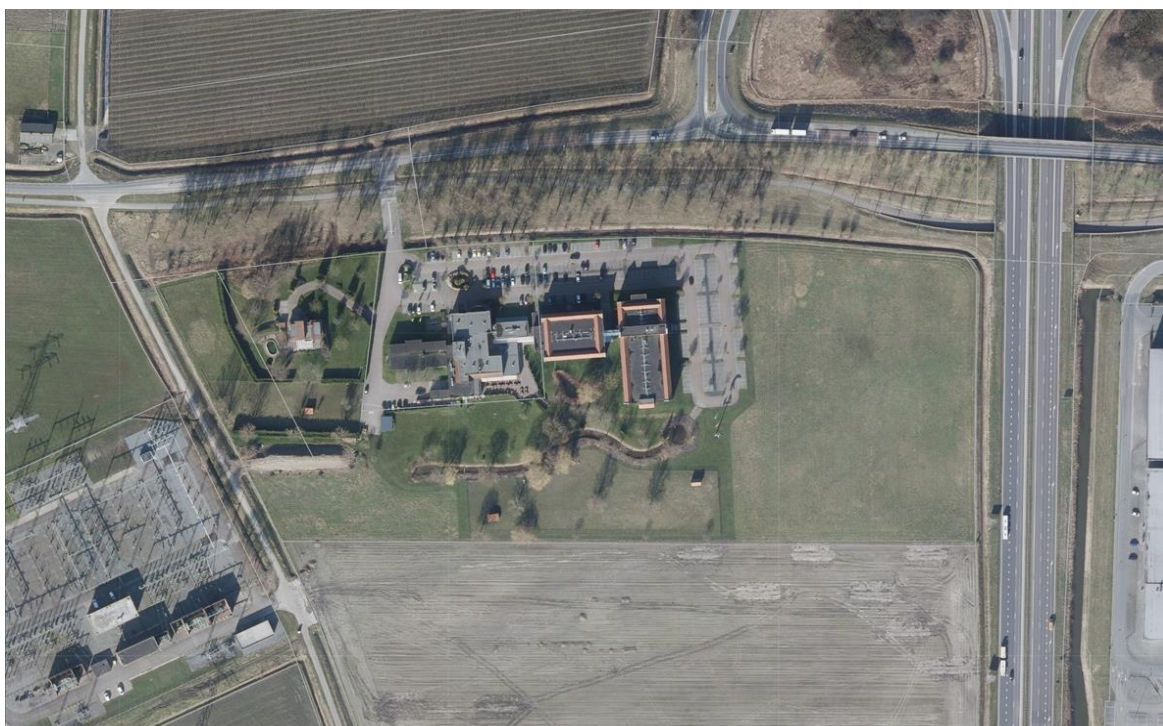
HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Van der Valk Hotel Goes, gelegen aan de Anthony Fokkerstraat 100 in Goes, is voornemens het huidige complex (zie figuur 1) grotendeels te vervangen door een nieuw te bouwen hotel. Aan de oostzijde van het bestaande hotel is een nieuw hoofdgebouw gepland met een hoofdentree voor het hotel met lounge, bar, restaurant, keuken, opslag, zalen, wellnessvoorziening met sauna's en zwembad. De hotelkamers bevinden zich op de eerste tot en met de veertiende verdieping. Het gaat om 151 kamers. De bouwhoogte van de nieuwbouw zal circa 55 meter bedragen. Het huidige hotel beschikt over 131 kamers. Na realisatie van de nieuwbouw worden de bestaande hotelkamers gesloopt. Het huidige hoofdgebouw van het hotel blijft wel gehandhaafd en is beoogd te worden gebruikt als zalencentrum/congres- en conferentieruimte.

De parkeerplaats wordt uitgebreid van 257 naar 438 plaatsen en het achterliggende terrein krijgt een parkachtige invulling met wadi's.

De planvorming vindt geheel plaats op eigen grond. Het geheel wordt voorlopig ontsloten middels de bestaande in- en uitrit. Na of tijdens de realisatie van het bedrijvenpark Deltaweg kan een nieuwe of extra ontsluiting worden gemaakt op de Anthony Fokkerstraat.



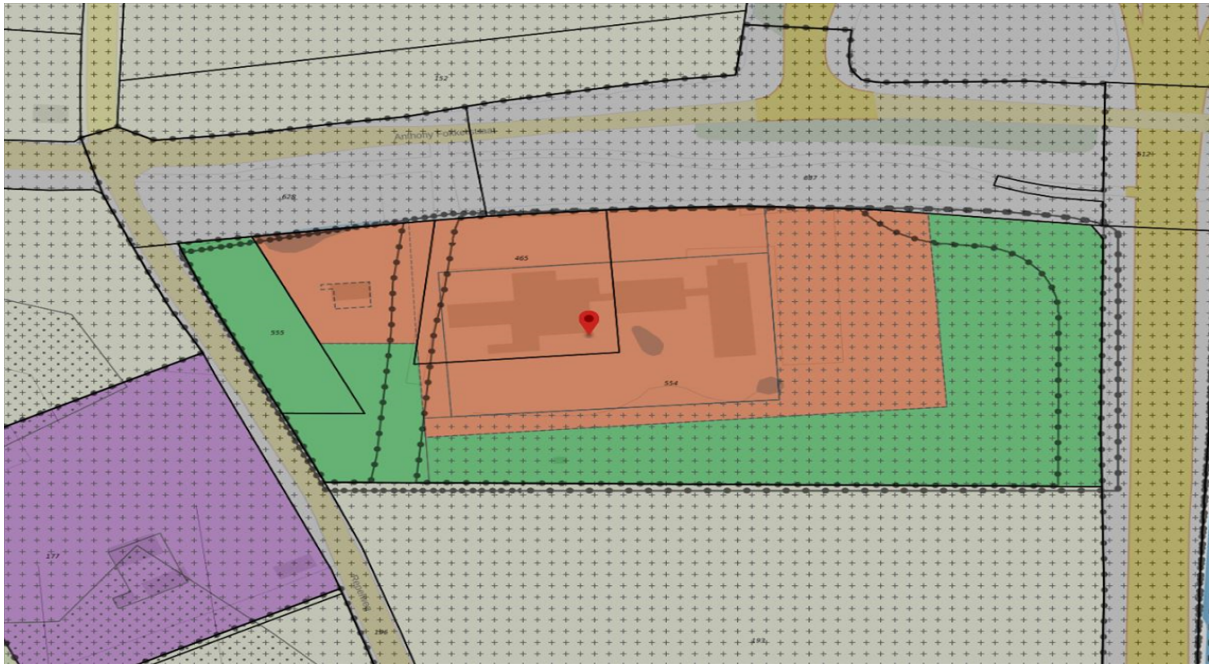
Figuur 1: Luchtfoto huidige situatie plangebied

1.2 Plangebied

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Deltaweg, aan de westzijde min of meer door de bestaande ontsluitingsweg van het hotelcomplex en aan de noordzijde wordt het begrensd door en ontsloten op de Anthony Fokkerstraat.

Het perceel van Hotel Goes maakt momenteel onderdeel uit van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010". Figuur 2 geeft een uitsnede van de verbeelding weer. De betreffende gronden hebben daarbinnen de bestemming 'Horeca' (artikel 9) en 'Groen' (artikel 8). Beide bestemmingen kennen

deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' (artikel 22). Op de bestemming 'Horeca' zijn horecabedrijven toegestaan alsmede voorzieningen ten behoeve van deze bestemming, zoals parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming is een bouwvlak aangegeven. De bestemming 'Groen' is bestemd voor groenvoorzieningen en water en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' regelt het behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden.



Figuur 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan Buitengebied 2010

1.3 Opzet

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De regels en de verbeelding vormen tezamen het juridische bindende gedeelte van het plan. De toelichting van voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 1 is de aanleiding van dit bestemmingsplan uiteengezet. Hoofdstuk 2 gaat in op het ruimtelijk beleid dat op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 beschrijft de bestaande situatie en hoofdstuk 4 gaat in op de visie op het plangebied. De sectorale aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 7 beschrijft de handhavingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 8 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.

HOOFDSTUK 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, is de langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland flink veranderen.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld.

In wat voor Nederland willen we graag leven in 2050? Als we alle wensen naast elkaar leggen, ontstaat het volgende beeld. We willen een land:

- dat gezond en klimaatbestendig is, met schone lucht, schoon water en een schone bodem en veel ruimte voor groen en water;
- met een uitstekend functionerende economie, die duurzaam en circulair is. Nauw verbonden met onze buurlanden en de rest van de wereld, als onderdeel van de internationale gemeenschap;
- waar het goed wonen en werken is. Met aangename en vitale steden en dorpen, en een productief en aantrekkelijk platteland;
- met uitstekende bereikbaarheid, waar iedereen snel en gemakkelijk van A naar B komt, met zo min mogelijk schadelijke uitstoot en overlast;
- waar we voldoende ruimte hebben om te kunnen bewegen, ontspannen en tot onszelf te komen; zowel in de stad als daarbuiten.
- dat veilig is en ons beschermt tegen overstromingen en andere gevaren;
- waar een goede balans is tussen gebouwde omgeving en open landschap, tussen natuur en cultuur, tussen land en water;
- dat openstaat voor verandering, en waar de kracht van zijn traditie, cultuur en identiteit wordt weerspiegeld in de inrichting van de leefomgeving.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Voor het voorliggende bestemmingsplan is met name de prioriteit 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' van belang.

Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

In deze AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan onderwerpen zoals rijksinfrastructuur, Mainport Rotterdam, de Waddenzee, defensie en het kustfundament. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen, al dan niet via een provinciale verordening. Deze belangen maken deel uit van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 31 december 2011 in werking getreden. Voor de in het Besluit genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit de AMvB voldoen.

Besluit ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame ontwikkeling

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2) is opgenomen dat bij een ruimtelijk plan, dat een nieuw stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De reden hiervoor is om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland te bevorderen. Een stedelijke ontwikkeling houdt in dat er nieuwe bebouwing wordt toegevoegd aan de huidige bebouwing. De ladder bestaat uit twee stappen: de eerste stap bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. De tweede stap omvat, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De beoogde ontwikkeling omvat de vervangende nieuwbouw van een hotel met aanverwante voorzieningen en een functieverandering van het hoofdgebouw binnen bestaand stedelijke gebied. De locatie is gelegen aan rand van de stad Goes en met de ontwikkeling van het bedrijvenpark Deltaweg maakt de locatie nog meer dan voorheen onderdeel uit het bebouwde gebied. Voor het aantonen van de economische haalbaarheid en het motiveren van de behoefte van de hoteluitbreiding is het rapport 'Van der Valk Hotel Goes rapportage economische uitvoerbaarheid hoteluitbreiding' opgesteld en toegevoegd als bijlage.

Het aantal hotelkamers op de locatie gaat van 131 naar 151 kamers. Gezien de naamsbekendheid van Van der Valk Hotels is het hotel in staat om zelfstandig een vraag te creëren die uitgaat boven de algemene marktruimte en derhalve tot een beperkt aantal extra overnachtingen zal leiden in de provincie Zeeland. De hoge kamerbezettingen van hotel Goes geeft aan dat er sprake is van een capaciteitstekort. Daarnaast valt het merendeel van de hotels in Zeeland in het drie sterren segment en er zijn vrijwel geen vier sterren hotels. Hotelontwikkeling is een bijzondere vorm van verblijf voor recreatieve en zakelijke doeleinden, waarbij mogelijkheden gezien worden voor de realisatie van nieuwe hotels in het luxeresegment. Hotels kunnen een grote ruimtelijke impact, maar ook grote economische meerwaarde hebben voor de omgeving. Concentratie in stedelijke en toeristische gebieden sluit goed aan bij de toeristische en zakelijke marktvraag en voorkomt ontwikkelingen in het landelijk gebied. Op basis van de provinciale en gemeentelijke beleidsambities wordt de meeste groei verwacht in het stedelijke gebied. Hier zit de meeste bedrijvigheid en daar zal dan ook de meeste groei te verwachten zijn. De groei wordt hier dan ook hoger geraamd dan het provinciale gemiddelde. Een concentratie van hotels in stedelijke gebied sluit bovendien goed aan bij de toeristische en zakelijke marktvraag. Aangezien aan het hotel een zwembad en wellness centrum wordt toegevoegd, zal dit ook nieuwe gasten aantrekken voor de leisure markt aantrekkelijker worden om de provincie Zeeland in het algemeen en de gemeente en regio Goes in het bijzonder te bezoeken. De ingebruikname van het huidige hoofdgebouw als zalencentrum is geen nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op deze locatie.

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past in het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Zeeuwse Omgevingsvisie

Op 12 november 2021 hebben gedeputeerde staten van Zeeland de Zeeuwse Omgevingsvisie vastgesteld. Op 1 januari 2023 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. In de Omgevingswet worden alle bestaande wetten die te maken hebben op de fysieke leefomgeving samengevoegd. In de Zeeuwse Omgevingsvisie legt de Provincie Zeeland al haar doelen en ambities voor de lange termijn vast. In de Omgevingsvisie worden verschillende onderwerpen benoemd. Denk daarbij aan wonen, landbouw en circulaire economie, maar bijvoorbeeld ook cultureel erfgoed, recreatie en leefbaarheid.

Het uitgangspunt van de provincie voor de Omgevingsvisie is dat beleid en regels die hun waarde hebben bewezen, alleen worden gewijzigd als er betere alternatieven zijn. De Provinciale Omgevingsverordening 2018 is daarom hierbij als uitgangspunt genomen. Verder bestaat de visie uit twee delen: deel A en deel B.

In Deel A staan de strategische doelen voor de periode tot 2050 onderverdeeld in vier centrale ambities verwoord. De uitdagingen en ambities voor Zeeland, alsmede de Zeeuwse kernkwaliteiten worden daarin beschreven en geven richting aan de beleidsdoelstellingen en acties voor de kortere termijn (tot 2030).

In Deel B wordt het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven. Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. Er zijn 27 thema's (bouwstenen) uitgewerkt die samen met onze omgeving geselecteerd zijn. Bij deze thema's is het beleid voor de komende 10 jaar weergegeven.

Deel A

De uitdagingen voor Zeeland bestaan voornamelijk uit de klimaatverandering, stijging van de zeespiegel, afname van biodiversiteit, andere bevolkingssamenstelling door vergrijzing. Deels is het de uitdaging te behouden wat er is, deels is het de uitdaging in te spelen op de ontwikkelingen die komen gaan. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden en tegelijkertijd te werken aan brede welvaart, beschrijft de Zeeuwse Omgevingsvisie vier Zeeuwse Ambities voor 2050. Deze ambities betreffen:

1. uitstekend wonen en werken in Zeeland;
2. balans in grote wateren en het landelijk gebied;
3. een duurzame en innovatieve economie;
4. een klimaatbestendig en CO₂-neutraal Zeeland.

Deel B

In deel B staat per thema aangegeven welke instrumenten worden ingezet om de doelen tot 2030 te bereiken. Gezien de grootte en de complexiteit van de uitdagingen, zijn de ambities echter alleen te halen als iedereen de keuze maakt die zoveel mogelijk bijdraagt aan deze ambities. Hiervoor zijn afwegingsfactoren beschreven en wordt een 'beste keuze hulp' gemaakt.

De afwegingsfactoren sluiten aan op het NOVI van het Rijk en verwijzen onder meer naar de Zeeuwse kernkwaliteiten. Deze zijn vertaald naar vier afwegingsfactoren voor Zeeland:

1. Doe meer met minder grond;
2. Werk samen en deel kosten en baten;
3. Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten;
4. Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

Kernkwaliteiten zijn herkenbare, fysieke kenmerken. De Zeeuwse kernkwaliteiten betreffen:

- genieten en opladen;
- waarden en beschermen van het landschap;
- verbondenheid met de historie;
- passende werkgelegenheid en ontwikkelingsmogelijkheden voor iedereen.

In de visie zijn ambities en doelstellingen benoemd welke relevant zijn voor dit bestemmingsplan. De ambitie is om in 2050 te komen tot een innovatieve, circulaire economie, waarbij het bedrijfsleven

werk op maat biedt en inspeelt op actuele ontwikkelingen. De infrastructuur is modern en betrouwbaar en biedt ruimte aan CO2-neutraal vervoer via verschillende modaliteiten. De haven- en industriegebieden bieden plaats aan clusters van bedrijven en elders heeft een concentratie van bedrijventerreinen plaatsgevonden. Dit geeft bedrijven de ruimte om te ondernemen. Het doel is voor bedrijventerreinen te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik, een functionele en aantrekkelijke inrichting, waarbij duurzaamheid het uitgangspunt is.

De beoogde ontwikkeling omvat de vervangende nieuwbouw van een hotel met aanverwante functies en een herinvulling van het bestaande hoofdgebouw in de vorm van een zalencentrum. De vernieuwing past binnen de provinciale doelstelling van een toekomstbestendige woon-, werk- en verblijfsomgeving.

In de Omgevingsvisie wordt aandacht besteed aan de beleving van het Zeeuwse landschap. Daarbij worden specifiek omgevingskwaliteiten als rust, stilte, weidsheid, open horizon (ruimte) en duisternis genoemd. De provincie legt niet bij voorbaat beperkingen op, maar doet een beroep op gemeenten om deze waarden mee te laten wegen in de lokale belangenafweging over ontwikkelingen in het landelijk en stedelijk gebied. De nieuwe hoteltoeren zal met een hoogte van circa 52 meter vanaf grotere afstand zichtbaar zijn. De gemeente acht een landmark op deze locatie echter ruimtelijk acceptabel en zelfs gewenst. Het gebouw is gesitueerd naast de hoofdinfrastructuur van Zeeland, de Deltaweg, die eveneens functioneert als een belangrijke invalsweg van de stad. Daarnaast wordt met het gebouw de entree van het nieuwe bedrijvenpark Deltaweg gemarkeerd. De nieuwe hoteltoeren gaat deel uitmaken van het stadssilhouet dat met de kerktorens, watertoren en tv-toren, alsmede een aantal flatgebouwen, reeds hogere bebouwing/markeringpunten kent.

