



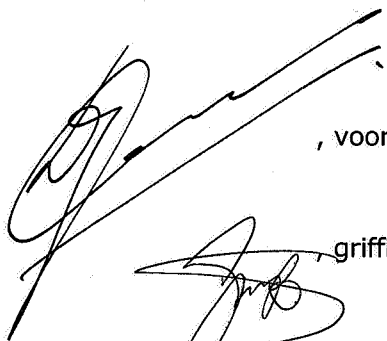
Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Goes Middelburg Breda Terneuzen

GEMEENTE GOES

Bestemmingsplan "Hotel Goes"



Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes
bij besluit van 28 mei 2009

 , voorzitter

 griffier wnd.



Notulenvan de Raad van de Gemeente



Architecten
Zedenbeoordeling



Franz den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE Goes
telefoon (0113) 276468
fax (0113) 214428

www.rdb.nl

Goes Middelburg Nieuwe Torenhuizen

gemeente
titel

Goes
Bestemmingsplan "Hotel Goes"

projectnummer
datum

GO4170/BG20
28 mei 2009

Voorontwerp
Ontwerp
Vastgesteld

12 maart 2008
14 november 2008
28 mei 2009



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Hotel Goes" in de gemeente Goes

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	BELEIDSKADERS	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	5
2.3	Gemeentelijk beleid	7
2.4	Toetsing beleidskaders	8
3	TOELICHTING OP UITBREIDINGSPLAN	9
3.1	Bestaande situatie	9
3.2	Beoogde situatie	9
3.3	Verkeer en parkeren	13
3.4	Landschappelijke inpassing	13
4	VEREVENING	15
4.1	Het principe verevening	15
4.2	Toepassing van verevening bij ontwikkelingen Hotel Goes	15
4.3	Consequenties verevening voor het bestemmingsplan	16
5	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	17
5.1	Geluidhinder	17
5.2	Luchtkwaliteit	17
5.3	Bodemverontreiniging	21
5.4	Ecologie	22
5.5	Archeologie	23
5.6	Water	26
5.7	Milieuhinder	29
5.8	Externe veiligheid	29
6	JURIDISCHE VORMGEVING	33
6.1	Planvorm	33
6.2	Toelichting op de bestemmingen	33
6.2.1	Inleidende regels	33
6.2.2	Bestemmingsregels	33
6.2.3	Algemene regels	34
6.2.4	Overgangs- en slotregels	35
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37

8 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

39

BIJLAGEN:

1. Masterplan Hotel Goes, voorstel landschappelijke inpassing en verevening hotel-uitbreiding.
2. Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit.
3. Eindrapport verkennend bodemonderzoek Antony Fokkerstraat 100 te Goes.
4. Verkennend archeologisch onderzoek Antony Fokkerstraat 100 te Goes.
5. Overlegreacties artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.
6. Raadsvoorstel en raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan "Hotel Goes".

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten zuidwesten van de kern Goes ligt Hotel Goes. In het verleden heeft het hotel een aantal keer uitgebreid. Op dit moment is voorzien dat het hotel toe is aan een uitbreiding met een verbreding van het programma. Deze uitbreiding is opgedeeld in vier fasen, waarvan de eerste fase inmiddels in uitvoering is. De eerste fase van de voorziene uitbreidingen en eerdere uitbreidingen zijn gerealiseerd door middel van een vrijstellingsprocedure op het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridische verankering van deze uitbreidingen. Daarnaast maakt het onderhavige bestemmingsplan de overige drie uitbreidingsfases ook mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Anthony Fokkerstraat. De westelijke grens wordt bepaald door de Repelweg. Ten oosten ligt de Deltaweg (A256). De zuidelijke plangrens vormen aangrenzende agrarische percelen (zie figuren 1 en 2 op pagina 4).

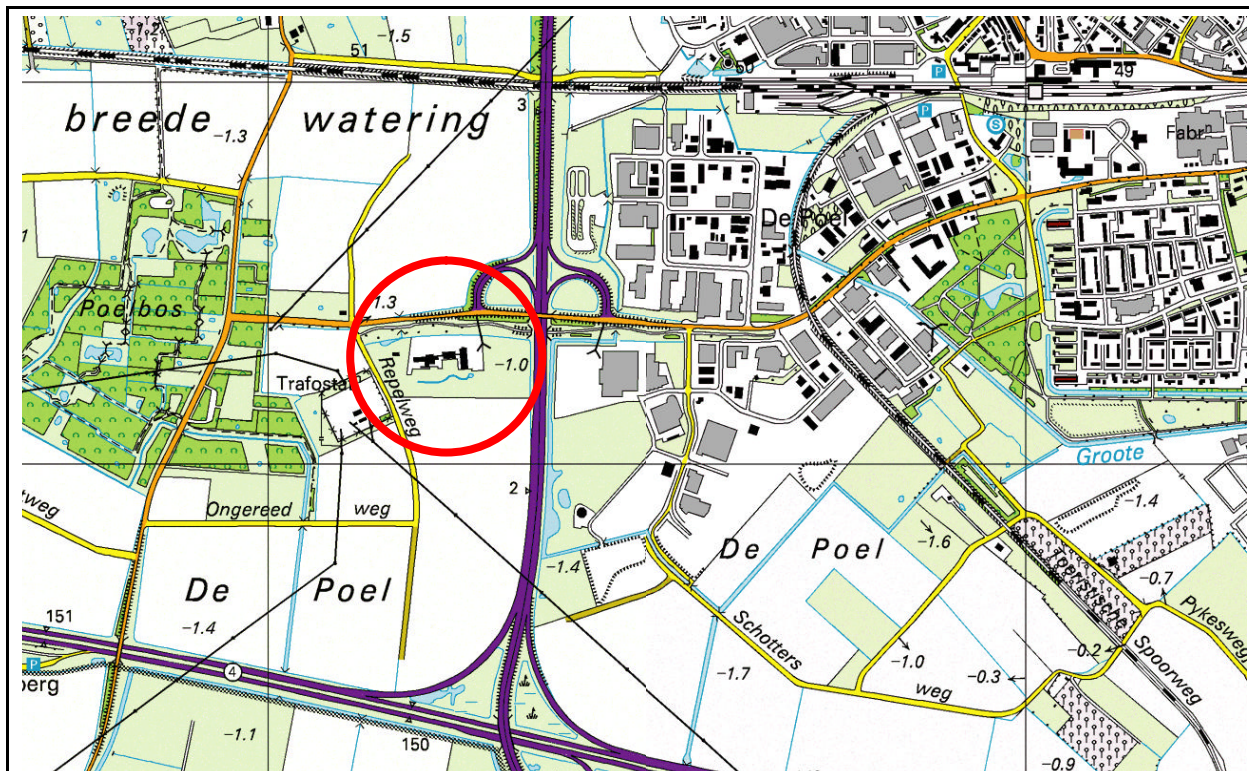
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het onderhavige bestemmingsplan vervangt de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
Motelterrein	15-11-1984	26-03-1985
Buitengebied (deels)	20-07-1978	09-09-1980
Landelijk Gebied (deels)	20-12-2001	02-07-2002

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstukken 3, 4 en 5 stellen respectievelijk het uitbreidingsplan, de verevening van het plan en de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde. De juridische vormgeving wordt behandeld in hoofdstuk 6. De economische uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 7 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing van de beoogde ontwikkeling behandeld.



Figuur 1 Ligging plangebied



Figuur 2 Straatnamenkaart

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe de provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien.

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek.

Ingegaan wordt op de relevante uitwerking van de laatstgenoemde hoofddoelstelling.

De hotelsector in Zeeland is ten opzichte van andere verblijfsrecreatieve voorzieningen ondervertegenwoordigd en bestaat vergeleken met het landelijk gemiddelde relatief veel uit niet-geclassificeerde accommodaties. De hotelsector kan een bijdrage leveren aan de seizoensverlenging en de (jaarronde) werkgelegenheid. Het beleid is daarom gericht op het ruimte bieden voor nieuwe hotels. Op de eerste plaats zijn er in en aansluitend aan bebouwd gebied (zoals de bebouwde kom) en recreatieconcentraties mogelijkheden voor nieuwvestiging van hotels. Verder kunnen ook daarbuiten een beperkt aantal locaties worden overwogen. Gezien de marktanalyse moet het in die gevallen dan gaan om het luxere segment en moet dan sprake zijn van een locatie met uitstraling, op een kruising van landschapstypen en in de nabijheid van een aantrekkelijke kern en andere toeristische voorzieningen. Ook aan nieuwe unieke hotelconcepten, waarbij het concept of profiel een afwijkende locatie wenselijk maakt, kan bij een goede motivering planologische ruimte geboden worden. Daarbij dient door de initiatiefnemer bovendien de bijdrage van het initiatief aan de vernieuwing en/of verbreding van het Zeeuwse toeristische product te worden aangetoond. Ook hier gelden de algemene inpassingsvoorwaarden en de voorwaarden van landschappelijke inpassing en verevening.

Omdat de provincie expliciet ruimte geeft voor het ontwikkelen van nieuwe hotels mag worden aangenomen dat het uitbreiden van de bestaande hotels wordt aangemoedigd. Juist vanwege de nagestreefde hoge kwaliteit van hotels kan ruimte worden geboden aan voorgestane ontwikkeling daar de uitbreiding van het hotel ook een uitbreiding van het voorzieningenniveau met zich meebrengt, met onder andere een tennisbaan, fitnessruimte, sauna en een zwembad. Deze redenering wordt onderbouwd met het concentratie uitgangspunt, eveneens uit paragraaf 5.6 van het Omgevingsplan. In deze paragraaf is Goes aangegeven als een recreatief concentratiegebied.

