

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V.
HET REALISEREN VAN EEN WOON-
VOORZIENING VOOR ARBEIDS-
MIGRANTEN AAN DE
WIJNGAARDSTRAAT 21 TE GOES**

Oktober 2013
Afdeling Stadsontwikkeling
M. Jonker

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Inleiding	3
1.2. Vigerende bestemming	4
1.3. Artikel 2.12 lid 1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht	4
1.4. Opzet ruimtelijke onderbouwing	4
2. Planologische toets	5
2.1. Beleid	5
2.2. Toekomstige bestemmingsregeling	7
3. Sectorale toetsen	8
3.1. Algemeen	8
3.2. Milieu	8
3.3. Parkeren	9
4. Conclusie	10

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Inleiding

De heer P.H. Rijk wil een woonvoorziening voor arbeidsmigranten (hierna: woonvoorziening) realiseren aan de Wijngaardstraat 21 te Goes.

Dit gebouw was eerder in gebruik als kantoor. De woonvoorziening wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing door aanpassing c.q. verbouwing van de bestaande ruimten, er vindt geen uitbreiding naar buiten toe plaats.

De ligging van het perceel weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Luchtfoto.

De gewijzigde indeling van het pand is weergegeven in figuur 2.



In het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld, vastgesteld op 22 maart 2007, heeft het perceel de bestemming “Maatschappelijke Doeleinden”. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor educatieve, medische, culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare en zakelijke dienstverlening. Het realiseren van de woonvoorziening is te beschouwen als een woonfunctie, deze past niet binnen de bestemming.

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 van de Wabo kan een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Vóórdat het college een besluit kan nemen dient de gemeenteraad een zgn. “verklaring van geen bedenkingen” af te geven. Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Goes categorieën van gevallen aangewezen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het realiseren van een woonvoorziening valt in de aangewezen categorieën (realiseren maximaal 20 woningen). Omdat het hier gaat om de realisatie van 9 wooneenheden hoeft de raad geen verklaring van geen bedenkingen af te geven.

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de planologische toets, waaronder de ruimtelijke afweging en de toekomstige bestemmingsregeling. In hoofdstuk 3 zijn de sectorale toetsen opgenomen.

HOOFDSTUK 2. PLANOLOGISCHE TOETS

2.1. Beleid.

De beoogde ontwikkeling, de realisatie van de woonvoorziening, dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie legt meer taken en verantwoordelijkheden op het gebied van ruimtelijke ordening bij de provincies en de regio's. In de visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid op rijksniveau en worden belangrijke accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van burgers moet beschermd worden tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast. Een gelijk minimumniveau voor het hele land dient gewaarborgd te zijn. Lokale maatregelen zijn nodig om gezondheidswinst te behalen en om tijdig aan de wettelijke normen te voldoen, zodat de kwaliteit van de leefomgeving kan worden verbeterd voor het welzijn van bewoners en werknemers. Het Rijk streeft er naar de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door aanpak aan de bron.

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

In de 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.

Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben provinciale staten van Zeeland het nieuwe Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. In het nieuwe Omgevingsplan worden de volgende hoofdlijnen van beleid aangegeven:

1. sterke economie;
2. goed woon- en werkklimaat;
3. water en landelijk gebied met kwaliteit.

Ad 1. Sterke economie.

De Zeeuwse economie heeft een bijzondere opbouw die aansluit bij de ligging in de delta. De havens, industrie en logistiek in het Sloegebied en de Kanaalzone benutten de ligging aan zee en de achterlandverbindingen via spoor, buisleiding, weg en water. De zee en de Deltawateren zijn ook het terrein van de schelpdiersector en visserij. De sector recreatie en toerisme is voornamelijk gericht op stranden, duinen en deltawateren. Landinwaarts liggen grote landbouwgebieden en bedrijventerreinen. Het bevorderen van een gezonde regionale economie is een van de kerntaken van de provincie. De provincie Zeeland neemt daarbij haar positie van middenbestuur in en vervult de rol van beleidsbepaler, scheidsrechter, investeerder en belangenbehartiger. In de Economische Agenda wordt een keuze voor de topsectoren in Zeeland gemaakt en verder uitgewerkt. Het Rijk zet in op

topsectoren en clusters van nationaal belang. De gemeenten richten zich op de lokale economie. De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het realiseren van Europese en nationale milieudoelstellingen.

