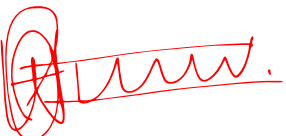




GEMEENTE GOES

GEMEENTE GOES	
Documentnr:	17SXO02020
Behoort bij Besluit	
Datum:	16 februari 2017
Besluitnummer:	OMG-2016-0294
Hoofd Afd. Vergunningen en Handhaving	
	

Ruimtelijke onderbouwing 'Nian Hao, Goese Polder'



gemeente	Goes
titel	Ruimtelijke onderbouwing 'Nian Hao, Goese Poort'
projectnummer	GO2006
status	Definitief
concept	29 april 2016
definitief	2 februari 2017



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

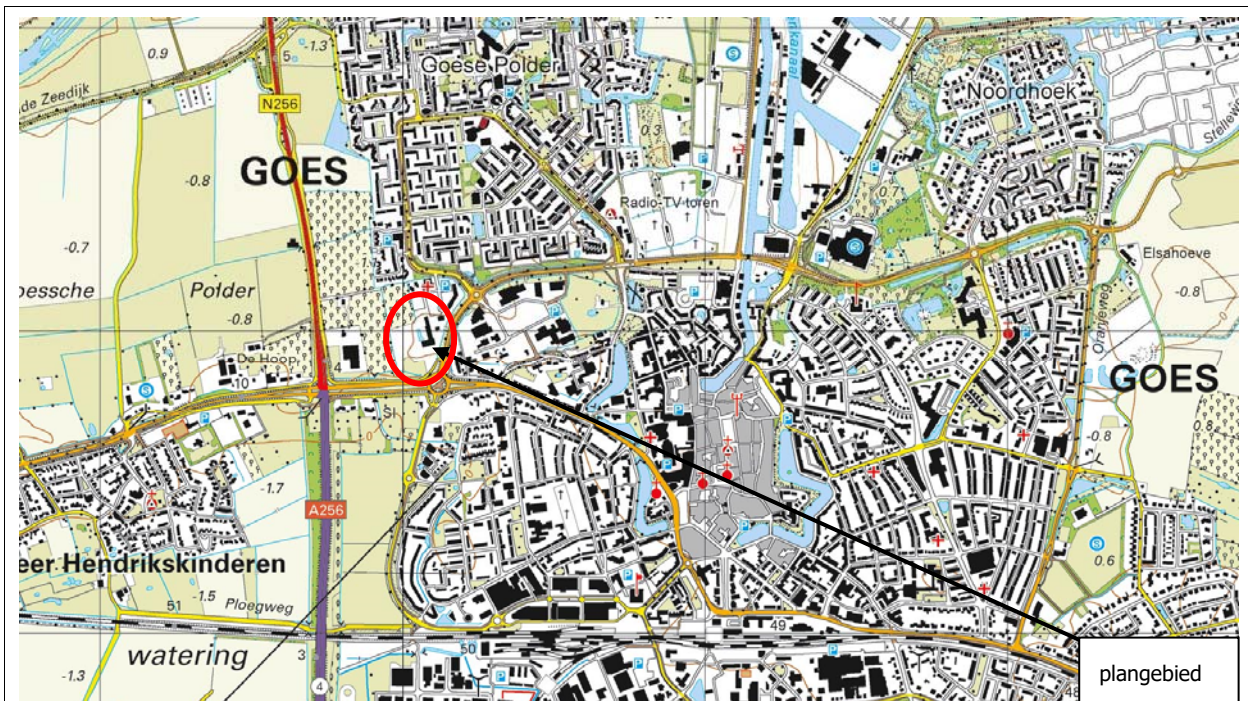
ten behoeve van de realisatie van de 'Nian Hao, Goese Poort' in de gemeente Goes

INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	9
3	BELEIDSKADERS	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.4	Toetsing beleidskaders	17
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	21
4.1	Bodem	21
4.2	Archeologie	24
4.3	Cultuurhistorie	26
4.4	Water	26
4.5	Ecologie/flora en fauna	30
4.6	Milieuhinder	32
4.7	Geluidhinder	33
4.8	Luchtkwaliteit	37
4.9	Externe veiligheid	40
4.10	Overige belemmeringen	42
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6	PROCEDURELE ASPECTEN	45
7	MOTIVERING	47
7.1	Afweging	47
7.2	Conclusie	47

BIJLAGENBOEK:

1. Distributieplanologische onderbouwing Goese Poort, d.d. 31 maart 2016;
2. Bodemonderzoeken;
3. Archeologisch onderzoek;
4. Quickscan natuurwetgeving, d.d. 24 november 2015;
5. Externe veiligheid, structuurvisie Goese Poort, d.d. 25 februari 2016;
6. Verantwoording Groepsrisico;
7. Onderzoek Luchtkwaliteit Goese Poort;
8. Rapport Aeries Calculator;
9. Watertoets;
10. Aanvullende Quickscannatuurwetgeving, d.d. 18 oktober 2016;
11. Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï Goese Poort, d.d. 22 september 2016.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De westelijke entree van Goes wordt ontsloten via het Tiendenplein. Ten noordwesten van het Tiendenplein is het bedrijventerrein Goese Poort gelegen. Goese Poort is één van de oudere bedrijventerreinen van Goes. Aan de zijde van het Tiendenplein zijn reeds geruime tijd de bedrijven vertrokken en is de bedrijfsbebouwing achtergebleven. Deze bebouwing oogt momenteel gedateerd en vervallen en wordt momenteel gebruikt door VenduHuis De Jager. Langs de rand, zijde Ringbaan-West zijn enkele kantoren gevestigd.

Restaurant Nian Hao wil haar vestiging aan de Wijngaardstraat te Goes verplaatsen naar de zichtlocatie nabij het Tiendenplein. In figuur 1 en 2 is respectievelijk de ligging van de projectlocatie en een straatnamenkaart opgenomen.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop de beoogde ontwikkeling zijn gelegen, vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Goese Polder' (vastgesteld d.d. 13-06-2013). De gronden kennen de bestemming 'Bedrijf' en Groen. Daarnaast is ook de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' over het plangebied gelegen. Een klein gedeelte aan de zuidwestzijde van het plangebied is gelegen in het 'Buitengebied 2010' (vastgesteld 2 juni 2011) en kent de bestemming 'verkeer' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'. Het realiseren van een restaurant is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. Binnen de bestemmingsplannen is ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het volgen van een Wabo-procedure is derhalve noodzakelijk.