Omgevingsverordening Zeeland 2018

De voor de Provincie relevante beleidskaders uit de Omgevingsvisie zijn verwerkt in de Provinciale Omgevingsverordening 2018. Deze verordening is vastgesteld op 21 september 2018. Voor verblijfsrecreatie zijn in de omgevingsverordening regels opgenomen voor ontwikkelingen in het buitengebied en in bebouwd gebied. Verder zijn er algemene regels opgenomen die betrekking (kunnen) hebben op zowel het buitengebied als het bestaand stedelijk gebied. Een beperkt aantal regels heeft vooral betrekking op stedelijke functies. Van gemeenten wordt een bijdrage verwacht aan de uitvoering van de beleidsdoelen. Verder streeft de provincie naar realisering van beleidsdoelen met de inzet van andere instrumenten.

In artikel 2.11, lid 1 van de omgevingsverordening (verblijfsrecreatie buiten de kustzone) zijn bepalingen opgenomen voor verblijfsrecreatieterreinen, waaronder hotels, binnen bestaand stedelijk gebied. In een bestemmingsplan wordt een nieuw verblijfsrecreatieterrein of uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein uitsluitend toegelaten in bestaand stedelijk gebied en met inachtneming van de overige bepalingen van deze verordening. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de in bijlage D onder 3 opgenomen uitgangspunten. Aangezien het een uitbreiding is van een bestaand hotel gaat het dan volgens bijlage D om het aantonen van:

- B. Economische haalbaarheid
- C. Markt en onderscheidend vermogen van het concept
- D. Sociaal maatschappelijke bijdrage

Toetsing

Ook voor deze onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening wordt het noodzakelijk geacht om aan deze punten te toetsen.

Ad. B Economische haalbaarheid

Voor het aantonen van de economische haalbaarheid en het motiveren van de behoefte van de hoteluitbreiding is het rapport 'Van der Valk Hotel Goes rapportage economische uitvoerbaarheid hoteluitbreiding' opgesteld. Dit rapport is toegevoegd aan deze toelichting als bijlage. Uit het rapport volgt dat de uitbreiding met 20 hotelkamers geen negatieve invloed heeft op de bezetting. Daarnaast is er geen sprake van een marktverstrend effect binnen de gemeente Goes en de regio. De hotelkamers worden centraal bedrijfsmatig geëxploiteerd door hotel Van der Valk Goes.

Ad. C Markt en onderscheidend vermogen van het concept

In 2019-2020 is een hotelmarktonderzoek uitgevoerd voor de provincie Zeeland. Hieruit kwam naar voren dat tot 2024 voor het stedelijk gebied ruimte is voor uitbreiding van de hotelcapaciteit met 179 tot maximaal 273 kamers. De zogeheten 'harde' planvoorraad is echter al 300, waardoor per saldo sprake is van een negatieve marktruimte. De planvoorraad is al grotendeels ingevuld/gerealiseerd.

Uit informatie van Van der Valk Hotel Goes blijkt dat in 2018 op jaarbasis een hotelkamerbezetting van 83,64% is gerealiseerd. Voor 2019 was dit 86,11%. Kijkend naar de hotelkamerbezetting per periode van 4 weken blijkt dat er gemiddeld elk jaar 4 periodes zijn waar de bezetting boven de 90% ligt. Daarnaast blijkt dat jaarlijks 50% van de 365 dagen per jaar dat Van der Valk Hotel Goes geopend is er een bezetting wordt gerealiseerd van 100%. De vraag of er ruimte op de markt is voor de toetreding van nieuwe hotelkamers is geen kwestie van een 1 op 1 vergelijking van de gegevens uit de analyse en kan zeker niet vanuit een puur mathematische benadering van de gegevens beantwoord worden. Op basis van het geheel van de verzamelde gegevens kan echter wel degelijk een gefundeerde conclusie worden getrokken over de ruimte in de markt. Van der Valk Hotel Goes is in staat om een eigen vraag te creëren als gevolg van de hoge naamsbekendheid van Van der Valk Hotels, en de marketing- en salesactiviteiten op ketenniveau, hetgeen een beperkt aantal extra overnachtingen voor de provincie Zeeland zal opleveren. Gezien de hoge kamerbezetting van Van der Valk Hotel Goes is er eerder sprake van een capaciteitstekort in plaats van een capaciteitsoverschot aan kamers.

Op kwalitatief gebied zijn een drietal ontwikkelingen van belang waar het Van der Valk Hotel Goes op inspeelt voor wat betreft de nieuwbouwplannen, te weten:

1. Verbeter/ontwikkelmogelijkheden bestaand regulier aanbod
2. Kansen voor nieuw regulier aanbod binnen de bestaande markt
3. Kansen voor markt vergrotende effecten

Deze worden nader toegelicht in paragraaf 5.4 van het rapport 'Van der Valk Hotel Goes rapportage economische uitvoerbaarheid hoteluitbreiding'.

Ad. D Sociaal maatschappelijke bijdrage

Gezien de ouderdom van het bestaande hotel en de huidige technische mogelijkheden is er sprake van een achterstand op het gebied van duurzaam gebruik, terwijl duurzaamheid momenteel één van de belangrijkste aandachtspunten in de wereld is. In de plannen is dan ook rekening gehouden dat het hotel bij de bouw, inrichting en exploitatie zoveel als mogelijk gebruik maakt van gerecyclede en milieuvriendelijke materialen, de CO₂-uitstoot vermindert en maatregelen genomen worden die een minimale impact op het milieu hebben. Energie- en waterbesparing, ecologisch schoonmaken, zonnepanelen, aandacht voor People, Planet, Profit en de 17 Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties zijn onderdeel van het beleid. Het nieuwe hotel krijgt derhalve een kwaliteitsverbetering, waardoor het naar een 4-sterren plus niveau gaat. Daarnaast wordt er een zwembad en wellnesscentrum aan toegevoegd, waardoor het aantrekkelijker wordt voor de leisure markt om de provincie Zeeland in het algemeen en de gemeente Goes in het bijzonder te bezoeken. Deze combinatie is slechts beperkt aanwezig in de provincie Zeeland en niet aanwezig in de gemeente en regio Goes. De nieuwbouw wordt ingepast in een groen parkachtig gebied dat een belangrijke landschappelijke, ecologische en recreatieve betekenis krijgt.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past in het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Regiovisie De Bevelanden

De gemeenten Noord-Beveland, Goes, Kapelle, Borsele en Reimerswaal hebben het Bestuurlijk Platform de Bevelanden in het leven geroepen, omdat zij geografisch gezien en vanwege functionele verbanden als regio herkenbaar zijn. Als input voor het Omgevingsplan is in juli 2004 een thematische regiovisie opgesteld: De Bevelanden; wonen, werken en recreëren in de regio. Het doel van deze visie is:

- beleid voor de regio;

- kader voor gebiedsgerichte samenwerking;
- onderhandelingsinstrument.

Het heeft bovendien als doel om de economische positie van de Bevelanden in beeld te brengen en aan te geven waar kansen voor economische ontwikkelingen liggen.

Geografisch gezien hebben de Bevelanden nog kenmerken van eilanden, polders en agrarisch gebied met één grote stad (Goes) en in groter verband gezien een zeer goede ontsluiting ten opzichte van de omgeving. De productiestructuur blijkt een breed samengesteld spectrum te bevatten, met relatief veel agrarische bedrijvigheid, visserij, horeca en recreatie. Goes wordt gekarakteriseerd als het centrum, waar zakelijke dienstverlening, welzijn en zorg sterk vertegenwoordigd zijn. Voor de havens geldt dat containers, shortseashipping en logistiek sterke pijlers zijn.

In de visie op de economische ontwikkeling is het streven naar het voortbouwen op gedifferentieerde economische structuur en het benutten van de kansen, met name:

- nieuwe economische dragers in het buitengebied, mits die de agrarische functie niet belemmeren;
- toeristische potenties benutten;
- bedrijfsterrein-gebonden functies concentreren op de grote bedrijventerreinen;
- concentreren van (grootschalige) voorzieningen in Goes;
- selectief ruimte voor bedrijven van buiten de regio.

Structuurvisie #Goes 2040 (juni 2012)

In de structuurvisie wordt gesteld dat Goes in 2040 een florierende centrumgemeente is met een breed aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid voor de inwoners van de Bevelanden. Op een aantal terreinen wordt beoogd de verzorgende functie een veel groter gebied te bereiken dan de Bevelanden. Het gaat hierbij om de zakelijke dienstverlening, specifieke vormen van onderwijs, de gezondheidszorg in vele gedaanten en aan vrije tijdsvoorzieningen. Er is opgenomen dat Goes een aantrekkelijke gemeente dient te zijn voor toeristen door de voorzieningen aan het water en haar veelzijdige historische centrum.

De gemeente wil daarom blijven investeren in de toekomst van de stad, door te vernieuwen, te verbeteren en te groeien. Opgenomen is dat Goes de ambitie heeft verder te groeien in haar rol als (boven)regionale centrumgemeente. Veel van de projecten die in die in de structuurvisie worden benoemd zijn daarop gericht. De ambitie is om al die projecten te realiseren en de blik open te houden voor nieuwe kansen.

Economisch knooppunt

In de structuurvisie is opgenomen dat Goes een uitstekende locatie is voor de verdere bundeling van werkgelegenheid en voorzieningen in Midden-Zeeland. De centrale ligging en de reeds aanwezige voorzieningen en werkgelegenheid vormen daarvoor de basis. In de structuurvisie is gesteld dat een goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen bij de binnenstad van groot belang zijn waarbij de nieuwe aansluiting A58 een belangrijke rol speelt.

Groei en ontwikkeling

Om een vitale centrumgemeente te blijven wordt aangegeven dat Goes inspeelt op nieuwe ontwikkelingen en er voor zorgt nieuwe ontwikkelingen te kunnen huisvesten. Daarbij zal het steeds minder gaan om grotere stadsuitbreidingen en steeds vaker om transformatie en herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Dit zijn vaak lastige opgaven maar vernieuwing van bestaand stedelijk gebied is noodzakelijk om de stad op lange termijn gezond te houden. Grote opgaven die genoemd zijn binnen het bestaand stedelijk gebied zijn de Goese Schans en de stationomgeving.

Voor woningbouw is opgenomen dat de op dit moment al daartoe geormerkte locaties waarschijnlijk voldoende ruimte bieden. Wel is er uitbreidingsruimte nodig voor werken, zorg en vrije tijd. Als nieuwe locatie voor een bedrijventerrein wordt beoogd in te zetten op de Zuidwestrand (Poel V; *thans bedrijventerrein Deltaweg genaamd*). Hotel Goes zal te zijner tijd deel uitmaken van dat nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Een van de leidende thema's voor de uitwerking van het bedrijventerrein

is een goede landschappelijke en ruimtelijke inpassing ervan. Daarbij ligt er een directe relatie met de ontwikkelingen in en nabij het Poelbos. De omvang van het plangebied biedt veel mogelijkheden voor de inzet van landschappelijke middelen ten behoeve van de kwaliteit van het gebied in een ruimer kader.

Van kwantiteit naar kwaliteit

In de structuurvisie wordt gesteld dat de nadruk steeds meer zal komen te liggen op het sturen op kwaliteit en inhoud bij ruimtelijke processen. Waar voorheen de nadruk lag op het creëren van ruimte voor een nieuw programma en de kwaliteitseisen daarop volgden zal in de toekomst een juiste ruimtelijke inpassing en een programma dat voldoet aan de (huidige) vraag nog sterker een vestigingsvoorwaarde zijn. Burgers, bedrijven en dienstverleners zijn op zoek naar een omgeving met zoveel mogelijk aantrekkelijke functies en factoren zoals goede bereikbaarheid, goed onderwijs, winkelaanbod, arbeidspotentieel, recreatiemogelijkheden en cultuuraanbod. De bestaande functies en voorzieningen vormen het fundament voor de toekomst en op basis daarvan ziet Goes die toekomst met vertrouwen tegemoet. Opgenomen is dat het levendige en aantrekkelijke historische centrum een van de kwaliteiten is die Goes koestert. Sport, welzijn en cultuur proberen zo goed mogelijk in te spelen op de verwachte (demografische) ontwikkelingen en de kwaliteit van de voorzieningen zo hoog mogelijk te houden. Bijvoorbeeld door slimme combinaties van functies en met multifunctionele gebouwen. Binnen woonservicegebieden die de hele gemeente bestrijken, en ieder een eigen serviceniveau kennen, wordt een samenhangend pakket aan diensten en voorzieningen geboden.

In de structuurvisie wordt belang gehecht aan energie-efficiënte en duurzame energie-opwekking bij zowel nieuwe ontwikkelingen, als ook bij vernieuwing van het bestaand stedelijk gebied.

Goes: Groenstructuurplan 2014- 2024

In het Groenstructuurplan wordt de gemeentelijke visie op het openbaar groen beschreven. Er wordt gestreefd naar robuust en duurzaam groen, waarmee de hoofdgroenstructuren behouden blijven en versterkt worden. De juiste boom op de juiste plek is van belang, zodat deze kunnen uitgroeien tot volwassen exemplaren. Hiermee wordt gestreefd naar het waarborgen en verhogen van de kwaliteit van de groene leefomgeving.

Welstandsnota (september 2016)

Het welstandsbeleid van de gemeente Goes is verwoord in de "Welstandsnota Goes". Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder enkele van gebiedsgerichte aard. Deze dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsomschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de aanvraag omgevingsvergunning van toepassing is te worden gehanteerd. Het plangebied valt binnen het gebiedstype Buitengebied.

Door de ontwikkeling verandert het gewenste bebouwingsbeeld en de gebiedskarakteristiek. Om de gewenste beeldkwaliteit vast te leggen is een beeldkwaliteitskader opgesteld, die als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan moeten deze beeldkwaliteitseisen worden gerespecteerd. Bij een toekomstige actualisatie van de welstandsnota zullen de beeldkwaliteitseisen voor voorliggend plan hierin worden opgenomen. De procedure van het beeldkwaliteitsplan loopt mee met de formele bestemmingsplanprocedure.

Nota's Bodembeheer en Bodemkwaliteitskaarten

Voor de gemeente Goes zijn meerdere Nota's Bodembeheer en bijbehorende Bodemkwaliteitskaarten en Bodemfunctieklassenkaarten vastgesteld, die in de periode 2019 t/m 2022 zijn geactualiseerd en opnieuw zijn vastgesteld of erkend. De nota's en bodemkwaliteitskaarten (Bkk) hebben betrekking op zowel de landbodem, wegbermen als waterbodems. In de nota's is beschreven hoe binnen de gemeente Goes omgegaan dient te worden met grondverzet. Gezamenlijk bepalen nota's, bodemkwaliteits- en bodemfunctiekaarten aan welke eisen grond moet voldoen wanneer deze wordt toegepast, wat de gemiddelde kwaliteit is van de grond wanneer deze wordt ontgraven en welke doelstelling gebruikt moet worden wanneer een bodemsanering nodig blijkt te zijn. Op basis

van de bodemkwaliteitskaarten kan de gemiddelde bodemkwaliteit van een gebied worden aangegeven.

De bkk's en de nota's zijn gebaseerd op het Besluit Bodemkwaliteit, waarmee het onder voorwaarden mogelijk is om licht verontreinigende grond buiten werken als bodem te hergebruiken. In de nota's en de bijbehorende bkk's zijn zowel het generiek als gebiedsspecifiek beleidskader uitgewerkt. Daarbij wordt getoetst aan zowel de bodemkwaliteitsklasse als de bodemfunctieklasse, waarbij de strengste (schoonste) klasse bepalend is. Binnen het generiek beleid gelden landelijk geldende regels/normen voor het toepassen van grond en bagger. Binnen het gebiedsspecifiek beleid kunnen afwijkende lokale beleidskeuzes worden gemaakt die afwijken van het generiek kader, waaronder het vaststellen van Lokale Maximale Waarden (LMW). Dit zijn gebiedsspecifieke toepassingsnormen die afgeleid zijn van de plaatselijk voorkomende concentraties en daarmee afwijken van het generieke kader. De verhoogde LMW gelden alleen voor grond en bagger uit het eigen bodembeheersgebied. Daarbij is het mogelijk licht verontreinigde grond die vrij is gekomen in een licht verontreinigde zone elders in diezelfde of een andere zone met een vergelijkbare of mindere kwaliteit toe te passen, mits sprake is van Standstill op gebiedsniveau. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat de hergebruikte grond van gelijke of betere kwaliteit dient te zijn dan de kwaliteit van de ontvangende bodem. Daarbij is ook een toetsing van onder andere milieuhygiënische risico's nodig.

In een Nota Bodembeheer staat voor de verschillende bodemkwaliteitszones aangegeven welke bewijsmiddelen (bijvoorbeeld partijkeuringen of toetsing aan de Bkk) noodzakelijk zijn bij hergebruik in diezelfde of andere zones. Op basis van de aangetroffen concentraties zijn 3 kwaliteitszones opgenomen, te weten Achtergrondwaarde, Wonen en Industrie. Daarnaast is, in verband met de aanwezigheid van bepaalde slecht afbreekbare bestrijdingsmiddelen, onderscheid gemaakt tussen de gebieden met boomgaarden die respectievelijk voor en na 1980 aanwezig waren/zijn. Daarvoor zijn ook LMW-waarden vastgesteld.

Voor de voor dit bestemmingsplan geldende gebiedsindelingen en de nadere uitwerking van toetsingskaders en de bijbehorende toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.2 Bodem.

Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP)

In het GVVP wordt ingegaan op het verbeteren van bestaande verkeersknelpunten en wordt ingespeeld op de verkeerseffecten van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Er is tevens een beoordelingskader opgenomen om beleidsmatig de vinger aan de pols te houden. Beleid en toekomstige verkeerskwesaties in Goes worden aan dit kader getoetst. In het GVVP is gekozen voor een integrale benadering van alle mobiliteitsdeelnemers op basis van een geografische indeling, waardoor de visie overzichtelijk aanschouwelijk is gemaakt.

Het GVVP is vastgesteld op 25 augustus 2005. Daarna is dit plan geactualiseerd d.m.v. de GVVP Tussenevaluatie 2008 en de GVVP Actualisatie 2013 (vastgesteld februari 2014). Een aantal zaken is verder verdiept in de volgende beleidsnota's:

- parkeerbeleid: Parkeerbeleidsplan 2009;
- verkeersveiligheidsbeleid: Op weg naar nul 2011;
- fietsbeleid: Goes Fiets Verder 2012.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid dan wel bij de verdere uitwerking wordt rekening gehouden met de voorwaarden/regels voortkomend uit dit beleid.

HOOFDSTUK 3 Inventarisatie en analyse

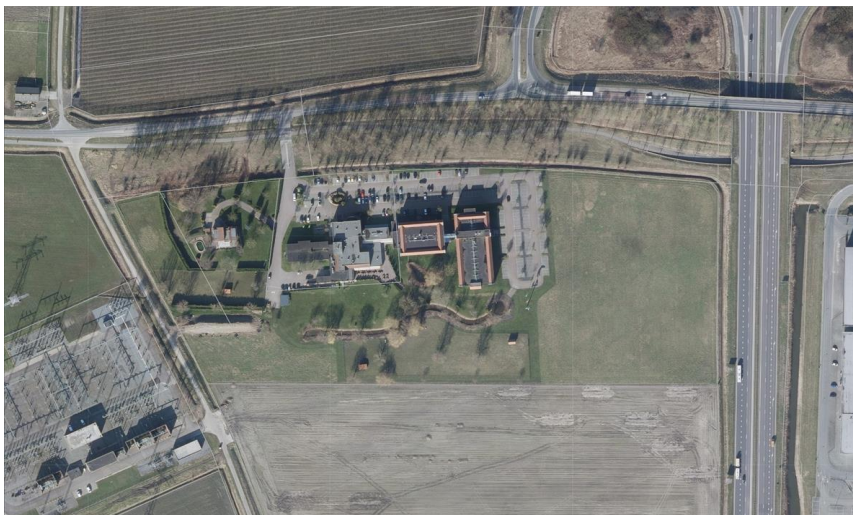
3.1 Bestaande situatie

Hotel Goes ligt aan de Anthony Fokkerstraat, ten westen van de Deltaweg en ten noorden van de A58. Het hotel ligt aan de rand van de stad, direct grenzend aan het in ontwikkeling zijnde bedrijventpark Deltaweg. Aan de noord- en westzijde is het hotel enigszins afgeschermd met wat bomen en struiken. Aan de zuid- en oostzijde van het hotel kent het landschap een meer open karakter waardoor het goed zichtbaar is vanaf de Deltaweg. Met uitzondering van het nabij gelegen transformatorstation met haar bijbehorende hoogspanningsmasten, vormt Hotel Goes op dit moment vrijwel de enige bebouwing in de oksel Deltaweg - A58. Het hotelcomplex is gelegen op een 'terp' van ca. 1,4 m hoog ten opzichte van het omliggende maaiveld. De bouwhoogte varieert van één tot drie bouwlagen, exclusief souterrain.



Figuur 3: Zicht op het huidige Hotel Goes vanaf de Deltaweg

Hotel Goes heeft in het verleden al verscheidene uitbreidingen gekend. Daarbij is in de laatste verbouwingsronde de architectuur van de bebouwingsfasen meer met elkaar in samenhang gebracht. Desondanks blijft het complex het karakter van verschillende bouwperiodes behouden, met weinig structuur en ruimtelijke eenheid.



Figuur 4: Luchtfoto huidige situatie

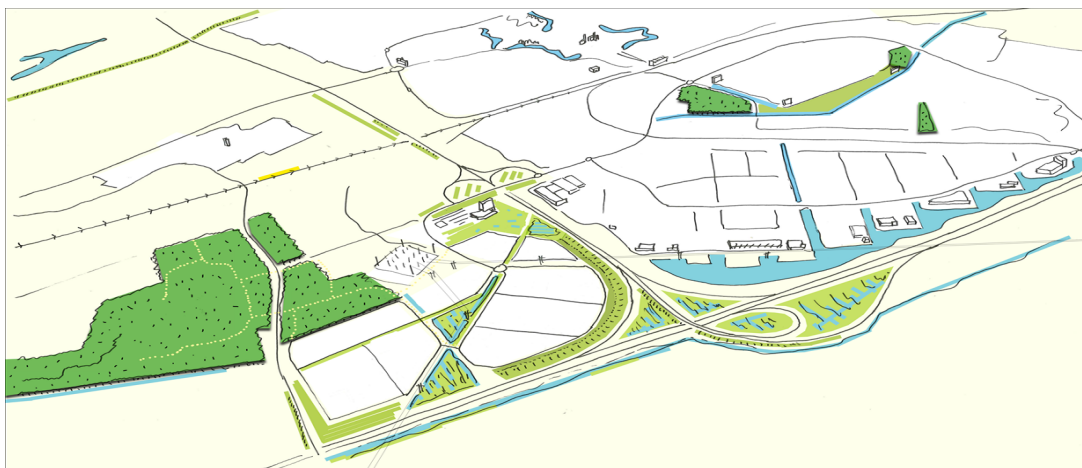
3.2 Beoogde situatie

Hotel Goes wil door middel van grootschalige sloop en nieuwbouw een nieuwe invulling geven aan de locatie. Het huidige hotel is gedateerd en voldoet niet meer aan het gewenste kwaliteitsniveau. De verblijfs- en de horecafunctie van het hotel worden van elkaar gescheiden en aangepast aan de huidige standaarden. De huidige beddenhuizen (met daarin de hotelkamers) worden gesloopt en naast het bestaande pand wordt aan de snelwegzijde een nieuw gebouw opgericht. In deze nieuwbouw worden de kamers ondergebracht in een hoteltoeren die staat op een plint en drie poten. Op de begane grond komt de restaurant- en congresfunctie. Het gebouw kent 14 verdiepingen en vormt daarmee een blikvanger van ongeveer 55 meter hoogte aan de Deltaweg. Daarmee krijgt ook het nieuwe bedrijvenpark Deltaweg zijn gewenste landmark bij de entree van het terrein.

Aan de zuid- en westzijde vormen de toekomstige bedrijfsbebouwing en de beplanting van het Poelbos een afschermdende coulisse voor de nieuwe toeren in het landschap. Aan de noordzijde verzorgt de beplanting langs de Anthony Fokkerstraat enige afscherming. De hoteltoeren zal alleen van verre waarneembaar zijn waardoor de impact op het landschap laag is. Aan de oostzijde sluit de toeren aan op het stedelijk landschap van Goes, dat hier in de vorm van de watertoren en de flats in zuid al enkele landmarks kent, en vormt als zodanig een aanvulling hierop.



Figuur 5: Structuurvisie bedrijvenpark Poelbos (2018)



Figuur 6: Landschappelijke inpassing

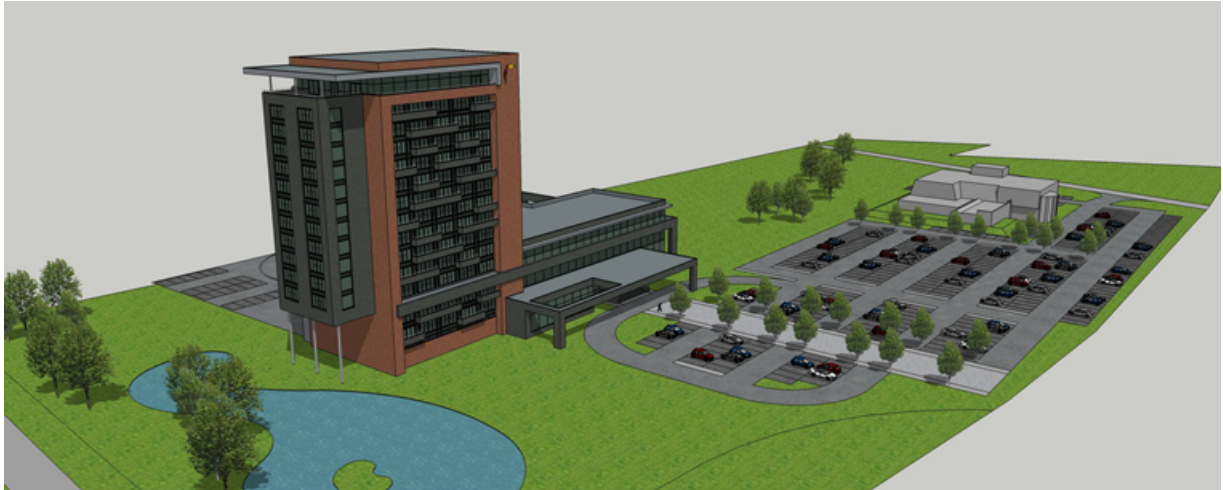
In totaal komen er 151 kamers, twintig meer dan het huidige hotel kent. De onderbouw (plint) vormt het decor van de slanke toren op de achtergrond en is circa 17 meter hoog. In de plint bevinden zich de receptie, lounge, restaurant, congresfunctie en wellnessvoorzieningen. Samen vormen toren en onderbouw een samenhangende compositie.



Figuur 7: Impressie 1



Figuur 8: Impressie 2



Figuur 9: Impressie 3



Figuur 10: Impressie 4

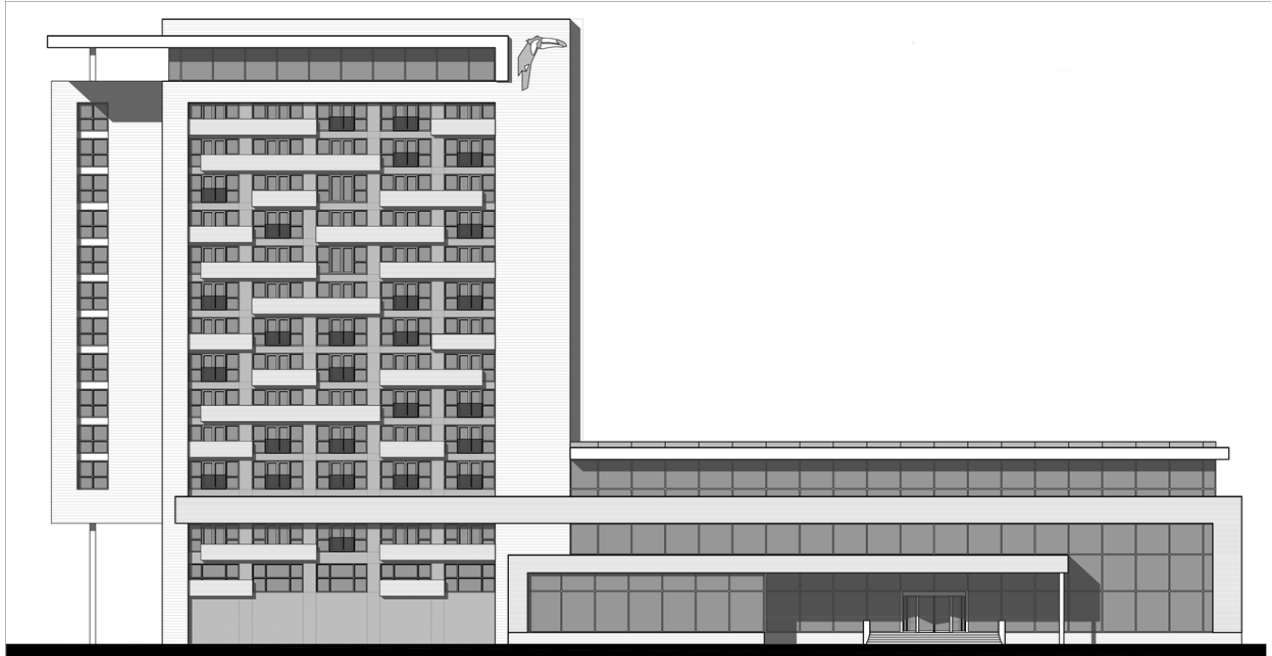
De toekomstige ontsluitingsweg van het bedrijvenpark Deltaweg zal aan de westzijde over het terrein van Hotel Goes afbuigen en ter plaatse van de huidige bedrijfswoning (gelegen aan de westzijde van het plangebied) begeleid worden door nieuwe bedrijfsbebouwing. Hier wordt te zijner tijd, middels een nieuwe aansluiting, het verkeer van en naar de parkeervoorziening aan de noordzijde van het terrein geleid.

Van de bestaande bebouwing van het hotel blijft alleen het huidige hoofdgebouw bestaan. Deze vormt samen met de nieuwe bebouwing een nieuwe begrenzing van de landschappelijk ingerichte binnentuin. Het bestaande pand krijgt een invulling in de vorm van een zalencentrum.

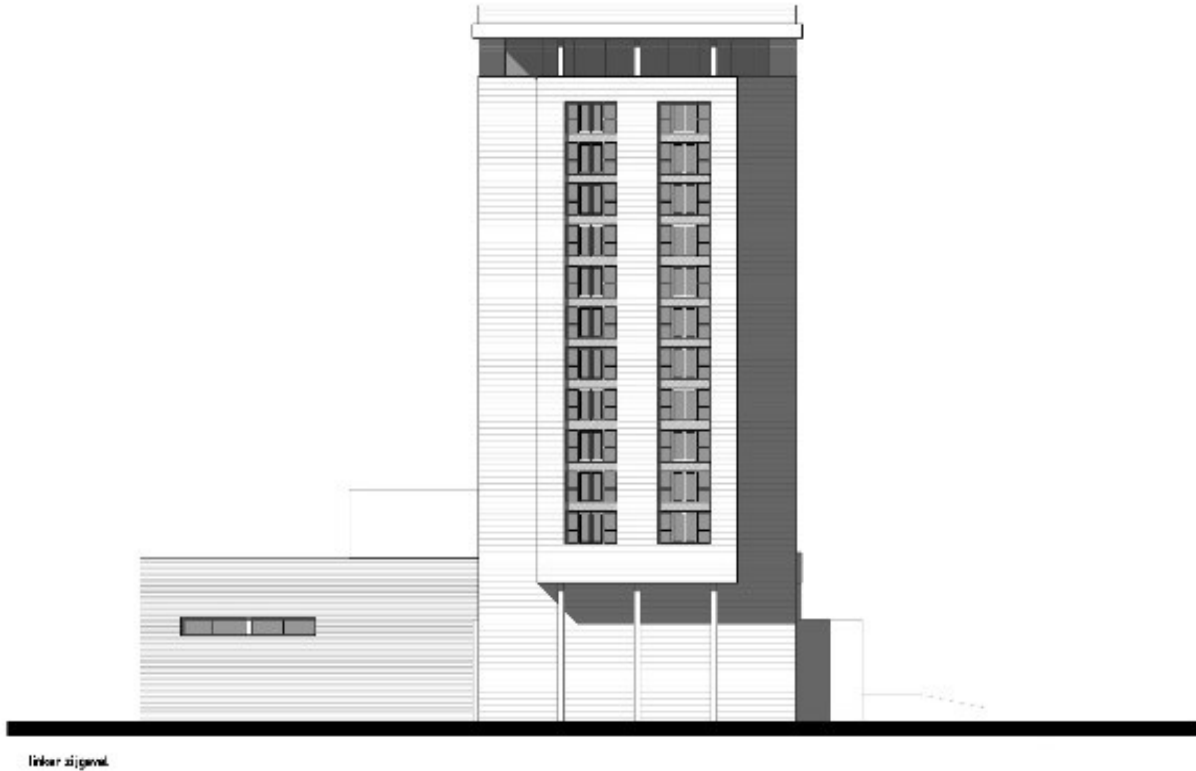
De tuin rond de bebouwing krijgt aan de zijde van de Deltaweg met gras, water en incidenteel opgaande beplanting vooral een representatieve functie. In de meer besloten binnentuin aan de zuidwestzijde van de bebouwing staat de verblijfsfunctie meer centraal. Aan de zuidoostzijde en zuidwestzijde worden groensingels aangebracht voor een goede landschappelijke inpassing. De tussenliggende ruimte wordt relatief open gehouden (enkele verspreide bomen) wat aansluit bij het open karakter van het zuidelijk gelegen poelgebied. Er ontstaat hier als het ware een venster naar de omgeving toe.

Aan de zuidzijde wordt landschap binnen het plangebied gebracht, waarbij het drassige karakter in de vorm van langgerekte waterpartijen met rietrijke oeverlanden tot uiting komt. Samen met de aangrenzende graslanden, de (knot)bomen en de vlondertjes krijgt dit gebied een belangrijke

landschappelijke, ecologische en recreatieve betekenis. Vanaf de noordoostzijde wordt een rondgaand slingerpad door het plangebied aangelegd dat het gebied aan de westzijde verlaat. Door de aanleg van dit slingerpad is dit gebied beleefbaar, ook voor mensen die vanuit de kern Goes naar het hotel gaan. Door koppeling van dit pad via een bruggetje aan het fietspad langs de Anthony Fokkerstraat en door de aansluiting op de Repelweg ontstaat een aantrekkelijke route die als alternatief kan dienen voor een bezoek vanuit Goes aan het Poelbos. De landschappelijke inpassing van het hotel wordt gewaarborgd door de al eerder genoemde groensingels en de verspreid staande bomen in het 'venster'. Mogelijk storende terreindelen (geparkeerde auto's) zijn hiermee vanuit de omgeving minder zichtbaar. Ook op het overige terrein is veel groen aanwezig. Naast de boomgroepen in de weiden zijn de parkeerplaatsen dooraderd met (groenblijvende) hagen en (bloesem)bomen.



