

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

GEMEENTE GOES

Ruimtelijke onderbouwing

‘Slot Oostende, Goes’



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente	Goes
titel	Ruimtelijke onderbouwing 'Slot Oostende, Goes'
projectnummer	GO4185
datum	12 februari 2016
status	definitief

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Opbouw ruimtelijke onderbouwing	6
2	PLANVORMING	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Planbeschrijving	8
3	BELEIDSKADERS	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
	Toetsing beleidskaders	16
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	17
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	17
4.2	Bodem	18
4.3	Water	19
4.4	Ecologie	20
4.5	Externe veiligheid	22
4.7	Bedrijven en milieuzonering	23
4.8	Wegverkeerslawaaï	23
4.9	Luchtkwaliteit	24
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
6	PROCEDURELE ASPECTEN	27
7	MOTIVERING	29
7.1	Afweging	29
7.2	Conclusie	29

Separate bijlagen

Archeologische bodemonderzoeken:

- A-11.0437 Goes[1] proefsleuven onderzoek BAAC 2013: Goes, Plangebied slot Ostende, Singelstraat 5, 5a en 7; Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven BAAC rapport A-11.0437 januari 2013.
- Archeologische bodemonderzoeken: Artefact! rapport 2015ART62, 3 sept. 2015 CONCEPT
- AR193 Goes Slot Ostende red DEF: Goes Slot Ostende, Singelstraat 5 – Wijngaardstraat 26, Gemeente Goes, Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven en boringen, Artefact! Rapport 193 d.d. 11 december 2015.
- DEF-Rapport-AB-Slot Ostende-111028: Archeologische begeleiding sloopwerkzaamheden voormalige bioscoop en in pandige sloop voormalig Grieks Restaurant Rhodos, SOB Research, Heinenoord, oktober 2011 projectnummer 1881-1106.

Advies SCEZ

Bouwhistorische verkenningen

- 2009-01-29 Bouwhistorische verkenning Dröge Slot Oostende: Slot 'Ostende' Singelstraat 5-5a Goes; Bouwhistorische verkenning Dröge januari 2009.
- 2012-12 Bouwhistorische verkenning Dröge Slot Oostende: Slot 'Ostende' Singelstraat 5-5a, Goes: Bouwhistorische opname Dröge december 2012

Milieukundig bodemonderzoeken:

- 260930-89 definitief rapport Wijngaardstraat 26: Verkennend en –aanvullend bodemonderzoek Wijngaardstraat 26 te Goes, van Anteagroup, proj.nr. 0260930.89, d.d. 25-11-2015.
- 20160115 DEF onderzoek witte vlekken Singelstraat 5: Definitief rapport indicatief onderzoek witte vlekken Singelstraat 5 te Goes”, van Anteagroup, proj.nr. 260930.99, d.d. 15 januari 2016
- rap238339-03_rev01: Verkennend bodemonderzoek Singelstraat 5/5a te Goes”, van Oranjewoud, proj.nr. 238339-03, d.d. december 2011;
- 2. “Tankonderzoek Singelstraat 5 (voormalige bioscoop) te Goes” van Oranjewoud”, proj.nr. 238339-27, d.d. 17-02-2012.
- 3. “Aanvullend bodemonderzoek olieverontreiniging Singelstraat 5 te Goes (rev01), van Oranjewoud, proj.nr. 238339-28, d.d. 21-2-2012.

Ecologische quickscan

Akoestisch onderzoek



Figuur 1: Ligging projectlocatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Slot Oostende is een unieke historische plek in de oude binnenstad van Goes. De gemeente Goes heeft de ambitie om de authentieke restanten van het oude Slot Oostende zichtbaar te maken, de vrijkomende locatie te herinrichten/herontwikkelen en een doorsteek te maken tussen de Singelstraat en de Wijngaardstraat conform het Masterplan Binnenstad.

Aan de Singelstraat 5 en Wijngaardstraat 26 in de kern Goes is het initiatief ingekomen voor de ontwikkeling van een brouwerij, restaurant, winkel, café, hotelkamers en semi-openbare tuin.