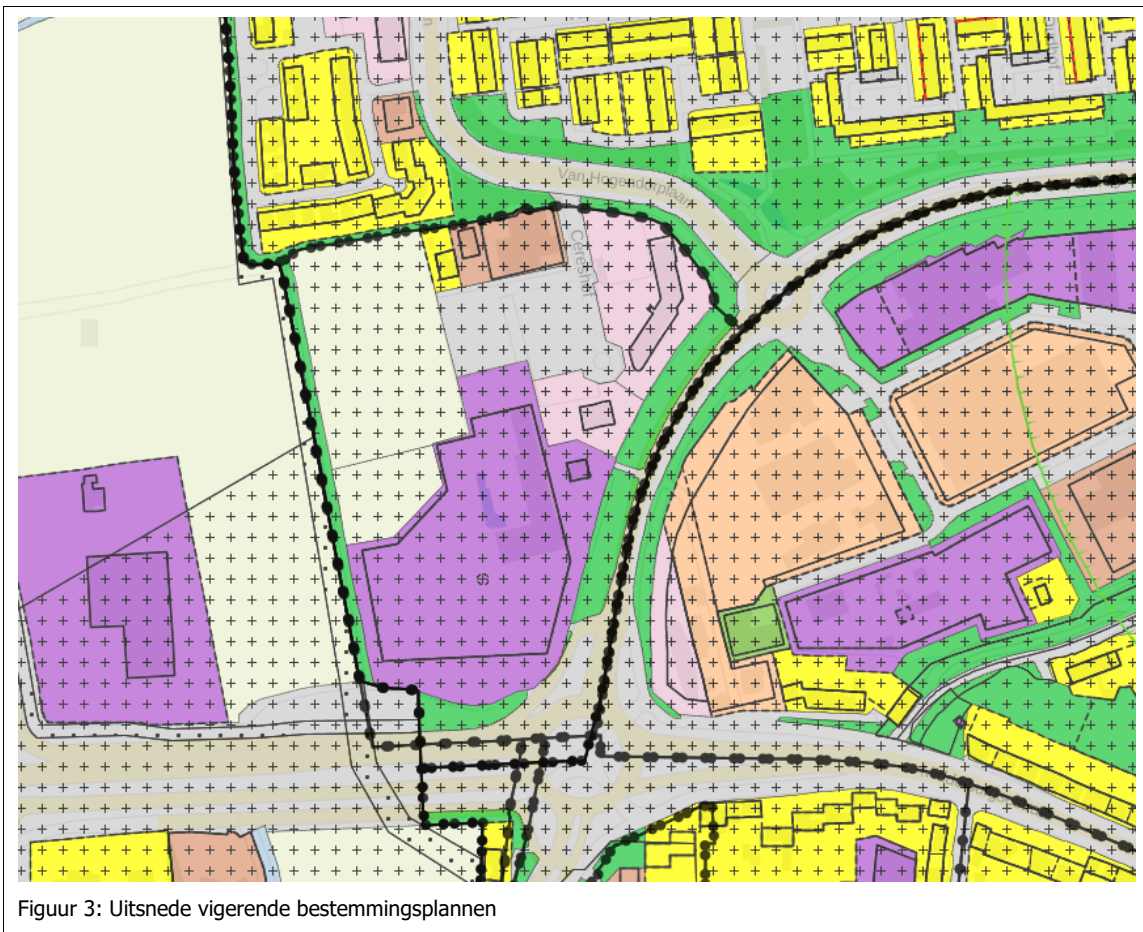
De gemeente Goes is bereid medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Hierbij heeft de gemeente Goes aangegeven dat de beoogde realisatie van de vestiging van een restaurant in de Goese Polder met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) kan worden gereguleerd.

Het voorliggende document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing zoals is opgenomen in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Hiermee kan het plan planologisch-juridisch mogelijk gemaakt worden.

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5

aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan gegeven.



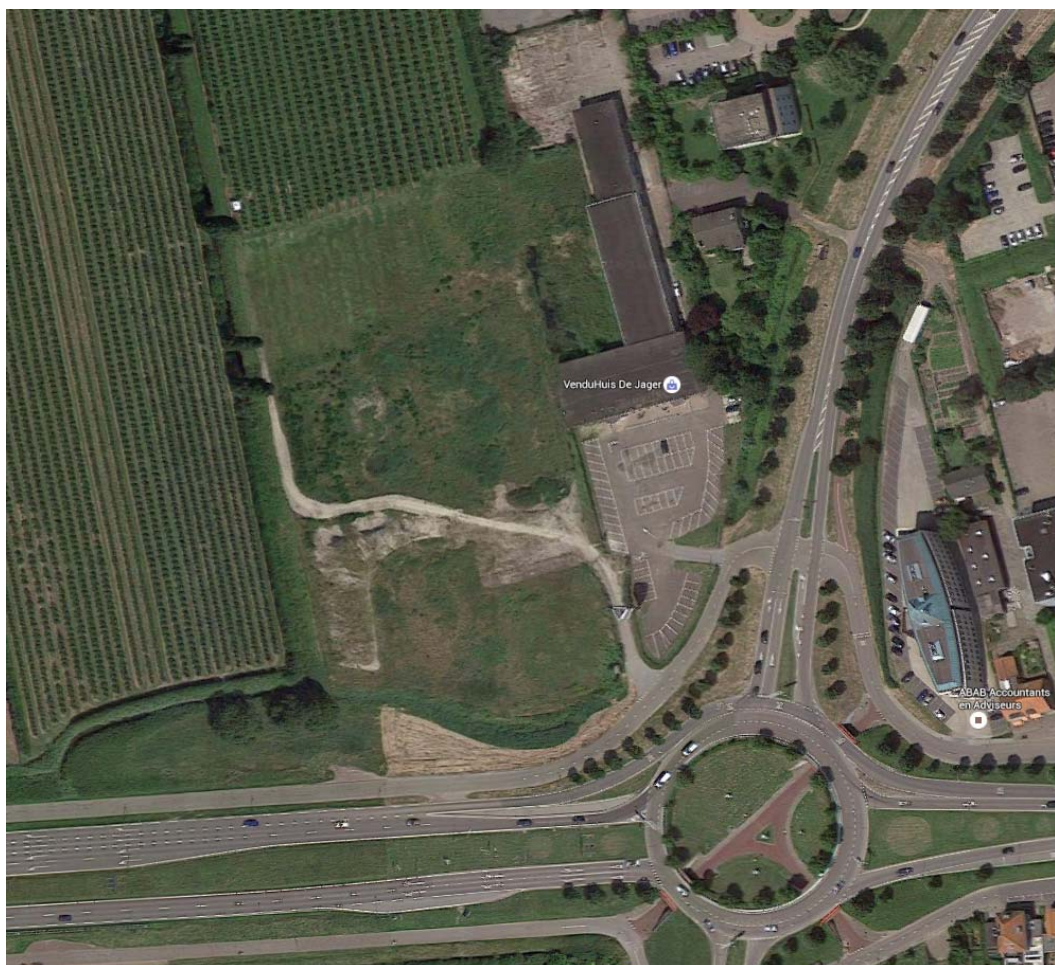
2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestelijke entree van Goes. De gronden maken onderdeel uit van de Goese Poort. De Goese Poort is in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw aangelegd en behoort tot de oudere bedrijventerreinen van Goes. Van de locatie Goese Poort aan de overzijde van de Ringbaan-West zijn de bedrijven al geruime tijd vertrokken en is bedrijfsbebouwing achtergebleven. Aan de randen liggen enkele kantoorgebouwen. Op de Goese Poort zijn momenteel ZLM, Gebr. Weststrate, Venduhuis de Jager, De Levensbron (kerk) en Remaco Multimedia gevestigd. Een pand (2.680 m² bvo (bruto vloer oppervlak)) stond begin februari 2016 te huur bij Synchro bedrijfshuisvesting.