Figuur 11: Noordgevel



Figuur 12: Oostgevel

Verkeer

Het terrein wordt op termijn voor bezoekers ontsloten via de nieuwe ontsluitingsweg van het bedrijvenpark Deltaweg. De bevoorrading van het hotel vindt dan plaats vanaf de zuidzijde van het terrein via het (nieuwe) bedrijventerrein. Nabij deze bevoorradingsweg komt een parkeerplaats voor het personeel met een omvang van 43 parkeerplaatsen. Ten noorden van de bebouwing en ten zuiden van de Anthony Fokkerstraat komt een algemene parkeervoorziening met 395 parkeerplaatsen ten behoeve van de beschreven functies. De parkeerplaats is ruim opgezet en kent een groene uitstraling.

De ontsluiting van het hotel en het aangrenzende bedrijvenpark Deltaweg verloopt via de oostelijke en westelijke aansluiting van de A256: 'GoesDe Poel'. De A256 (Deltaweg) behoort tot de categorie (regionale) stroomweg en daarmee tot de provinciale hoofwegenstructuur. De verbinding met Goes loopt via de Anthony Fokkerstraat, de gebiedsontsluitingsweg die ook de andere bedrijfsterreinen De Poel I t/m IV ontsluit.

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van het hotel wordt gebruik gemaakt van de CROW kengetallen (CROW-publicatie 317). Op basis van deze kengetallen geldt voor een viersterrenhotel in het gebied 'rest bebouwde kom' in matig stedelijk gebied een verkeersgeneratie van minimaal 19,1 en maximaal 22,3 verkeersbewegingen per tien hotelkamers. Dit is een norm van gemiddeld 2,07 verkeersbewegingen per hotelkamer. Voor een restaurant geldt een gemiddelde van $(12,0+14,0/2=)$ 13 verkeersbewegingen per 100 m² bvo en voor een evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw een gemiddelde van $(6,0+11,0/2=)$ 8,5 verkeersbewegingen per 100 m² bvo.

Zoals eerder beschreven maakt dit bestemmingsplan de volgende functies mogelijk

- een hotel met 151 kamers, een toename van 20 ten opzichte van de bestaande situatie;
- een totale oppervlakte van 1.225 m² aan restaurant, een toename van 321 m² ten opzichte van de bestaande situatie;
- een totale oppervlakte van 2.920 m² aan congres-/conferentiezalen, een toename van 1.432 m² ten opzichte van de bestaande situatie.

Functie	Norm	Aantal	Totaal
Hotel	2,07/kamer	20	41,4
Restaurant	13/100 m ² bvo	321 m ²	41,73
Congresgebouw	8,5/100 m ² bvo	1.432 m ²	121,72
Totaal			204,85

Tabel 1: Berekening verkeersbewegingen

Om ook in de toekomst (2040) de bereikbaarheid te kunnen blijven garanderen is de impact van de verkeerstoename van de ontwikkeling van het bedrijvenpark Deltaweg, inclusief de uitbreiding van het hotel, op de omgeving in beeld gebracht. In verhouding tot de totale verkeerstoename is de invloed van de toename van afgerond 205 verkeersbewegingen per dag als gevolg van de uitbreiding van het hotel beperkt en leidt deze niet tot gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Voor de gemeente is een goede verkeersafwikkeling op de A256 en A58 het uitgangspunt. Met het oog hierop heeft Royal HaskoningDHV een onderzoek (Actualisatie onderzoek verkeersafwikkeling Anthony Fokkerstraat – A256, 1 november 2018, dat als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting) uitgevoerd naar de verkeerssituatie waarin het bedrijvenpark volledig is ontwikkeld in 2040. In dat onderzoek is gekeken naar de hele streng: Verbartelweg en Anthony Fokkerstraat met het Deltaplein en Nansenplein tot en met de aansluiting met de Albert Plesmanweg. Het nu lopende vervolgonderzoek zal sturing geven aan welke maatregelen de gemeente in eerste instantie gaat nemen, passend in die eindvisie. Dit betreft de beide A256-aansluitingen. Voor de westelijke A256-aansluiting wordt gekozen voor een met verkeerslichten geregelde T-kruising. Dit kruispunt vormt tevens de entree naar het nieuwe bedrijventerrein. De fietsroute langs de Verbartelweg blijft gehandhaafd en kruist met een fietstunnel de toegangsweg naar het nieuwe bedrijventerrein. Voor de oostelijke A256-aansluiting worden de volgende opties onderzocht: een opwaardering van het Deltaplein naar een turbo-rotonde met bypass tussen Nansenplein en Deltaplein, of een met verkeerslichten geregelde kruising. De aanpassing van de oostelijke A256-aansluiting wil de gemeente in de periode 2020-2030 oppakken.

Parkeren

De gemeenteraad van Goes heeft op 18 februari 2010 het Parkeerbeleidsplan 2009-2020 vastgesteld. Hierin zijn voor diverse functies parkeernormen opgenomen. De locatie van het Van der Valk Hotel Goes wordt gezien als overig gebied, gelegen buiten het centrum en de schil. Goes is aangemerkt als matig stedelijk gebied.

Functie	Eenheid	Centrum	Schil	Overig	Aandeel bezoek
Hotel	Kamer	1,5	1,5	1,5	
Restaurant	100 m ² bvo	10,0	10,0	10,0	80%
Congresgebouw	100 m ² bvo	6,0	7,0	8,0	99%

Tabel 2: Parkeernormen Parkeerbeleidsplan 2009-2020

Om te voorkomen dat er een groot parkeerterrein moet worden gerealiseerd dat niet volledig wordt benut, is besloten dat voor het hotel wordt afgeweken van de in het Parkeerbeleidsplan opgenomen parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per hotelkamer. Daarbij is van belang dat in de bestaande situatie ook niet wordt voldaan aan deze norm uit het Parkeerbeleidsplan en dit in het verleden nooit tot een tekort aan parkeerplaatsen heeft geleid. Hoewel op het terrein van Hotel Goes voldoende ruimte aanwezig is voor de aanleg van extra parkeerplaatsen, vindt de gemeente het waardevol dat deze ruimte wordt aangewend voor een groene landschappelijke inpassing van het hotel. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van het hotel wordt gebruik gemaakt van de CROW kengetallen (CROW-publicatie 317). Op basis van deze kengetallen geldt voor een viersterrenhotel in het gebied 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van minimaal 6,7 en maximaal 7,7 parkeerplaats per tien hotelkamers. Dit is een norm van gemiddeld 0,72 parkeerplaats per hotelkamer.

Dit bestemmingsplan maakt de volgende functies mogelijk

- een hotel met 151 kamers, een toename van 20 ten opzichte van de bestaande situatie;
- een totale oppervlakte van 1.225 m² aan restaurant, een toename van 321 m² ten opzichte van de bestaande situatie;
- een totale oppervlakte van 2.920 m² aan congres-/conferentiezalen, een toename van 1.432 m² ten opzichte van de bestaande situatie.

Functie	Norm	Aantal	Totaal
Hotel	0,72/kamer	20	14,4
Restaurant	10/100 m ² bvo	321 m ²	32,1
Congresgebouw	8/100 m ² bvo	1.432 m ²	114,56
Totaal			161,06

Tabel 3: Berekening parkeerplaatsen

In de bestaande situatie is er sprake van een parkeerterrein met 257 plaatsen. De voorgenomen nieuwbouw gaat gepaard met een uitbreiding van parkeergelegenheid. Extra parkeerplaatsen worden voornamelijk gerealiseerd aan de noordoostzijde van het complex. Er zullen in totaal 438 parkeerplaatsen komen, waarvan 395 ten noorden en 43 parkeerplaatsen (voor het eigen personeel) ten zuiden van het hoofdcomplex. Dit is een toename van (438-257) 181 parkeerplaatsen. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie wordt daarmee voorzien in de parkeerbehoefte. Hoewel het niet de verwachting is dat de congressen, die extra bezoekers trekken, dermate vaak worden gehouden dat hiervoor continu 120 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn, is een dergelijke overmaat, gelet op het ontbreken van parkeeralternatieven in de omgeving, wenselijk om incidentele pieken te kunnen opvangen.

3.3 Conclusie

De toekomstige nieuwbouw van ca. 55 meter hoog kan als blikvanger fungeren voor het toekomstige bedrijventerrein Deltaweg, terwijl de impact van nabij op het landschap gering zal zijn door de beplanting van het Poelbos en de toekomstige bebouwing van het bedrijventerrein. Vooral aan de zuidzijde wordt het landschap binnen het plangebied gebracht, waardoor dit gebied een belangrijke recreatieve en ecologische betekenis krijgt. De ontsluiting vindt op termijn plaats via de toekomstige ontsluitingsweg van het bedrijventerrein Deltaweg. Met de nieuwbouw wordt het aantal parkeerplaatsen uitgebreid tot een totaal van 438 stuks. Dit aantal is voldoende om aan de toekomstige parkeervraag te voldoen.

HOOFDSTUK 4 Sectorale aspecten

4.1 Archeologie

Inleiding

Archeologische sporen en resten in de bodem van de gemeente Goes vormen een spiegel van duizenden jaren bewoningsgeschiedenis. Dit zogenaamde 'bodemarchief' is van maatschappelijk belang, omdat het voor het grootste deel van het verleden de enige bron van informatie is. Tegelijkertijd is dit bodemarchief kwetsbaar voor allerhande ingrepen en vormen van gebruik die nu eenmaal verband houden met wonen, werken en recreëren. Om te voorkomen dat de archeologische informatie ongezien verloren gaat, is het noodzakelijk dat gemeenten in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwen voor de omgang met dit bodemarchief. Dit is een uitvloeisel van het Verdrag van Malta dat in 1992 door Nederland werd ondertekend. In eerste instantie berusten deze waarborgen op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), het Besluit op de archeologische Monumentenzorg (Bamz) de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarmee werd behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Sinds 1 juli 2016 is archeologie geregeld in de Erfgoedwet.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Om op gemeentelijk niveau weloverwogen keuzes te kunnen maken heeft de gemeente Goes een gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat op 15 december 2011 is vastgesteld. Hiermee voldoet de gemeente niet alleen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar heeft het ook een formeel afwegingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het rapport "Archeologiebeleid gemeente Goes" (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een "Deel A: Beleidsnota archeologie" en een "Deel B: Toelichting beleidskaart". Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Op basis van de beleidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, kan worden bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd Categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

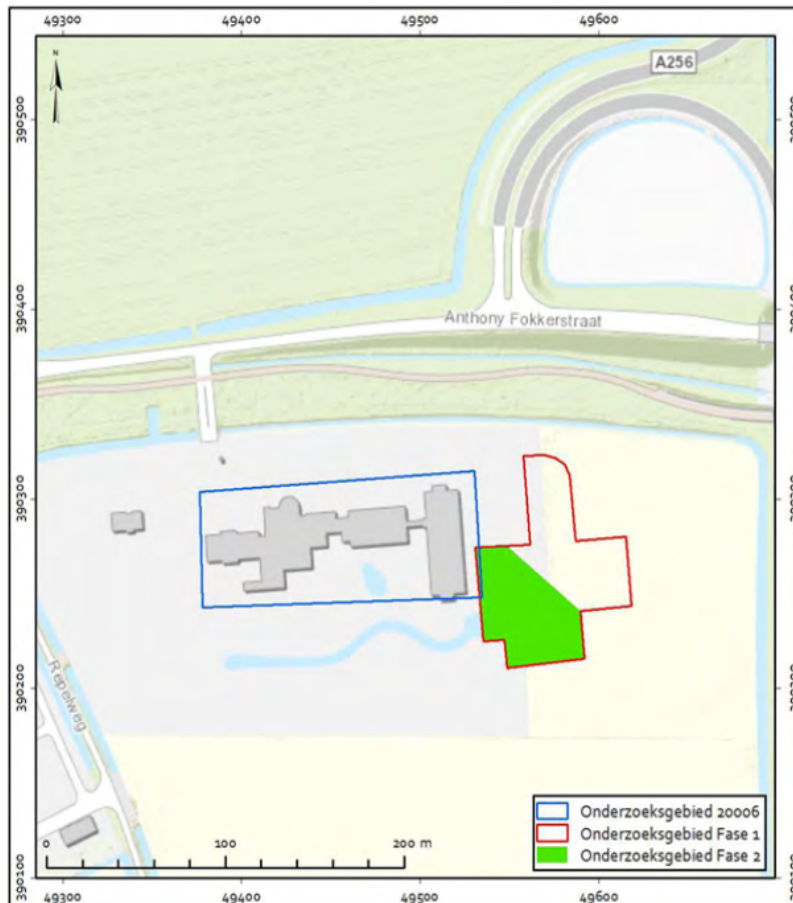
- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m² wordt verstoord;
- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.

Toetsing archeologiebeleid

Binnen de contouren van het huidige plangebied is op Kaartlaag 1 "Walcheren" slechts één categorie aanwezig, categorie 4. Voor delen van het plangebied is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoekresultaten zijn vastgelegd in de volgende rapporten:

1. Verkennend archeologisch onderzoek Anthony Fokkerstraat 100 te Goes, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen, Archeomedia, 9 maart 2006;
2. Goes Anthony Fokkerstraat 100 Gemeente Goes, Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende en karterende boringen, Artefact!, 14 februari 2019.

Beiden rapporten vormen bijlagen bij deze toelichting. In onderstaande figuur is aangegeven welke delen van het plangebied reeds zijn onderzocht.



Figuur 13. Voor de blauw en rood omlijnde gebiedsdelen heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden

In het onderzoek van Archeomedia uit 2006 (blauw omlijnd onderzoeksgebied) worden de volgende conclusies getrokken:

Conclusies bureauonderzoek:

- de ondergrond is gelegen in de poelgronden (Afzettingen van Duinkerke II op Hollandveen op Afzettingen van Calais);
- het veen is mogelijk afgegraven (gemoerneerd);
- de locatie was in de Middeleeuwen vanwege de slechte waterhuishouding ongeschikt voor bewoning;
- op het veen kunnen archeologische resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd aanwezig zijn;
- de onderzoekslocatie heeft een middelhoge archeologische verwachting voor met name vondsten uit de IJzertijd en Romeinse tijd.

Conclusies inventariserend veldonderzoek:

- de top van het veen is gedeeltelijk verstoord;
- in de monsters genomen van intacte top van het het veen zijn geen archeologische resten aangetroffen;
- op de wadplaatsafzettingen (DuinkerkeII) is geen bewoningsniveau aangetroffen;

- op de onderzoekslocatie zijn twee archeologische indicatoren aangetroffen. Het betrof twee scherfjes geglazuurd, roodbakend aardewerk (Nieuwe Tijd);
- de aangetroffen archeologische resten zijn niet behoudenswaardig.

Op basis van de bevindingen werd het uitvoeren van het vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

In het onderzoek van Artefact! uit 2019 is het verwachtingsmodel van Archeomedia bijgesteld en verfijnd. Dit heeft samengevat geleid tot de volgende bevindingen:

- de verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit het Neolithicum in het Laagpakket van Wormer wordt laag geacht;
- de verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit de Bronstijd in de onderzijde van het Hollandveen Laagpakket van Wormer wordt laag geacht;
- de verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse Tijd in de top van het Hollandveen Laagpakket wordt laag geacht voor het grootstel deel van het plangebied. Enkel voor het gebied rondom boring 5 wordt, omwille van het voorkomen van een intacte en veraarde veentop, een hoge verwachting op het aantreffen van vindplaatsen uit de IJzertijd en Romeinse Tijd aangehouden;
- de verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd in het Laagpakket van Walcheren wordt laag geacht.

Op basis van de resultaten van de verkennende fase van het booronderzoek werd door de bevoegde overheid besloten dat het onderzoek diende te worden uitgebreid met een karterend booronderzoek binnen het zuidwestelijke deel van het plangebied (onderzoeksgebied karterende fase), waarvoor op basis van het verkennende booronderzoek een hoge archeologische verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit de Late IJzertijd en/of Romeinse Tijd is blijven bestaan.

De karterende boringen hadden voornamelijk tot doel om te bepalen of het veenoppervlak binnen het onderzoeksgebied intact en veraard aanwezig is, of dat het, net zoals in het belendende terrein, grotendeels is afgegraven ten behoeve van veenwinning. Intact en veraard veen werd slechts in drie boringen aangetroffen waaruit kon afgeleid worden dat het om veendammen tussen de moerneringskuilen ging. In de meeste boringen werd immers vastgesteld dat ook binnen het onderzoeksgebied van de karterende fase grootschalige moerneringsactiviteiten hebben plaatsgevonden waarbij het veen is afgegraven. Dit impliceert dat de verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit de Late IJzertijd en/of Romeinse Tijd ook in het zuidwestelijke deel van het plangebied kon bijgesteld worden tot laag. Op basis daarvan wordt door Artefact! geadviseerd het volledige plangebied vrij te stellen van onderzoeksplicht. Archeologisch vervolgonderzoek wordt voor het onderzochte deel van het plangebied niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

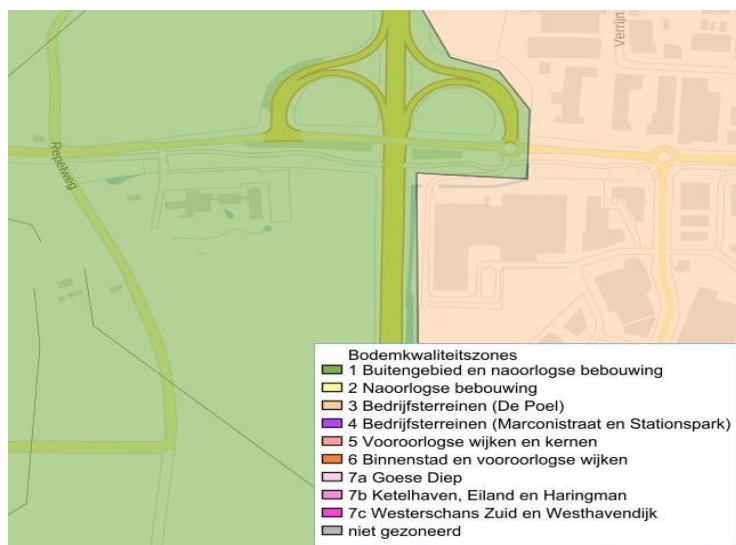
Voor de onderzochte delen binnen het plangebied kan de archeologische dubbelbestemming komen te vervallen.