Handreiking verevening

Op 15 januari 2008 hebben Gedeputeerde Staten van Zeeland de Handreiking Verevening vastgesteld. In het provinciale omgevingsbeleid wordt ruimte geboden voor ontwikkelingen gericht op het versterken van de (economische en sociaal-culturele) dynamiek. Deze extra ontwikkelingsruimte hangt samen met het versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten. Derhalve is het principe van verevening geïntroduceerd. Uitgangspunt voor het principe van verevening is dat bij nieuwe ontwikkelingen naast een investering in dynamiek tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.

Het principe van verevening is van toepassing bij nieuwe initiatieven en uitbreiding en/of intensivering van bestaande initiatieven. In de handreiking is opgenomen voor welke ontwikkelingen een uitzondering wordt gemaakt. Ook zijn in de handreiking indicaties opgenomen voor het vaststellen van de hoogte van de noodzakelijk geachte vereveningsbijdrage.

De voorziene uitbreiding van hotel Goes valt onder het vereveningsprincipe. In hoofdstuk 4 is aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan de vereveningsopgave.

Regiovisie De Bevelanden

De Bevelanden vormen binnen Zeeland in sociaal-maatschappelijk opzicht één samenhangend en geografisch duidelijk begrensd gebied. De vijf gemeenten in de Bevelanden, Borsele, Goes, Noord-Beveland, Kapelle en Reimerswaal functioneren ook steeds meer als regio en willen verdere invulling geven aan intergemeentelijke samenwerking. Met

name op het vlak van economie en ruimtegebruik is het van belang om als regio sterker te staan en knelpunten en vraagstukken op regionaal niveau aan te pakken.

De regiovisie wordt gevoed door een drietal thematische ruimtelijke visies, die afzonderlijk ingaan op de geprioriteerde thema's wonen, werken, recreëren. Voor onderhavige ontwikkeling is alleen het themarapport recreatie van toepassing. Derhalve komt alleen dit themarapport hier aan de orde.

Themarapport recreatie

Toerisme en recreatie vormen al sinds lange tijd een belangrijke pijler onder de Zeeuwse economie. De tijd dat daarbij uitsluitend naar de Noodzeekust en het Veerse Meer als dragers van toerisme werd gekeken is voorbij. Steeds meer regio's ontwikkelen en ontsluiten hun toeristisch- recreatief potentieel voor steeds diversere doelgroepen. Doelgroepen worden niet alleen gezocht buiten de regio, maar nadrukkelijk ook erbinnen, omdat een belangrijk deel van de recreatievraag zich voltrekt in de eigen regio.

De vijf Bevelandse gemeenten hebben besloten om waar mogelijk en zinvol gezamenlijk op te trekken. Voor wat betreft toerisme en recreatie ligt de focus niet zozeer op het scheppen van fysieke ruimte (via de ruimtelijke ordening) maar veel meer op het mobiliseren van marktkrachten. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een reeds aanwezig toeristisch-recreatief aanbod dat evenwel in veel gevallen kwaliteitsverbetering behoeft. De Bevelandse gemeenten willen -mede aansluitend op reeds in gang gezette initiatieven, zoals de Gebiedsvisie Veerse Meer- initiatieven ter versterking van het toeristisch recreatief product ondersteunen onder de voorwaarde dat deze initiatieven de regionale samenhang vergroten en leiden tot een duurzame inrichting van de regio. De ambitie is erop gericht de aantrekkingskracht van de Bevelanden als toeristisch-recreatieve regio te vergroten en het imago te versterken.

De stad Goes vormt in de Bevelanden verreweg de grootste concentratie van bebouwing, winkelaanbod, bedrijvigheid en werkgelegenheid. Daarnaast ligt de kern aan het kruispunt tussen twee belangrijke Zeeuwse autoroutes (A58 en A256). Goes heeft een aantrekkelijke historische binnenstad met een relatief uitgebreid voorzieningenaanbod gericht op stedelijke recreatie. Opgeteld maakt dit dat Goes een van de belangrijkste economische dragers van Zeeland is. Vanuit de regiovisie is Goes aangewezen voor de doorontwikkeling en versterking van stedelijke recreatie.

2.3 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Goes (2004)

Het welstandsbeleid van de gemeente Goes is verwoord in de 'Welstandsnota Goes'. Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder gebiedsgerichte beoordelingskaders. Deze dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsomschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwvraag van toepassing is te worden gehanteerd.

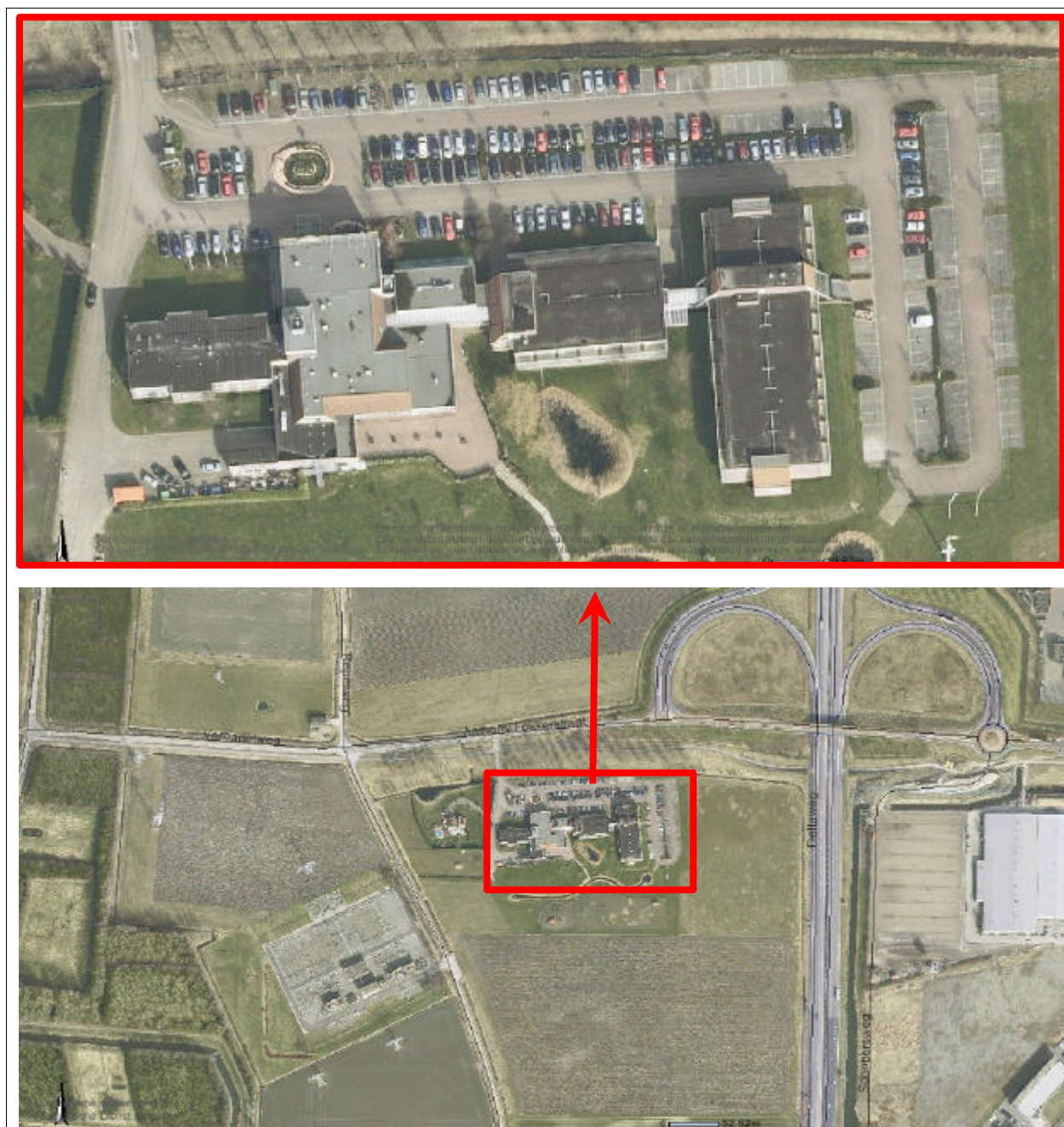
In de welstandsnota valt het projectgebied onder het 'kreekruggenlandschap'. Het gebied is benoemd tot bijzonder welstandsgebied. Uitgangspunt is het behouden, benutten

en waar nodig versterken van de cultuurhistorische identiteit en waarden. (Vervangende) nieuwbouw dient te worden afgestemd op de bebouwingshoogte en –massa van de omliggende bebouwing of het ensemble van gebouwen als geheel.

Ondanks dat Hotel Goes valt binnen de gebiedstypering 'kreekruggenlandschap' is deze typering specifiek voor deze locatie niet geheel toepasselijk. Naast de criteria voor 'kreekruggenlandschap' zal het plan daarom eveneens getoetst worden aan de algemene welstandscriteria.

2.4 Toetsing beleidskaders

De voorziene ontwikkeling past binnen de bovenstaande beleidskaders.



Figuur 3 Luchtfoto Hotel Goes en omgeving

3 TOELICHTING OP UITBREIDINGSPLAN

3.1 Bestaande situatie

Hotel Goes ligt aan de Anthony Fokkerstraat, tussen de Deltaweg en de Repelweg, ruim ten noorden van de A58 (zie figuur 1 en 2). Het hotel ligt in het buitengebied van de gemeente Goes. Aan de noord- en westzijde is het hotel enigszins afgeschermd met wat bomen en struiken. De zuid- en oostzijde van het hotel bieden uitzicht over het weidse landschap. Met uitzondering van de nabij gelegen transformatiecentrale vormt Hotel Goes de enige bebouwing in de oksel Deltaweg - A58. Het vormt hiermee een incident in het verder vrijwel lege landschap (zie figuur 3).