Concreet wordt het plangebied omsloten door, aan de westzijde een boomgaard, aan de oostzijde door gronden van VenduHuis De Jager en aan de noordzijde door de gronden beoogd voor een bouwmarkt. Ten zuiden van het plangebied ligt de 's-Heer Hendrikskinderdijk.



Figuur 4: Luchtfoto bestaande situatie

Het bedrijf

Op dit moment is restaurant Nian Hao gevestigd in de binnenstad van Goes aan de Wijngaardstraat 54. Het restaurant is een Aziatisch restaurant en beschikt met 200 zitplaatsen (670 m²) over te weinig ruimte om te kunnen voldoen aan de eisen die de hedendaags consument stelt aan de branche. De Nederlandse restaurantbezoeker is gewend geraakt aan de grote schaal en diversiteit die de Aziatische restaurants in grote delen van ons land hebben gekregen. Op de bestaande locatie kan niet goed worden uitgebreid. Bovendien voldoen de parkeerfaciliteiten (aantal plaatsen, parkeerregime, ruimte voor touringcars) niet aan de locatie-eisen van het voorgestelde nieuwe restaurantconcept.



Figuur 5: Artist impression

2.2 Beoogde ontwikkeling

De Goese Poort is een van de belangrijkste entrees van Goes en bepaalt hierdoor mede de uitstraling van de stad. Het gebied is al jaren een aandachtsgebied dat qua uitstraling niet de status heeft die van een entree van Goes mag worden verwacht. Door de locatie in te vullen met een bouwmarkt en een restaurant vindt er een forse opwaardering plaats van de Goese Poort.

De voorliggende ontwikkeling, de realisatie van een restaurant, zorgt niet alleen mede voor een opwaardering van de noordwestelijke entree van Goes op ruimtelijk gebied en uitstraling, maar ook voor de realisatie van een toekomstbestendige oplossing voor de infrastructuur. De verkeersdruk op dit deel van het wegennet is al groot en het Tiendenplein biedt in zijn huidige vorm nu al vaak te weinig capaciteit. Het verkeer neemt elk jaar toe (autonome mobiliteitsgroei) en bij bebouwing van de Goese Schans neemt deze groei alleen nog maar toe. Ten behoeve van de verbetering van de infrastructuur worden de rotonde Tiendenplein en de wegen direct daarom heen aangepast. Het Tiendenplein wordt opgewaardeerd naar een vijftaksrotonde.

Inrichting van het terrein

In figuur 5 is een artist impression weergegeven van het gebouw en de omgeving. Daarnaast is de beoogde inrichting van het terrein weergegeven in figuur 6. De locatie van het restaurant is oranje gekleurd. De parkeerplaatsen zijn onder en rondom het restaurant aanwezig. De locatie van de bouwmarkt is ook in figuur 6 weergegeven. De parkeerplaatsen direct rondom de bouwmarkt gelegen zijn ten behoeve van de bouwmarkt.

De oppervlakte van het terrein bedraagt circa 6.515 m². Het bruto vloeroppervlak (bvo) ten behoeve van het restaurant bedraagt in zijn totaliteit 5.787 m². Deze oppervlakte is inclusief de verblijfsruimte voor circa 21 personeelsleden, welke een oppervlakte zal kennen van circa 500 m².

Op maaiveld, onder het restaurant, komen de entreepartij en parkeerplaatsen. Op de eerste verdieping komt het restaurant met 650 zitplaatsen en een buitenterras met 300 zitplaatsen. Op de tweede verdieping komt een dakterras voor recepties etc. De overige bijbehorende functies zoals kantoorruimte, personeelsverblijfruimte, installatieruimte en bergingsruimte worden verdeeld over de drie verdiepingen.

Het nieuwe restaurant zal vijf afdelingen krijgen. Elke afdeling zal zich richten op een bepaalde oosterse keuken, te weten: Chinees/Indisch (buffet-restaurant), Thais, oorspronkelijk Chinees diner restaurant (à la carte), Japans en Kantonees. Het restaurant krijgt een afhaalbuffet en gaat lunchmogelijkheden aanbieden.

De hoogte van het pand bedraagt op zijn hoogste punt net geen 12 meter. De hoogtes van het pand zijn weergegeven in figuur 7.

Het restaurant zal worden ontsloten middels een nieuwe ontsluiting op de rotonde. Deze rotonde ligt ongeveer 3 meter hoger dan het maaiveld waar het restaurant zal worden opgericht. De nieuwe afrit naar de rotonde en het nieuwe fietspad worden beiden door de gemeente aangelegd.