De provincie Zeeland ziet als kwaliteitsbewaker toe op grote en risicovolle bedrijvigheid. De gemeenten richten zich op lichtere milieucategorieën. In het landelijk gebied en langs de hoofdwegen zorgt de provincie voor het tegengaan van milieuhinder en veiligheidsrisico's.

Onder deze hoofdlijn vallen haventerreinen en industrie, bedrijventerreinen, nieuwe economische dragers in het buitengebied, energie, transportleidingen, recreatie, voorzieningen en landbouw.

Prioriteiten

1. Beter benutten van havengebieden en bedrijventerreinen;
2. Verdere ontwikkeling van de biobased economy;
3. Vernieuwing in de recreatie, visserij, schelp- en schaaldiersector en de landbouw.

Ad 2. Goed woon- en leefklimaat.

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. Dit is van direct belang voor de bouw-, detailhandels- en financiële sector, maar ook voor goede huisvesting van alle werknemers in andere sectoren. Vanwege de grote economische belangen investeert de provincie mee in de toekomstbestendige huisvesting en bewaakt de omvang en kwaliteit van regionale woningbouw en herstructurering. De woonomgeving is minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van woningen.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en een goede milieukwaliteit. Bij milieukwaliteit gaat het vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten. Om in Zeeland te kunnen wonen, werken en recreëren moet het land beschermd zijn tegen overstromingen. Het Rijk stelt de veiligheidsnormen voor de primaire waterkeringen langs de Noordzee en de Deltawateren. De provincie stelt de kaders voor de regionale waterkeringen en houdt toezicht op alle waterkeringen. Het beheer en het treffen van noodzakelijke maatregelen zijn taken van het Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat.

Onder deze hoofdlijn vallen woningbouw en herstructurering, gezonde leefomgeving, geluid, geur, luchtkwaliteit, licht en duisternis, externe veiligheid, afvalstoffen, hoogwaterveiligheid en medegebruik waterkeringen.

Prioriteiten

1. Toekomstbestendige woningmarkt;
2. Een gezonde leefomgeving.

Ad 3. Water en landelijk gebied met kwaliteit.

Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltaxwateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de recreatiemogelijkheden, schelpdiervisserij en natuurwaarden. Op het land komen de verschillen tussen de voormalige eilanden duidelijk naar voren, met zichtbare sporen van de 80-jarige oorlog, de inundatie van Walcheren in 1944 en de Watersnoodramp van 1953. Restanten van dijkdoorbraken, getijdengeulen en kreken zijn nu waardevolle natuurgebieden. De provincie bewaakt de kwaliteit van natuur en ontwikkelt natuurgebieden. Beheer van de natuurgebieden wordt door de provincie gefinancierd en uitbesteed aan terreinbeheerders.

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor alle inwoners en toeristen en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang. Schoon water ontstaat niet vanzelf. De provincie heeft de taak om dit te bewaken en toe te zien op correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap. In de Deltawateren komen opgaven vanuit het Rijk en provinciale taken op gebied van economie, natuur en water bij elkaar. De opgaven voor de korte termijn staan in het Uitvoeringsprogramma Zuidwestelijke Delta. Opgaven voor de lange termijn maken deel uit van het deelprogramma Zuidwestelijke Delta van het Nationale Deltaprogramma. De

provincie heeft daarbij de regie in het afstemmen van gebruik en treedt op als belangenbehartiger vanuit de regio richting Rijk en EU.