Voor de overige delen van het plangebied geldt op basis van de archeologische Maatregelenkaart-1 (Walcheren) een categorie 4. Hierbij hoort dubbelbestemming Waarde Archeologie-2 met een vrijstellingsoppervlakte van maximaal 250m² en een vrijstellingsdiepte van maximaal 0,40 meter –maaiveld. Bij overschrijding van deze vrijstellingsnormen is het aanvragen van een omgevingsvergunning noodzakelijk en dienen aanvullende archeologische gegevens te worden aangeleverd. Aangezien voor een groot deel van het plangebied al een bureauonderzoek heeft plaatsgevonden, kan volstaan worden met een aanvullend Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen voor het nog niet eerder onderzochte deel van het plangebied. Indien blijkt dat er mogelijk Hollandveen in tact aanwezig is wordt door de gemeentelijk archeologisch deskundige geadviseerd direct karterende boringen uit te voeren. Dit omdat daarmee de inventariserende fase gelijk kan worden afgesloten en een sluitend advies kan worden gegeven.

4.2 Bodem

Beleidskader

Op basis van de Nota bodembeheer Gemeente Goes heeft het plangebied de bodemfunctie Overig. Het plangebied is op basis van deze nota gelegen binnen de bodemkwaliteitszone “Buitengebied en naoorlogse bebouwing” (zie figuur 14). Hiervoor geldt dat de gemiddelde kwaliteit van de boven- en de ondergrond (0-0,5 en 0,5-2,0 m.-mv) in de klasse Achtergrondwaarde vallen.



Figuur 14. Bodemkwaliteitszones

Bodemverontreinigingen

In het hele plangebied zijn in het verleden geen boomgaarden aanwezig geweest. Daarmee gelden ter plaatse van het plangebied geen lokale maximale waarden voor enkele bestrijdingsmiddelen.

Recent en in het verleden zijn er verspreid in het bestemmingsplangebied bodemonderzoeken uitgevoerd. Incidenteel bestaat de kans op mogelijke al of niet bekende (rest-)verontreinigingen. Bij activiteiten in de bodem dient hiermee rekening gehouden te worden.

Ter plaatse van en rondom het hotel (perceel V554) zijn in 1992 en in 2006 bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarbij zijn grotendeels geen verontreinigingen en plaatselijk in de bovengrond enkele lichte verontreinigingen aangetroffen aan zware metalen, PAK en minerale olie. In het grondwater zijn toen respectievelijk licht verhoogde waarden aan lood en arseen gemeten.

Het zuidelijke landbouwperceel V193 is in 2003 en 2017 onderzocht. Daarbij is toen alleen plaatselijk in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. Plaatselijk is in het grondwater een licht verhoogde waarde aan chroom aangetroffen. Plaatselijk was in 2017 sprake van een sterke Bariumverontreiniging. Nadat het perceel is opgehoogd, is in het eind van 2020 en begin 2021 opnieuw onderzoek uitgevoerd. (Verkennend Bodemonderzoek Repelweg ong. te Goes”, ABO Milieuconsult, 22-01-2021). Daaruit is gebleken dat zowel de boven- als ondergrond voldoet aan de Achtergrondwaarde en is elders overal binnen de gemeente Goes toepasbaar. In het grondwater is plaatselijk sprake van licht verhoogde waarden aan zink, Molybdeen, Barium en Xylenen. De sterk verhoogde Bariumwaarde is daarbij niet meer aangetroffen.

In de zomer van 2018 is een actualiserend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (Verkennend bodemonderzoek A. Fokkerstraat (vd Valk) te Goes, Anteagroup, 11 oktober 2018) vormt een bijlage bij deze toelichting. Tijdens het onderzoek is in het zuidwestelijk deel van de locatie, in de cunet-zandlaag onder de verharding een sterke PAK-verontreiniging gemeten. Daarom is daar een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij de PAK-verontreiniging verder is afgebakend. (Verkennend en Aanvullend bodemonderzoek Anthony Fokkerstraat 110 te Goes, ABO-Milieuconsult, 22-01-2021). Daarnaast is westelijk van de verharding en buiten de nieuwbouw- en plancontouren ook een sterk verhoogde PFAS-verontreiniging gevonden. (Aanvullend bodemonderzoek PFAS Anthony Fokkerstraat 100 te Goes, ABO Milieuconsult, 21-04-2021).

De gevonden Pak-verontreiniging is dermate groot, dat gesproken kan worden over een “geval van ernstige bodemverontreiniging”. Dergelijke gevallen dienen geregistreerd te worden bij het bevoegd gezag (Provincie Zeeland/RUD-Zeeland) en het kadaster.

Deze verontreiniging ligt buiten de nieuwbouwcontouren en behoeft in dat kader ook niet te worden aangepakt. Wel ligt deze verontreiniging zowel ter plaatse van de herin te richten verharding aan de westzijde van het plangebied en ook ter plaatse van de geprojecteerde toegangsweg naar het bedrijventerrein Deltaweg. Daarmee ligt deze verontreiniging zowel binnen als buiten de begrenzing van voorliggend bestemmingsplan.

Voor de herinrichting van de terreinverharding en de realisatie van de toegangsweg is het noodzakelijk dat voor deze verontreiniging passende maatregelen worden getroffen.

In de loop van 2019 is het noodzakelijk geworden dat met name voor grondafvoer en -toepassingen een bodemonderzoek aangevuld moet worden op het voorkomen van PFAS. Voorafgaande aan de herontwikkeling dient binnen het plangebied deze aanvulling nog te worden uitgevoerd.

In het grondwater is een licht tot sterke bariumverontreiniging gemeten. Dergelijke waarden worden ook elders in de omgeving gemeten en worden bestempeld als verhoogde achtergrondwaarden.

Op de overige delen van de locatie is zintuiglijk sprake van geen tot enige bijmengingen met resten baksteen en puin. Incidenteel is in de ondergrond een licht verhoogde waarde aan cadmium gemeten. Verder zijn er op de locatie geen verontreinigingen gemeten.

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken en de historische informatie worden er vooralsnog geen belemmeringen verwacht voor de voorziene herontwikkeling van de locatie.

Bodemtoets bouwen

In de gemeente Goes geldt dat bij nieuwbouwactiviteiten, functiewijzigingen en/of herinrichtingen in principe altijd een volledig verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) moet worden uitgevoerd, waarbij rekening gehouden moet worden met de uiteindelijke aanlegdiepte van de nieuwbouw en de mogelijke afvoer van vrijkomende grond waarvoor een partijkeuring (AP04) noodzakelijk is.

In de “Handreiking bouwen en bodemkwaliteit” is aangegeven in welke gevallen wel of niet een bodem- en/of asbestonderzoek noodzakelijk is bij het bouwen van bouwwerken of functiewijzigingen van bouwwerken. Ook wordt aangegeven onder welke voorwaarden bodemonderzoek moet plaatsvinden.

Conclusie

Aan de hand van de nu beschikbare onderzoeksgegevens is in het gebied vooral sprake van relatief schone en/of licht verontreinigde grond. Aan de westzijde van het plangebied is in het cunetzandlaag in de bovengrond van de zuidwesthoek van de bestrating een dermate sterke PAK-verontreiniging gemeten dat daar sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreiniging ligt ter plaatse van het herin te richten parkeerterrein en de geprojecteerde toegangsweg naar het bedrijventerrein Deltaweg. Voor de realisatie daarvan is het dus noodzakelijk dat voor deze verontreiniging passende maatregelen worden getroffen. Dit geldt voor zowel binnen als buiten de begrenzing van voorliggend bestemmingsplan.

Op het overige deel van de locatie zijn met uitzondering van een incidenteel verhoogde cadmiumwaarde in de ondergrond, geen verontreinigingen aangetroffen. Buiten het plangebied is bij recent uitgevoerd onderzoek een sterk verhoogde PFAS-verontreiniging gevonden, wat niet bij de herontwikkeling van het plangebied aangepakt moet worden.

Ten behoeve van grondafvoer en -toepassingen is het ter plaatse van het herin te ontwikkelen deel van het plangebied nog noodzakelijk dat er aanvullend bodemonderzoek op het voorkomen van PFAS wordt uitgevoerd.

In het grondwater is sprake van een lichte verhoogde waardes aan Zink, Molybdeen, Barium en Xylenen. Plaatselijk is sprake van een sterke Bariumverontreiniging. Alle aangetoonde waardes kunnen als achtergrondwaarden worden beschouwd.

Er bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling en sloop- en nieuwbouwplannen.

4.3 Water

Inleiding

De nieuwbouw van Hotel Goes vindt plaats op de bestaande locatie van het hotel. Een deel van het bestaande hotel wordt gesloopt, waarna op een andere locatie, maar wel op dezelfde kavel, een gedeelte nieuwbouw van het hotel wordt gerealiseerd. Deze nieuwbouw betreft een hoteltoeren van 14 verdiepingen met een totale hoogte van 55 meter. Voor deze ontwikkelingen stelt de gemeente Goes een nieuw bestemmingsplan op. Deze waterparagraaf hoort bij dit bestemmingsplan.

De gemeente Goes streeft ernaar om het watersysteem binnen haar gemeentegrenzen duurzaam in te richten en te onderhouden. Dit doet zij in samenwerking met de waterbeheerder, waterschap Scheldestromen. Het watersysteem moet daarbij voldoen aan gestelde normen van de water-beheerder en de functies kunnen vervullen zoals die omschreven zijn in het Waterplan Goes. Dit beleidsplan voor water in het bebouwde gebied is opgesteld in samenwerking met het waterschap.

Naast de samenwerking met de waterbeheerder wordt het gemeentelijke beleid ook afgestemd op het Omgevingsplan Zeeland 2018, waarin de provincie Zeeland het Rijksbeleid doorvertaalt en uitwerkt. De doelstelling van het Omgevingsplan ten aanzien van water is een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en de waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.

Afbakening plangebied

Hotel Goes is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Goes, langs Rijksweg A256. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Anthony Fokkerstraat, aan de oostzijde door de Deltaweg (A256) en aan de westzijde door de Repelweg. Aan de zuidzijde ligt onbebouwd gebied met een agrarische functie.

Maaiveld

Het maaiveldpeil ter plaatse van het plangebied is relatief vlak en kent een gemiddeld peil tussen circa NAP-1,00 en NAP-1,20 meter. Verder naar het oosten en het zuiden op het onbebouwde deel van de kavel ligt het maaiveld nog iets lager tot circa NAP-1,40 meter. De wegen rondom Hotel Goes liggen op een iets hoger niveau van circa NAP-0,80 meter.

In de toekomstige situatie zal het maaiveldpeil weinig tot niet veranderen, behoudens kleine aanpassingen vanwege noodzakelijke aansluitingen van infrastructuur op de kavel.

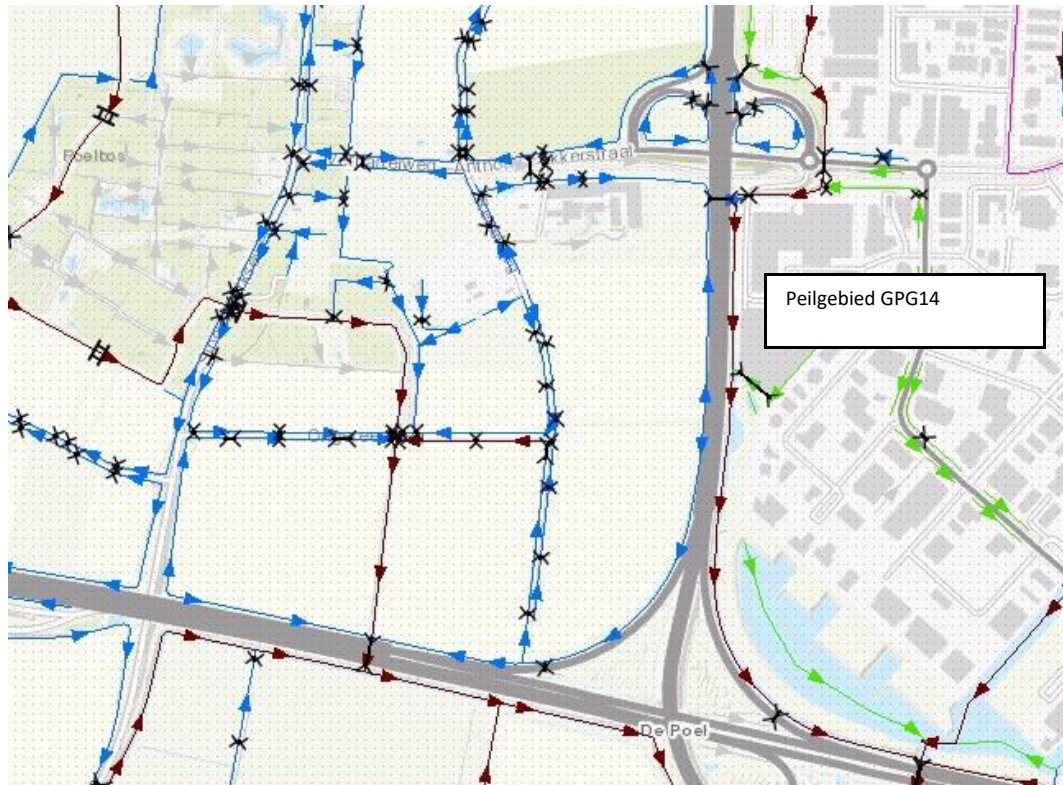
Verharding

De verharding in het plangebied bestaat uit de bestaande bebouwing met de parkeervoorzieningen en infrastructuur daarvoor. In de toekomstige situatie zal de hoeveelheid verharding toenemen. De bestaande bebouwing blijft grotendeels intact en daarnaast wordt een nieuwe hoteltoeren gebouwd. Ook de aanwezige parkeervoorzieningen zullen hier en daar aangepast worden. Rondom de verharding zijn groenvoorzieningen voorzien. De totale toename aan verharding in vergelijking tussen de oude situatie en de nieuwe situatie bedraagt circa 3.300 m².

Uitgangspunt is dat in de nieuwe situatie het regenwater en het vuilwater afzonderlijk worden afgevoerd. Het regenwater vanaf de verhardingen kan worden afgevoerd naar het omringende oppervlaktewater (sloten) en eventueel (verlaagde) groenvoorzieningen, al dan niet met behulp van regenwaterriolering.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied valt volledig binnen het grote peilgebied GPG1064 met een zomerpeil van NAP-2,50 meter en een winterpeil van NAP-2,75 meter. De afvoerrichting van de waterlopen rondom Hotel Goes is hoofdzakelijk zuidelijk gericht naar de primaire waterloop die richting de A58 afvoert en vervolgens in oostelijke richting afstroomt. De kavel kent aan drie zijden secundaire waterlopen.



Figuur 15: watersysteem rondom Hotel Goes (bron: website waterschap Scheldestromen)

Het waterniveau van enkele waterlopen in en langs het plangebied kan in de praktijk hoger zijn dan het streefpeil. Rondom de kavel echter liggen de duikers wel op een niveau dat past bij het streefpeil, evenals de bodemhoogte van de waterlopen.

Wateroverlast

Het beleid van de gemeente Goes is er op gericht om wateroverlast tot een minimum te beperken. Bij het ontwerpen van water- en rioleringsystemen wordt gewerkt met maatgevende neerslag-situaties die een vastgestelde frequentie van voorkomen hebben (herhalingstijd). Aan de hand daarvan wordt het ontwerp uitgewerkt.

Voor riolering is dit een korte hevige regenbui, de zogenaamde bui 08 conform de Leidraad Riolering. Dit is een neerslagsituatie van één uur met een omvang van 20 mm, die statistisch gezien eenmaal per twee jaar optreedt. Voor het plangebied dient een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd dat voldoende hydraulische capaciteit heeft om deze neerslagsituatie zonder problemen af te voeren. Bij voorkeur vindt de berging en afvoer van het regenwater plaats op eigen terrein.

Het oppervlaktewater in stedelijk gebied reageert anders en wordt op overstroming/inundatie getoetst aan een langdurige regenbui T=100 (neerslagsituatie van 10 dagen, die statistisch gezien eenmaal per honderd jaar optreedt). Conform landelijke afspraken (NBW) mag er bij deze neerslagsituatie geen inundatie optreden vanuit het oppervlaktewater. Het waterschap heeft op basis van berekeningen het bijbehorende maximale peil voor peilgebied GPG1064 (streefpeil NAP-2,50/-2,75 meter) bepaald op NAP-1,05 meter. Dit betekent dat er voor deze statische bui (T=100) geen inundatie optreedt.

Vanuit het perspectief van het voorkomen van wateroverlast dient bij de inrichting van de openbare ruimte rekening te worden gehouden met de verandering van het klimaat. Het plangebied dient

klimaatbestendig te worden ingericht, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de 'redeneertrant' die is verwoord in het rapport 'Toekomstbestendige waterhuishouding in bebouwd gebied' (Samen-werking Afvalwaterketen Zeeland⁺, 2015). Hierbij is er aandacht voor het voorkomen van wateroverlast, maar ook voor de negatieve effecten van droogte en grote hitte.

