

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING T.B.V.
HET REALISEREN VAN EEN
BED&BREAKFAST AAN DE GROTE
KADE 8 TE GOES**

September 2013
Afdeling Stadsontwikkeling
M. Jonker

Inhoud

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

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Inleiding

De fam. Den Ouden wil een Bed & Breakfast (hierna: B&B) realiseren aan de Grote Kade 8 te Goes.

Dit gebouw was eerder in gebruik als voorziening voor licht verstandelijke gehandicapte cliënten van de Stichting Zuid-Wester. In het gebouw bevinden zich momenteel nog 7 wooneenheden, het leent zich dan ook prima voor een B&B. De B&B wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing door aanpassing c.q. verbouwing van de wooneenheden, er vindt geen uitbreiding naar buiten toe plaats.

De ligging van het perceel weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Luchtfoto.

1.2. Vigerende bestemming

In het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum, vastgesteld op 19 april 2001, heeft het perceel de bestemming “Woondoeleinden”. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de huisvesting van personen. Het realiseren van een B&B is te beschouwen als een logiesfunctie, deze past niet binnen de bestemming.

Om de realisatie van de B&B planologisch mogelijk te maken is besloten een afwijkingsprocedure o.g.v. de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) te voeren.

1.3. Artikel 2.12 lid 1 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 van de Wabo kan een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Vóórdat het college een besluit kan nemen dient de gemeenteraad een zgn. “verklaring van geen bedenkingen” af te geven. Op 15 december 2011 heeft de raad van de gemeente Goes categorieën van gevallen aangewezen, waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het realiseren van een B&B valt niet in de aangewezen categorieën. De raad dient dan ook een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

1.4. Opzet ruimtelijke onderbouwing

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

HOOFDSTUK 2. PLANOLOGISCHE TOETS

2.1. Beleid.

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

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

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

Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

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

Ad 1. Sterke economie.

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

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

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

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

Prioriteiten

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

Ad 2. Goed woon- en leefklimaat.

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

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

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

Prioriteiten

1. Toekomstbestendige woningmarkt;
2. Een gezonde leefomgeving.

Ad 3. Water en landelijk gebied met kwaliteit.

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

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

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

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

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

Prioriteiten

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

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

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

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

Gemeentelijk beleid

De gemeente Goes heeft geen specifiek beleid op het gebied van logiesaccommodaties. Wel is in de Structuurvisie Goes 2040 in het algemeen opgemerkt dat Goes een tekort heeft aan recreatieve overnachtingsmogelijkheden.

Toetsing beleidskaders

Het rijks- en provinciaal beleid zijn niet van toepassing op dit kleinschalige initiatief. Gelet op de algemene opmerking in de Structuurvisie past het initiatief voor een B&B binnen de wens om de recreatieve overnachtingsmogelijkheden uit te breiden. Vanuit gemeentelijk beleid is er dan ook geen bezwaar tegen het plan. Wij zien geen reden waarom de aanvraag in strijd zou zijn met het geldende beleid. Door de provincie is reeds aangegeven dat formeel vooroverleg over dit plan niet noodzakelijk is.

2.2. Toekomstige bestemmingsregeling.

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

HOOFDSTUK 3. SECTORALE ASPECTEN

3.1. Algemeen.

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

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

3.2. Milieu.

Milieuzonering

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

Een B&B wordt onder de categorie hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra geschaard. Deze bedrijven zijn ingedeeld in categorie 1 met een richtafstand van 10 meter voor het aspect geur en geluid. Deze afstand is voor geluid gebaseerd op komende en vertrekkende gasten. Voor geur is de keuken verantwoordelijk voor deze richtafstand. In onderhavig geval is sprake van een B&B van beperkte omvang waar geen maaltijden worden geserveerd, alleen ontbijt. Verder is het dusdanig kleinschalig dat de komende en vertrekkende bezoekers opgaan in het overige verkeer. Gezien het karakter van de B&B is deze vergelijkbaar met de functie wonen en kan de activiteit in de woonomgeving worden gerealiseerd.

Bedrijven in de omgeving

In de nabije omgeving van de B&B is de stadshaven gelegen. Naast het pand is de Stichting maatschappelijke belangen gevestigd, welke kamers verhuurt. De stadshaven heeft geen voorzieningen, er is sprake van een haven met alleen ligplaatsen zonder werkplaats of terrein waar onderhoud wordt uitgevoerd. De richtafstand van 50 meter uit de brochure kan dan ook worden teruggebracht tot 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Het naastgelegen pand wordt gebruikt voor kamerverhuur. Deze activiteit heeft een grote overeenkomst met de functie wonen. Hieraan kan de B&B worden gelijkgesteld, deze kan dan ook in de omgeving worden ingepast.

Wet geluidhinder

Het perceel ligt niet binnen een zone van een weg, spoorweg of industrieterrein. Verder biedt het onderhavige plan geen mogelijkheden tot het realiseren van een geluidgevoelige bestemming. De normen van de Wet geluidhinder blijven daarom buiten toepassing en hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Activiteitenbesluit

Een B&B valt onder de werking van het activiteitenbesluit milieubeheer. Hierin zijn voorschriften opgenomen m.b.t. de emissie van geur en geluid. Een B&B zal naar verwachting geen overschrijding van de geldende normen op woningen tot gevolg hebben.

Externe veiligheid

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

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van de aanwezigheid van risicobronnen in

de nabijheid van de locatie waarop de planologische procedure betrekking heeft. Hieronder worden alle externe veiligheidsaspecten beschouwd.

Stationaire risicobronnen

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

Om te bepalen of er binnen dan wel in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen en de professionele risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van Grote Kade 8 zijn geen Bevi inrichtingen gelegen.

Transportrisico's

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

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

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

Conclusie externe veiligheid

In of nabij Grote kade 8 te Goes zijn geen risicobronnen gelegen welke onder externe veiligheidswetgeving vallen. Er zijn geen beperkingen waarmee rekening moeten worden gehouden in het onderhavige plan.

Algehele conclusie milieu.

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

3.4. Parkeren.

Parkeren van gasten van de B&B kan plaatsvinden aan de Oostwal (kort) of bijv. aan het Hollandia plein (lang). Hier is voldoende capaciteit aanwezig.

HOOFDSTUK 4 CONCLUSIE

Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen het realiseren van een B&B aan de Grote Kade 8 te Goes. Ook vanuit het thans geldende Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid bestaan er geen beperkingen. De sectorale aspecten vormen evenmin een belemmering. Voor het overige zien wij evenmin redenen o.g.v. het recht anderszins (bijv. privaatrecht) waarom geen medewerking zou moeten worden verleend aan de geplande B&B.