Het complex is gelegen op een 'terp' van ca. 1,4 m hoog ten opzichte van het omliggende maaiveld. De bouwhoogte varieert van één tot drie bouwlagen, exclusief souterrain.

Hotel Goes heeft in het verleden al verscheidene malen ad-hoc uitbreidingen gekend. Hierdoor heeft het complex het karakter van een opeenstapeling van verschillende uitbreidingen, en kent het weinig ruimtelijke eenheid.

3.2 Beoogde situatie

Hotel Goes is toe aan een nieuwe uitbreiding met een verbreding van het programma. De voorziene uitbreiding biedt tegelijkertijd de gelegenheid om meer eenheid te brengen in architectuur van de bestaande bebouwing. De voorziene ontwikkeling wordt opgedeeld in 4 fases. Hieronder wordt per fase aangegeven welke ontwikkelingen zijn voorzien. In figuur 4 is een footprint van het voorziene hotel opgenomen, waarin in de opgenomen letters corresponderen met de bijbehorende fase.

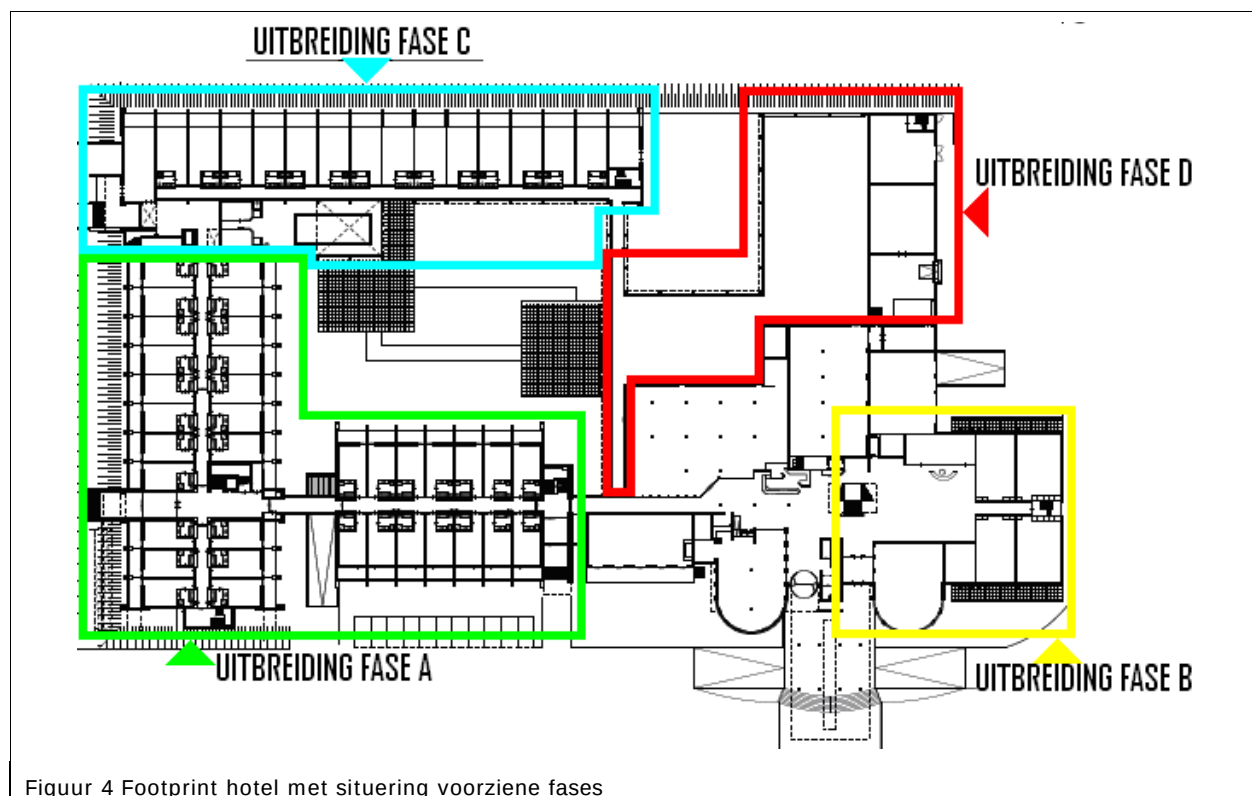
Beoogde situatie per fase

Fase A

De eerste fase omvat het realiseren van een extra (derde) verdieping op de midden-vleugel aan de noordzijde. In deze nieuwe verdieping worden 14 kamers gerealiseerd. Daarnaast worden de oost- en noordvleugel op de eerste en tweede verdieping aan elkaar verbonden door een doorgang te maken. De beide gevels worden gerenoveerd, waarbij de gevels worden aangepast, zodat deze beter op elkaar afgestemd zijn en tevens zullen passen in de architectuur van de overige voorziene verbouwingen.

Fase B

De vleugel aan de noordwestzijde waarin 28 kamers zijn gehuisvest, voldoet niet meer aan de huidige eisen. Deze vleugel wordt geheel vervangen door een nieuwe vleugel van twee verdiepingen hoog. In deze vleugel wordt een uitbreiding van de keuken, de receptie, twaalf zalen, twee kantoorruimtes en een aantal toiletten. In deze fase wordt de entree van het hotel aangepast.



Figuur 4 Footprint hotel met situering voorziene fases



Figuur 5 Sfeerimpressie beoogde situatie

Fase C

Aan de zuidoostzijde wordt een nieuwe vleugel voorzien. De vleugel wordt drie verdiepingen hoog en zal 45 kamers huisvesten. Daarnaast worden in deze vleugel diverse voorzieningen gerealiseerd, waaronder een zwembad, fitnessruimte, sauna en een terras op de tweede verdieping. De bouwgrens van het hotel komt met deze vleugel 23 m verder richting het oosten te liggen.

Tijdens deze fase wordt ook de parkeergelegenheid uitgebreid. Momenteel zijn 242 parkeerplaatsen aanwezig. Het aantal plaatsen wordt uitgebreid tot 345. De parkeerplaatsen zullen met name aan de oostkant van de nieuwe zuidoostvleugel worden gerealiseerd. Ook wordt voorzien dat twee tennisbanen in de zuidoosthoek van het terrein worden gerealiseerd.

Fase D

In de laatste fase wordt een uitbreiding van het restaurant aan de zuidwestzijde voorzien. In deze vleugel wordt tevens een bergruimte gerealiseerd. Na verbouwing wordt de eerste verdieping verbouwd waarbij er een grote zaal en nieuwe sanitaire voorzieningen worden voorzien.

Noodzaak voor het bouwen in fases

Om de voorziene ontwikkelingen van Hotel Goes te realiseren moet de initiatiefnemer een grote investering doen. Een dergelijke investering is voor een (financieel gezond) bedrijf van grote invloed. Om het risico van de investering te beperken is het wenselijk om de investering te splitsen in fases.

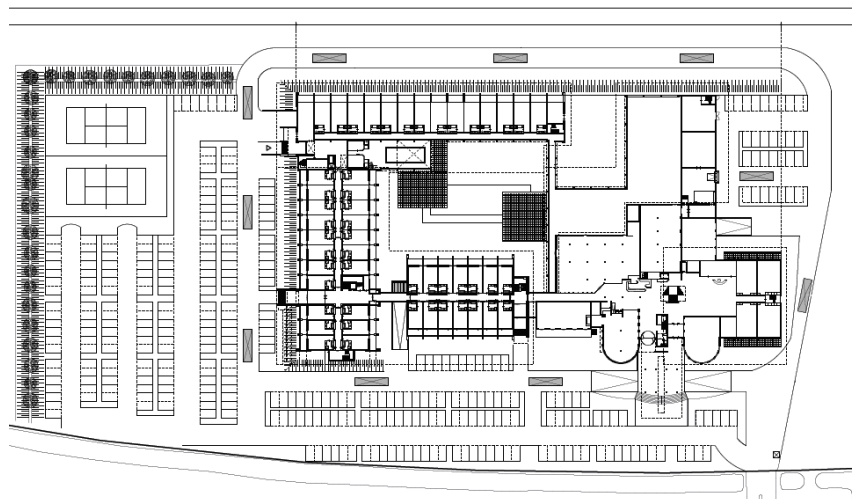
Een tweede reden om de ontwikkeling te fasering zijn de verwachtingen op de toekomst. De situatie in de toekomst kan afwijken van de huidige verwachtingen. Dit zou kunnen betekenen dat de volgorde van de beoogde fasering mogelijk wordt aangepast, omdat dit beter aansluit op de wensen in de markt. De beoogde fasering voorziet ook in de mogelijkheid om de verbouwplannen op beperkte schaal aan te passen. Dit dient dan wel te gebeuren binnen de kaders die het onderhavige bestemmingsplan biedt.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat de voorziene fasering de mogelijkheid biedt om het bestaande bedrijf tijdens de bouwwerkzaamheden draaiende te houden. Hiermee wordt het mislopen van inkomsten beperkt.