Indien er onverhoopt water op straat optreedt (door een hogere en/of langere neerslagfrequentie en/of door afstroming daarvan), ligt de prioriteit bij het voorkomen dat water vanaf de openbare ruimte woningen instroomt (schade). Om die reden wordt vanuit de gemeente voorgeschreven dat bij nieuwe ontwikkelingen het bouwpeil circa 20 tot 30 cm boven het straatpeil ligt.

Waterberging

Als gevolg van de (ver)nieuwbouw van Hotel Goes zal het verharde oppervlak in het gebied toenemen ten opzichte van de oude situatie met circa 3.300 m². Deze toegenomen verharding leidt tot een versnelde afvoer van hemelwater. Om deze versnelde afvoer het hoofd te bieden, dient er aanvullende waterberging te worden gerealiseerd als compensatie voor de toegenomen verharding.

De toename aan verharding en versnelde afvoer van hemelwater dient gecompenseerd te worden in de vorm van waterberging. De omvang hiervan bedraagt 75 mm per nieuwe m² verharding. Voor het plangebied komt dat overeen met 75 mm x 3.300 m² = circa 250 m³.

De compenserende waterberging kan worden gevonden in het verbreden van de bestaande water-lopen en/of het realiseren van bergende laagtes in het openbare groen (een soort wadvoorziening). Een punt van aandacht daarbij is dat het afstromende regenwater de betreffende laagte goed kan bereiken (inrichting en hoogtes in het plangebied) en dat er een goede aansluiting op het omliggende watersysteem wordt gerealiseerd.

Indien er als gevolg van de ontwikkelingen op het perceel waterlopen worden gedempt, dienen deze elders in het plangebied gecompenseerd te worden.

Bodem- en grondwatersysteem

Volgens de bodemkaart van de provincie Zeeland is het plangebied sterk zettingsgevoelig. De bodem bestaat in hoofdzaak uit lichte klei met een homogeen profiel waar plaatselijk veen kan voorkomen binnen 1,20 meter (bron: www.bodemdata.nl). Uit boringen in het dinoloket in de omgeving van het plangebied is zichtbaar dat de bovenlaag van het plangebied hoofdzakelijk bestaat uit klei (matig of sterk siltig) met op de meeste locaties een veenlaag in de ondergrond (ergens tussen 1 en 2 meter beneden maaiveld). Het plangebied kent voor het gehele gebied grondwatertrap IIIb (GHG 25-40 cm beneden maaiveld en GLG 80-120 cm beneden maaiveld).

In het plangebied is geen grondwaterbeschermingsgebied gelegen en ook zijn er geen geregistreerde grondwateronttrekkingen of infiltratiebronnen. Het gebied is niet aangemerkt als kwetsbaar gebied volgens het provinciale grondwaterbeheersplan, maar ligt aan de westzijde voor een klein deel binnen de bufferzone van het Poelbos. Binnen deze zone vinden echter geen bouwactiviteiten plaats.

Er zijn geen gevallen bekend van enige grondwateroverlast voor het plangebied van Hotel Goes.

Waterkansenkaart

De provincie Zeeland heeft een waterkansenkaart opgesteld die is opgebouwd uit diverse themakaarten op het gebied van bodem en water. Deze themakaarten geven informatie over verschillende relevante onderwerpen ten aanzien van het water- en grondwatersysteem. Vanuit de waterkansenkaart kunnen voor het plangebied de onderstaande conclusies worden getrokken.

- Het plangebied van Hotel Goes is aangemerkt als aandachtsgebied voor waterhuishouding.
- Het plangebied kent geen zoute kwel en ook infiltratie behoort niet tot de mogelijkheden.
- In het plangebied vindt geen (zoete) waterbelvorming plaats.

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen meetpunten van het waterkwaliteitsmeetnet aanwezig. Het water binnen het plangebied (GPG1064) is over het algemeen brak. In het waterplan Goes is de kwaliteit van het oppervlaktewater aangemerkt als voldoende.

Bij de realisatie van Hotel Goes is het verder van belang rekening te houden met de effecten op de waterkwaliteit. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals zink, lood en verduurzaamd hout. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op verharding is van overheidswege niet toegestaan om zo te zorgen dat er niet teveel diffuse bronnen het watersysteem belasten.

Riolering

De gemeente Goes hanteert als beleid, dat bij nieuw- en/of verbouw (inbreiding of uitbreiding) het vuilwater en het hemelwater gescheiden moeten worden aangeboden (conform het bouwbesluit 2012). Dit geldt ook voor Hotel Goes.

Het opvangen en afvoeren van hemelwater en vuilwater op de kavel van Hotel Goes zal gaan plaatsvinden middels een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Het vuilwater wordt aangesloten op een vuilwatergemaal.

In de bestaande situatie heeft Hotel Goes een eigen vuilwatergemaal dat via een persleiding loost op het gemeentelijke rioolstelsel (in de Poel II op rioolput G5012, Anthony Fokkerstraat/Nansenbaan). Dit systeem leidt in de praktijk soms tot problemen bij Hotel Goes, mede door de afvoer van regenwater vanaf het hotel en de beperkte afvoercapaciteit van de achterliggende persleiding (75 mm). Daarnaast zijn er nog enkele kleine gemalen die hun (afval)water lozen op deze locatie.

In de (ver)nieuwbouwplannen van Hotel Goes dient in samenwerking met de gemeente Goes het bestaande rioleringsstelsel en persleidingstracé nader te worden onderzocht en geoptimaliseerd. Daarbij wordt zoveel mogelijk regenwater ter plaatse van het hotel afgekoppeld. Op deze manier is voordeel te behalen voor zowel Hotel Goes als voor het achterliggende rioleringsstelsel waar op wordt geloosd. Optimalisatie vindt plaats aan de hand van de toekomstige capaciteit en het vuilwateraanbod van Hotel Goes.

Watertoetstabel

De watertoetstabel brengt de waterhuishoudkundige consequenties van de (ver)nieuwbouw van Hotel Goes in beeld. De watertoetstabel geeft inzicht in de verwachte toekomstige situatie, gebaseerd op de beschikbare kennis van het huidige functioneren van het watersysteem.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn in het plangebied geen waterkeringen gelegen. Het veiligheidsniveau tegen water blijft onaangetast.
Riolering / RWZI (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen / RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het plangebied wordt gescheiden gerioleerd. Het afvalwater wordt via het (bestaande) vuil-watergemaal afgevoerd naar de gemengde riolering. Deze afvoer en het persleidingstracé worden in overleg met de gemeente Goes geoptimaliseerd. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk rechtstreeks geloosd op het omliggende oppervlaktewater.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	De bestaande waterlopen in en langs het plangebied functioneren naar behoren. Er zijn geen knelpunten bekend. De (ver)nieuwbouw van Hotel Goes leidt tot een toename aan verharding ten opzichte van de bestaande situatie van circa 3.300 m ² . Hiervoor dient compenserende waterberging te worden gerealiseerd ter grootte van circa 250 m ³ .

<p>Waterschapsobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.</p>	<p>Er vindt geen belemmering van de werking van waterschapsobjecten plaats.</p>
<p>Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.</p>	<p>De watervoorziening in het plangebied is niet in het geding. Er vindt gescheiden afvoer van hemelwater en vuilwater plaats vanuit het plangebied.</p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.</p>	<p>De oppervlaktewaterkwaliteit in het plan-gebied kent geen knelpunten. Verslechtering van de waterkwaliteit is niet aan de orde.</p>
<p>Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.</p>	<p>Er is geen sprake van grondwateroverlast. Bij de realisatie van de bebouwing dient er voldoende drooglegging te zijn (bouwpeil circa 20 cm boven het toekomstig maaiveld-peil) om grondwateroverlast te vermijden.</p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwater-kwaliteit.</p>	<p>Er zijn geen exacte locaties bekend waar de kwaliteit van het grondwater tekort schiet.</p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld-dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>Er vindt geen verandering plaats van de bestaande oppervlaktewaterpeilen of ontwikkelingen die van invloed zijn op de grondwaterstand. Bodemdaling zal niet optreden.</p>
<p>Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>Het rioolstelsel van de kern Goes voldoet aan de eisen van de basisinspanning.</p> <p>Alle bebouwing van Hotel Goes wordt aangesloten op de riolering. Bij de realisatie van de bebouwing dient waar mogelijk gebruik te worden gemaakt van duurzame materialen.</p>
<p>Verdroging (natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.</p>	<p>Verdroging is niet aan de orde.</p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p>De kavel van Hotel Goes is niet gelegen in een natuurbeschermingsgebied, maar grenst wel aan de bufferzone van het Poelbos. Hier vinden echter geen bouwactiviteiten plaats. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de (natte) natuurwaarden.</p>

<p>Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.</p>	<p>Onderhoud aan waterlopen wordt uitgevoerd conform de 'BOB-afspraken' tussen de gemeente Goes en waterschap Schelde-stromen.</p>
<p>Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.</p>	<p>Rondom het plangebied zijn enkele waterschapswegen gelegen (Anthony Fokkerstraat en Repelweg). De eventuele effecten van de (ver)nieuwbouw van Hotel Goes hierop dienen te worden afgestemd met waterschap Scheldestromen.</p>

4.4 Flora en Fauna

Wetgeving

Op basis van de Natuurbeschermingswet is het van belang bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de genoemde soorten.

Stikstofdepositie

Voorheen diende op grond van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) – dat juli 2015 van kracht werd – berekend te worden of een nieuwe (bouw)activiteit leidde tot een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Onder het PAS golden enkele drempel- en grenswaarden die bepaalden of een toename van stikstofdepositie significant was en zo ja, of er dan een meldingsplicht of een vergunningplicht gold. Door te rekenen met het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS Calculator werd automatisch met die drempelwaarden rekening gehouden. In het geval van de meldingsplicht kon de planontwikkeling aanspraak kan maken op benutting van de ontwikkelingsruimte die voor een Natura 2000-gebied gold, totdat deze niet meer voorradig was.

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Raad van State in geval van een beroep).

Voor voorliggend project heeft een stikstofonderzoek plaatsgevonden: Stikstofonderzoek Anthony Fokkerstraat 100, Goes, IDDS, 16 februari 2022. Dit onderzoek vormt een bijlage bij deze toelichting. Met behulp van de AERIUS Calculator (versie 2022) is voor gebruiksfase de stikstofdepositie berekend. De berekening vormt een aparte bijlage bij het stikstofonderzoek. De conclusie uit het onderzoek luidt dat er geen beschermd natuurgebieden worden getroffen door deze ontwikkeling. De rekentool geeft op basis van de opgestelde input, geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van het planvoornemen treedt er dus geen stikstofdepositie op in Natura 2000-gebied.

Quickscan natuurwetgeving

Voor het plangebied is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd (Quickscan natuurwetgeving project Motel Goes, Adviesbureau Wieland, 1 maart 2019; zie bijlagen bij deze toelichting). Hierna wordt kort ingegaan op de bevindingen uit dit onderzoek.

Natura 2000/Natuurbeschermingswet

Het plangebied is geen Beschermd Natuurmonument of Natura 2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de Oosterschelde op circa 4 km ten noordoosten van het plangebied en bevat stikstofgevoelige habitats. Op grotere afstand liggen Westerschelde & Saeftinghe (>7 km) en Yerseke en Kapelse Moer (8 km). De werkzaamheden bestaan uit het slopen van een deel van de bebouwing en het nieuw bouwen van een hotel. Omdat de beoogde ontwikkelingen leiden tot een toename in het

aantal verkeersbewegingen in de aanleg- en gebruiksfase kan de ontwikkeling een negatief effect hebben als gevolg van stikstofdepositie. Hiervoor wordt verwezen naar het uitgevoerde onderzoek naar stikstofdepositie. De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden worden niet aangetast

Natuurnetwerk Zeeland (NNZ)

Het plangebied is niet begrensd in het kader van de Natuurnetwerk Zeeland (NNZ, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). Op circa 350 meter afstand ligt het Poelbos. Gezien de afstand tot het plangebied zijn hierop geen nadelige effecten te verwachten.

Beschermde planten en dieren

Voor het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met beschermde natuurwaarden in het kader van de Wet natuurbescherming. Het is raadzaam de te slopen bebouwing net voor de sloop nog een keer te inspecteren op aanwezigheid van geschermden soorten. Bij leegstaande bebouwing kunnen omstandigheden vrij snel veranderen. Zo kunnen gevelbeplantingen die eerst niet geschikt zijn voor vleermuizen doordat ze open gaan kieren toch toegankelijk worden.

Zoogdieren

Grondgebonden zoogdieren kunnen sporadisch voorkomen in de beplantingsstrook ten zuiden van de te slopen bebouwing. De strook is geïsoleerd en is erg klein. De zorgplicht is van toepassing. Voor aanvang van het kwetsbare seizoen (voortplantingsseizoen), 1 maart, wordt de beplanting verwijderd. Deze wordt omgezaagd met een motorzaag of geknipt/gezaagd met een kraan. De beplanting blijft 1 week liggen alvorens deze verwijderd wordt.

Vleermuizen kunnen voorkomen in de te slopen bebouwing. Om te bepalen of er vleermuizen voorkomen, welke soorten het betreft en wat de functie van de bebouwing dient een vleermuisonderzoek conform het Vleermuisprotocol 2017 uitgevoerd te worden.

Broedvogels

De bebouwing is geschikt voor broedvogels als huismus en gierzwaluw. Om te bepalen of deze soorten ook daadwerkelijk broeden in de bebouwing is een broedvogelonderzoek noodzakelijk.

Advies maatregelen treffen maatregelen ten behoeve van behoud van de biodiversiteit

In het kader van duurzaam ondernemen wordt geadviseerd om maatregelen te treffen ten behoeve van behoud van biodiversiteit. Dit kan in combinatie met klimaatadaptieve maatregelen en natuurinclusief bouwen. De biodiversiteit staat erg onder druk. Ook in stedelijk gebied. Gebouwen en tuinen kunnen een belangrijke bijdrage leveren in het behoud van biodiversiteit. Klimaatadaptieve maatregelen leveren ook een bijdrage aan het welzijn van mensen. Enkele voorbeelden zijn:

- Groendak (waterberging en verkoeling);
- Groene parkeerplaats (waterberging en voorkomen hittestress);
- Inheemse beplanting gebruiken in de tuin met een brede bloeihoogte (goed voor insecten, zoogdieren en vogels en mooi om te zien voor mensen);
- Inzaaien bloemenmengsels met inheemse kruiden (goed voor insecten en mooi om te zien).
- Aanleggen wadi's (waterberging en biotoop amfibieën);
- Aanleggen waterpartijen met flauwe oevers (waterberging en leefgebied amfibieën, libellen en vissen);
- Plaatsen van inpandige faunavoorzieningen voor vogels en vleermuizen;
- Plaatsen van faunavoorzieningen (paalkast vleermuizen, nestkasten voor vogels, egelkasten, bijenhotel).

Aanvullend onderzoek broedvogels en vleermuizen

In navolging op de quickscan heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden naar broedvogels waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is en naar vleermuizen. De bevindingen van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport Onderzoek beschermde natuurwaarden motel Van der Valk Goes, Adviesbureau Wieland, 16 november 2020. Het rapport is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied geen functie heeft voor broedvogels waarvan het leefgebied jaarrond beschermd is. Er zijn geen broedende of foeragerende huismussen en gierzwaluwen aangetroffen.

Wel is geconstateerd dat er twee paarverblijven van de gewone dwergvleermuis aan de oostzijde van de te slopen bebouwing aanwezig zijn. Er zijn geen kraamverblijven, winterverblijven, vliegroutes en foerageergebieden aanwezig rondom de bebouwing. Deze zijn op ruimere afstand gelegen en ondervinden geen nadelige effecten van het beoogde project.

Om te voorkomen dat dieren gedood worden zullen er mitigerende maatregelen uitgevoerd worden. Er wordt voor aanvang van de sloop een mitigatieplan opgesteld door een ecologisch deskundige in overleg met het sloopbedrijf. Van de genomen mitigerende maatregelen worden notities gemaakt door een ecologisch deskundige. Zo wordt vastgelegd dat deze acties correct zijn uitgevoerd en kan achteraf nagegaan worden of maatregelen zijn uitgevoerd.

De volgende mitigerende maatregelen worden uitgevoerd voor aanvang van de sloop:

- Verwijderen beplanting (die in de weg staat bij de sloop) in tuin buiten de broedperiode het broedseizoen (voor 1 maart, of na 1 augustus).
- Slopen buiten de broedperiode (richtlijn op deze locatie is slopen in de periode na 15 augustus en voor 1 maart).
- Handmatig verwijderen van houten (gevel)beplating 1 week voor aanvang van de sloop.
- Het aanbrengen van minimaal 8 duurzame voorzieningen in de directe omgeving van het plangebied, bij voorkeur binnen 200 meter. Deze voorzieningen worden geruime tijd voor aanvang van de sloop aangebracht in verband met een gewenningsperiode.
- Het aanbrengen van minimaal 8 vleermuisvoorzieningen in de nieuwbouw.

Voor aanvang van de mitigerende maatregelen wordt het motel gecontroleerd op aanwezigheid van beschermde soorten. De mitigerende maatregelen kunnen dan hierop aangepast worden. Indien er ondanks de genomen mitigerende maatregelen nog beschermde diersoorten aanwezig zijn dan worden de planning en de werkzaamheden aangepast.

Bij de sloop van de gebouwen zullen er twee paarverblijven van de gewone dwergvleermuis verloren gaan. Hiervoor wordt een ontheffing in het kader van Wet natuurbescherming aangevraagd.