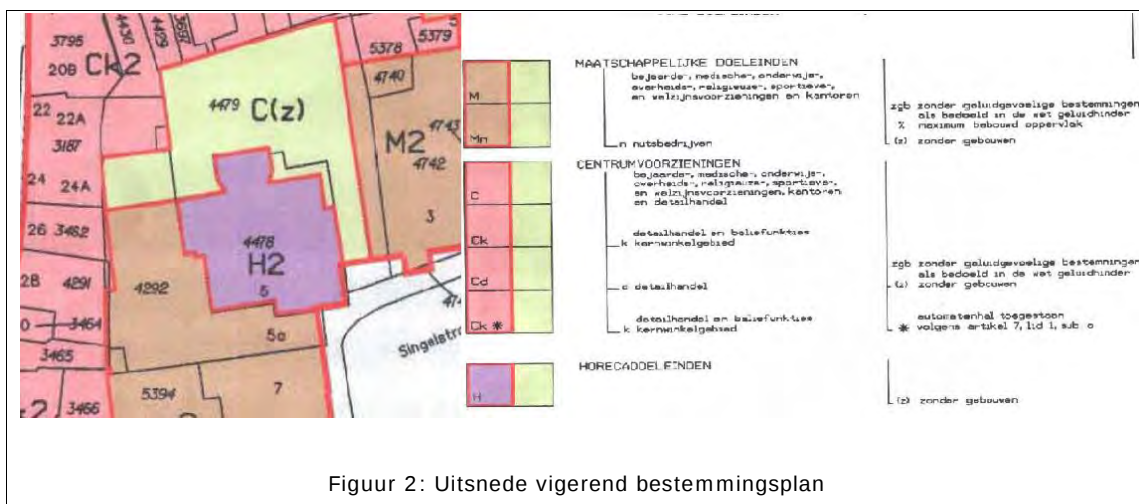
De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Binnenstad-centrum* van de gemeente Goes. De gemeente heeft laten weten in principe positief tegenover het voornemen te staan.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Bij deze aanvraag moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende onderbouwing voorziet daar in.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Binnenstad-centrum, zoals dat op 22 augustus 2013 door de gemeenteraad van Goes is vastgesteld. Het projectgebied heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden', 'Centrumvoorzieningen' en 'Horecadoeleinden'. Figuur 2 geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.

De ontwikkeling is niet mogelijk omdat de beoogde nieuwe bouwmassa van het horecagebouw deels gesitueerd is op de gronden die bestemd zijn voor Maatschappelijke doeleinden. Binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' zijn tevens geen gebouwen toegestaan. Het voornemen bestaat wel om op deze gronden te gaan bouwen.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.3 *Opbouw ruimtelijke onderbouwing*

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de nieuwe situatie. In *hoofdstuk 3* wordt het voor het plan relevante beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5 en 6* de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. *Hoofdstuk 7* sluit af met conclusies.

2 Planvorming

2.1 *Huidige situatie*

Het plangebied ligt in de historische kern van Goes. De ontstaansgeschiedenis van Goes hangt nauw samen met de bouw van een 12e-eeuws mottekasteel. In de loop van de 13e eeuw maakte de motte plaats voor een woontoren. De gebouwen van het voormalig slot 'Oostende', maken deel uit van de voorburch van het voormalig kasteel. Het terrein was oorspronkelijk omringd door een gracht.

Het projectgebied ligt is gelegen op de locatie 'Slot Oostende' die een bijzonder onderdeel van de Goese geschiedenis is. Het kasteel stamt in zijn eerste vorm uit de twaalfde eeuw en in de loop der eeuwen waren er steeds weer periodes van hernieuwde belangstelling voor het slot en zijn illustere bewoners en bezoekers.

In het projectgebied is volgens het geldende bestemmingsplan nu een diversiteit aan functies toegestaan. Echter het projectgebied staat al een aantal jaren leeg en heeft last van fors achterstallig onderhoud. Het projectgebied is weergegeven in figuur 3. De figuren 3 tot en met 5 geven een impressie van de huidige situatie.



Figuur 3: Huidige situatie



Figuur 4: Huidige voorgevel Wijngaardstraat



Figuur 5: Huidige voorgevel Singelstraat

2.2 *Planbeschrijving*

De gemeente Goes heeft de ambitie om de authentieke restanten van het oude Slot Oostende zichtbaar te maken, de vrijkomende locatie te herinrichten/herontwikkelen en een doorsteek te maken tussen de Singelstraat en de Wijngaardstraat conform het Masterplan Binnenstad. In figuur 6 geeft een overzicht van de uitgangspunten die gelden voor de herontwikkeling. Eén van de uitgangspunten is om de historische delen van de locatie te behouden (zie figuur 7). De overige delen van de locatie worden gesloopt en herontwikkeld.