De bodem en de diepe ondergrond worden voor veel doelen gebruikt. De provincie bewaakt de bodemkwaliteit en investeert in sanering. De provincie behartigt, vanuit de kerntaken op gebied van economie, natuur, milieu en ruimte, regionale belangen bij initiatieven voor ondergrondse opslag van stoffen en winning van delfstoffen.

Onder deze hoofdlijn vallen oppervlakte- en grondwater, natuurgebieden, landschap en erfgoed, bodemgebruik, archeologie en aardkunde en luchtvaart.

Prioriteiten

1. Europese Kaderrichtlijn water;
2. Integrale aanpak Deltawateren;
3. Afronden natuurontwikkeling.

Daarnaast is een uitvoeringsagenda in het Omgevingsplan opgenomen waarin de provinciale beleidsdoelen, acties, prestaties en instrumenten bij elkaar komen.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

De hoofddoelstellingen van het Omgevingsplan zijn door de provincie Zeeland juridisch vormgegeven in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Deze verordening benoemt mogelijkheden en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen van provinciaal belang. Gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Gemeentelijk beleid

In mei 2012 heeft de gemeenteraad van Goes beleid vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In dit beleid is o.a. opgenomen dat via de realisatie van specifieke woonvoorzieningen in bestaande panden, in het in het centrumgebied of in de direct omgeving daarvan, kan worden voorzien in de huisvesting van arbeidsmigranten.

Aan het verlenen van medewerking voor het realiseren van deze voorziening met negen wooneenheden is de voorwaarde verbonden dat via certificering wordt voldaan aan het keurmerk Stichting Normering Flexwonen.

Toetsing beleidskaders

Het rijks- en provinciaal beleid zijn niet van toepassing op dit kleinschalige initiatief. Het plan past binnen het gemeentelijk beleid. Wij zien geen reden waarom de aanvraag in strijd zou zijn met het geldende beleid. Door de provincie is reeds aangegeven dat formeel vooroverleg over dit plan niet noodzakelijk is.

2.2. Toekomstige bestemmingsregeling.

Het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum zal binnen nu en enkele jaren worden herzien. Daarbij zal worden bekeken of het perceel van een specifieke woonbestemming c.q. aanduiding wordt voorzien of dat het perceel een algemene bestemming als Centrum of Gemengd krijgt. Hierover zal t.z.t. concrete besluitvorming plaatsvinden.

HOOFDSTUK 3. SECTORALE ASPECTEN

3.1. Algemeen.

Bij een bestemmingswijziging of een afwijking van het bestemmingsplan dienen sectorale aspecten zoals water, flora en fauna, archeologie, geluid, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid onderzocht te worden, om te zien of vanuit deze aspecten mogelijk belemmeringen zouden kunnen optreden ten aanzien van de betreffende wijziging of afwijking én om te voorkomen dat de voorgenomen activiteit een belemmering zou kunnen vormen voor eventuele omliggende functies.

De woonvoorziening wordt, zoals onder 1.1. al aangegeven, gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Gelet hierop zijn sectorale aspecten als archeologie, water, flora & fauna, luchtkwaliteit en bodem dan ook niet van toepassing en hoeven hier geen onderzoeken voor te worden uitgevoerd. Externe veiligheid is op de onderhavige locatie eveneens niet van toepassing. Wel is onderzocht in hoeverre de woonvoorziening hinder zou kunnen ondervinden van omliggende bedrijven en of deze de bedrijven in hun bedrijfsvoering zou kunnen belemmeren. Ook dient gekeken te worden naar de invloed van de voorziening op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Hieronder wordt daar nader op in gegaan.

3.2. Milieu.

Milieuzonering

De brochure “Bedrijven en milieuzonering 2009” bevat voor verschillende activiteiten een milieuzonering. Deze milieuzonering is gebaseerd op richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, geluid, stof en gevaar. Deze afstanden gelden tussen de grens van de bestemming en gevels van (geprojecteerde) woningen.