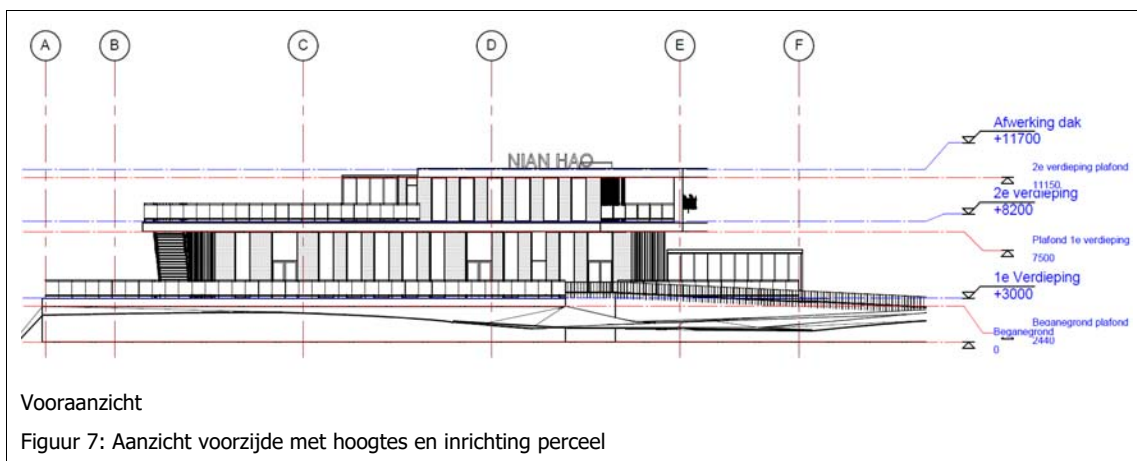
W-BEC

H= Hoogtematen in meters t.o.v. NAP
O= Oppervlakten in m2

- | | |
|-------------------|--|
| P=0-0,5 | Verharding parkeren O= 4750
Beb. Ingang, bergingen ed 225
(Deels onder de vloerplaat 1e verd.) |
| P=3,5 | Vloerplaat 1e verdieping 3355
Bebouwing t.b.v restaurant 1860 |
| P=9 | Vloerplaat 2e verd. 2190
Opgaande bebouwing 1185
Kantoren- personeelsverblijven, dakternas,
Technische ruimten enz. |
| P=12 | Dakvloer Oppervlakte 1185 |
| P=2,35
tot 0,5 | Groen bij restaurant inclusief Waterbergeng |

Maatlijn in meters

Figuur 6: Inrichting perceel



Parkeerbalans

Uitgangspunten

De ontwikkeling van Nian Hao, een Oosterse horecavoorziening, die ruimte biedt aan meerdere typen Oosterse restaurants, vraagt de nodige parkeerruimte. Om een goed beeld te krijgen, wat de parkeerbehoefte is voor deze horecavoorziening en om te bezien of er voldoende parkeergelegenheid is bij het restaurant, is de onderstaande parkeerbalans opgesteld.

Uitgangspunt bij het opstellen van deze parkeerbalans is het aantal vierkante meters dat voor de horecavoorziening benodigd is in combinatie met de aan te vragen gebruiksvergunning, waarin het maximaal aantal personen wordt vermeld die in het te realiseren gebouw tegelijkertijd aanwezig mogen zijn.

Nian Hao zal een gebruiksvergunning aanvragen voor 950 personen. Voorts gelden voor de berekening van de parkeerbehoefte de navolgende oppervlakten aan bruto vloeroppervlakte (bvo): restaurant (overdekt) 1.875 m² en buitenterrassen (niet overdekt) 1.115 m² en 210 m² op de 1ste verdieping en 737 m² op de 2de verdieping.

In een normale bedrijfsvoering zijn circa 650 personen te plaatsen/te ontvangen in de diverse restaurants. Bij goed weer zullen ook de onoverdekte terrassen worden benut, echter het aantal personen dat tegelijkertijd aanwezig zal zijn zal nooit het aantal van 950 overschrijden. In het aantal personen van 950 is overigens ook opgenomen het aanwezige personeel, alsmede personen die bij het afhaalgedeelte komen. Kortom er zullen nooit 950 gasten aanwezig zijn.

Het gebruik van de onoverdekte terrassen zal met name in de zomerperiode plaatsvinden. De verwachte verdeling is circa 650 personen in het restaurant en circa 300 personen op de terrassen. Voorts zij opgemerkt dat de drukke uren voor het restaurant gelegen zijn tussen 18:00 uur en 23:00 uur. Op de 2e verdieping is er nog 500 m² aan personeelsverblijven aanwezig.

Normen

Op basis van de CROW-uitgave: kencijfers en verkeersgeneratie (2012), kan worden opgemaakt dat het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied met een matige stedelijkheidsgraad. Daarbij bestaat het type woonmilieu ter plaatse van het plangebied uit een schil/overloopgebied. Parkeerkencijfers van een restaurant bedragen minimaal 8 parkeerplaats tot maximaal 10 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). De gemeente Goes gaat in haar beleid uit van 10 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). De bruto oppervlakte van het

restaurant bedraagt 1.875 m². Het bruto vloeroppervlakte van de terrassen gezamenlijk bedraagt 2.062 m².

De personeelsverblijven kennen een oppervlakte van 500 m². Parkeercijfers van een personeelsverblijf bedragen 0,5 parkeerplaats per kamer, zowel in de minimale als de maximale situatie.

Berekening

Dit betekent voor Nian Hao dat de parkeereis de navolgende situaties/berekeningen laat zien:

bij 'slecht' weer circa 650 personen in het restaurant:

- Minimaal: 1.875 m² bvo x 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo = 150 parkeerplaatsen.
- Maximaal: 1.875m² bvo x 10 parkeerplaatsen per 100m² bvo = 187,5 (afgerond 188) parkeerplaatsen.
- 21 kamers x 0,5 parkeerplaatsen per kamer = 11 parkeerplaatsen;

Er zijn derhalve minimaal 161 en maximaal 199 parkeerplaatsen benodigd.

bij 'goed' weer maximaal 950 personen op terras:

- Minimaal: 2.062 m² bvo x 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo = 164,9 (afgerond 165) parkeerplaatsen.
- Maximaal: 2.062 m² bvo x 10 parkeerplaatsen per 100 m² bvo = 206,2 (afgerond 207) parkeerplaatsen.
- 21 kamers x 0,5 parkeerplaatsen per kamer = 11 parkeerplaatsen;

Er zijn derhalve minimaal 176 en maximaal 218 parkeerplaatsen benodigd.