Beoogde situatie totaalbeeld van de bebouwing

Er wordt over het gehele zuidelijke front nieuwbouw gepleegd, waarmee een binnentuin ontstaat. De 'cirkel' van eerdere individuele uitbreidingen wordt hierdoor gesloten. De eerdere ad-hoc uitbreidingen krijgen hiermee een eenduidig karakter. In de plannen is voorzien om losse opslagruimtes en dergelijke zoveel mogelijk te integreren in de hoofdbouwmassa. Hiermee wordt 'verrommeling' door losse elementen rondom de hoofdbouwmassa zoveel mogelijk voorkomen. De eenheid van de bebouwing wordt verder versterkt door een eenduidige architectuur voor zowel bestaande oudbouw als voor de beoogde nieuwbouw (zie figuur 5).

De zuidelijke bebouwingswand wordt slechts op één punt doorbroken waarmee een 'venster op landschap' ter plaatse van het restaurant wordt gerealiseerd. Hiermee wordt enerzijds een relatie tussen het binnenterrein en het buitengebied gelegd. Anderzijds



Figuur 6 Parkeersituatie en ligging talud



LEGENDA

- | | |
|--|--|
| 1. hoofdentree terrein A. Fokkerstraat | 16. waterlanden: open water |
| 2. verbijzondering entreepartij | 17. geleidelijke overgang oever: moerasvegetatie |
| 3. bestaand parkeerterrein | 18. steilere oever |
| 4. voetgangersloper | 19. vochtige graslanden met verspreide bomen |
| 5. hagen en bomen | 20. Toekan van der Valk |
| 6. uitbreiding parkeerterrein | 21. bruggetjes/vlonders/dammetjes over water |
| 7. bruggetje over sloot | 22. mogelijke speelobjecten kinderen |
| 8. aansluiting pad op tunneltje | 23. aansluiting pad op restaurant(terras) |
| 9. hekwerk dierenweide | 24. binnentuin: nader in te richten |
| 10. dierenverblijf | 25. grastalud overgang bebouwing-landschap |
| 11. verspreide boomgroepen in gras | 26. parkeren personeel |
| 12. dierenweide/hertenkamp | 27. afsluitende haag (openbaar-privé) |
| 13. tennisbanen | 28. beplantingssingel (10m) |
| 14. groensingel (10m breed) | 29. dierenweide (privé) |
| 15. onderhoudsstrook (7m) | 30. aansluiting op Repelweg (richting Poelbos) |

Figuur 7 Landschapsplan

wordt de doorgaande wand enigszins onderbroken en wordt vanuit het buitengebied een glimp geboden op het binnenterrein. Deze onderbreking bedraagt circa 20 m over alle bouwlagen. De grotendeel gesloten wand van de nieuwbouw benadrukt het contrast tussen de beslotenheid van de ommuurde tuin en het weidse landschap daarbuiten. Door de introductie van een binnentuin als interne kwaliteit wordt Hotel Goes ook minder afhankelijk van zijn oriëntatie op het omliggende landschap en is daardoor tevens minder afhankelijk van eventuele ontwikkelingen in de omgeving.

Zoals hierboven al is aangegeven zullen de uitbreidingen door middel van architectuur een coherent beeld vormen. Ten behoeve van de beeldkwaliteit zal daarom ook de bestaande bebouwing veranderingen ondergaan. Wel zal in architectuur een onderscheid worden gemaakt tussen een 'facilitair' deel aan de westzijde waar zich de zalen, het restaurant en de keukens bevinden, en het deel aan de oostzijde waar met name hotelkamers te vinden zijn. De hoofdingang komt in de noordgevel van het 'facilitaire deel'. De bestaande gevel wordt gespiegeld in de nieuwbouw, waardoor een duidelijke hoofdentree ontstaat. De nieuwbouw zal niet hoger worden dan het huidige aantal bouwlagen, d.w.z. maximaal drie lagen.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het terrein zal worden ontsloten via de bestaande afrit op de Anthony Fokkerstraat. Verwacht wordt dat het aantal verkeersbewegingen een factor 4 bedraagt van de toename van het aantal parkeerplaatsen (zie het kopje Parkeren). Dit betekent dat iedere extra parkeerplaats 2 keer per dag wordt bezet. Dit levert een uiteindelijke toename op van 412 mvt/etm (103 parkeerplaatsen x 4 bewegingen). Naar verwachting zal het merendeel van het autoverkeer zich afwikkelen via de Antony Fokkerstraat op de Deltaweg. Gelet op de intensiteiten op deze wegen (Antony Fokkerstraat 14.000 mvt/etm, Deltaweg 26.600 mvt/etm, bron Verkeersstromenkaart Goes 2005 - 2007) zal de afwikkeling van de extra 412 mvt/etm geen problemen opleveren.

Parkeren

Zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven, gaat de voorgenomen uitbreiding gepaard met een uitbreiding van parkeergelegenheid. Extra parkeerplaatsen worden voornamelijk gerealiseerd aan de oostzijde van het complex (zie figuur 6).

Er zullen in totaal 345 parkeerplaatsen komen, waarvan 176 ten oosten, 138 ten noorden en 31 parkeerplaatsen (voor het eigen personeel) ten westen van het hoofdcomplex. Oostelijk is het parkeerveld op zijn breedst acht haakse parkeerrijen (plus rijbanen) breed, langs de noordgevel zullen dit er maximaal vier zijn.

3.4 Landschappelijke inpassing

Buro Ruimte & Groen heeft een voorstel voor de landschappelijke inpassing en verevening (zie hoofdstuk 4) opgesteld. Deze visie is in bijlage 1 opgenomen. In figuur 7 is het landschapsplan opgenomen.

De verbouwing en uitbreiding van het hotel wordt aangegrepen om het gehele terrein een kwaliteitsslag te laten ondergaan.

Uitgangspunt voor de inrichting van de buitenruimte is de ligging van Hotel Goes. Net buiten de bebouwde kom gelegen, grenst het terrein enerzijds aan de bedrijfsterreinen van Goes-West, aan de zuidzijde is direct contact met het open, laaggelegen poelgebied. De ligging van de A256 en de nabijheid van de A58 geeft hotel Goes een zichtlocatie van de 1^e orde. Daarom zijn ook de belangrijkste zichtlijnen vanaf de weg op het hotel, en vanuit het hotel naar het landschap, intact gehouden.

Aan de zuidoostzijde en zuidwestzijde worden groensingels aangebracht voor een goede landschappelijke inpassing. De tussenliggende ruimte is relatief open gehouden (enkele verspreide bomen) wat aansluit bij het open karakter van het zuidelijk gelegen poelgebied. Er ontstaat hier als het ware een venster naar de omgeving toe.

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

Vanaf de noordoostzijde wordt een rondgaand slingerpad door het plangebied aangelegd dat het gebied aan de westzijde verlaat. Door de aanleg van dit slingerpad is dit gebied beleefbaar, ook voor mensen die vanuit de kern Goes naar het hotel gaan. Door koppeling van dit pad via een bruggetje aan het fietspad langs de A. Fokkerstraat en door de aansluiting op de Repelweg ontstaat een aantrekkelijke route die als alternatief kan dienen voor een bezoek vanuit Goes aan het Poelbos.

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een hertenkamp/dierenweide gerealiseerd. Deze dierenweide zal worden voorzien van een omheinde ruimte met een dierenverblijf, voedermogelijkheden, voorzieningen voor kinderen en bankjes e.d. Met name voor kinderen (ook uit omgeving) is dit terreindeel zeer aantrekkelijk.

De landschappelijke inpassing van het hotel wordt gewaarborgd door de al eerder genoemde groensingels en de verspreid staande bomen in het 'venster'. Mogelijk storende terreindelen (tennisbaan, geparkeerde auto's) zijn hiermee vanuit de omgeving onzichtbaar. Ook op het overige terrein is veel groen aanwezig. Naast de boomgroepen in de weiden zijn de parkeerplaatsen dooraderd met (groenblijvende) hagen en (bloesem)bomen. Daarnaast wordt gedacht aan het introduceren van enkele 'lopers', die bezoekers van de oostelijk gelegen parkeerplaatsen via een speciale loopstrook geleiden naar de entree. Deze loopstroken staan in verbinding met het rondgaande slingerpad. De vernieuwde hoofdentree wordt in de nieuwe situatie opgewaardeerd, waarbij een bijzondere inrichting een welkom vormt voor de bezoekers van het hotel.

4 VEREVENING

4.1 Het principe verevening

Zoals in paragraaf 2.2 is aangegeven, is op de voorziene ontwikkelingen het principe van verevening van toepassing. Het principe van verevening wil zeggen dat een 'rode' ontwikkeling gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moet het in alle gevallen gaan om een fysiek-ruimtelijke ontwikkeling die aantoonbaar zoveel mogelijk een directe relatie heeft met het initiatief of project. Het doel en de motivatie voor het toepassen van het principe is meer ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor initiatiefnemers. De gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteit of de ruimtelijke kwaliteit is de voorwaarde voor het bieden van de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden. Het is dus niet zo dat 'alles kan' als er maar verevend wordt.

Bij de voorbereiding van het beoogde uitbreiding was de handreiking Verevening nog niet beschikbaar. Om nieuwe initiatieven niet te laten wachten op de beschikbaarheid van de handreiking zijn nieuwe initiatieven binnen het kader en de uitgangspunten uit het omgevingsplan beoordeeld. In het kader van het onderhavige plan is over het vereveningsbedrag en de wijze van invulling overeenstemming bereikt tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de provincie. In de hierna volgende paragraaf wordt ingegaan op wijze waarop vorm gegeven wordt aan de verevening.