Het eindbeeld van het project is weergegeven in figuur 9. Hierin is goed te zien dat de historische delen behouden blijven en het historische karakter versterkt wordt met enkele toevoegingen op de historische delen. Tevens wordt het pand aan de Wijngaardstraat vervangen door een nieuw pand welke de doorgang naar de Singelstraat mogelijk maakt.



Figuur 6: Uitgangspunt Singelstraat en de Wijngaardstraat



Figuur 7: Uitgangspunt behoud historische delen (in het rood)



Figuur 8: Eindbeeld herontwikkeling



Figuur 9: Nieuwe situatie gevel Singelstraat



Figuur 10: Nieuwe situatie gevel Singelstraat



Figuur 11: Nieuwe situatie gevel Wijngaardstraat 26

De ontwikkeling bestaat uit vestiging van een brouwerij, restaurant, winkel, café, hotelkamers en openbare tuin met daarin een terras voor het restaurant. Dergelijke functies dragen bij aan de beoogde levendigheid op en rondom het Slot Oostende. Tevens wordt het pand aan de Wijngaardstraat gesloopt en vervangen. Het nieuwe pand krijgt een semi-openbare doorgang richting de Singelstraat.

Het parkeren kan niet op eigen terrein. Bezoekers zullen daarom een plek moeten vinden in de omgeving, net zoals dat het geval is bij de andere restaurants die in die buurt liggen. In de omgeving van het projectgebied zijn hiervoor voldoende parkeermogelijkheden aanwezig.

3 Beleidskaders

3.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit plan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* is ook 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het *Besluit ruimtelijke ordening* (artikel 3.1.6 van Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor (trede 1) de onderliggende vraag in de regio, (trede 2) de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en (trede 3) multimodale ontsluiting.

De (her)ontwikkeling is te typeren als nieuwe stedelijke ontwikkeling (zoals bedrijventerrein, woningbouw of overige stedelijke voorziening conform de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking). Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom aan de orde. Hieronder wordt ingegaan op de drie stappen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De behoefte voor de herontwikkeling is opgenomen in het Masterplan Binnenstad. De herontwikkeling is nodig om de historische binnenstad van Goes zichtbaar en aantrekkelijk te maken voor de Goesenaar en de bezoeker van Goes. De herontwikkeling van dit unieke oude gebied van Goes is een versterking voor de stad. Met de ontwikkeling van het gebied kan de verblijftijd aan de stad worden verlengd en de belevingswaarde worden verhoogd. Het centrum van Goes en het winkelgebied Kolveniershof/parkeergarage Westwal worden onderling verbonden voor de voetganger volgens het Masterplan Binnenstad Goes. De voetgangersverbinding dient verkeersveilig en sociaal veilig te zijn en een hoge belevingswaarde te bezitten. Voor de invulling van de locatie heeft gemeente samen met marktpartijen invulling gegeven aan de herontwikkeling waarbij sprake is van een particuliere behoefte die aantrekkelijk is voor de Goesenaar en de bezoeker van Goes. Goes wordt gezien als een toeristische kern. Het herontwikkelen van de locatie zorgt ervoor dat de binnenstad aantrekkelijker en daarmee leefbaarder wordt.

Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder. Aan de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand bebouwd gebied.

Omdat wordt voldaan aan trede 2, hoeft niet naar een nieuwe locatie buiten bestaand stedelijk gebied te worden gezocht. De locatie wordt overigens passend ontsloten.

3.2 *Provinciaal beleid*

Omgevingsplan Zeeland en Verordening Ruimte

Toekomstig bestendig maken Zeeuwse voorzieningenstelsel

De Provincie zet zich in voor het toekomstbestendig maken van het Zeeuwse voorzieningenstelsel. Het bieden van een goede kwaliteit van voorzieningen is daarbij belangrijker dan de fysieke nabijheid. De Provincie streeft naar het goed bereikbaar maken van voorzieningen door middel van op de vraag afgestemd Openbaar Vervoer (OV) en waar mogelijk realisatie van (ontbrekende) kwalitatief hoogwaardige voorzieningen in de grote Zeeuwse steden. De Provincie streeft ook naar behoud en versterking van vitale binnensteden en kernwinkelgebieden. Zeeland biedt een hoogwaardig recreatieproduct dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen. De Provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten. Daarom is gekeken naar het marktperspectief voor de meest ruimtevragende verblijfsrecreatieve sectoren (kamperen, recreatiewoningen, hotellerie en watersport). Dit onderzoek heeft geleid tot een recreatiekansenkaart, die de onderlegger vormt voor het recreatiebeleid. Volgens de recreatiekaart behoort Goes tot een regionale ontwikkelingslocatie. Binnen deze locatie worden mogelijkheden geboden voor de nieuwvesting van bedrijven die zich richten op specifiek voor de locatie geldende kansen. Hotels en overige (dag)(recreatieve) voorzieningen zijn mogelijk binnen regionale ontwikkelingslocatie en/of bestaand stedelijk gebied.