Beschikbare parkeerplaatsen

Ten behoeve van de Nian Hao is nu op eigen terrein voorzien in 181 parkeerplaatsen. Bovenop de 181 parkeerplaatsen is er op de ontsluitingsweg en naast de afrit naar de rotonde op het eigen terrein ook nog ruimte om 15 parkeerplaatsen in te richten. Deze ruimte is nu voorzien voor het parkeren van bussen. In zijn totaliteit zijn derhalve 196 parkeerplaatsen mogelijk op eigen terrein. Het parkeren van fietsen is mogelijk op de eerste verdieping op het terras aan de zuidwestzijde.

Daarnaast zijn in de directe omgeving (binnen 40 meter) ook nog parkeerplaatsen aanwezig:

Parkeerterrein Gamma

Met de eigenaar van het perceel van de Gamma zijn afspraken gemaakt over het dubbelgebruik van de parkeerterreinen. Het parkeerterrein van de gamma heeft 127 parkeerplaatsen. Dit geeft extra parkeermogelijkheden bij piekuren, zoals bijvoorbeeld koopavond en de avonduren in het weekend. De Gamma is op zaterdagavond en zondagavond niet geopend terwijl dat de drukke avonden zijn voor het restaurant. Uit parkeercijfers van Gamma kan worden afgeleid dat deze in de avondperiode (18:00 uur- 21:00 uur) 30 tot 40 parkeerplaatsen nodig hebben. Voor de onderhavige parkeerbalans wordt er uitgegaan van 50 parkeerplaatsen (extra marge). Dit betekent dat voor de overige 77 parkeerplaatsen (127-50) dubbelgebruik door bezoekers aan het restaurant kan plaatsvinden.

Conclusie

Ten behoeve van de horecavoorziening zal er nooit meer dan 2.062 m² gebruikt worden. Dit zal in de 'goed' weer situatie zijn. Buiten het 'goede' weerseizoen, zullen alleen de restaurants gebruikt kunnen worden. De hier voor beschikbare ruimte bedraagt 1.875 m² welke een veel lagere parkeerbehoefte genereert.

Nian Hao beschikt zelf op eigen terrein over:	196 parkeerplaatsen
Op het terrein Gamma (via dubbelgebruik):	<u>77 parkeerplaatsen</u> +
Totaal:	273 parkeerplaatsen

De maximale parkeerbehoefte bedraagt 218 parkeerplaatsen. Met een parkeeraanbod van 273 parkeerplaatsen, kan geconcludeerd worden dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

3 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor de beoogde ontwikkeling relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. Aan het eind van dit hoofdstuk wordt in de paragraaf 'Toetsing beleidskaders' beschreven waarom de beoogde ontwikkeling past binnen het vigerende beleid van de genoemde overheden.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen, waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multi-modaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. In dit plan staat het nieuwe omgevingsbeleid van eind 2012 tot en met eind 2018. Het Omgevingsplan geeft de provinciale visie op Zeeland en waar de komende jaren door de provincie op wordt ingezet. Kort samengevat: veel ruimte voor economische ontwikkeling, een gezonde en veilige woonomgeving en goede kwaliteit van bodem, water, natuur en landschap.

Met betrekking tot restaurants zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten geformuleerd, anders dan dat de provincie inzet op zo goed mogelijk voorzieningen voor bewoners, toeristen en bedrijven in Zeeland.

Verordening ruimte provincie Zeeland

Samenwerking tussen de Provincie, andere overheden en maatschappelijke organisaties staat in het Omgevingsplan centraal. Een aantal uitgangspunten vindt de provincie van zo'n groot belang dat ze worden opgenomen in een verordening die bindend is voor gemeenten. Met de aanpassing van het beleid, verandert ook de verordening ruimte. Gedeputeerde Staten hebben daarom ook de Verordening ruimte provincie Zeeland vastgesteld. Hierin zijn onder andere regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en woonwijken, bescherming van natuurgebieden en regionale waterkeringen in opgenomen.

Bedrijven en detailhandelsvoorzieningen, artikel 2.2

1. In een bestemmingsplan worden bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - f. horeca- en recreatiebedrijven.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie # Goes 2040

Goes wil een levendige centrumgemeente voor de Bevelanden zijn en een economisch knooppunt voor Zeeland. De centrale ligging wordt maximaal benut door ruimte en kansen te bieden aan bedrijven, dienstverleners en scholen. Er wordt geïnvesteerd in hoogwaardige nieuwe werklocaties en in het vitaal houden van bestaande werklocaties. Energie vormt een integraal onderdeel in de planvorming van nieuwe bedrijventerreinen. De breedte van het aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid wordt gekoesterd en vergroot. Een belangrijke sector met groeiperspectief vormt de zorg.

Goese Poort/Klein Frankrijk

Klein Frankrijk en de Goese Poort zijn in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw aangelegd en behoren tot de oudere bedrijventerreinen van Goes. Klein Frankrijk is ooit aangelegd als een bedrijventerrein en kent inmiddels een relatief grote variatie in functies. Mede door het vrijkomen van panden en vanwege de parkeerproblematiek is een heroriëntatie op dit gebied nodig. Daarbij ligt het niet meer voor de hand het gehele terrein nog langer primair als bedrijventerrein te zien. Van de locatie Goese Poort aan de overzijde van de Ringbaan-West zijn de bedrijven al geruime tijd vertrokken. Langs de rand zijn enkele kantoren gevestigd, de rest van de locatie wacht op een nieuwe invulling. Vanwege de zichtlocatie en de ligging nabij hoofdontsluitingswegen is het gebied geschikt voor diverse functies, gedacht wordt aan grootschalige detailhandel al dan niet in combinatie met een hotel/restaurantcomplex.

Grote vernieuwingsopgaven

In de visie zijn 4 grotere vernieuwingsopgaven geformuleerd waar het wenselijk is om bestaand stedelijk gebied te transformeren of ingrijpend te vernieuwen. Het gaat daarbij om de vernieuwing en verbetering van de Goese Poort en Klein Frankrijk. De aanpak van Goese Poort en Klein Frankrijk zal in samenwerking met de al betrokken (markt) partijen uitgewerkt worden.

