

Ruimtelijke onderbouwing 'Botenloods Jacob Valcke Goes'

PROJECT : Botenloods Scoutinggroep Jacob Valcke Goes
LOKATIE : Goes
WERKNR. : xx-2019
DATUM : 30-05-2019
GEW. DATUM : 01-11-2019



OPDRACHTGEVER : **Jacob Valckegroep Goes**
Kattendijksedijk 29
4463 AL GOES

ADVISEUR : **Architecten Alliantie b.v.**
Kloetingseweg 46
4462 BA Goes
t. 0113 - 229356
f. 0113 - 227743

GEMEENTE : **Gemeente Goes**
M.A. de Ruijterlaan 2
4461 GE GOES
0113-249600

Inhoud

Inhoudsopgave

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerende planologische regeling	6
2	Beleidsuitgangspunten	
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3	Functionele analyse	
3.1	Historie	10
3.2	Functionele en ruimtelijke gebiedsopbouw	11
4	Visie op het plangebied	
4.1	Het bouwplan	11
5	Planologisch relevante aspecten	
5.1	Milieuaspecten	
5.1.1	<i>Geluid en wegverkeerslawaaï</i>	13
5.1.2	<i>Luchtkwaliteit</i>	13
5.1.3	<i>Bodem</i>	14
5.2	Verkeer	15
5.3	Bedrijven en Milieuzonering	15
5.4	Externe veiligheid	16
5.5	Flora en Fauna	17
5.6	Cultuurhistorie en archeologie	18
5.7	Welstandscriteria	19
5.8	Water	20
6	Juridische vormgeving	23
7	Economische uitvoerbaarheid	24
8	Maatschappelijke toetsing	25

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Aeries calculator rapport

1 Inleiding

1.1 Aanleiding



Figuur 1: luchtfoto (bron: Geoweb, Provincie Zeeland)

Aan de Houtkade in Goes staat de botenloods van de Scoutinggroep Jacob Valcke Goes. De loods betreft een zogenaamde nissenhut welke aan vervanging toe is. De loods wordt gebruikt voor het stallen van materieel en het onderhouden van de lelievletten die van oktober tot april in de haven van Goes liggen. In de overige maanden is de vloot in de haven van Wolphaartsdijk gestationeerd.

Scoutinggroep Jacob Valcke Goes vraagt een omgevingsvergunning aan voor sloop van de huidige verouderde loods en voor nieuwbouw van een nieuwe loods.

Overwegende dat;

- het bouwen van de loods en het gebruik er van strijdig zijn met de vigerende planologische regeling,
- dit strijdige gebruik al tenminste 30 jaar voortduurt;
- de gemeente Goes de kwaliteit van maatschappelijke voorzieningen op peil wil houden en/of verbeteren,

wil het college van burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan het plan middels een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo).

De vergunning dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing aangezien de gronden ter plaatse van de loods bestemd zijn voor verkeersdoeleinden en een bouwvlak ontbreekt. Een omgevingsvergunning kan alleen worden afgegeven mits voldaan is aan een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing geeft invulling aan die eis.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Houtkade naast de toegang van nummer 18 en betreft nagenoeg het bebouwd oppervlak van de huidige loods. De locatie ligt op kadastraal perceel Goes sectie B 3305. De loods wordt begrensd door een groenstrook langs de weg, een nutsgebouwtje aan de zuidzijde, de erfafscheiding van het perceel aan de oostzijde en een parkeerterrein ten noorden van de huidige loods.



Figuur 2: Kadastraal (bron onderlegger: Kadaster)



Figuur 3: Foto vanaf de Houtkade

1.3 Vigerende planologische regeling

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Havengebied Goes” van de gemeente Goes van kracht. Het plan is op 21-07-2016 door de gemeenteraad van Goes geconsolideerd. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd voor verkeer.

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten en paden;
- voorwerpen van beeldende kunst en gedenktekens;