Gemeentelijke verantwoordelijkheid

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de lokale voorzieningen. Op bovengemeentelijk niveau draagt een adequaat voorzieningenpatroon bij aan de leefbaarheid en aan de aantrekkelijkheid van een regio. De Provincie vraagt daarom gemeenten in regioverband een masterplan voorzieningen op te stellen. Hierin worden de demografische ontwikkelingen en de te verwachten vraag in beeld gebracht en kunnen gemeenten – in overleg met maatschappelijke organisaties en burgers – gezamenlijk beleid voor de lange termijn ontwikkelen. Via het leefbaarheidsbeleid wordt het huidige voorzieningenbestand geïnventariseerd en het antwoord gegeven op de vraag hoe een kwalitatief en toekomstbestendig voorzieningenniveau er uitziet.

Ladder

De provinciale inzet op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik sluit naadloos aan bij het rijksbeleid. Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het rijksbeleid de 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze wordt verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is ook van provinciaal belang. De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. In het vorige hoofdstuk is de 'ladder' reeds aan de orde gekomen en is geconcludeerd dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Het voorgenomen project is een initiatief van de gemeente en particuliere ontwikkelaars. Hierbij is sprake van het behoud en het versterken van de binnenstad van Goes. Het project voldoet aan het Masterplan Binnenstad Goes. Door de herontwikkeling is tevens sprake van het versterken van het recreatieproduct van de provincie dat aansluit op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie #Goes (ontwerp, 2012)

In de structuurvisie wordt gesteld dat Goes in 2040 een florerende 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.

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 stationsomgeving.

De identiteit van de binnenstad van Goes wordt in grote mate bepaald door de aanwezige monumenten en historische uitstraling. Het streven is de waardevolle elementen te beschermen en dit karakter te versterken. Het project Slot Oostende vormt daarin als één van de oudste historische plekken in Goes, een interessante uitdaging.

In het Masterplan Binnenstad is ruim tien jaar geleden de binnenstad uitgebreid geïnventariseerd en zijn kaders neergezet voor de gewenste ontwikkelingen. Om ook in de toekomst juiste sturing te kunnen geven zal het Masterplan actueel gehouden moeten worden.

Voor Slot Oostende zijn verkenningen gedaan naar de mogelijkheden en kansen van deze unieke plek en is de gemeente op zoek gegaan naar een geschikte (markt)partij om hier een gepaste ontwikkeling tot stand te brengen.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de ambitie van Goes om steeds vaker herstructurering van bestaand stedelijk gebied tot stand te brengen. Daarnaast zorgt de herontwikkeling ervoor dat 'Slot Oostende' beschermd en versterkt wordt en daarmee aantrekkelijker wordt voor toeristen.

Masterplan Binnenstad Goes

In het Masterplan binnenstad Goes, vastgesteld 18 mei 2000, heeft de gemeente Goes haar wensen verwoord ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de binnenstad van Goes. De binnenstad van Goes is opgedeeld in verschillende ruimtelijke eenheden. Het projectgebied is gelegen in de 'oude stad'. Dit is het oudste gedeelte van de stad, opgebouwd uit een fijnmazig, overwegend noord-zuidgericht, patroon van straten, achterstraten en pleinen, waaraan historische, monumentale bebouwing is gesitueerd. Daarnaast maakt het projectgebied deel uit van 'Het monumentale hart'. Bij de vaststelling van het Masterplan is geconstateerd dat het verblijfsklimaat in dit gebied op dat moment slecht was: het parkeren overheerste en de straat vormde een 'tochtgat'. Dit was aanleiding voor een herinrichting. Hierdoor kan het gebied van grotere betekenis voor het functioneren van de binnenstad van Goes zijn. Een concentratie van culturele voorzieningen is gewenst. Tevens vormt de Singelstraat in de huidige situatie een hiaat in het winkelcircuit. Door het creëren van een 'passage' zal de looproute voor het winkelend publiek versterkt worden. Het creëren van een passage tussen de Singelstraat en de Kolve-niershof is dan ook gewenst. Het slot wordt hier dan ook in de projectenoverzicht genoemd als

oplossing voor het creëren van een winkelpassage tussen Singelstraat en de Kolveniershof. Dit door sanering en nieuwbouw.