4.2 Toepassing van verevening bij ontwikkelingen Hotel Goes

Door de gemeente Goes is een overeenkomst opgesteld, waarin vastgelegd is op welke wijze de verevening dient plaats te vinden. In de overeenkomst zijn de volgende punten opgenomen:

- De gemeente is voornemens planologische medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkelingen. Voordat medewerking verleend wordt, moet de investering in de omgevingskwaliteit zeker gesteld zijn. De zekerstelling wordt geregeld via het onderhavige bestemmingsplan. Voor zover bepalingen voor de verevening niet planologisch kunnen worden vastgelegd, worden deze middels een overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer juridisch verankerd;
- De hoogte van het vereveningsbedrag is in overleg tussen de gemeente, provincie en de initiatiefnemer bepaald;
- Door Buro Ruimte & Groen is het "Masterplan Hotel Goes" opgesteld. In dit masterplan wordt ingegaan op de wijze waarop de verevening plaats zal vinden. Het voorstel voor de landschappelijke inpassing is in overeenstemming met zowel de provincie, de gemeente als de initiatiefnemer;
- Er wordt een splitsing gemaakt in de verevening in delen die gekoppeld zijn aan de de voorziene bouwfasen. Zoals in paragraaf 1.1 reeds is aangegeven, is voor bouwfase A reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen. De bouwfasen B tot en met D worden middels het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt.
- De verevening voor bouwfase A bestaat uit de realisatie van de waterpartij en het grondverzet (groensingel aan de zuidoost/oostzijde van het plangebied);

- De verevening voor bouwfase B, C en D bestaat uit de realisatie van een het restant van het masterplan.

4.3 Consequenties verevening voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor de aanleg van de verschillende groenvoorzieningen in het plangebied. Daarnaast is de aanleg van de waterpartij vastgelegd in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Groen. Tevens is in de bestemming Groen opgenomen dat de gronden tevens zijn bestemd voor een dierenweide. Met het opnemen van deze bepalingen is de verevening voor de het voorziene bouwplan juridisch verankerd.

5 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

5.1 Geluidhinder

Op 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh omvat het toetsingskader voor de geluidsbelasting op gevels van (andere) geluidsgevoelige gebouwen als gevolg van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In het onderhavige geval wordt geen (ander) geluidsgevoelig gebouw mogelijk gemaakt. Een onderzoek naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer, railverkeer of gezoneerde industrieterreinen is derhalve niet noodzakelijk.

5.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit luchtkwaliteit, in acht te nemen ten aanzien van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen.

Het bestemmingsplan "Hotel Goes" voorziet in de uitbreiding van het huidige Hotel Goes met ongeveer 45 kamers en enkele extra faciliteiten voor de bezoekers (o.a. een binnenzwembad en twee tennisbanen).

Wet luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten hebben op de gezondheid. Bij nieuwe bestemmingen langs wegen mag geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. Ook indien wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur of structurele veranderingen in de verkeersintensiteiten plaatsvinden, mag dit niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden niet alleen bij bestaande (gevoelige) functies, maar ook dicht bij de weg.

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 van kracht geworden. De nieuwe wet is nodig omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen is stilgelegd door uitspraken van de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. De nieuwe wet geeft meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren.

De nieuwe wet regelt net als zijn voorganger, het Besluit luchtkwaliteit 2005, dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. Zeezout is van natuurlijke oorsprong en ongevaarlijk voor de gezondheid. In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 staat hoeveel zeezout mag worden afgetrokken van de fijn stof-concentratie.

Het overgrote deel van het fijn stof in Nederland is van natuurlijke oorsprong of waait over vanuit het buitenland. Fijn stof van natuurlijke oorsprong zijn bijvoorbeeld opstijvend zand, zeezout, bodemstof en plantmateriaal (bijvoorbeeld stuifmeel). Slechts een-zesde wordt veroorzaakt door menselijke activiteiten (antropogene fijn stof) in Nederland. Daardoor kan Nederland zelfs met alle denkbare maatregelen niet op tijd voldoen aan de Europese normen voor fijn stof.

De Raad van State heeft aangegeven dat het voor de hand ligt alleen te kijken naar het fijn stof dat door mensen wordt veroorzaakt. VROM heeft een Meetregeling luchtkwaliteit 2005 gemaakt. Door deze regeling hoeft zeezout niet te worden meegeteld in fijn stof. Zeezout is een natuurlijk fijn stof die onschadelijk is voor de gezondheid. De norm zal ook met de zeezout-af trek nog vaak worden overschreden. Het niet meerekenen van zeezout zal dus wat meer mogelijkheden geven voor ruimtelijke projecten.

De Meetregeling luchtkwaliteit 2005, gebaseerd op het nieuwe Besluit luchtkwaliteit, regelt hoeveel fijn stof van natuurlijke oorsprong mag worden afgetrokken van de fijn stof-concentraties in de lucht. Dit wordt wel de 'zeezout-af trek' genoemd. De meetregeling is in juli 2005 in de Staatscourant gepubliceerd en is tegelijkertijd met het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Hiervoor in de plaats komt de Regeling beoordeling luchtkwaliteit. De regeling staat voor fijn stof een vaste af trek toe van 6 dagen van de berekende waarde. De dagnorm houdt in dat de norm voor fijn stof maximaal 35 dagen mag worden overschreden.

Daarnaast geldt een plaatsafhankelijke af trek voor de jaargemiddelde norm voor fijn stof. De af trek varieert van 3 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) tot 7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor de gemeente Goes bedraagt deze af trek 6 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Gevoelige bestemmingen

De staatssecretaris van VROM merkt bij brief van 30 september 2004 de volgende locaties aan als voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen:

1. woningen of bouwwerken die voor bewoning worden gebruikt,
2. gebouwen voor kinderopvanginstellingen,
3. gebouwen voor gezondheidszorginstellingen,
4. gebouwen voor onderwijsinstellingen of
5. sportterreinen.

Een hotel met toebehoren behoort niet tot de genoemde voor luchtverontreiniging genoemde bestemmingen.

Een nieuw Besluit gevoelige bestemmingen behorend bij de Wet luchtkwaliteit is in voorbereiding en zal naar verwachting in 2008 in werking treden.

Bepalen van het onderzoeksgebied

Het onderzoek beperkt zich tot de Antony Fokkerstraat.

Beoordelingspunten

De beoordelingspunten zijn zodanig gekozen dat mag worden aangenomen dat ze representatief zijn voor de luchtkwaliteit in een gebied van tenminste 200 m². De concen-

traties van stikstofdioxide en van zwevende deeltjes (PM10) zijn bepaald op 5 m vanaf de wegas van de Antony Fokkerstraat.

Wijziging verkeersstructuur/intensiteiten

De verkeersstructuur rondom het plangebied zal niet worden gewijzigd. Binnen het plangebied bevinden zich geen openbare wegen. De verkeersintensiteit op de weg nabij het plangebied (Antony Fokkerstraat in oostelijke richting) zal in 2017 niet meer dan 250 motorvoertuigen per etmaal zijn toegenomen door de uitbreiding van Hotel Goes. Bij een verkeersintensiteit van 5100 motorvoertuigen per etmaal kan van de toename worden gezegd dat deze in het verkeersbeeld opgaat. Evenmin zal de samenstelling van het verkeer in 2017 zijn gewijzigd. Daarom mag niet worden verwacht dat de luchtkwaliteit in het plangebied zal wijzigen.

Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂) het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof (24-uursgemiddelde) wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden. Het terugdringen van deze hoge concentraties is in de eerste plaats een taak van de rijksoverheid. Volgens recente jurisprudentie moet de lokale overheid wel die maatregelen treffen die binnen haar bevoegdheden passen.

Van belang is daarbij dat een planologische ontwikkeling, gezien in groter verband, de verdergaande reductie van luchtverontreinigende stoffen door het rijk niet in gevaar brengt.

Ruimtelijke maatregelen (bij voorbeeld het hanteren van een grotere afstand tussen gevoelige bestemmingen en verkeerswegen) hebben slechts een effect op de concentraties ter plaatse van de gevoelige bestemming. De uitstoot van luchtverontreinigende componenten en de bijdrage aan de achtergrondconcentratie blijft verder gelijk.

Daarnaast is een hoge concentratie fijn stof slechts in geringe mate verkeersgerelateerd.

Andere stoffen uit het Besluit luchtverontreiniging (benzeen en dergelijke) hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom ook buiten beschouwing gelaten (zie Handreiking Meten en Rekenen Luchtkwaliteit, p.23).

Er is nabij de Antony Fokkerstraat geen sprake van grote parkeerterreinen of parkeergarages. Door TNO zijn met het model CAR II testberekeningen uitgevoerd voor een situatie waarin intensiteiten en het aandeel vrachtverkeer sterk zijn overschat. Uit deze berekeningen op basis van het Referentiescenario volgt dat de concentraties koolmonoxide, benzeen en zwaveldioxide zich ruim onder de grenswaarden bevinden. Voor de testberekening is uitgegaan van de volgende aannames, die de Nederlandse situatie (en zeker de Goese situatie) qua intensiteiten en samenstelling sterk overschatten: 350.000 motorvoertuigen per etmaal, 12,5% middelzwaar vrachtverkeer, 12,5% zwaar vrachtverkeer, toetsing op 15 m van de middenlijn van de weg. Onder deze omstandigheden worden door het programma CAR II versie 5.0 voor de jaren 2004, 2010 en 2015 geen overschrijdingen voor koolmonoxide, benzeen en zwaveldioxide gerapporteerd. Omdat de achtergrondconcentraties voor de genoemde stoffen in Nederland niet sterk variëren is bovenstaande algemeen geldig.