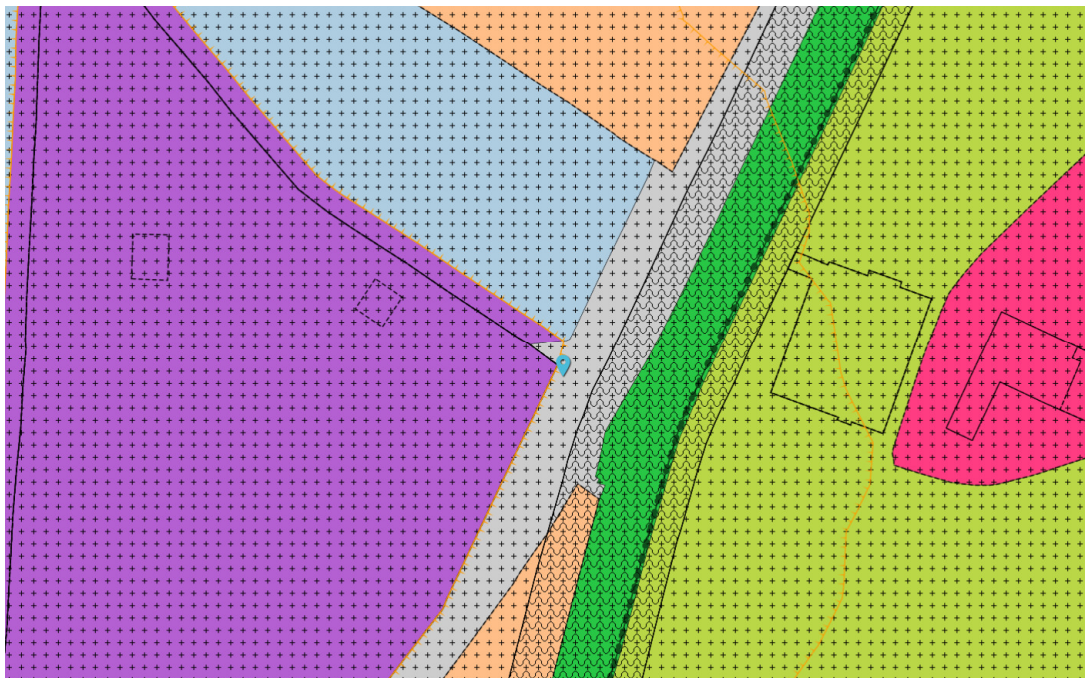
alsmede voor:

- bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals pleinen, horecaterrassen, markten, niet permanente vent- en standplaatsen voor ambulante handel, parkeervoorzieningen, groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, sport-, en speelvoorzieningen, straatmeubilair, geluidwerende voorzieningen, kiosken, afvalverzamelvoorzieningen en reclame-uitingen.

Er is ter plaatse van het plangebied geen bouwvlak opgenomen.

Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming waarde archeologie -2-. Deze bestemming is bedoeld ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden geldt een vergunningstelsel.

Tevens zijn voor de gronden ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduidingen ‘geluidszone – industrie 1’ en ‘geluidszone - industrie 2’ van kracht.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Havengebied Goes' bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Opzet

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing kent de volgende opzet. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding. In Hoofdstuk 2 komen de voor de ontwikkeling relevante geldende Rijks-, Provinciale en Gemeentelijke beleidsuitgangspunten aan de orde. Hoofdstuk 3 geeft een beknopte analyse van het plangebied, hoofdstuk 4 licht de visie op het plangebied toe, hoofdstuk 5 gaat in op de planologisch relevante aspecten van het project en hoofdstuk 6 licht de juridische vormgeving toe. In hoofdstuk 6 en 7 worden de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld. Aan deze ruimtelijke onderbouwing ligt een bodemonderzoek ten grondslag. De onderzoek rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

2 Beleidsuitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt het vigerend beleid op Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid behandeld in relatie tot de beoogde ontwikkeling.

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk. In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor Zoutelande geformuleerd. In het algemeen is het beleid gericht op versterking van kwaliteiten, vernieuwing en intensivering van ruimtegebruik.

Wel zijn in de SVIR de dertien onderwerpen aangegeven die het Rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is reeds een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie hierna).

Toetsing

Met de ontwikkeling zijn geen rijksbelangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de ruimtelijke onderwerpen die de rijksoverheid van 'nationaal belang' acht, heeft de minister van Infrastructuur & Milieu een beschermende regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van het Barro in acht te nemen.

Toetsing

In het Barro staan geen nationale belangen die van invloed zijn op de beoogde ontwikkeling.

Besluit Ruimtelijke ordening

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In het onderhavige plan is geen sprake van nieuw ruimtebeslag, er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet benodigd.

Toetsing

Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag en er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid: Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie Zeeland dat op hoofdlijnen aangeeft hoe Zeeland er over tien tot vijftien jaar uit moet zien. In het Omgevingsplan worden de volgende hoofdlijnen van beleid aangegeven:

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

De gewenste ontwikkeling betreft een maatschappelijke functie die valt onder het speerpunt betreffende de economie van Zeeland en het provinciale stedenbeleid. De provincie Zeeland stelt het op peil houden van (maatschappelijke) voorzieningen als een belangrijke voorwaarde voor een goed woon-, werk- en vestigingsklimaat. De beoogde ontwikkeling betreft de verbetering van een onderkomen voor een Scoutingvereniging waarmee sprake is van 'het op peil houden van een voorziening'.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan het behoud van maatschappelijke voorzieningen en behoud van de leefbaarheid van het stedelijk gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie #Goes2040

In juni 2012 heeft de gemeente Goes de structuurvisie #Goes 2040 vastgesteld. Goes ligt in het hart van de Bevelanden en levert een belangrijke bijdrage aan de Zeeuwse economie. Het is een aantrekkelijke woongemeente met een monumentale binnenstad en daar rondom veilige, ruime en groene woonmilieus.