Horecavisie Binnenstad Goes

De horeca draagt bij aan de economische ontwikkeling en leefbaarheid van de gemeente Goes. Ze biedt aan veel mensen werk en vervult een rol van betekenis in de ontmoetingsfunctie voor de mensen op de Bevelanden. De gemeentelijke overheid heeft op het gebied van horeca vooral een regulerende en toezichhoudende taak, met name daar waar het gaat om zaken als openbare orde, veiligheid en volksgezondheid. Om enige sturing te geven wil de gemeente kaders bieden waarbinnen ontwikkelingen zich kunnen plaatsvinden. Ontwikkelingen moeten uiteindelijk voortkomen uit de markt, maar zeker in deze economisch lastige tijd is enige sturing wenselijk om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

De visie concentreert zich op de binnenstad aangezien het zwaartepunt van de horeca en de kansen op hinder en overlast, daar het grootste is.

Ruimte voor selectieve groei

Cijfers geven aan dat er kwalitatief ruimte is voor meer diversiteit. Voor een duurzaam bruisend centrumleven is bovendien bewegingsruimte noodzakelijk. Het centrum met zijn grote diversiteit aan voorzieningen is een sterke drager voor veel voorzieningen in Goes. Of en hoe bedrijven (horeca, detailhandel, enz.) daar hun bestaansrecht aan kunnen ontleen ligt deels ook aan de bedrijven zelf. Ook in dit kader betekent stilstand achteruitgang. Goes wil dan ook ruimte bieden voor selectieve groei en innovatie binnen de aangegeven ruimtelijke structuur en kaders. Alleen voor de nachthoreca is ruimtelijke regulering wel wenselijk.

3.4 Toetsing beleidskaders

Op basis van het voormelde beleid kan het volgende worden geconcludeerd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op rijks- en provinciaalniveau dient getoetst te worden aan het 'waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving'. Hiervoor wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder, moet

allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder andere stedelijke voorzieningen worden tevens horecavoorzieningen begrepen. Hieronder volgt dan ook een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze onderbouwing is gebaseerd op het 'Distributieplanologische onderbouwing Goese Poort' opgesteld op 31 maart 2016 door Ecorys welke is opgenomen in bijlage 1.

Eerste trede: is er een actuele regionale behoefte?

In de eerste trede van de ladder wordt de voorgenomen stedelijke ontwikkeling tegen het licht van de actuele regionale behoefte gehouden. In paragraaf 4.1 van het rapport distributieplanologische onderzoek is met een distributieplanologische berekening aangetoond dat er voldoende uitbreidingscapaciteit bestaat voor de toevoeging van het nieuwe restaurant Nian Hao aan het restaurantaanbod in de gemeente Goes.

De ladder schrijft eveneens voor dat bij de beoordeling van een voorgenomen stedelijke ontwikkeling ook leegstand moet worden betrokken. Er dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het tegengaan van leegstand en waarom niet de voorkeur is gegeven aan herstructurering of transformatie van bestaande panden. Het is niet mogelijk om het voorgestelde integrale concept voor het nieuwe Nian Hao te realiseren door een aantal leegstaande winkel- en horecapanden te gaan benutten. Het bestaande pand van Nian Hao zal worden ingevuld door een ander restaurantsegment. Gezien het laatste is het onwaarschijnlijk dat de opening van het nieuwe Nian Hao zal leiden tot een, uit oogpunt van een goede ruimtelijk ordening, relevante leegstand. De eerste trede kan dus positief worden beantwoord.

Tweede trede: situering in bestaand stedelijk gebied

Bij de tweede trede moet afgewogen worden of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling al dan niet zal worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Hiervoor dient gekeken te worden naar de begripsbepaling zoals deze is opgenomen in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening. Hier staat vermeld dat het gaat om: '*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*'.

De gronden waarop de ontwikkeling van het restaurant Nian Hao zijn beoogd voldoen aan deze omschrijving. Weliswaar is een gedeelte van de ontwikkeling buiten de vigerende bestemming 'Bedrijf' gelegen, echter het 'bestaand stedelijk gebied' is meer dan dat. Ook stedelijk groen en infrastructuur behoren tot 'bestaand stedelijk gebied'. Daar komt nog bij dat de locatie is gelegen binnen de 'begrenzing bebouwd gebied' zoals deze door de provincie wordt gehanteerd en tevens is gelegen binnen de bebouwde kom van Goes. De locatie valt dan ook binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het gaat om de herontwikkeling van het bedrijventerrein Goese Poort. Met de realisatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling wordt een deel van de actuele regionale behoefte aan restaurantruimte opgevangen binnen het stedelijk gebied. Zie hiervoor de distributieplanologische onderbouwing Goese Poort.

Er moet bij de tweede trede ook de vraag worden gesteld of er in de gemeente Goes geen betere locatie beschikbaar is voor de opening van het nieuwe Nian Hao. Op de bestaande locatie aan de Wijngaardstraat kon niet voldoende worden uitgebreid. Bovendien zijn de parkeerfaciliteiten (aantal plaatsen, parkeerregime, ruimte voor touringcars) niet in staat om te kunnen voldoen aan de eisen van een hedendaags Aziatisch restaurant. Vanuit de gemeentelijke structuurvisie (2012) is de locatie Goese Poort verankerd voor het realiseren van onder andere een restaurant. Vanwege de zichtlocatie en de ligging bij hoofdontsluitingswegen is deze locatie geschikt bevonden voor het hotel/restaurantcomplex.

In de distributieplanologische onderbouwing Goese Poort heeft een afweging plaatsgevonden voor alternatieve locaties voor restaurant Nian Hao. De conclusie houdt in dat er binnen Goes geen betere locatie voorhanden is voor de vestiging van een Aziatisch restaurant met de voor Nian Hao voorgenomen orde van grootte dan de locatie Goese Poort.

De vraag van de tweede trede van de ladder van duurzame verstedelijking wordt positief beantwoord. Omdat de vraag van de tweede trede van de ladder positief is beantwoord, is de ladder voor duurzame verstedelijking hiermee doorlopen.

Overig beleid

Naast het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking moet ook worden getoetst aan de overige beleidskaders:

Provinciaal beleid

Met betrekking tot restaurants zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten geformuleerd.