CAR biedt geen mogelijkheden voor berekeningen van de concentraties lood, maar in het Jaaroverzicht Luchtkwaliteit 2002 van het RIVM is aangegeven dat de concentraties lood langs wegen al jaren geen probleem meer zijn door de invoering van loodarme en loodvrije benzine.

De berekende concentraties benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzo(A)pyreen (BaP) zijn overigens wel terug te vinden in de bijlage 2 met de rekenresultaten van CAR II.

De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in tabel 1 weergegeven.

grenswaarde NO ₂ vanaf 2010 (jaar-gemiddelde in µg/m ³)	grenswaarde fijn stof (PM ₁₀) vanaf 2005 (jaargemiddelde in µg/m ³)	maximaal aantal overschrijdingen van grenswaarde voor fijn stof vanaf 2005 (van het 24-uursgemiddelde, 50 µg/m ³)
40	40	35

Tabel 1 Grenswaarden van maatgevende stoffen

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit langs de Antony Fokkerstraat is berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 6.1.1). Dit programma is ontwikkeld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Directoraat-Generaal milieubeheer, Directie Lucht en energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan onder meer berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma slechts geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Deze methode is toegepast omdat de situatie voldoet aan de volgende eisen:

1. de weg ligt in een niet stedelijke omgeving; de benadering is daarom een worst-case-scenario;
2. de rekenafstand ligt binnen de maximale rekenafstand van 30 m t.o.v. de weg;
3. er is niet of nauwelijks sprake van een hoogteverschil tussen de weg en de omgeving;
4. langs de weg bevinden zich geen afschermdende constructies;
5. de weg is vrij van tunnels.

Voor de berekeningen van concentraties met het CAR II-programma is de afstand tot de weg van 5 m gebruikt voor zowel NO₂ als fijn stof. Dit is binnen de maximale afstanden tot de wegrand genoemd in de Handreiking Meten en Rekenen Luchtkwaliteit, p. 20. De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 m boven maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Voor de overige wegen nabij het plangebied, die een verblijfsfunctie hebben met geringe verkeersintensiteiten, zijn geen berekeningen uitgevoerd.

Onderzoek

Op een afstand van 5 m van de Antony Fokkerstraat is een berekening naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen uitgevoerd voor 2007 (huidige jaar) en het zichtjaar 2017 (10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan en overeenkomstig de looptijd hiervan).

weg	Stikstofdioxide		fijn stof		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde
Antony Fokkerstraat	22,8	19,9	20,5	19,8	13

Tabel 2 Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2007

Weg	stikstofdioxide		fijn stof		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde
Antony Fokkerstraat	16,3	14,4	16,5	16,1	5

Tabel 3 Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2017 zonder uitbreiding Hotel Goes

weg	stikstofdioxide		fijn stof		
	jaargemiddelde	achtergrond	jaargemiddelde	achtergrond	aantal malen overschrijding grenswaarde 24-uursgemiddelde
Antony Fokkerstraat	16,4	14,4	16,6	16,1	5

Tabel 4 Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2017 met uitbreiding Hotel Goes

De jaargemiddelde waarden zijn ver van de grenswaarden verwijderd en liggen dicht boven het achtergrondniveau. Binnen een periode van 10 jaar zullen zij nog verder zijn afgenomen, tenzij de achtergrondconcentraties zelf sterk zullen stijgen.

Conclusie

De luchtkwaliteit in het plangebied zal door de uitbreiding van Hotel Goes niet wijzigen in vergelijking met de huidige situatie.

Op 5 m langs de Antony Fokkerstraat treedt (met of zonder uitbreiding van Hotel Goes) geen overschrijding op van de grenswaarden of plandrempels voor stikstofdioxide en fijn stof in 2007 en 2017. Ook vindt op die plaatsen geen overschrijding plaats van het aantal malen dat de grenswaarde van het 24-uursgemiddelde van fijn stof mag worden overschreden.

5.3 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In februari 2006 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de beoogde ontwikkeling (zie bijlage 3). Uit het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen:

- zeer plaatselijk, in de bovengrond is een lichte bijmenging gevonden met puinspooren.

- analytisch is in de bovengrond een zeer licht verhoogd gehalte aan PAK (som 10) aangetroffen.
- ter plaatse van het verhoogde terras is een zwak puin- en grindhoudende zandlaag aangetroffen. Analytisch zijn in dit zand verhoogde waarden aan kwik, lood, zink, PAK (som 10) en minerale olie aangetroffen.
- in de ondergrond en het slib uit de sloot zijn geen verhoogde gehalten aan geanalyseerde parameters aangetroffen.
- in het grondwater is een zeer licht gehalte aan arseen aangetroffen.

Opgemerkt wordt, dat indien grondafvoer plaatsvindt, het Bouwstoffenbesluit van kracht is. Eventuele grondaanvullingen mogen alleen plaatsvinden met schone grond.

Naar aanleiding van de bevindingen wordt de conclusie getrokken dat met betrekking tot de voorgenomen uitbreiding van het hotel geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn.

5.4 Ecologie

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet dient bij de ruimtelijke planvorming vooraf onderzocht te worden of er wettelijk beschermde diersoorten in het plangebied voorkomen, wat de effecten van de ingreep zijn op het voortbestaan van de voorkomende soorten en of er sprake is van gebiedsbescherming.

Hotel Goes is gesitueerd in het buitengebied van Goes. Het huidig bebouwde oppervlak met de bestaande parkeergelegenheid is omringd door weilanden, water en akkerlanden.

De planlocatie ligt niet in de nabijheid van beschermingszones van gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet. Daarnaast is er ook geen beheersgebied dat deel uitmaakt van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur in de directe nabijheid aanwezig.

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke diersoorten en plantensoorten er in het projectgebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket.

De voorziene ontwikkelingen worden deels gerealiseerd in de open groene ruimte rondom de bestaande bebouwing. Buiten dit plangebied, blijft een open ruimte van weiland, water en akkerland aanwezig. Hierdoor is er voor eventueel aanwezige bijzondere soorten binnen het plangebied voldoende mogelijkheid om zich te verplaatsen en te handhaven in de directe omgeving.

Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en de Rode Lijsten te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn

gesignaleerd. Het onderhavige projectgebied valt in één hok waar de volgende soorten zijn aangetroffen:

- 1 soort vaatplanten vallend onder lijst 1 van de Flora- en faunawet;
- 5 soorten vaatplanten vallend onder de Rode Lijst;
- 2 soorten zoogdieren vallend onder lijst 1 van de Flora- en faunawet;
- 1 soort broedvogels vallend onder lijst 2 en 3 van de Flora- en faunawet;
- 15 soorten watervogels vallend onder lijst 2 en 3 van de Flora- en faunawet;
- 1 soort overige ongewervelden vallend onder de Rode Lijst.

Er is dus sprake van een verstorende omgeving voor flora en fauna. Het voorliggende projectgebied beslaat echter een uitermate gering gedeelte van het kilometerhok. Verder is het kilometerhok voor een groot deel ingericht als agrarisch gebied. Het lijkt waarschijnlijk dat het merendeel van de aangetroffen dier- en plantensoorten zich in dit deel van het gebied bevindt. Wanneer gekeken wordt naar de projectlocatie, is er geen reden om te veronderstellen dat dit een bijzondere habitat betreft. Soorten ter plaatse van de beoogde parkeerplaatsen zullen zich naar verwachting verplaatsen naar het aangrenzende agrarische gebied. Derhalve wordt geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat de beoogde ontwikkeling een significant nadelige invloed heeft op de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten. Daarom vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Archeologie

Beleid en regelgeving

Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Met de inwerkingtreding zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden.

Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De

kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid is gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (Archeologische Monumentenkaart) in principe altijd geldt, behoud in situ. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen. Voor gebieden met een verwachtingswaarde (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet plaatsvinden in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief en/of uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;
- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde. Hierbij geldt dat het te verstoren oppervlak niet meer dan 30 m² mag bedragen;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Gemeentelijk beleid

Met de invoering van het Verdrag van Malta in het vooruitzicht, had het college van burgemeester en wethouders op 30 augustus 2005 een plan van aanpak opgesteld ten einde gemeentelijk archeologiebeleid te formuleren. Met de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) per 1 september 2007, is reeds een begin gemaakt met het opstellen van een gemeentelijk archeologiebeleid. De aanpak bestaat grofweg uit vier fasen, te weten het opstellen van archeologische verwachtingskaarten, het vormen van archeologiebeleid, opstellen van beleidsadvieskaarten en beleidsinstrumenten (bijvoorbeeld bestemmingsplannen) en zorgdragen voor beleidsuitvoering.

Voorafgaand aan de inwerkingtreding van de WAMZ is echter in regio-verband een ambtelijke werkgroep aan de slag gegaan om samenwerkingsmogelijkheden te bezien. Dit heeft op 20 september 2006 in VZG-verband geresulteerd in een besluit om gezamenlijk onderzoek te verrichten. Deze samenwerking heeft als voordeel dat er onder andere vergelijkbaar onderzoeksmateriaal verkregen wordt waardoor er goede lokale en regio-

nale afwegingen gemaakt kunnen worden en keuzes gemaakt kunnen worden die de eigen identiteit van de gemeente kan versterken. De negen gemeenten die in dit samenwerkingsverband deelnemen worden van archeologisch inhoudelijk advies bijgestaan door een senior-archeoloog, gedetacheerd via de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ). In oktober 2007 is een Europese aanbestedingsprocedure van start gegaan waarbij op basis van een Programma van Eisen voor het totstandkoming van eerdervermelde vier producten (archeologische verwachtingskaart, gemeentelijk archeologiebeleid, beleidsadvieskaarten en implementatie van deze kaarten in het RO-proces) wordt gevraagd in de archeologiemarkt. De verwachting is dat de opdracht in het voorjaar van 2008 zal worden aanbesteed. De gehele opdracht verloopt in vier fasen tot en met 2011. De resultaten van dit proces kunnen leiden tot planologische gevolgen. De wijze waarop dit in de bestaande bestemmingsplannen zal worden verwerkt, wordt mede in de opdracht onderzocht. De verwachting is eind 2009 een archeologiebeleid te kunnen presenteren.