Het behouden van met name de maatschappelijke voorzieningen is (waar mogelijk) gewenst. Ze dragen bij aan de betrokkenheid bij de woon- en leefgemeenschap. Doel van de gemeente Goes is, betreffende de functionele voorzieningen voor 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.

Toetsing:

Vervanging van de loods betreft vooral een kwaliteitsverbetering van de huidige voorziening en draagt bij aan het behoud van maatschappelijke voorzieningen in de kern Goes.

Havengebied Goes

De locatie maakt deel uit van het havengebied van Goes. De ambitie is erop gericht het havengebied uiteindelijk te transformeren tot een nieuw levendig stadsdeel. Het mogelijk maken van verschillende soorten voorzieningen in de 'restgebieden' waar de bedrijvigheid wordt teruggebracht tot de lichtere milieucategorieën zal daar aan bijdragen.

Toetsing:

Behoud van de vestiging van Scoutinggroep Jacob Valcke staat het beleid van de gemeente Goes, om verschillende soorten voorzieningen mogelijk te maken in het stadsdeel Havengebied, vooralsnog niet in de weg.

Conclusie

Het plan past binnen de daarvoor geldende beleidskaders van Rijk, Provincie en Gemeente.

3 Inventarisatie en Analyse

3.1 Historie

Tot de 20^e eeuw lag het plangebied buiten het bebouwd gebied van de stad Goes. De havenactiviteiten beperkten zich tot de Stadshaven en de westzijde van de waterverbinding met de huidige Oosterschelde. Nadat de zoutindustrie eind 16e eeuw grotendeels verdwenen was, kreeg het havengebied een nieuwe functie. In de 17e eeuw werd het gebied namelijk een belangrijk onderdeel van de verdedigingswallen rondom Goes. Strakke dijklichamen van meerdere kilometers lengte ommuurden de stad. In het havengebied bevonden zich onder meer de inmiddels rechtgetrokken zeehaven met de Ooster- en Westerschans, soldatenverblijven, windmolens, loopgangen, het havenhoofd en het galgenveld van Goes. De huidige randen van het havengebied komen voor een groot deel overeen met de wallen van de fortificatie uit de 17e eeuw. Met name de zandlichamen aan de westrand van het gebied zijn nog steeds goed herkenbaar. De vestingwerken hebben nooit een aanval tegen moeten houden.

De voormalige vestingwerken aan de oostzijde van het havengebied zijn grotendeels verdwenen en hebben plaatsgemaakt voor de Ketelhaven en Houthaven uit de jaren '60'. De locatie ligt net buiten de voormalige oostelijke wal.



Figuur 5: Uitsnede historische kaart 1850 bron: www.zeeland.nl

3.2 Functionele en ruimtelijke gebiedsopbouw

De locatie ligt aan de rand van een gebied wat gekenmerkt wordt door bedrijvigheid. De locatie ligt ingeklemd tussen een hoofdontsluitingsweg de Houtkade (die het Havengebied en het Goese Meer met de stadsring verbindt) en de betoncentrale van Haringman beton.

Het gebied wordt ruimtelijk gekenmerkt door kleinschalige bedrijfsloodsen ten zuiden van de locatie, het terrein van de betonfabriek en de open ruimte van het water van de Houthaven met de ligplaatsen voor historische schepen. De Houtkade is een langgerekte lineaire structuur, omzoomd door boombeplanting en aan de oostzijde begrensd door de Kattendijksedijk die doorloopt tot aan de Oosterschelde.

4 Visie op het plangebied

Het bouwplan

Op de locatie staat nu een oude halfronde loods. De loods ligt op ruime afstand van de Houtkade en wordt omzoomd door een groenzone met bomen (deel uitmakend van de boomstructuur langs de Houtkade). Doel van het plan is de oude loods te slopen en te vervangen door een nieuw moderne loods, opgebouwd uit sandwich elementen en een zadeldak.

Het deel van de houtkade waar de locatie deel van uitmaakt, wordt gekenmerkt door een variatie aan bedrijfspanden en –terreinen. Ten noorden van de locatie ligt de overgang van een bebouwde, meer steenachtige omgeving, naar de meer groene laanstructuur van de Houtkade. De Houthaven heeft hier een zijarm die tot aan de Houtkade loopt en een onderbreking vormt tussen de twee verschillende delen van de Houtkade. De nieuw te bouwen loods ligt op de rand van het bebouwde deel en draagt met haar massa bij aan de begrenzing van het zuidelijk deel van de Houtkade.



Figuur 6: Nieuwe situatie

De nieuwe loods wordt geplaatst op een nieuw aan te leggen betonplaat op zand. De loods wordt bekleed met een antracieten stalen gevelbekleding en een antracieten stalen dak.

De aanwezige beplantingsstrook naast de huidige loods wordt zoveel mogelijk behouden en verdicht met heesters. De beplantingsstrook heeft een breedte van 5 meter over de volledige lengte van de loods. Te gebruiken soorten zijn Hazelaar, Vlier en Lijsterbes.