Gemeentelijk beleid

De voorgenomen vestiging van een bouwmarkt, tuincentrum en hotel/restaurant op de Goese Poort werd verankerd in de gemeentelijke structuurvisie. Vanwege de zichtlocatie en de ligging bij hoofdontsluitingswegen is deze locatie geschikt voor diverse functies, zoals grootschalige detailhandel al dan niet in combinatie met een hotel/restaurantcomplex. In de horecavisie van de gemeente Goes is aangegeven ruimte te willen bieden voor selectieve groei en innovatie. Stilstand is immers achteruitgang. Met de verplaatsing en uitbreiding van het restaurant Nian Hao op de locatie Goese Poort wordt hieraan invulling gegeven.

Er worden bij het restaurant verblijfsruimten mogelijk gemaakt voor ongeveer 21 personeelsleden. Omdat dit een specifieke doelgroep is en er geen volledige woningen worden gerealiseerd hoeft dergelijke woonruimte niet te worden getoetst aan de regionale woningbouwplanning.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen verplaatsing van restaurant Nian Hao naar de planlocatie de Goese Poort past binnen de beleidskaders van de gemeente Goes.

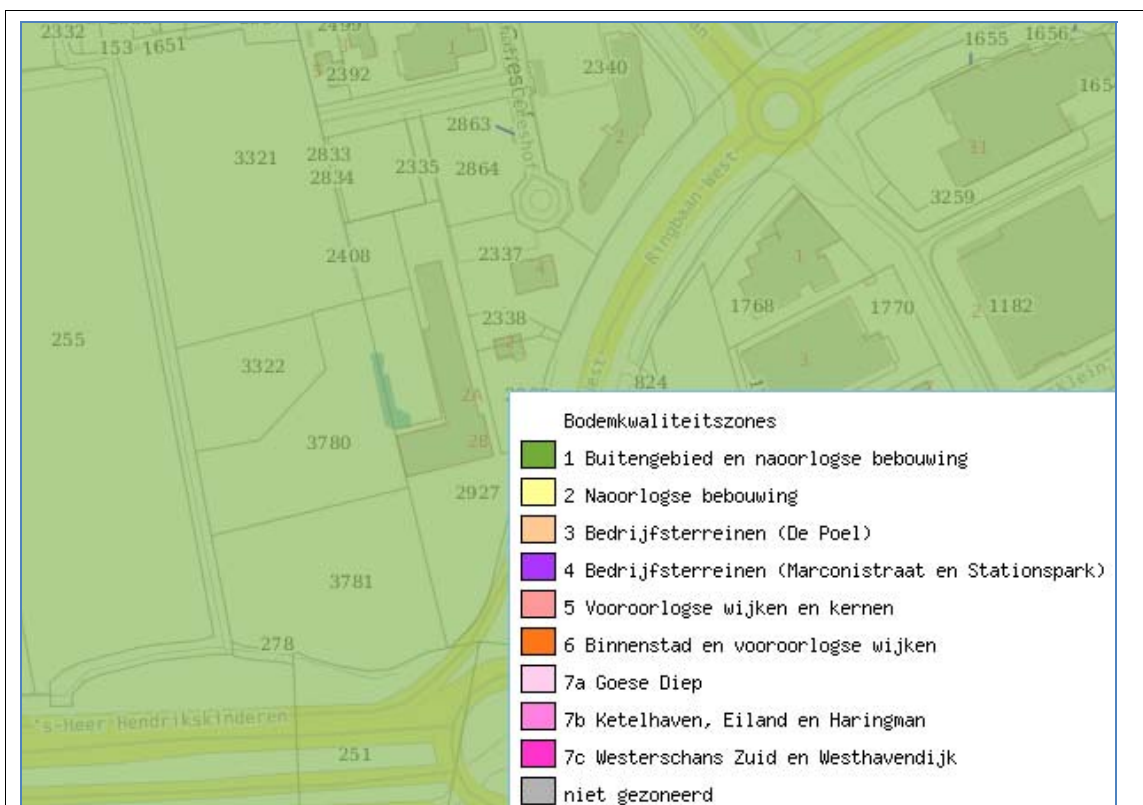
4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Gemeentelijk bodembeleid

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit van kracht waarin in het bijzonder kwaliteitseisen zijn gesteld voor verschillende gebieden die gekoppeld zijn aan de (toekomstige) gebruiksfuncties. Voor de gehele gemeente Goes is op 24 maart 2014 een nieuwe Nota Bodembeheer vastgesteld. In deze Nota is opgenomen hoe binnen gemeente Goes omgegaan moet worden met grondverzet. In de Nota zijn ook een Bodemkwaliteitskaart en een Bodemfunctieklassenkaart opgenomen. Gezamenlijk bepalen zij aan welke eisen grond moet voldoen wanneer deze wordt toegepast, wat de kwaliteit is van de grond wanneer deze wordt ontgraven en welke doelstelling gebruikt moet worden wanneer een bodemsanering nodig blijkt te zijn.

De Bkk en de Nota zijn gebaseerd op het Besluit Bodemkwaliteit, waarmee het onder voorwaarden mogelijk is om licht verontreinigende grond buiten werken als bodem te hergebruiken. In de Nota en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart is zowel het generiek als gebiedsspecifiek beleidskader uitgewerkt. Binnen het generiek beleid gelden algemene landelijke regels/normen voor het toepassen van grond en bagger in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. Daarbij wordt getoetst aan zowel de bodemkwaliteitsklasse als de bodemfunctieklasse, waarbij de strengste (schoonste) klasse bepalend is.