De huisvesting van arbeidsmigranten valt niet onder de definitie van inrichting maar wordt beschouwd als wonen. Voor wonen zijn in de brochure geen richtafstanden opgenomen. Het realiseren van woningen in de buurt van bedrijven kan een beperkende werking op de bedrijven hebben. Daarom is de brochure ook andersom gebruikt om te beoordelen of de bedrijven in de omgeving worden beperkt in hun bedrijfsvoering door het realiseren van de wooneenheden.

Bedrijven in de omgeving

In de nabije omgeving van de huisvesting zijn Theater de Mythe, enkele broodjeszaken/restaurants en enkele winkels gelegen.

Voor een theater moet een afstand van 30 meter worden aangehouden tot woningen. De Mythe ligt op 75 meter afstand, hier zijn geen problemen te verwachten.

Het dichtstbij gelegen restaurant ligt aanpandig. Het betreft een Surinaamse specialiteitenzaak. De brochure geeft hiervoor een richtafstand van 10 meter. Hier zijn echter maatregelen genomen om de kook- en bakdampen af te voeren via een afzuiginstallatie. De uitmonding van de installatie is op het dak gesitueerd om te waarborgen dat geen geuroverlast in de omgeving zal ontstaan.

Aan de andere zijde van het pand is een winkel gelegen, hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. Gezien de ligging kan deze zaak alleen te voet of met fiets worden bereikt. Geluidsoverlast van komende en gaande klanten zal zeer beperkt zijn.

Wet geluidhinder

Het perceel ligt niet binnen een zone van een weg, spoorweg of industrieterrein. Het omvormen van het pand van een maatschappelijke naar een woonbestemming houdt in dat geluidsgevoelige bestemmingen worden mogelijk gemaakt. Gezien de ligging aan een straat welke zeer beperkt gebruikt mag worden, er is een tijdslimiet aan het gebruik gesteld, zal geen overschrijding van de geluidsnormen plaatsvinden. Akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van verkeer is niet noodzakelijk.

Activiteitenbesluit

Het huisvesten van arbeidsmigranten valt niet onder de werking van het activiteitenbesluit.

Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied

bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van de aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop de planologische procedure betrekking heeft. Hieronder worden alle externe veiligheidsaspecten beschouwd.

Stationaire risicobronnen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening verplichten het bevoegd gezag (in deze de gemeente) afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft als doel zowel individuele personen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe situaties moet worden getoetst aan de risiconormen. Voor de toepassing van het Bevi wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Om te bepalen of er binnen dan wel in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen, zijn het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen en de professionele risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van Wijngaardstraat 21 zijn geen Bevi inrichtingen gelegen.

Transportrisico's

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen, autowegen en buisleidingen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt, of er een buisleiding het plangebied doorkruist. Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 2004 en de wijzigingen daarop van 1 augustus 2008 en 1 januari 2010, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. Verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk als een plangebied een (beperkt) kwetsbaar object toelaat binnen het invloedsgebied van een buisleiding.

Het perceel ligt niet binnen een zone van een spoor-, vaar- en/of autoweg, er zijn geen buisleidingen in de omgeving aanwezig.

Conclusie externe veiligheid

In of nabij Wijngaardstraat 21 te Goes zijn geen risicobronnen gelegen welke onder externe veiligheidswetgeving vallen. Er zijn geen beperkingen waarmee rekening moeten worden gehouden in het onderhavige plan.

Algehele conclusie milieu.

Uit milieu-oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de realisatie van de woonvoorziening.

3.3. Parkeren.

Parkeren kan plaatsvinden op het terrein aan de achterzijde, in de parkeergarage aan de Westwal of in de vergunningzone in het centrum. Er is zodoende voldoende capaciteit aanwezig.

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE

Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het realiseren van een woonvoorziening aan de Wijngaardstraat 21 te Goes. Ook vanuit het thans geldende Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid bestaan er geen beperkingen. De sectorale aspecten vormen evenmin een belemmering. Voor het overige zien wij evenmin redenen o.g.v. het recht anderszins (bijv. privaatrecht) waarom geen medewerking zou moeten worden verleend aan de geplande woonvoorziening.