Onderzoek

Het plangebied is op de AMK niet aangeduid als archeologisch waardevol. Op de IKAW maakt het plangebied deel uit van een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische waarden. Derhalve is het noodzakelijk verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Op 9 maart 2006 is er door het Archeologisch onderzoeks- en adviesbureau Archeomedia BV een verkennend archeologisch bodemonderzoek verricht voor de gronden waar de daadwerkelijke uitbreiding van het hotel plaatsvindt (zie bijlage 4). Dit onderzoek bestaat uit bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat de ondergrond is gelegen in de Poelgronden, te weten afzettingen van Duinkerke II op Hollandveen op Afzettingen van Calais. Het veen is in het verleden mogelijk afgegraven. Vanwege de slechte waterhuishouding was de ontwikkelingslocatie in de Middeleeuwen ongeschikt voor bewoning. Wel zouden op het veen kunnen archeologische resten uit de ijzertijd en de Romeinse tijd aanwezig zijn. Op basis van deze gegevens heeft de onderzoekslocatie een middelhoge archeologische verwachting voor met name vondsten uit de ijzertijd en de Romeinse tijd.

Op basis van het inventariserend veldonderzoek kan worden geconcludeerd dat de top van het veen gedeeltelijk is verstoord. In monsters genomen van de intacte top van het veen zijn geen archeologische resten aangetroffen. Ook is geen bewoningsniveau aangetroffen op de wadplaatafzettingen (Duinkerke II). Op de onderzoekslocatie zijn twee archeologische indicatoren aangetroffen. Het betrof twee scherfjes geglazuurd, roodbakkend aardewerk (Nieuwe Tijd). Ze werden aangetroffen in de bovenste verstoorde laag van boring 004. De aangetroffen archeologische resten zijn niet behoudenswaardig.

De locaties van het nieuw aan te leggen parkeerterrein en de landschappelijke inpassing aan de oostzijde van het plangebied hebben geen onderdeel uitgemaakt van het onderzoeksgebied. Een aanvulling op het door ArcheoMedia uitgevoerde booronderzoek, door bijvoorbeeld extra boringen hier, wordt niet noodzakelijk geacht indien geen bodemingrepen dieper dan 85 cm worden uitgevoerd. Voor bodemingrepen die dieper reiken dan

85 cm beneden maaiveld is een beschermingsregeling opgenomen in de vorm van een dubbelbestemming Waarden-Archeologie.

Ondanks de resultaten van het uitgevoerde inventariserend archeologisch onderzoek is niettemin de kans aanwezig dat archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze in de uitvoeringsfase van de plannen aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Bij graafwerkzaamheden dient men dan ook attent te zijn op eventuele vondsten. Opdrachtgever verplicht de aannemers om attent te zijn op eventuele vondsten en/of sporen tijdens de werkzaamheden en verplicht hen archeologische vondsten onverwijld te melden bij de SCEZ.

Conclusie

Een archeologisch vervolgonderzoek wordt op basis van bovenstaande conclusies en beschermingsmaatregelen niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmeringen voor de uitvoering van bestemmingsplan.

5.6 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) de watertoets voor ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het huidige maaiveld van het plangebied ligt op een niveau van gemiddeld NAP - 1,00 m. Er is geen grondwateroverlast bekend binnen de plangrenzen van het onderhavige bestemmingsplan. Het grondwaterpeil bedraagt ongeveer NAP -2,00 m.

Oppervlaktewatersysteem

Het lokale streefpolderpeil is NAP -2,50 (zomerpeil) en -2,70 m (winterpeil). De drooglegging in het gebied bedraagt circa 1,50 m en is daarmee voldoende. Het oppervlaktewater van de sloten in het plangebied wordt afgevoerd via afvoergebied de Poel.

In het projectgebied is er op basis van de waterkansenkaart geen zoute kwelindicatie. Het projectgebied maakt deel uit van een dun zoetwatersysteem, dat is een watersysteem waar dunne, zoete waterbellen aanwezig zijn die niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar en waar het oppervlaktewater brak tot zout is. Er is geen oppervlaktewater in het projectgebied aanwezig.

Regen- en afvalwatersysteem

Hotel Goes loost via drukriolering op het bestaande stelsel in de Poel II. Het schone regenwater afkomstig van de daken en het parkeerterrein moet, voorzien van een filtervoorziening, rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd.

Waterberging

Gezien de wateroverlast in 1998 is het wenselijk dat er zoveel mogelijk berging wordt aangelegd. Per m² toename aan verharding moet 75 mm waterberging worden gegraven. Het verhard oppervlak neemt toe met circa 11.070 m² (parkeerterrein, toeleidende wegen en dakoppervlak gebouw). Ter compensatie wordt derhalve 830 m³ (11.070 m² x 75 mm) waterberging gegraven. Bij deze berekening van de waterberging is uitgegaan van een neerslagsituatie die zich 1x per 100 jaar voordoet, waarbij rekening wordt gehouden met de verwachte klimaatwijzigingen. Een dergelijke bui moet in principe binnen het plangebied kunnen worden geborgen. Uitgaande van een peilstijging van 0,95 m (TW 1 x 100 jaar) moet de berging dan een functionele capaciteit krijgen van 790 m³ op het winterpolderpeil (NAP-2,70 m). De te compenseren waterberging wordt echter gerealiseerd in de vorm van open water aan de zuidzijde van het plangebied. In het inrichtingsplan (zie figuur 7) is reeds rekening gehouden met de aanleg van open water. Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden om de benodigde capaciteit te kunnen realiseren. Voordat gestart wordt met de aanleg van het open water overlegt de opdrachtgever met het waterschap op welke wijze het open water wordt gerealiseerd en welke technische voorzieningen eventueel nodig zijn. Met de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met een onderhoudszone van 5 m breed langs bestaande/nieuwe sloten.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functiesWaterplan Goes 2005-2010

De gemeente Goes heeft samen met het Waterschap Zeeuwse Eilanden het Waterplan Goes 2005-2010 opgesteld. Hierin wordt eveneens als in het provinciale waterhuishoudingsplan gestreefd naar duurzame watersystemen: watersystemen die nu en in de toekomst de afgesproken functies kunnen vervullen en voldoen aan de eisen die er aan gesteld worden.

In het gebied is waterberging mogelijk, gezien de hoogte ligging van het gebied.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het project Uitbreiding hotel Goes gegeven. In onderstaande tabel is het wateradvies verwerkt.

THEMA	WATERDOELSTELLING	TOETSING
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	Er liggen geen primaire of regionale waterkeringen in en/of grenzend aan het plangebied.

Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het verhard oppervlak zal toenemen met ca. 11.070 m ² . In verband daarmee zal extra berging worden gerealiseerd door het graven open water aan de zuidzijde van de het hotel met een functionele capaciteit van 830 m ³ .
Riolering/ RWZI (incl. water op straat/ overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	Vuilwater wordt afgevoerd via een persleiding. Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij al het hemelwater naar het oppervlaktewater wordt geleid. De uitbreiding wat betreft het afvalwater is reeds voorzien in het GRP. Voor het afstromend hemelwater van o.a. de parkeervakken/bestratingen wordt een filtervoorziening toegepast.
Water- voorziening/ aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	Niet van toepassing.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Gezien de aard van de waterlopen is er geen kans op verdrinkingsgevaar. Door afkoppelen verbetert de waterkwaliteit, om dit te realiseren is er meer waterberging benodigd.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Het peilregiem wordt niet aangepast.
Grondwateroverlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Geen grondwateroverlast aanwezig.
Oppervlakte - waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit voor mens en natuur.	Het oppervlaktewater wordt niet negatief beïnvloed.
Grondwaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit voor mens en natuur.	Geen negatief effect.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (voor hydrologische beïnvloedings-zone zie prov. OmgevingsPlan)	Verdroging is niet aan de orde.

Natte natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Er zijn geen natuurgebieden in en nabij het plangebied aanwezig.
Onderhoud (smogelijkheden) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Het onderhoud van de noordelijke (weg)sloot is geen probleem, onderhoud vindt plaats vanuit de berm. Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met een (eventueel) benodigde 5 m brede onderhoudsstrook langs de sloten. In overleg met het waterschap wordt bepaald of het noodzakelijk is om uit te gaan van een onderhoudsstrook langs het nog aan te leggen bergingen te realiseren.
Waterschapswegen	Aanwezigheid waterschapswegen binnen het plangebied.	Er zijn geen problemen te verwachten voor wat betreft waterschapswegen.

5.7 Milieuhinder

Ten zuidoosten van het plangebied ligt een transformatiestation met een transformatorvermogen van 160 MVA. In het vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied is dit transformatiestation bestemd als nutsvoorziening. In de uitgave Bedrijven en milieuzonering van de VNG (2007) wordt een richtafstand aangegeven van 100 m, waarbij het aspect geluid de meest bepalende factor is.

De afstand tussen de dichtstbijzijnde voorziene nieuwbouw en het transformatiestation bedraagt circa 180 m. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de afstand tussen de voorziene nieuwbouw en het transformatiestation. Het aspect milieuhinder levert derhalve geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan.