Beoordeling procedure Wet natuurbescherming

Door Van der Valk Hotel Goes is aan bureau Van der Goes en Groot gevraagd te beoordelen of met de voorgenomen plannen en de aangetroffen natuurwaarden in redelijkheid kan worden geoordeeld dat een ontheffing van de Wnb zal worden verleend en of de uitvoer van de plannen in dat kader, eventueel met te nemen maatregelen, mogelijk is. Deze beoordeling is nodig omdat voor de te volgen procedures op hun beurt, er zekerheid moet zijn dat besluiten niet in strijd zijn met bepalingen en verboden van de Wnb.

In het als bijlage bij deze toelichting opgenomen advies concludeert bureau Van der Goes en Groot dat naar zijn mening het bevoegd gezag (de provincie Zeeland) ontheffing zal kunnen verlenen voor het overtreden van verbodsbepalingen van de Wnb, omdat de (lokale) gunstige staat van instandhouding van de Gewone dwergvleermuis niet in het geding is en er een dwingend maatschappelijk belang ten grondslag ligt aan de plannen. Hiermee zal op grond van huidige kennis de Wnb geen juridisch beletsel vormen voor uitvoer van de plannen.

Conclusie

Flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De benodigde mitigerende maatregelen, zoals hiervoor beschreven, worden bijtijds getroffen. Voor het verloren gaan van twee paarverblijven van de gewone dwergvleermuis wordt een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd.

4.5 Geluidhinder

Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet milieubeheer (Wm) zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industriellawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgvoelige

functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Verkeerslawaai

In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende infrastructuur. Indien een nieuwe weg wordt aangelegd en binnen de geluidzone van deze weg geluidsgevoelige functies liggen of in het bestemmingsplan zijn toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

In hoofdstuk 11 Wet milieubeheer staan regels over de geluidproductieplafonds rijksinfrastructuur. Het heeft betrekking op de aanleg en reconstructie van een hoofdweg en de aanleg of wijziging van een hoofd(spoor)weg.

In onderhavig bestemmingsplan wordt een hotel en zalencentrum mogelijk gemaakt. Deze functies zijn geen geluidsgevoelig objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. Verder worden geen hoofd(spoor)wegen aangelegd en/of gewijzigd. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Voor de beoordeling of de ontwikkeling van nieuwe bedrijven in een omgeving met bestaande woningen inpasbaar is, biedt de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een handreiking. Deze brochure is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van woningen gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Hotel met zalencentrum

De ontwikkeling wordt in de VNG-brochure ingedeeld in de categorie hotels met keuken, conferentieoorden en congrescentra. De bijbehorende richtafstand bedraagt 10 meter tot woningen. De dichtst bijgelegen woning ligt op circa 700 meter op bedrijventerrein de Poel I. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Indirecte hinder

De ontwikkeling bestaat uit de bouw van een hotel naast het huidige complex. Vervolgens zal het overgrote deel van het bestaande complex worden gesloopt. Het aantal hotelkamers blijft gelijk. Het bestaande hoofdgebouw wordt in gebruik genomen als zalencentrum. De dichtst bijgelegen woning ligt op circa 700 meter afstand. Het verkeer van en naar het hotel en zalencentrum is dan reeds opgegaan in het heersende verkeersbeeld. Er is geen sprake van indirecte hinder.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid wordt gesteld, dat de voorgenomen ontwikkeling geen significante nadelige effecten heeft op de leefbaarheid in de omgeving van het projectgebied en de ontsluitingsroute

4.6 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor het milieuaspect luchtkwaliteit is vastgelegd in 'Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer aannemelijk is dat aan één of meer van onderstaande grondslagen wordt voldaan:

- a. Er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden;
- b. Het besluit leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Het besluit draagt 'niet in betekenende mate' aan de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀);
- d. Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (ook wel NSL genoemd).

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het gaat daarbij onder andere om de AMvB en Regeling niet in betekenende mate bijdragen, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit Gevoelige bestemmingen.

Beoordeling van de effecten op de luchtkwaliteit

Het realiseren van het hotel Van der Valk in Goes leidt tot gewijzigde verkeersstromen in het plangebied. Deze wijzigingen zijn van invloed op de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs deze wegen. Om te beoordelen of na realisatie van het hotel wordt voldaan aan de Europese grenswaarden is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd (Onderzoek Luchtkwaliteit nieuwbouw Van der Valk Goes, Gemeente Goes, 20 maart 2020). Dit onderzoek vormt een bijlage bij deze toelichting.

In dit luchtkwaliteitonderzoek is met Geomilieu een berekening uitgevoerd voor de relevante wegen in en om het plangebied. Het gaat daarbij onder meer om de Rijksweg A58, Deltaweg N256, Verbartelweg, Anthony Fokkerstraat en de Sinoutskerkseweg. Verder zijn de wegen van het bedrijventerrein Deltaweg ook meegenomen in het onderzoek. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Er is gerekend voor het jaar 2021. Langs de in het onderzoek betrokken wegen is op een groot aantal beoordelingspunten uitgerekend wat de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2.5}) zijn, rekening houdend met de ontwikkeling en de effecten hiervan op de verkeersgegevens.

Uit de berekening voor 2021 blijkt dat de berekende concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} op alle beoordelingspunten onder de vastgestelde Europese grenswaarden liggen.

Resultaten en conclusie

Uit het luchtkwaliteitonderzoek blijkt dat op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Derhalve kan worden geconcludeerd dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming.

4.7 Overige milieuhinder en bedrijvigheid

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (milieugevoelige) functies moeten juist beschermd worden ten milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt om zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

In de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten wordt voor een hotel, congrescentrum en restaurant een richtafstand van 10 meter tot hindergevoelige objecten aanbevolen. De richtafstand van een parkeerterrein tot een geluidgevoelig object bedraagt, volgens deze brochure, 30 meter. Binnen genoemde afstanden zijn geen hindergevoelige objecten zoals bijvoorbeeld woningen gesitueerd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid

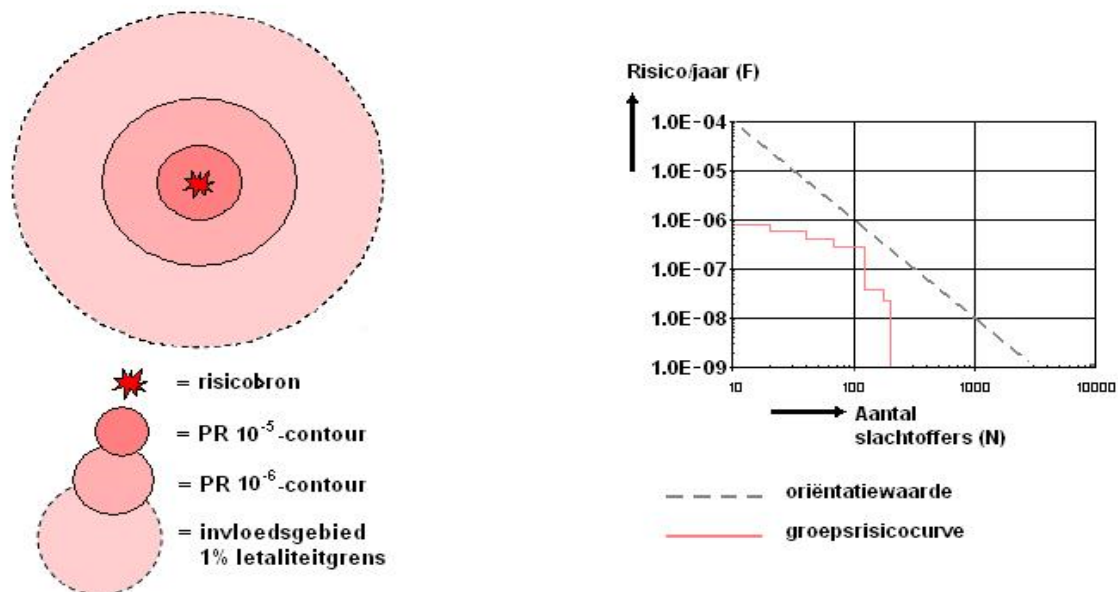
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden de begrippen verder uitgelegd.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten aanwezig zijn of geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.



Figuur 16. Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename

en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten, zoals hieronder weergegeven.

Verplichte en onmisbare onderdelen:	
A	Ligging GR t.o.v. oriënterende waarde
B	Toename GR t.o.v. nulsituatie
C	De mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking
D	De mogelijkheden van hulpverlening
E	Nut en noodzaak van de ontwikkeling
F	Het tijdsaspect

Figuur 17. Verplichte en onmisbare onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

KWANTITATIEVE RISICOANALYSE

Om de gevolgen voor het aspect externe veiligheid inzichtelijk te maken is een kwantitatieve risicoanalyse opgesteld (Kwantitatieve risicoanalyse Van der Valk hotel Goes, Anteaagroup, 13 mei 2020). Het betreffende rapport vormt een bijlage bij deze toelichting.

Risicobeschouwing

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen: de snelwegen A256 (Deltaweg) en A58, de spoorlijn Sloehaven – Roosendaal en het BRZO bedrijf Bison International. Deze paragraaf beschouwt per risicobron de externe veiligheidsaspecten in relatie tot het plangebied.

Provinciale weg A256

De A256 bevindt zich ten oosten van de ontwikkelingslocatie. Het plangebied bevindt zich binnen 200 meter van de A256. Het invloedsgebied van de weg (880 meter; stofcategorie LT2) reikt tot over het plangebied.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is met behulp van RBM II berekend (zie rapport). Uit de berekening blijkt dat de weg geen plaatsgebonden risico contour heeft. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering.

Groepsrisico

Aan de hand van de uitgangspunten en de bevolkingsinventarisatie is het groepsrisico voor de A256 berekend voor de huidige- en de toekomstige situatie. RBM II geeft als een berekeningsresultaat van het groepsrisico de normwaarde weer. In RBM II wordt de normwaarde gedefinieerd als de maximale waarde van het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde. De maximale waarde wordt berekend op basis van het punt in de groepsrisicocurve welke het dichtst bij de oriëntatiewaarde ligt in het geval dat deze onder de oriëntatiewaarde ligt. Wanneer er wel een groepsrisicocurve boven de oriëntatiewaarde ligt is dit het punt dat het verst over de oriëntatiewaarde ligt. Een normwaarde groter dan 0,01 betekent een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR. De hoogte van het groepsrisico voor het traject is weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 18. Groepsrisico van de A256 (100% capaciteit van der Valk hotel)

Legenda:

- = Huidig groepsrisico
- = Toekomstig groepsrisico
- = Oriëntatiewaarde

Uit figuur 18 blijkt dat het groepsrisico van het onderzochte traject van de A256 zich onder de oriëntatiewaarde bevindt. De maximale waarde van het groepsrisico van de A256 neemt in de toekomstige situatie toe ten opzichte van de huidige situatie. De normwaarde van het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie 0,00176 (17,6% van de oriëntatiewaarde) en in de toekomstige situatie 0,00180 (18% van de oriëntatiewaarde).

Als alternatief is gerekend met 75% capaciteit van het hotel in de huidige en toekomstige situatie. Het groepsrisico in de huidige situatie blijft dan 0,00175 (17,5% van de oriëntatiewaarde) maar in de toekomstige situatie is het groepsrisico dan 0,00176 (17,6% van de oriëntatiewaarde). Omdat de ontwikkelingslocatie binnen het invloedsgebied van de weg is gelegen, is een verantwoording van het groepsrisico (beschouwen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) conform artikel 7 en 8 van het Bevt verplicht. Omdat het groepsrisico met minder dan 10% toeneemt hoeft conform artikel 8, lid 2 onder b van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico te worden gedaan (ingaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

Rijksweg A58

De A58 bevindt zich ten zuiden van het plangebied. Over deze autoweg vindt, conform de Regeling basisnet, transport van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand tussen de snelweg en het plangebied bedraagt ongeveer 850 meter, het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de weg (stofcategorie LT2: 880 meter).

Plaatsgebonden risico

Het risicoplafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Regeling basisnet. Hierin staat vermeld dat er voor de weg ter hoogte van het plangebied sprake is van een maximale PR 10^{-6} -contour van 5 meter. Dit reikt niet tot het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering.

Groepsrisico

Omdat de ontwikkelingslocatie binnen het invloedsgebied van de A58 is gelegen, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico (beschouwen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) conform artikel 7 van het Bevt verplicht.

Spoorlijn Sloehaven – Roosendaal

De spoorlijn Sloehaven – Roosendaal bevindt zich ten noorden van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt, conform de Regeling basisnet, transport van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand tussen de spoorlijn en het plangebied bedraagt ongeveer 700 meter, het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (stofcategorie B2: 995 meter, stofcategorie D4: >4.000 meter).

Plaatsgebonden risico

Het risicoplaafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Regeling basisnet. Hierin staat vermeld dat er voor de spoorlijn ter hoogte van het plangebied sprake is van een maximale PR 10^{-6} -contour van 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de spoorlijn Sloehaven – Roosendaal overschrijdt ter hoogte van het plangebied de oriëntatiewaarde (met een factor 3,2), volgens de berekeningen die zijn gemaakt ten behoeve van het Basisnet. De hoogte van het groepsrisico van de spoorlijn zal door de voorgenomen ontwikkelingen geen toename kennen, ontwikkelingen op dergelijke afstanden (700 meter) zijn niet van invloed op het groepsrisico. Omdat de ontwikkelingslocatie binnen het invloedsgebied van de Spoorlijn Sloehaven-Roosendaal is gelegen, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico (beschouwen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) conform artikel 7 van het Bevt verplicht.

Bison International

Op ongeveer één kilometer is het BRZO bedrijf 'Bison International' gevestigd. Conform de risicokaart heeft het bedrijf een zeer laag groepsrisiconiveau en het maatgevende scenario is een toxisch scenario. Gezien het lage groepsrisico en de grote afstand tot het plangebied zal de ontwikkeling geen (zichtbare) gevolgen hebben op het groepsrisico. Derhalve kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico (beschouwen van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid).

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat externe veiligheid als gevolg van de aanwezigheid van provinciale weg A256, de rijksweg A58, de spoorlijn Roosendaal -Vlissingen en Bison International in de nabijheid van het plangebied geen belemmering is voor deze ontwikkeling. In de hiernavolgende paragraaf wordt het groepsrisico verantwoord.

4.9 Verantwoording groepsrisico

Verantwoording groepsrisico

Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is verplicht ten aanzien van de Rijksweg A58, de provinciale weg A256, de spoorlijn Sloehaven – Roosendaal en het BRZO bedrijf Bison International. Ter verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden.

Hierbij is de volgende indeling gehanteerd:

- algemene beschouwing veiligheidssituatie;
- zelfredzaamheid;
- bestrijdbaarheid.

Algemene beschouwing veiligheidssituatie

Scenario's

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van twee transportroutes gevaarlijke stoffen (A256 en spoorlijn Sloehaven – Roosendaal). Bij deze risicobronnen kan een plasbrand, een BLEVE of een toxisch scenario optreden. De gevolgen van deze scenario's zijn verschillend. In deze paragraaf worden de scenario's verduidelijkt.

Plasbrandscenario

Bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen kan een plasbrand ontstaan (een plas van brandende vloeistof). Het gevolg is een korte maar extreme hittestraling. De omvang van het effect wordt bepaald door de oppervlakte van de plas. Uitgaande van een calamiteit waarbij een gehele tankinhoud vrijkomt is het invloedsgebied van een plasbrand ongeveer 60 meter.

Aangezien de afstand tussen het plangebied en de transportroutes meer dan 60 meter bedraagt (minimaal 200 meter) zal een plasbrand niet reiken tot het plangebied. Het plasbrandscenario zal daarom niet worden uitgewerkt in het kader van de verantwoording van het groepsrisico.

BLEVE-scenario

Een koude BLEVE ontstaat wanneer de tankwagen bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, dat na ontsteking ontploft. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een tankwagen. Door de hitte van de brand loopt de druk in een tankwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen. Door het LPG-convenant zijn LPG-tankauto's voorzien van een hittewerende coating die de kans op een warme BLEVE gedurende ten minste 75 minuten voorkomt. Door deze maatregel bestaat voor personen in de omgeving meer tijd om te vluchten en heeft de brandweer tijd om de brandhaard aan te pakken.

Toxisch scenario

Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tank lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Hoogte van het groepsrisico

Het groepsrisico van de A256 ligt onder de oriëntatiewaarde, het groepsrisico van de spoorlijn Sloehaven – Roosendaal overschrijdt de oriëntatiewaarde. De hoogte van het groepsrisico van de A256 risicobronnen neemt in de toekomstige situatie toe ten opzichte van de huidige situatie, het groepsrisico ten gevolge van de spoorlijn stijgt niet. Zie figuur 18.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario. Binnen het plangebied zijn geen functies opgenomen die langdurig verblijf van beperkt zelfredzame personen faciliteren.

Risicocommunicatie

Gerichte risicocommunicatie met werknemers en bezoekers (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke manier hier invulling aan kan worden gegeven. Op het platform ZeelandVeilig.nl is in dit kader het een en ander uitgewerkt.

Vluchtwegen

Door interne vluchtwegen af te stemmen op externe veiligheid wordt geanticipeerd op een incident met gevaarlijke stoffen. Interne vluchtwegen die gericht zijn in de richting van de risicoluwe zijde van het gebied (richting het oosten) voorzien in een veiligere ontruiming en evacuatie in geval van een calamiteit. Deze mogelijke maatregel voorziet in uitbreiding van het traditionele ontruimingsplan met een paragraaf externe veiligheid. In deze additionele paragraaf wordt beschreven hoe de alarmering plaats vindt, wat het gewenste handelingsperspectief is bij een rampscenario (schuilen of vluchten) en op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven (in welke richting vluchten, in welke ruimte(s) schuilen). Deze maatregel kan in samenspraak met de exploitanten besproken worden.