Het voorgenomen herontwikkelingsplan sluit volledig aan bij het Masterplan Binnenstad Goes.

Projectplan binnenstad Goes

Het projectplan binnenstad Goes is een uitwerking van het Masterplan. De in het Masterplan gepresenteerde projecten zijn erop gericht om de gewenste structuur van de binnenstad te realiseren. De projecten staan niet op zichzelf, maar hebben veelal onderling een functionele en/of ruimtelijke relatie. Daarom zijn de projecten in projectclusters ondergebracht. Onderhavig project maakt deel uit van de cluster: 'overige projecten'. Deze projecten hebben zowel betrekking op het versterken van een bepaalde functie als een bestaand gebied. Onderhavig plan maakt deel uit van het creëren van een winkelpassage tussen de Wijngaardstraat en de Singelstraat. Hierdoor wordt de relatie tussen het Kolveniershof en het kernwinkelgebied versterkt. Uitgangspunt voor de herontwikkeling is dat de aanwezige waarden in het gebied behouden moeten/kunnen blijven. In het projectplan had 'Slot Oostende' dan ook een verkennende fase. In onderhavig plan is sprake van een uitwerking van deze verkenning. Door gebruik te maken van de cultuurhistorische waarde van het gebied en een passage te creëren tussen de Wijngaardstraat en de Singelstraat wordt aangesloten bij het projectplan binnenstad Goes.

Toetsing beleidskaders

De voorliggende ontwikkeling sluit aan op de het Rijks- en provinciaal beleid. De nieuwe functies zijn tevens wenselijk vanuit het Masterplan binnenstad Goes (gemeentelijk beleid).

4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om bestaande archeologische en cultuurhistorische waarden in beeld te brengen. Archeologie en cultuurhistorie zijn onder meer wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988.

Archeologie

Het projectgebied maakt deel uit van een terrein van hoge archeologische waarde (de oude stadskern van Goes) met CMA-code 65H-025. Deze zone is binnen het gemeentelijk archeologiebeleid opgenomen als een gewaardeerde stad en dorpskern. Aangezien in het bestemmingsplan “Binnenstad-Centrum” geen archeologie is opgenomen, is de “Erfgoedverordening 2010 Gemeente Goes” van toepassing. Deze maakt het noodzakelijk om binnen de zone van de gewaardeerde stads- en dorpskern aanvullende archeologische gegevens aan te leveren indien meer dan 100m² dieper dan 30 cm beneden het maaiveld wordt verstoord. Aangezien binnen het project meer dan 100m² tot beneden de 30 cm zal worden verstoord is aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen en proefsleuven (IVO-p en IVO-o). Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

Uit het onderzoek (zie archeologische bodemonderzoeken) blijkt dat in alle onderzochte bouw delen op de locatie Singelstraat 5 behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Met uitzondering van twee locaties bevinden deze zich direct onder het huidige maaiveld. Naar aanleiding van het advies van Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (zie bijlage) is de planvorming zo aangepast dat de bodem niet verstoord zal worden beneden de niveaus waar de archeologische resten zich bevinden. Mocht blijken dat werkzaamheden plaatsvinden beneden de niveaus waar zich archeologische resten bevinden, dan is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Uit het archeologisch onderzoek blijkt verder dat de locatie Wijngaardstraat 26 wellicht gebouwd is op de voormalige gracht van het Slot Oostende. De mogelijkheid bestaat dat er archeologisch materiaal aanwezig is. Voor de locatie wordt daarom archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht bij graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 60 centimeter beneden het maaiveld.

Cultuurhistorie

Het reeds bestaande pand betreft een rijksmonument (rijksmonument nummer 16376) met resten van het voormalige Slot Oostende/kasteel Torenburg. Voorgenomen initiatief omvat het in ere herstellen van de cultuurhistorische waarden van het gebouw. In het bouwhistorische verkenning (zie bijlage) zijn de cultuurhistorische waarden gedetailleerd beschreven.

Conclusie

Met inachtneming van de conclusies uit het archeologisch onderzoek vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor het project.

4.2 Bodem

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Om de bodemkwaliteit vast te stellen heeft een verkennend en aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden. De onderzoeken zijn als bijlage bij de onderbouwing toegevoegd.