Figuur 7: Impressie

5 Planologisch relevante aspecten

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid, wegverkeerslawaaï en industrielawaai

De beoogde locatie ligt langs de Houtkade. Hier geldt een 50 km regime. Aangezien de beoogde ontwikkeling geen geluidsgevoelig object betreft is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk en staat de Wet geluidhinder voor wat betreft wegverkeerslawaaï de vervanging van de loods niet in de weg.

De beoogde locatie ligt tevens binnen de 'geluidszone – industrie – 1' en 'geluidszone – industrie -2'. Het bestemmingsplan regelt hiermee dat een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, als gevolg van industrielawaai wordt tegengegaan. Aangezien het hier niet om een geluidsgevoelige functie gaat (zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder) staat de Wet geluidhinder ook wat betreft industrielawaai de vervanging van de loods niet in de weg.

Conclusie

Bovenstaande in acht genomen staat de Wet geluidhinder realisatie van de beoogde nieuwe ontwikkeling niet in de weg.

5.1.2 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient aandacht te worden besteed aan de luchtkwaliteit. Indien sprake is van een dusdanig kleine ontwikkeling, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, kan toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU was het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Gezien het feit dat de huidige loods (die al 30 jaar in gebruik is) wordt vervangen door een nieuwe en het huidige gebruik in de nieuwe situatie niet veranderd is het aannemelijk dat er geen toename van voertuigbewegingen valt te verwachten. De leden van de Jacob Valckegroep zijn grotendeels minderjarig en woonachtig in Goes en omgeving en komen op de fiets. De enige toename van autobewegingen is te verwachten door een toename van het ledenaantal.

Middels de NIBM-tool kan worden berekend of een ontwikkeling bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Pas bij een toename van meer dan 1300 voertuigbewegingen per dag wordt laat de berekening een overschrijding van de grenswaarde zien. Aangezien het bouwplan nauwelijks of geen extra voertuigbeweging tot gevolg heeft kan worden geconcludeerd dat het Besluit NIBM van toepassing is. Een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Gelet op het gelijkblijven van de verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie zal het beoogd initiatief geen verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben.

De Wlk staat realisatie van de beoogde nieuwe ontwikkeling derhalve niet in de weg.

5.1.3 Bodem

Het beleid van de provincie Zeeland gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek (historisch onderzoek) te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Door SMA Zeeland B.V. is een onderzoek naar de bodemgesteldheid uitgevoerd. De conclusie uit het rapport is hieronder opgenomen. Voor de overige informatie m.b.t. dit rapport wordt verwezen naar de bijlage .

De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen herinrichting van de betreffende locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

In de bovengrond zijn plaatselijk (licht) verhoogde gehalten van enkele zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetoond.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen met de geanalyseerde parameters.

In het grondwater zijn van nature verhoogde concentraties arseen en molybdeen aangetoond. Tevens is een geringe streefwaarde-overschrijding met naftaleen aangetoond.

Conclusie

De op de onderzoekslocatie geconstateerde licht tot matig verhoogde gehalten in de grond en licht verhoogde concentraties in het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Er dient wel rekening mee gehouden te worden dat grond met licht of matig verhoogde gehalten niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie.

5.2 Verkeer en parkeren

Goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen zijn van belang voor de functionaliteit van een Ten aanzien van de aspecten parkeren en bereikbaarheid kan het volgende worden geconcludeerd: Aangezien:

- het bouwplan vervangende nieuwbouw betreft en er geen significante toename is van het bebouwd oppervlak;
- aangezien er geen functionele wijziging plaatsvindt ten opzichte van het huidige gebruik;
- en het parkeerterrein voor de loods voorziet in 11 parkeerplaatsen en de gebruikers grotendeels gebruik maken van de fiets,

is er geen toename van verkeersbewegingen en parkeerbehoefte te verwachten ten gevolge van het bouwplan.

Bouwverkeer

Gedurende de bouwperiode zal er bevoorrading van de bouw plaatsvinden. Het bouwverkeer komt en gaat via de Houtkade en heeft voldoende opstelruimte op het terrein voor de loods.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in voldoende mate in de parkeerbehoefte en heeft geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. Verkeersaspecten vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

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 (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen 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 zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Er vinden in de directe omgeving van de locatie geen milieubelastende activiteiten plaats die van invloed zijn op het beoogde gebruik van de loods aangezien de beoogde ontwikkeling geen gevoelige functie betreft.

Naast bovenstaande dient ook aandacht te worden besteed aan mogelijke overlast die wordt veroorzaakt door de beoogde ontwikkeling.

In de staat van bedrijfsactiviteiten uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt geadviseerd voor buurt- en clubhuizen een afstand in acht te nemen van tenminste 30 meter tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming. Aangezien sprake is van kleinschalige onderhoudswerkzaamheden aan stalen boten is het, vanuit een goede ruimtelijke ordening, passend om de afstanden voor categorie 28 (vervaardiging en reparatie van producten van metaal) in acht te nemen. De grootste maatgevende afstand is de afstand van 50 meter voor het aspect geluid.