Voor externe ontvluchting van het plangebied is een goede infrastructuur van belang waarbij van de bron af gevlucht kan worden. De bestaande wegenstructuur in en rond het plangebied biedt meerdere mogelijkheden om van de bron weg te kunnen vluchten (de ontwikkelingslocatie wordt met de bestaande wegenstructuur verbonden aan de noordzijde). Vluchten kan vervolgens in noordelijke en zuidelijke richting via de Deltaweg en in oostelijke richting via de Anthony Fokkerstraat in westelijke richting via de Verbartelweg.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een BLEVE

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen in het plangebied binnen de 150 meter slachtoffer worden. Buiten de 150 meter (het gehele plangebied) is schuilen in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen op een van de transportroutes is het van belang dat (ruimtes in) de geprojecteerde bebouwing bescherming biedt. Van belang daarbij is dat in dat geval de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen).

Ten aanzien van de bestrijdbaarheid wordt door de gemeente Goes in het kader van de bestemmingsplanprocedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Zeeland.

BLEVE-scenario

Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan kunnen wel bestreden worden. Vanwege de in de praktijk bijna overal toegepaste, maar wettelijk niet vastgelegde maatregelen uit het LPG-convenant (hittewerende coating) wordt een warme BLEVE bij LPG-tankwagens gedurende ten minste 75 minuten voorkomen.

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

4.10 Duurzaamheid en klimaat

Inleiding

Het klimaat verandert. Het wordt warmer, we krijgen te maken met langdurige perioden van hitte en droogte, er is een grotere kans op extreme neerslag en de zeespiegel stijgt. Klimaatverandering wordt veroorzaakt door de hoge concentratie broeikasgassen, zoals CO₂, in de atmosfeer. Door het verminderen van de uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen kunnen de gevolgen van klimaatverandering beperkt worden. In het Klimaatakkoord van Parijs staat omschreven dat de temperatuur op aarde niet verder mag stijgen dan 2°C, met de ambitie om dit te beperken tot 1,5°C. Op de Verenigde Staten na, heeft wereldwijd ieder land dit akkoord ondertekend.

Landelijk zijn er doelen gesteld om de uitstoot van broeikasgassen terug te dringen:

- in 2050 is de uitstoot van CO₂ met 95% verminderd;
- in 2050 hebben we een energieneutrale gebouwde omgeving;
- vanaf 1 juli 2018 worden nieuwbouwwoningen niet meer op het aardgasnet aangesloten.

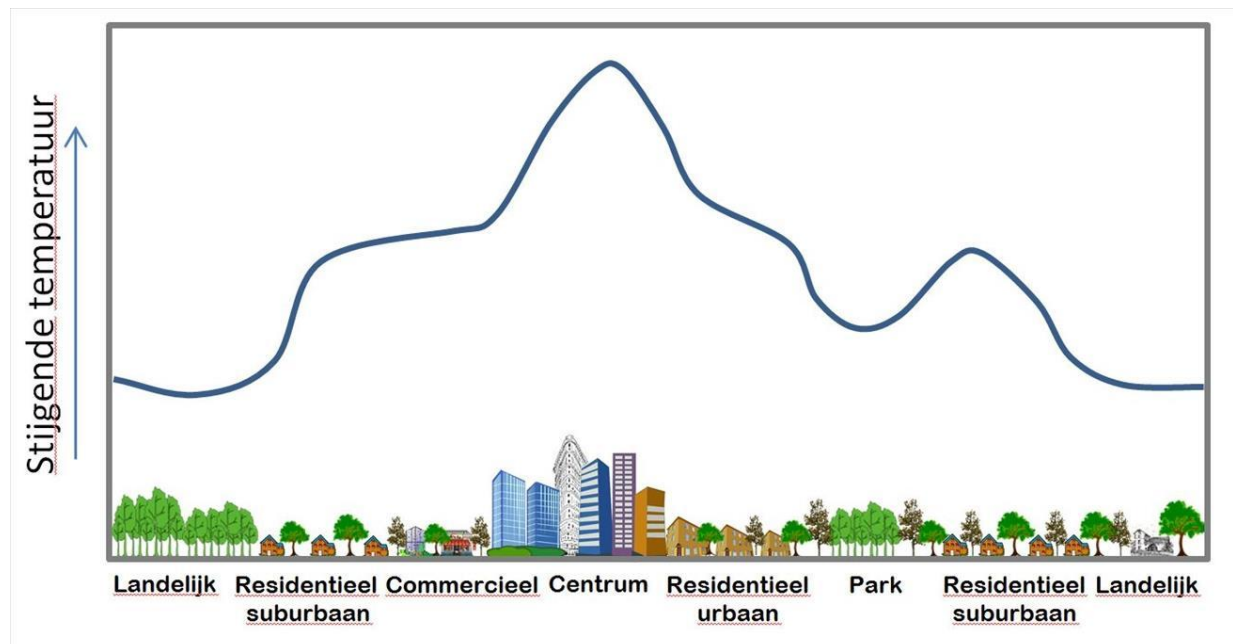
Ondanks dat we de uitstoot van broeikasgassen verminderen of zelfs stoppen, zullen we te maken krijgen met de gevolgen van klimaatverandering, zoals toenemende extreme weersomstandigheden. Het is daarom van belang de openbare ruimte klimaatbestendig in te richten. Landelijk is het doel gesteld dat de openbare ruimte in 2050 klimaatrobuust is ingericht.

Gemeentelijk klimaatbeleid

De gemeente Goes levert een bijdrage aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en het behalen van de landelijke richtlijnen. Om deze landelijke richtlijnen te halen heeft de gemeente Goes de volgende doelstellingen vastgesteld:

- de gemeente Goes stimuleert duurzame nieuwbouw;
- de gemeente Goes ondersteunt de doelen van het Zeeuws Energieakkoord en werkt aan een energieneutrale particuliere woningvoorraad in 2045;
- duurzame energie wordt op kansrijke locaties opgewekt, zoals het toepassen van zonne-energie op daken;
- het gebruik van duurzame vervoersmiddelen wordt gefaciliteerd, onder andere door het plaatsen van openbare laadpalen;
- de gemeente Goes past circulaire economie toe wanneer de kans zich voordoet, zoals het toepassen van kansen voor circulair bouwen.

Naast maatregelen om minder CO₂ uit te stoten zijn ook maatregelen die bijdragen aan het verminderen van de gevolgen van klimaatverandering belangrijk zoals het klimaatrobuust inrichten van de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van veel groen, wat zowel een waterbergend vermogen heeft, als een koelend vermogen. Sterk versteende omgevingen warmen namelijk snel op doordat stenen warmte opnemen en deze warmte een lange tijd kunnen uitstralen, met name 's nachts. In groene omgevingen zullen de nachten tijdens warme perioden daarom koeler zijn dan in sterk versteende gebieden zoals steden. Dit effect wordt ook wel het hitte-eiland effect genoemd.



Figuur 19. Hitte-eiland effect

In bovenstaande figuur is te zien dat de temperatuur in een sterk verstedelijkt gebied hoger is dan in de meer landelijke omgeving. In volledig groene gebieden, zoals parken en bossen, is de temperatuur het laagst. Ook aan de rand van de stadskernen is de temperatuur lager dan in het stadscentrum, doordat er in deze gebieden minder hoogbouw is en er meer ruimte is voor groen.

Toetsing en conclusie

Het nieuwe hotel wordt aangelegd in een groene parkachtige omgeving. Verder moet alle nieuwbouw sinds 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Per 1 juli 2018 is het daarnaast verplicht gasloos te bouwen.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen.

Onderzoek

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van: vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen (onderdeel D10) merbeoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
3. 100 ligplaatsen of meer of
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Het bestemmingsplan Hotel Goes maakt via een directe bestemming een hotel met lounge, bar, restaurant, keuken, opslag, zalen, wellnessvoorziening met sauna's, zwembad en 151 hotelkamers mogelijk. Het huidige hoofdgebouw van het hotel blijft gehandhaafd. Hierin wordt een zalencentrum gevestigd.

Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de bovenstaande drempelwaarden en is deze niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Wel dient middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. De Aanmeldnotitie m.e.r. Hotel Goes vormt een bijlage bij deze toelichting. Het bevoegd gezag dient op basis hiervan een m.e.r.-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is.

Conclusie

PM besluit college over aanmeldingsnotitie.

HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving

5.1 Planvorm

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan Hotel Goes heeft betrekking op de plannen voor nieuwbouw van het hotel en de ingebruikname van een deel van de oudbouw voor een zalencentrum. Het bestaande hotel wordt gedeeltelijk gesloopt, daarnaast is een nieuw gebouw gepland met een hoogte van 14 verdiepingen. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbeperkingen.

De regels zijn opgebouwd uit de Inleidende regels (Hoofdstuk 1) de Bestemmingsregels (Hoofdstuk 2), de Algemene regels (Hoofdstuk 3) en de Overgangs- en slotbepalingen (Hoofdstuk 4). De papieren verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit 1 kaartblad.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Het deel van het terrein buiten de gebouwen en de parkeerterreinen is bestemd als Groen. Binnen de bestemming groen is bepaald dat het toegestaan is niet voor bewoning bestemde gebouwen op te richten met een maximale hoogte van 3,50 meter en een maximale oppervlakte van 15 m². Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. Hiervoor zijn hoogtematen opgenomen.

Artikel 4 Horeca

Het deel van het terrein waar de nieuwbouw van het hotel is voorzien en het bestaande deel is gelegen, is bestemd voor Horeca. Ten aanzien van de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn regels opgenomen over de situering en de maatvoering. Om te zien welke vormen van horecabedrijven toelaatbaar zijn, is een Staat van Horeca-activiteiten opgenomen. Verder is het aantal toegestane hotelkamers gemaximaliseerd. Ook is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de aanplant van groen in het plangebied te waarborgen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

In het bestemmingsplan is voor een deel van de gronden, waarvoor nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden, de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" opgenomen. Dit ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden. Indien een oppervlakte groter dan 250 m² wordt verstoord, dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Graafwerkzaamheden die niet dieper gaan dan 40 cm mogen te allen tijde plaatsvinden.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Het doel van deze bepaling is om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van het bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waarvan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen omgenomen omtrent algemene bouwregels. Het betreft hier bepalingen ten aanzien van bestaande maten en het overschrijden van bouwgrenzen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn (verbods)bepalingen opgenomen over het gebruik van in dit plan begrepen gronden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen van het bestemmingsplan en het afwijken voor het oprichten van antennes en masten.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders zijn in dit artikel opgenomen om nutsgebouwtjes te kunnen bouwen, voor het overschrijden van bebouwingsgrenzen en om geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de procedureregels welke gelden bij de voorbereiding van een besluit tot het wijzigen van het plan.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Dit artikel betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 13 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Hotel Goes".

HOOFDSTUK 6 Handhaving

6.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft tot taak bestemmingsplannen vast te stellen voor het grondgebied van de gemeente. In elk bestemmingsplan wordt het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid voor een bepaald gebied vertaald. Een nieuw bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke kaders vast en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. Het biedt de gemeente een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in een specifiek gebied. Om de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving te behouden en te verbeteren, is het noodzakelijk dat na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan de daaruit voortvloeiende regels ook daadwerkelijk worden nageleefd. In gevallen waarin regels niet uit eigen beweging worden nageleefd dient in beginsel handhavend te worden opgetreden. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, kan leiden tot rechtsongelijkheid, kan ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

6.2 Handhaving bestemmingsplannen

Onder handhaving wordt verstaan het nemen van maatregelen om de naleving van wettelijke voorschriften te bevorderen. Handhaving betreft dus niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders met behulp van sanctiemiddelen. Daaraan voorafgaand is het gewenst dat er heldere en hanteerbare regels zijn, moeten die regels kenbaar zijn en wordt er toezicht gehouden op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is derhalve een bestemmingsplan met handhaafbare regels. Dat wil zeggen: regels die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor effectieve handhaving. Een goede informatievoorziening draagt bij aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen. Hoewel sanctionering in de meest optimale situatie niet nodig zou moeten zijn, zullen zich in de praktijk altijd gevallen voordoen waarin achteraf opgetreden moet worden tegen illegale situaties. In dergelijke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders wettelijke dwangmiddelen inzetten om overtredingen gedwongen te (laten) beëindigen, zoals het opleggen van een last onder bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

6.3 Handhavingsbeleid

De doelstelling van handhaving is het bevorderen van de naleving van wettelijke regels en het herstellen van overtredingen. Handhavend optreden is een beginselplicht, dat door middel van het voeren van een transparant beleid ingezet moet worden om de doelstelling te bereiken. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een leefbare en veilige woonomgeving voor de inwoners van de gemeente. Het team Toezicht en Handhaving van de afdeling Vergunningen en Handhaving is, namens het college, belast met het toezicht op de naleving van onder meer de ruimtelijke regelgeving. Deze taak wordt zo veel mogelijk consistent en stelselmatig uitgevoerd, zodat aan de beginselen van behoorlijk bestuur zoals rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en zorgvuldigheid kan worden voldaan. Ook daarvoor is het nodig handhavingsbeleid vast te stellen. Het handhavingsbeleid is, zoals vele andere beleidsvelden, altijd in beweging. Met behulp van monitoring wordt periodiek geëvalueerd en wordt zonedig het beleid bijgesteld. Thans is het meest recente handhavingsbeleid vastgesteld op 28 januari 2013 en gepubliceerd op 6 februari 2013. Naast de uitgangspunten die de gemeente hanteert is hierin een risico-analyse opgenomen. De gemeente kan niet overal en altijd toezien op naleving van regels, waardoor het noodzakelijk is prioriteiten te stellen. De handhavingsprioriteiten zijn vastgesteld op basis van de risico-analyse, opgenomen in hoofdstuk 4

van het handhavingsbeleid. Jaarlijks wordt op basis van het beleid een handhavingsuitvoeringsprogramma vastgesteld zodat inzichtelijk wordt op welke wijze de beschikbare handhavingscapaciteit in een bepaald jaar wordt ingezet. Het handhavingsbeleid is erop gericht om zo veel mogelijk integraal te handhaven.

Het houden van toezicht op illegale bouw en strijdigheid met bestemmingsplannen scoort dusdanig dat de prioriteit gemiddeld tot hoog genoemd kan worden. Wanneer een aspect een lage prioriteit heeft, betekent dit overigens niet dat de regel overtreden mag worden. De beginselplicht tot handhaving, zoals die door de Raad van State is geformuleerd, is onverkort van kracht. Er zal dus altijd serieus met constatering en klachten worden omgegaan, ook al is de prioriteit van desbetreffende overtreden norm laag. Echter, de focus van de toezichthoudende ambtenaren zal met name zijn gericht op de gestelde prioriteiten zoals opgenomen in het beleid.

6.4 Opleggen sancties

Wanneer een overtreding niet vrijwillig wordt beëindigd, wordt doorgaans gekozen voor het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom om een overtreder te dwingen een illegale situatie te beëindigen. Deze bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen hebben een reparatoir karakter en zijn met vele juridische waarborgen omkleed. Omdat een overtreding van het bestemmingsplan in de Wet op de economische delicten is aangemerkt als een economisch delict, is ook strafrechtelijke handhaving een optie. Privaatrechtelijke handhaving is minder geschikt. Tot het gedogen van overtredingen wordt slechts in uitzonderlijke gevallen overgegaan, bijvoorbeeld wanneer in redelijkheid niet meer voldaan kan worden aan de geldende regels en aanpassing van de regelgeving aan gewijzigde beleidsinzichten nog niet heeft plaatsgevonden.

HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke toetsing

8.1 Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan waar nodig het plan voor overleg te worden toegezonden aan besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten en dergelijke. In bepaalde gevallen kan worden afgeweken van het vereiste vooroverleg.

Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Gemeente Borsele;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Rijkswaterstaat directie Zeeland;
- Staatsbosbeheer;
- Stedin;
- Gasunie
- TenneT;
- Zeeuwse Milieufederatie.

8.2 Inspraak

Voorafgaand aan de -formele- bestemmingsplanprocedure wordt een inspraakprocedure doorlopen. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader hiervan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd.

8.3 Ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening jo afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt dan met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

HOOFDSTUK 9 Bijlagen bij toelichting

1. Van der Valk Hotel Goes rapportage Economische uitvoerbaarheid hoteluitbreiding, Expertisecentrum Horeca, 9 juli 2021
2. Beeldkwaliteitsplan Hotel Goes
3. Actualisatie onderzoek verkeersafwikkeling Anthony Fokkerstraat – A256, Royal HaskoningDHV, 1 november 2018
4. Verkennend archeologisch onderzoek Anthony Fokkerstraat 100 te Goes, Bureauonderzoek en inventariseren veldonderzoek met boringen, ArcheoMedia, 9 maart 2006
5. Goes Anthony Fokkerstraat 100 Gemeente Goes, Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende en karterende boringen, Artefact!, 14 februari 2019
6. Verkennend bodemonderzoek A. Fokkerstraat (vd Valk) te Goes, Anteagroup, 11 oktober 2018
7. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek volgens NEN 5740, Anthony Fokkerstraat 100 te Goes, ABO-Milieuconsult, 22 januari 2021
8. Stikstofonderzoek Anthony Fokkerstraat 100, Goes, IDDS, 16 februari 2022 (met bijlage AERIUS-berekening gebruiksfase)
9. Quicksan natuurwetgeving project Motel Goes, Adviesbureau Wieland, 1 maart 2019
10. Onderzoek beschermde natuurwaarden motel Van der Valk Goes, Adviesbureau Wieland, 16 november 2020
11. Beoordeling procedure Wnb Van der Valk in Goes, Van der Goes en Groot, 12 oktober 2021
12. Onderzoek Luchtkwaliteit nieuwbouw Van der Valk Goes, Gemeente Goes, 31 maart 2021
13. Kwantitatieve risicoanalyse Van der Valk hotel Goes, Anteagroup, 13 mei 2020
14. Aanmeldnotitie m.e.r. Hotel Goes