Op basis van de resultaten van het onderzoek, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond (lood en overige zware metalen). Omdat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan (demping voormalige slotgracht), is er derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Omdat de verontreiniging is gelegen in de binnenstad, onder een betonnen vloer, en er in het grondwater geen verhoogde concentraties zijn gemeten, kan er van uit worden gegaan dat er in de huidige situatie geen sprake zal zijn van de aanwezigheid van risico's. Daarnaast is een sterk verhoogde gehalte aan minerale olie aangetroffen. Omdat echter geen totale omvangsbepaling heeft kunnen plaatsvinden, kan geen uitspraak worden gedaan of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Strikt genomen is op basis van de onderzoekresultaten een vervolgonderzoek noodzakelijk, omdat het gehalte aan lood en minerale olie de betreffende interventiewaarde overschrijdt en er in noordelijke richting geen afperking heeft plaatsgevonden. Gelet echter op het feit dat er sprake is van de aanwezigheid van een gebouw (Wijngaardstraat 24), zal dit niet mogelijk zijn. Er heeft wel afperking plaatsgevonden in verticale richting, alsmede in zuidelijke, westelijke en oostelijke richting. Nader onderzoek wordt derhalve in dit geval niet nodig geacht.

Wanneer werkzaamheden in de grond ter plaatse van de Wijngaardstraat 26 plaatsvinden, dient rekening te worden gehouden met de aanwezige verontreinigingen. Voor de verontreiniging met zware metalen geldt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ten behoeve van verwijdering van de verontreiniging, alsmede voor grondroerende werkzaamheden ter plaatse, dient minimaal een BUS-melding te worden gedaan, waarbij tevens wordt aanbevolen een toelichtend beknopt Plan van Aanpak op te stellen.

De documenten dienen ter beoordeling bij het bevoegd gezag (RUD Zeeland) te worden ingediend. Deze werkzaamheden dienen door een BRL gecertificeerde aannemer te worden uitgevoerd en te worden begeleid door een milieukundig begeleider.

Wanneer werkzaamheden in de grond ter plaatse van de Wijngaardstraat 24 zullen plaatsvinden, dient men erop bedacht te zijn dat hier mogelijk verontreinigingen zullen worden aangetroffen.

Conclusie

Wanneer werkzaamheden in de grond ter plaatse van de Wijngaardstraat 26 plaatsvinden, dient rekening te worden gehouden met de aanwezige verontreinigingen. Voor de verontreiniging met zware metalen geldt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ten behoeve van verwijdering van de verontreiniging, alsmede voor grondroerende werkzaamheden ter plaatse, dient minimaal een BUS-melding te worden gedaan, waarbij tevens wordt aanbevolen een toelichtend beknopt Plan van Aanpak op te stellen.

Met inachtneming van de conclusies uit de bodemonderzoeken vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor het project.

4.3 Water

Watertoets

De watertoets is een belangrijk instrument om te verzekeren dat de waterhuishouding vanaf het begin van de planvorming integraal onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling. Met name het vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

Op basis van het Besluit ruimtelijke Ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken Waterbeheerders (artikel 3.1.1. Bro). In de toelichting bij het ruimtelijk plan dient voorts een waterparagraaf te worden opgenomen. De waterparagraaf moet een beschrijving bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het betreffende ruimtelijke plan voor de waterhuishouding en vormt de schriftelijke weerslag van de watertoets.

Watertoets

De watertoets kan als onderbouwing van de water(schaps)aspecten worden opgenomen in een ruimtelijk plan.

Watertoetstabel

Het waterschap Scheldestromen werkt bij ruimtelijke ontwikkelingen met de zogenaamde watertoetstabel. De watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan en is hieronder weergegeven.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Het plangebied ligt in de binnenstad van Goes. In de nabije omgeving zijn geen waterkeringen aanwezig.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil Om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	In de huidige situatie is het plangebied voor het overgrote deel verhard. De ontwikkeling voorziet in sloop en herontwikkeling van bestaande gebouwen inclusief tuin. Ten gevolge van de ontwikkeling neemt de verharding dan ook niet toe. Watercompenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.
Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegen gaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratiemogelijkheden.	Niet van toepassing.
Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlak-	Het afvalwater ten gevolge van de ontwikkeling zal afgevoerd worden op de aanwezige gemeentelijke riolering. Het hemelwater zal zoveel mogelijk worden vastgehouden in het plangebied en worden

ken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	geïnfiltreerd in de bodem.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De situatie met betrekking tot de volksgezondheid verandert niet door de ontwikkeling.
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Niet van toepassing
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.	Er zijn geen nadelige gevolgen voor de waterkwaliteit. Bij verbouwwerkzaamheden zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van niet uitlogende materialen. Uitlogende materialen zoals zink en lood worden niet gebruikt.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	De ontwikkeling heeft geen invloed op de kwaliteit van het grondwater.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied ligt niet in de omgeving van natte natuur.
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Het plangebied is niet gelegen binnen de onderhoudsstroken van het waterschap.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	Binnen het plangebied zijn geen objecten van de waterbeheerder gelegen, van belemmering is dan ook geen sprake.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Niet van toepassing