Hemelsbreed gemeten zijn dat de woningen aan de Kattendijksedijk nummer 5 en 7 op een afstand van ca 175 meter. Dit overschrijdt ruimschoots de minimale afstand van 50 meter.

Conclusie

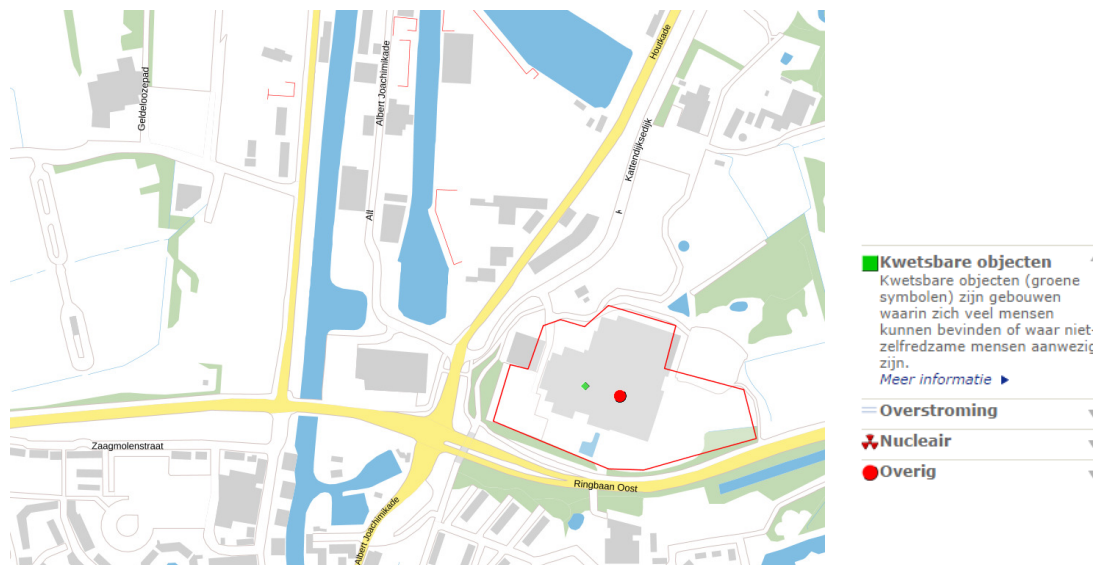
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.



Figuur 8: Fragment risicokaart omgeving plangebied, bron Rijksoverheid

Inrichtingen

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI. Uit de risicokaart Provincie Zeeland, RisicoAtlas en het bestemmingsplan is gebleken dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting, spoor en /of aardgastransportleiding. Verder komen in de omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten voor.

In de omgeving zijn op basis van het bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen. Binnen de inrichting vinden eveneens geen activiteiten plaats waardoor extra voorzieningen ten behoeve van externe veiligheid nodig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.5 Flora en Fauna

Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. Beschermde flora en fauna mogen niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied leven.

Er is sprake van een binnenstedelijke locatie. Ter plaatse zijn geen groenstructuren aanwezig. De locatie ligt niet in de directe nabijheid van een natuurgebied (NatuurNetwerk Zeeland of Natura 2000). Het terrein is nagenoeg geheel verhard of bestaat uit gecultiveerd groenplantsoen. Het is niet aannemelijk dat er zich beschermde flora- en fauna hebben gevestigd.

Voor het slopen van de loods is een sloopmelding gedaan.

Gebiedsbescherming

In het kader van de toets aan de Wet Natuurbescherming wordt bepaald of een project of plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Voor plannen dient middels een voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, getoetst te worden of het plan mogelijk significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen die gelegen zijn binnen omliggende Natura 2000-gebieden. De beoordeling van plannen, projecten en andere handelingen is uitgewerkt in paragraaf 2.3 van de Wet natuurbescherming.

Daarom is een AERIUS-berekening gemaakt gebaseerd op de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan. Dit betreft dat een berekening in het kader van het effect, waarbij de veranderingen ten opzichte van de 'nul-situatie' (alsof de loods er nog niet stond) naar de nieuwe situatie met gemiddeld 35 verkeersbewegingen per week wordt afgezet. Dit is in het hypothetische geval dat alle bezoekers met de auto zouden komen. (in werkelijkheid komt het merendeel van de bezoekers op de fiets).

Het aantal bewegingen van motorrijvoertuigen, waarmee in de AERIUS-calculator wordt gerekend, is gebaseerd op het feitelijk gebruik. Tevens is uitgegaan van 1 verkeersbeweging per maand met een vrachtwagen. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er geen natuurgebieden zijn met reken resultaten die hoger dan de drempelwaarde zijn. Er zijn dus geen effecten op Natura-2000 gebieden door Nox en NH3 uitstoot uit verkeersbewegingen behorende bij Klein Costa Rica. De AERIUS-berekening is toegevoegd in Bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

De Wet natuurbescherming legt geen beperkingen op aan de sloop en nieuwbouw van de loods. Het aanvragen van een eventuele ontheffing voor de ontwikkeling van perceel en gebouw is overbodig. De nodige werkzaamheden zijn ook niet aan een beperking onderhevig zoals bijv. de broedtijd van vogels.