5.8 Externe veiligheid

Transport

Wetgeving

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen¹⁾, de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen²⁾ en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen³⁾.

¹⁾ 2^e kamer, 1995-1996

²⁾ Vereniging Nederlandse Gemeenten, 1998

³⁾ Ministerie van Verkeer & Waterstaat, 2004

Op basis van de nota Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 m van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer neemt de kans met een factor 100 af. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} /jaar (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Bij buisleidingen dient rekening gehouden te worden met een bebouwingsafstand en een toetsingsafstand. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd.

Wegen

De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de A256 Deltaweg die is aangegeven waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats mag vinden.

Uit de Risico-inventarisatie wegtransport gevaarlijke stoffen Zeeland blijkt dat op geen van de beschouwde wegvlakken het PR een niveau van 10^{-6} per jaar bereikt en overschrijdt het berekende groepsrisico de oriënterende waarde niet.

Zeeuwse spoorlijn Vlissingen - Roosendaal

Over de Zeeuwse spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Onderzoek heeft uitgewezen dat bij een vervoer van 4450 wagons LPG de 10^{-6} contour voor het PR niet wordt overschreden (deze ligt op het spoor).

Binnen een zone van 250 m vanaf de spoorlijn vindt een overschrijding van het GR plaats met ongeveer een factor 2. De projectlocatie ligt ruim buiten deze afstand.

Waterwegen

Waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Buisleidingen

Buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Stationaire bronnen

BRZO Bedrijven

In het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO'99) staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden (nog) strengere regels dan normaal.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen BRZO bedrijven gelegen.

BEVI

Doel van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen beperken tot een aanvaardbaar minimum.

Het BEVI is van toepassing op risicovolle bedrijven, die op grond van de Wet milieubeheer (Wm) vergunningplichtige zijn en de nabijgelegen gevoelige objecten. Zogenaamde meldingsplichtige inrichtingen conform art. 8.40 Wm vallen niet onder de werking van het BEVI. Bij vaststelling van een besluit op grond van de WRO moet met de externe afstanden die voortvloeien uit dergelijke 8.40 amvb's wel rekening worden gehouden.

Inrichtingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan kan gekarakteriseerd worden als een globaal eindplan. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het aangeven van kaders waarbinnen het hotel kan uitbreiden. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van dit bestemmingsplan bestaat uit 1 kaartblad. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

6.2 Toelichting op de bestemmingen

6.2.1 INLEIDENDE REGELS

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

6.2.2 BESTEMMINGSGEELS

Groen (artikel 3)

Voor de gronden die niet grotendeels bebouwd en ook niet grotendeels verhard worden is een groenbestemming opgenomen. Binnen de bestemming kunnen groenvoorzieningen worden aangelegd en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Binnen de bestemming zijn dierenweides en sportvoorzieningen voor het hotel toegelaten. Schuil- en voerdersverblijven voor dierenweides passen binnen de opgenomen bouwregels.

Horeca (artikel 4)

Binnen de bestemming Horeca zijn horecabedrijven toegelaten die vallen binnen de in categorie 2 van de bij de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten. Daarnaast is de bestaande bedrijfswoning, inclusief bij- en aan- en uitbouwen, positief bestemd. Gebouwen mogen uitsluiten worden gebouwd op gronden met de aanduiding "specifieke

bouwaanduiding-gebouwen". De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven. De maximale bouwhoogte van bouwwerken is opgenomen in de regels.

Waarde-Archeologie (artikel 5)

Om eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen op gronden die niet in het verkennend archeologisch onderzoek zijn meegenomen, is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Deze dubbelbestemming voorkomt dat bodemingrepen dieper dan 85 cm niet mogen worden uitgevoerd. In het artikel is aangegeven in welke gevallen wel bodemingrepen dieper dan 85 cm mogen worden uitgevoerd. Onder specifieke voorwaarden is het mogelijk om na het doorlopen van een binnensplanse ontheffingsprocedure of aanlegvergunning wel dieper dan 85 cm de bodem in te gaan.

6.2.3 ALGEMENE REGELS

Antidubbeltelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen. Doel van deze zogenaamde dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In dit artikel is een regeling voor bestaande afwijkingen van het bestemmingsplan opgenomen. Deze (legale of illegale) afwijkingen van de in het plan voorgeschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op het moment dat bouwactiviteiten ontplooid worden bij/aan dergelijke bouwwerken, bijvoorbeeld door het tenietgaan na een calamiteit, dienen de voorgeschreven afstanden en maten van het onderhavige bestemmingsplan in acht genomen te worden, behoudens in die situaties dat het overgangsrecht met de voorgaande leden van toepassing kan worden verklaard. Dit laatste is het geval indien het bouwwerken betreft, die ten tijde van de tervisielegging van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan bestaan, dan wel nadien zijn of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van dit ontwerpbestemmingsplan, doch zijn gebouwd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Het gebruik van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en (straat)prostitutie is expliciet uitgesloten.

Algemene ontheffingsregels (artikel 9)

In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingen opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte en het kunnen laten plaatsvinden van geringe afwijkingen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 10)

In dit artikel zijn wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders opgenomen om 'nutsgebouwtjes' te kunnen bouwen, bestemmingsgrenzen te kunnen overschrijden en geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden.

Algemene procedureregels (artikel 11)

In dit artikel zijn de algemene procedureregels opgenomen die van toepassing zijn bij het verlenen van ontheffing of bij het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. In de artikelen waarin deze flexibiliteitsregels zijn opgenomen wordt verwezen naar dit artikel.

6.2.4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 12)

Lid 1 betreft de overgangsregels met betrekking tot gebruik van gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

In lid 2 zijn de overgangsregels ten aanzien van het bouwen opgenomen. Bouwwerken die, op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, bestaan of (kunnen) worden gebouwd met inachtneming van de Woningwet en die afwijken van het bestemmingsplan mogen gedeeltelijk worden veranderd of vernieuwd mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Is het bouwwerk verloren gegaan naar aanleiding van een calamiteit dan mag het bouwwerk volledig worden vernieuwd of veranderd mits de bouwaanvraag daarvoor binnen 2 jaar na de calamiteit wordt ingediend.

Strafregel (artikel 13)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningsplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de vierde categorie, dan wel een hechtenis van ten hoogste zes maanden. Bij het opleggen van de straf kan rekening worden gehouden met het economisch voordeel dat de overtreder heeft behaald.

Slotregel (artikel 14)

Het bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de naam "Hotel Goes".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De beoogde uitbreiding van Hotel Goes zal door de eigenaar van het hotel ontwikkeld gaan worden. Het plan is financieel haalbaar. Verwezen wordt naar de bijlage die vertrouwelijk is en separaat bij het plan zal worden gevoegd.

8 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met rijks- en provinciale diensten etc.⁴⁾ Voor dit plan is overleg gepleegd met:

1. Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, Subcommissie gemeentelijke plannen;
2. Waterschap Zeeuwse Eilanden;
3. N.V. Delta Nutsbedrijven;
4. Kamer van Koophandel.

De Provinciale Commissie Omgevingsbeleid en het waterschap Zeeuwse Eilanden hebben een formele reactie ingezonden. Deze reacties zijn in bijlage 5 opgenomen. Daarnaast heeft N.V. Delta Nutsbedrijven per mail een reactie aan de gemeente toegezonden.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)

De PCO geeft aan dat zij geen inhoudelijke opmerkingen heeft op het voorontwerpbestemmingsplan "Hotel Goes". Wel verzoekt de PCO de gemeente een regeling te treffen waarmee de uitvoering van de landschappelijke inpassing (planologisch en privaatrechtelijk) is gewaarborgd.

Reactie gemeente:

De aspecten van de landschappelijke inpassing die op basis van het bestemmingsplan vastgelegd kunnen worden zijn reeds opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is op 20 juni 2007 een vereveningsovereenkomst getekend. In deze overeenkomst is aangegeven op welk moment werkzaamheden ten behoeve van de landschappelijke inpassing uitgevoerd moeten worden. Derhalve wordt geconcludeerd dat de uitvoering van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Het waterschap gaat ervan uit dat het onderhoud van de waterlopen in het plangebied zal plaatsvinden conform de afspraken die de gemeente en het waterschap hebben gemaakt over de verantwoordelijkheid voor en uitvoering van het onderhoud van het oppervlaktewater. Dit betekent onder andere dat bagger die niet direct langs de waterloop kan worden verspreid of lokaal kan worden toegepast wordt afgevoerd. Het waterschap beveelt aan om ruimte te reserveren voor de lokale toepassing van baggerspecie.

⁴⁾ Ten tijde van het voeren van de zogenaamde 'vooroverlegprocedure' over het voorontwerpbestemmingsplan "Hotel Goes" was deze procedure verankert in artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro). Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. In artikel 3.1.1 van het (nieuwe) Bro is de verplichting opgenomen om overleg te voeren met betrokken (overheids)diensten of andere belanghebbenden.

Reactie gemeente:

Het onderhoud van de watergangen zal inderdaad conform afspraken tussen de gemeente en het waterschap plaatsvinden. Tevens zal bij de inrichting van het plangebied rekening worden gehouden met verspreiding van de baggerspecie. De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Delta Nutsbedrijven heeft per mail laten weten dat zij geen inhoudelijke opmerkingen heeft op het voorontwerpbestemmingsplan. Wel geeft zij aan dat over het terrein enkele niet planologisch relevante leidingen lopen. Zij verzoekt om bij de uitvoering van het inrichtingsplan betrokken te worden, om problemen omtrent het beheer van deze leidingen te voorkomen.

Reactie gemeente:

De ingediende reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.