Conclusie

Aan de hand van de watertoetstabel kan geconcludeerd worden dat de beoogde functie-uitbreiding niet strijdig is met waterdoelstellingen dan wel noodzaakt tot waterhuishoudkundige maatregelen.

4.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebieds-

bescherming en soortenbescherming. In dit kader heeft een bureau- en veldonderzoek plaats gevonden. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hierna besproken.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden, landschapsgezichten en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). In de provincie Zeeland ook wel Natuurnetwerk Zeeland (NNZ) genoemd.

Het plangebied ligt in het centrum van Goes. In de directe nabijheid van het projectgebied liggen geen Natura 2000-gebieden. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van de Natuurnetwerk Zeeland. Gezien de ligging en het karakter van de nieuwe functie wordt geen toename van het autoverkeer verwacht die leidt tot en significante toename van de stikstofdepositie. De beoogde ontwikkeling heeft daarom geen negatief effect op beschermde gebieden.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en Faunawet. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en Faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de ontwikkelingen geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de voorkomende algemene zoogdieren. Het betreft zogenaamde "categorie 1 soorten", waarvoor een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ingrepen. Voor deze soorten hoeft dus geen ontheffing te worden aangevraagd.

Indien de werkzaamheden voor de geplande ontwikkelingen buiten het broedseizoen plaatsvinden worden voor vogels geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Binnen het broedseizoen dient bij het organiseren van activiteiten de zorgplicht nageleefd te worden ten aanzien van het vermijden van verstoring van broedende vogels.

Nader onderzoek naar het gebruik van de gebouwen (daken) door gierzwaluw en huismus is noodzakelijk. Het is noodzakelijk om een gerichte inventarisatie naar de aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen, volgens het protocol, uit te voeren. Het gaat hier om zowel een functie als kraamkamer als winterverblijf.

Voor wat betreft overige zoogdieren, planten, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden worden bij de uitvoering van voorliggend plan geen verbodsbepalingen overtreden. De aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig, indien de gebouwen niet gebruikt worden door vleermuizen, gierzwaluw en huismus.

Conclusie

Gezien de ligging wordt van de beoogde ontwikkeling geen negatief effect op beschermde gebieden verwacht. De ontwikkeling heeft geen effect op de gunstige staat van instandhouding van de voorkomende algemene zoogdieren. Nader onderzoek naar het gebruik van de gebouwen (daken) door gierzwaluw en huismus is noodzakelijk. Ook is het noodzakelijk om een gerichte inventarisatie naar de aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen uit te voeren. Het

gaat hier om zowel een functie als kraamkamer als winterverblijf. Beide onderzoeken worden uitgevoerd, de uitkomsten van deze onderzoeken worden waar nodig in de bouwplannen verwerkt. Met inachtneming van de uitkomsten van de onderzoeken vormt het aspect ecologie geen belemmering voor het project.

4.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's, waarbij wordt gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving. Daarbij worden twee verschillende normen gehanteerd: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} per jaar als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde.

Ten aanzien van het GR geldt er geen grenswaarde, maar een oriënterende waarde. Nieuwe ontwikkelingen binnen invloedsgebied, die een toename teweeg brengen van het groepsrisico, moeten worden verantwoord ten opzichte van deze oriënterende waarde. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als risico's, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

Op risicovolle inrichtingen is het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) van toepassing. Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt de *Besluit externe veiligheid transportroutes*. In beide toetsingskaders zijn de bovengenoemde normen voor het PR en het GR verankerd.

Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes* moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Voor buisleidingen moet ten slotte op basis van het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* rekening gehouden worden met buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Het voorliggende plan maakt kwetsbare objecten mogelijk. Binnen of nabij het projectgebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, 'overige risicovolle inrichtingen' of transportroutes/buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het projectgebied ligt niet binnen de invloedsgebied van risicobronnen. De herontwikkeling heeft hierdoor geen externe veiligheidseffecten naar de omgeving en vice versa. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Conclusie

Het projectgebied ligt niet binnen de invloedsgebieden van risicobronnen. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

4.7 *Bedrijven en milieuzonering*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De nieuwe functies op de locatie passen in het gemengde centrumgebied. Echter, met het oog op de gevoelige functies in de omgeving verdienen de brouwerij en de geluidproducerende activiteiten (met name horeca) hier nadere toelichting.