5.6 Cultuurhistorie en archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in principe in situ (in de bodem) bewaard zullen moeten blijven. Dat wil zeggen dat er naar gestreefd moet worden om de waarde te laten zitten waar het zit. Indien dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.

Het plangebied maakt deel uit van een gebied waar een gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld. Ter plaatse van de beoogde locatie geldt 'Waarde-archeologie-2'. Dit betekent dat er een archeologisch onderzoek nodig is wanneer de bodemingrepen een groter oppervlak beslaan dan 250m² of dieper dan 40 cm onder maaiveld reiken. In dat geval dient de initiatiefnemer een rapport te overleggen waarin naar oordeel van de bevoegde overheid de archeologische waarde van het plangebied voldoende is vastgesteld.

Het bouwplan betreft een ontwikkeling met een oppervlak van 144 m² wat kleiner is dan de in het bestemmingsplan genoemde grenswaarde van 250 m². Het bepaalde in lid 24.2 sub b uit het bestemmingsplan 'Havengebied Goes' is daarom niet van toepassing. Hierdoor hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd en het aspect archeologie staat de afgifte van een omgevingsvergunning niet in de weg hoeft te staan.

De aangewezen 'Waarde-archeologie-2' blijft onverminderd van kracht omdat er geen deskundig archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden waaruit blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Indien tijdens de bouwfase toch archeologische resten worden aangetroffen dient dit te worden gemeld conform de wettelijke meldingsplicht ex paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet.

Conclusie

Archeologie legt geen beperkingen op aan bouwplan. De ontwikkeling past binnen de beleidsregels voor vrijstelling van archeologisch onderzoek.

5.7 Welstandscriteria

Welstandsnota gemeente Goes

Het welstandsbeleid van de Gemeente Goes is vervat in de Welstandsnota welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Goes op 17 oktober 2013. Via een online applicatie is het welstandsbeleid ter plaatse van de beoogde ontwikkeling eenvoudig te raadplegen.

Het van kracht zijnde welstandsbeleid ter plaatse van de locatie

Plaatsing

- Behouden van bestaande verkavelingspatroon, ook bij (vervangende) nieuwbouw, tenzij er sprake is van een stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt.
- Aansluiten op het ritme en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- Aanwezige rooilijnen respecteren.

Massa en vorm

- Bij renovatie of verbouwing samenstelling van de hoofdmassa respecteren.
- Bij (vervangende) nieuwbouw moeten maat en schaal passen bij de omliggende bebouwing, tenzij er sprake is van een bijzondere stedenbouwkundige situatie die afwijking daarvan mogelijk maakt.
- Aan, uit- en bijgebouwen, voor zover in het zicht gelegen, qua massa en hoofdvorm verwant aan het hoofdgebouw.

Gevelkarakteristiek

- Behouden van de samenhangende uitstraling van een bouwblok/cluster. Gebruik maken van het tijdsbeeld van de wijk, buurt of bouwblok.
- Behouden van de ritmiek in straatwanden.
- Eigentijdse uitwerking van een gevel is mogelijk mits ondergeschikt en met respect voor de oorspronkelijke of aanwezige karakteristieken van een cluster/ensemble uitgevoerd;
- Bij (vervangende) nieuwbouw van een bouwblok/cluster is een eigentijdse uitwerking mits passend in de stedenbouwkundig context van de buurt.
- Geen gesloten (blinde) gevels aan straatzijden.

Kleur en materiaal

- Binnen een bouwblok/cluster dienen materialen en kleuren van gevels en daken een eenheid te vormen.
- Eigentijdse materiaal- en kleurgebruik is mogelijk.
- Geen sterk contrasterende kleuren en materialen.
- Aan, uit- en bijgebouwen en dakkapellen, voor zover in het zicht gelegen, qua materiaal en kleur verwant aan het hoofdgebouw.

Conclusie

De nieuw te bouwen loods past binnen de huidige structuur aan de Houtkade. Zowel langs-gerichte als dwars op de weg gerichte loodsen komen voor. De huidige rooilijn wordt gerespecteerd. De maat en schaal van het gebouw past binnen de omliggende bebouwing. Gezien de solitaire opstelling van het gebouw is er geen sprake van een samenhangende uitstraling. Het plan wordt ter toetsing voorgelegd aan de gemeente Goes.

5.8 Water

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 op de ruimtelijke ordening (Bro) zijn gemeenten verplicht om bij de voorbereiding van een ruimtelijke onderbouwing 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 watertoetstabel ondersteunt de onderbouwing van de wateraspecten in een ruimtelijk plan.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Scheldestromen, verantwoordelijk voor het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer.