Brouwerij

Voor de brouwerij is de richtafstand 30 meter, waarbij de aspecten geur en geluid maatgevend zijn. Er is onderzoek verricht naar het effect van deze activiteit op de omgeving en naar de wijze waarop deze effecten kunnen worden beperkt. In een omgevingsvergunning beperkte milieutoets zijn de effecten verantwoord en zijn de maatregelen voor het beperken van de effecten vastgelegd. Met inachtneming van de conclusies en voorgestelde maatregelen vormen de geur- en geluidbelasting geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Horeca inrichting

Aangezien de locatie gebruikt gaat worden voor feesten en partijen zal de geluidsbelasting hoger zijn dan die van een gemiddeld restaurant. Omdat er mechanisch versterkte muziek ten gehore gebracht zal worden, wordt voor de horeca inrichting uitgegaan van een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand kan niet geheel worden voldaan. Daarom is er akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de omgeving en naar de wijze waarop deze effecten kunnen worden beperkt. In dit onderzoek is rekening gehouden met in de omgeving aanwezige woningen en andere geluidsgevoelige objecten. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage. Met inachtneming van de conclusies en voorgestelde maatregelen voortvloeiend uit het akoestisch onderzoek, vormt geluidbelasting geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Een uitzondering hierop betreft de onderwijsinstelling in de voormalige koorschool, Singelstraat 7. Op de gevel van dit pand wordt de normstelling overschreden door geluiduitstraling vanaf het terras. Door de gebruikstijden van het terras af te stemmen op de gebruikstijden van de onderwijsinstelling, kan hier in de praktijk een oplossing voor worden geboden. Daarnaast zal de gemeente Goes maatregelen treffen aan het gebouw waarin de onderwijsinstelling is gevestigd. Dit maakt het mogelijk om de geluidsbelasting aan de binnenzijde van het pand op een acceptabel niveau te krijgen. Bouwkundige maatregelen kunnen bijvoorbeeld zijn: gevelisolatie of akoestisch vensterglas.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Met inachtneming van de conclusies en voorgestelde maatregelen voor de bouwwijze en de bedrijfsvoering vormen geluidbelasting en geurbelasting van de nieuwe activiteiten geen belemmering voor de uitvoering van het project.

4.8 *Wegverkeerslawaaï*

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones

moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Akoestisch onderzoek naar Wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk. Er is geen sprake van toevoeging van geluidsgevoelige functies. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

4.9 *Luchtkwaliteit*

Voor nieuwe functies dient op basis van de Wet luchtkwaliteit (Wlk) inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit.

Op basis van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (achtergrondconcentratie geleverd door het Planbureau voor de Leefomgeving) in combinatie met de afwezigheid van substantiële lokale bronnen kan worden geconcludeerd dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de beoogde ontwikkeling onder de betreffende grenswaarden liggen.

Ook de prognose voor 2015 en 2023 voorspelt geen overschrijding. Van een significante toename (bij 1.500 woningen of meer) van het verkeer als gevolg van voorliggend plan is geen sprake.

Conclusie

De Wlk staat de voorgenomen ontwikkelingen niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling 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 omgevingsvergunning 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 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. Bij de vaststelling van een omgevingsvergunning moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Bij onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

6 Procedurele aspecten

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Van de omgevingsvergunning wordt elektronisch kennisgeving gedaan en wordt de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) in acht genomen. Zodoende kan via www.ruimtelijkeplannen.nl van de ontwikkeling kennis worden genomen.

7 Motivering

7.1 Afweging

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, waarmee herontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan wordt vergund.

Afweging

De ontwikkeling vindt plaats op historische locatie in de binnenstad van Goes. Het pand is al jaren niet meer in gebruik en de gemeente heeft voornemens de locatie te herontwikkelen ten behoeve van de leefbaarheid van Goes. Het concrete herontwikkelingsproject sluit volledig aan bij het Masterplan Binnenstad Goes. Verder past het project binnen het vastgestelde beleid op zowel rijks-, -provinciaal als gemeentelijk niveau. Het project veroorzaakt ook geen strijdigheden met de sectorale wet- en regelgeving.

7.2 Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.