Onderstaande watertoets tabel geeft inzicht in de impact op de verschillende water- en veiligheid gerelateerde aspecten.

Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Veiligheid waterkeringen Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	<i>De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Goes, en gelegen binnen beschermingszone B van de Kattendijksedijk waarbinnen geen bouwbeperkingen gelden vanuit waterkeringbeheer. Er mag gebouwd worden mits de stabiliteit/waterkerend vermogen van de waterkering niet wordt aangetast. Gezien de beperkte funderingsdiepte onder het gebouw waarvoor geen diepe ontgravingen moeten plaatsvinden is realisering van het plan niet bezwaarlijk uit oogpunt van waterkeringbeheer.</i>																				
Voorkomen overlast door oppervlaktewater Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstroming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.	Vermeld de totale oppervlakken (in m2) van: <table><tr><td></td><td>huidige situatie</td><td>na realisatie</td><td></td></tr><tr><td>dakoppervlak</td><td>144</td><td>144</td><td>1</td></tr><tr><td>dichte bodemverharding</td><td>Nvt</td><td>nvt</td><td>2</td></tr><tr><td>doorlatende bodemverharding</td><td>Nvt</td><td>Nvt</td><td>3</td></tr><tr><td>wateroppervlak</td><td>nvt</td><td>Nvt</td><td>4</td></tr></table> • Overall: geef aan hoe compensatie wordt voorgesteld voor het netto effect van deze veranderingen: NVT		huidige situatie	na realisatie		dakoppervlak	144	144	1	dichte bodemverharding	Nvt	nvt	2	doorlatende bodemverharding	Nvt	Nvt	3	wateroppervlak	nvt	Nvt	4
	huidige situatie	na realisatie																			
dakoppervlak	144	144	1																		
dichte bodemverharding	Nvt	nvt	2																		
doorlatende bodemverharding	Nvt	Nvt	3																		
wateroppervlak	nvt	Nvt	4																		
Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater Waarborgen 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.	<i>Huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het gemeenteriool. Het hemelwater op het dak vloeit via de naastliggende berm en de verharding af naar het oppervlaktewater van de Houthaven</i>																				
Thema en water(beheer)doelstelling	Uitwerking																				
Grondwaterkwantiteit en verdroging Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.	<i>Er is vooralsnog geen grondwateroverlast bekend. De hierboven genoemde maatregelen kunnen een bijdrage leveren aan het tegengaan van verdroging. Er wordt geen grondwater onttrokken.</i>																				

Grondwaterkwaliteit Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.	<i>De gekozen dakbedekkingen bestaan uit metalen dakbedekking. De nieuwe ontwikkeling heeft daardoor geen noemenswaardige consequenties voor de oppervlaktewaterkwaliteit</i>
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren.	<i>De gekozen dakbedekkingen bestaan uit metalen dakbedekking. De nieuwe ontwikkeling heeft daardoor geen noemenswaardige consequenties voor de oppervlaktewaterkwaliteit</i>
Volksgezondheid Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	<i>Er zijn geen watergerelateerde consequenties zijn voor de volksgezondheid.</i>
Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	<i>De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodemdaling.</i>
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	<i>In en rond de locatie is geen natte natuur aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft geen consequenties voor de aquatische natuur</i>
Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	<i>In en rond de locatie is voldoende oppervlaktewater aanwezig. De beoogde ontwikkeling heeft geen consequenties voor de aquatische natuur</i>
<i>Andere belangen waterbeheer</i>	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	<i>nvt</i>
Wegen in beheer bij het waterschap (alleen invullen voor zover van toepassing) * in de bouwfase: Vinden er transporten (grond/bouwmaterialen) plaats over waterschapswegen? * na realisatie: verkeersaantrekkende werking Veroorzaakt uw plan structureel extra verkeer? * na realisatie: bereikbaarheid Omschrijf hoe motorvoertuigen, fietsers en voetgangers uw plan kunnen bereiken. Worden er hiervoor uitwegen gewijzigd of nieuw aangelegd? * na realisatie: parkeren Wordt er op uw eigen terrein geparkeerd? * na realisatie: (ver)bouwen Bent u voornemens om binnen 20 meter van een waterschapsweg een bouwwerk te (ver)bouwen? (zoals een woning of afscheiding (gefundeerd)).	<i>nee</i> <i>nvt</i> <i>nvt</i> <i>nvt</i> <i>nvt</i> <i>nvt</i>

Figuur 9: Watertoetstabel

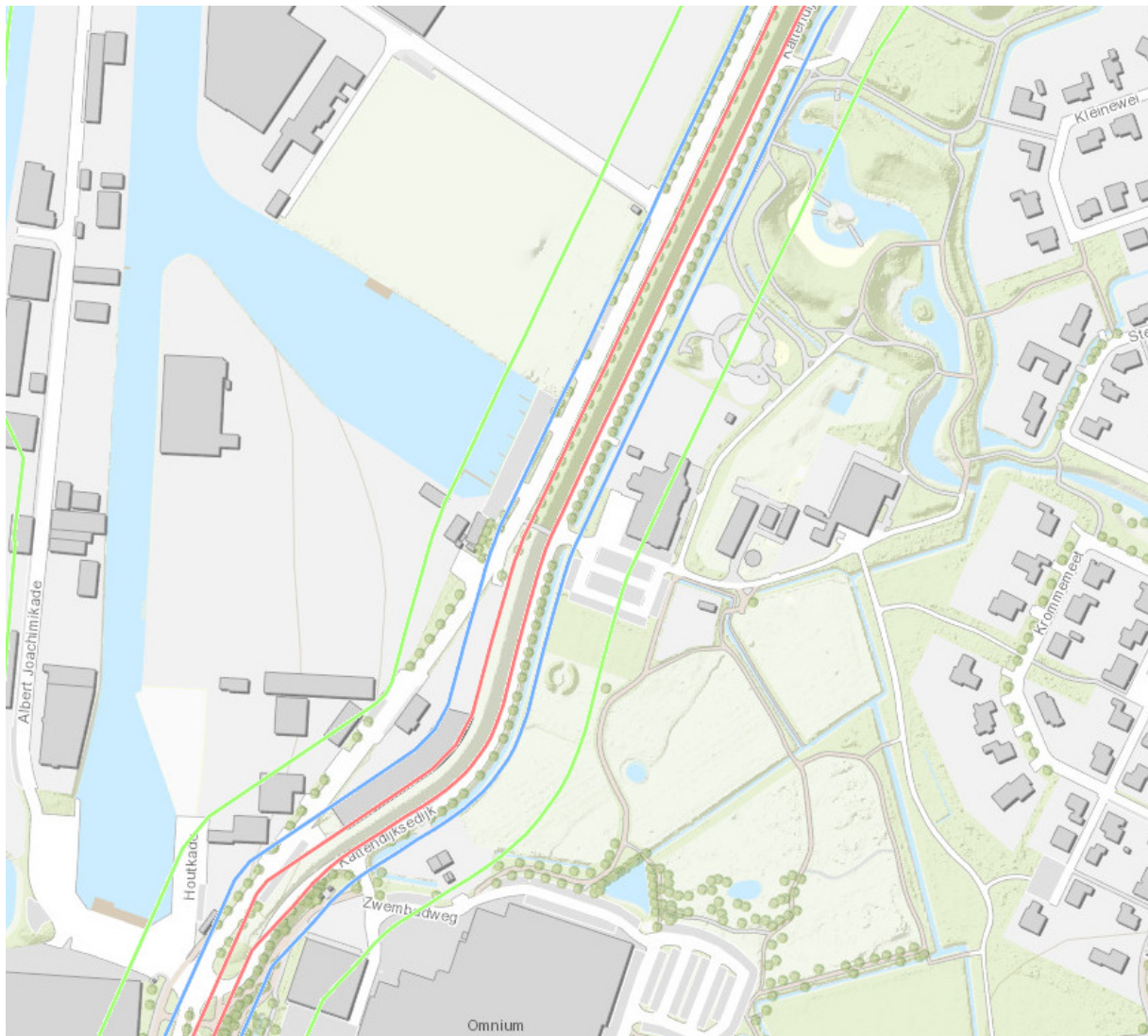


Fig. 10 Beschermingszones waterkeringen

Conclusie

Op grond van het commentaar op deze watertoetstabel dat op d.d. 8 mei 2019 van het waterschap is ontvangen kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen inbreuk doet op de waterveiligheid, dat er geen sprake is van wateroverlast en dat voldaan wordt aan de waterbeheer doelstellingen van het waterschap.

5 Juridische vormgeving

Een omgevingsvergunning die wordt verleend op basis van een wabo besluit dient conform artikel.2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o Wabo te worden verleend op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- de huidige en de toekomstige situatie, zowel van het gebruik en de inrichting, als van de planologisch-juridische situatie;
- de wijze waarop het bouwplan voldoet aan het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid;
- de milieuaspecten, zoals bodemkwaliteit, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid;
- water, archeologie en ecologie;
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Deze aspecten zijn in het voorliggende rapport aan de orde gekomen.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.2.1 Bro is er sprake van een aangewezen bouwplan en dient een exploitatieplan te worden opgesteld. Afwijking daarvan kan op grond van artikel 6.12, lid 2 van genoemde wet, indien de kosten anderszins zijn verzekerd. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee de kosten anderszins verzekerd zijn. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

7 Maatschappelijke Toetsing

Op de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor 'bouwen en handelen in strijd met het bestemmingsplan' die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet is artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Hierin is vastgesteld dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan besproken met de provincie en het waterschap. De reacties van het waterschap zijn verwerkt in paragraaf 4.9.

Daarnaast wordt het plan, voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning 6 weken ter inzage gelegd. Verlenen van de omgevingsvergunning gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen, waarna de omgevingsvergunning voor een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd.

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Rapportage Aeries Calculator