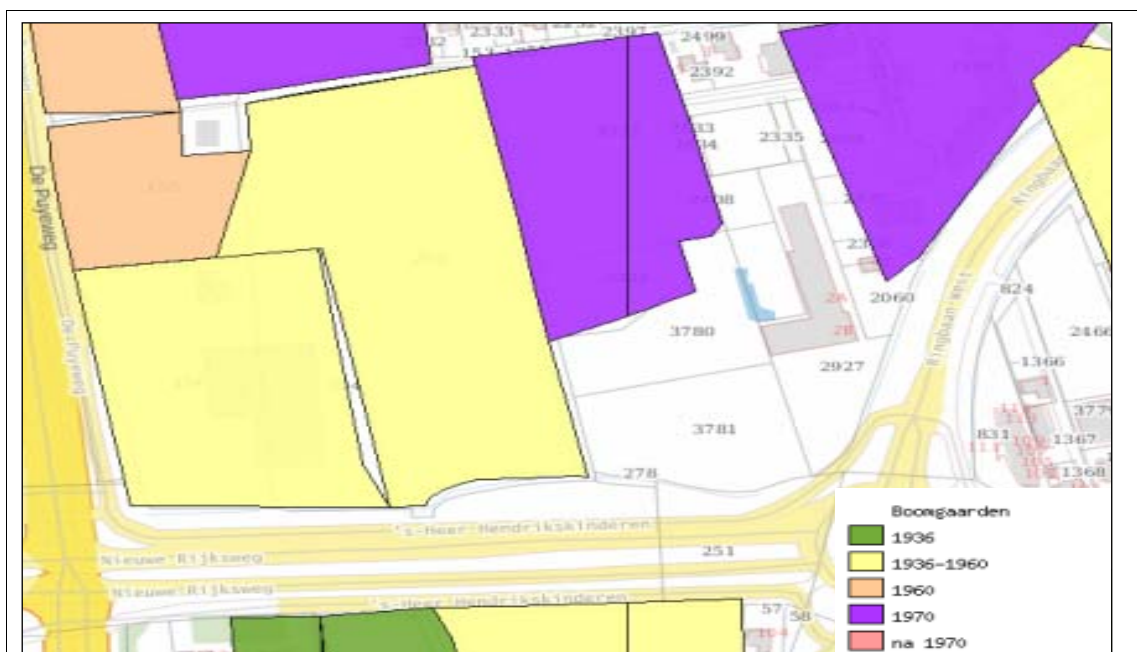


Figuur 8: Bodemkwaliteitszones

De bodemfunctieklassen zijn in de vastgestelde bodemfunctiekaart vastgelegd. Het doel daarvan is om de terugsaneerwaarden bij bodemsaneringen en de toepassingseisen voor grondverzet te bepalen.

Binnen het gebiedsspecifiek beleid kunnen afwijkende lokale beleidskeuzes worden gemaakt die afwijken van het generiek kader, waaronder het vaststellen van Lokale Maximale Waarden (LMW). LMW zijn gebiedsspecifieke toepassingsnormen die afgeleid zijn van de plaatselijk voorkomende concentraties en daarmee afwijken van het generieke kader. Daarbij is tevens een toetsing van o.a. milieuhygiënische risico's nodig. Daarbij is het mogelijk licht verontreinigde grond die vrij is gekomen in een licht verontreinigde zone elders in diezelfde of een andere zone met een vergelijkbare of mindere kwaliteit toe te passen, mits sprake is van Standstill op gebiedsniveau. De verhoogde LMW gelden daarbij alleen voor grond en bagger uit het eigen bodembeheersgebied. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat de hergebruikte grond van gelijke of betere kwaliteit dient te zijn dan de kwaliteit van de ontvangende bodem (zie ook de bijlagen 5 en 7 uit de Nota Bodembeheer).

In de Nota Bodembeheer staat voor de verschillende bodemkwaliteitszones aangegeven welke bewijsmiddelen (bijvoorbeeld partijkeuringen of toetsing aan de Bkk) noodzakelijk zijn bij hergebruik in diezelfde of andere zones. Op basis van de aangetroffen concentraties zijn 3 kwaliteitszones opgenomen te weten Achtergrondwaarde, Wonen en Industrie. Daarnaast is, i.v.m. de aanwezigheid van bepaalde slecht afbreekbare bestrijdingsmiddelen, onderscheid gemaakt tussen de gebieden met boomgaarden die respectievelijk voor en na 1980 aanwezig waren of zijn.



Figuur 9: Boomgaarden

Bodemklassen plangebied Nian Hao

Op basis van de Nota bodembeheer gemeente Goes heeft het plangebied de bodemfunctieklassse Industrie. Het plangebied is op basis van de Nota gelegen binnen de bodemkwaliteitszone 'Buitengebied en naoorlogse bebouwing', de gemiddelde kwaliteit van de boven en ondergrond is Klasse Achtergrondwaarde.

Voor de nadere uitwerking van toetsingskaders en de bijbehorende toelichting wordt verwezen naar de Nota Bodembeheer gemeente Goes.

Bodemverontreinigingen binnen het plangebied

Een deel van het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als boomgaard. Hierdoor is het mogelijk dat bestrijdingsmiddelen en koper in verhoogde concentraties voorkomen in de bovengrond. Ten aanzien van bestrijdingsmiddelen gelden ter plaatse van voormalige boomgaarden lokale maximale waarden voor enkelen hiervan, namelijk DDD, DDE, DDT en drins.

In het verleden zijn er verspreid in het bestemmingsplangebied bodemonderzoeken en –saneringen uitgevoerd. Incidenteel bestaat de kans op mogelijke al of niet bekende (rest-) verontreinigingen. Bij activiteiten in de bodem dient hiermee rekening gehouden te worden. Het betreffen de volgende onderzoeken:

1. Eindrapport verkennend bodemonderzoek, d.d. 2 maart 2006;
2. Eindrapport nader bodemonderzoek, d.d. 30 maart 2006;
3. Eindrapport verkennend onderzoek boomgaard, d.d. 30 mei 2000;
4. Aanvullend bodemonderzoek, d.d. 30 mei 2000;
5. Historisch onderzoek, d.d. februari 2009;
6. Nader bodemonderzoek asbest, d.d. 20 april 2011;
7. Eindrapport verkennend en nader bodemonderzoek, d.d. 7 november 2011;
8. Breken puin, d.d. 18 november 2011;
9. Evaluatieverslag, d.d. 7 maart 2012;
10. Evaluatierapport tank- en bodemsanering, d.d. 13 maart 2012.

Uit deze onderzoeken blijkt dat er op gedeelten van het terrein verontreiniging is aangetroffen. Deze gronden zijn echter gesaneerd. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De bodemonderzoeken zijn opgenomen in de bijlage.

Bodemtoets bouwen

In de gemeente Goes geldt dat bij nieuwbouwactiviteiten, functiewijzigingen en/of herinrichtingen in principe altijd een volledig verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) moet worden uitgevoerd. Een bodemonderzoek dat uitgevoerd is conform NEN 5740 heeft doorgaans een geldigheid van twee jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouwaanvraag. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden. De onderzoeksopzet moet voldoen aan de eisen van de NEN 5740. Onderzoek is niet nodig als er sprake is van een niet gevoelige bestemming. Wel zal mogelijk onderzoek moeten plaatsvinden voor het grondtransport/-afvoer.

In het gebied is sprake van relatief schone en/of licht verontreinigde grond. Omdat het gebied voor 1980 gedeeltelijk ooit boomgaard is geweest, dient rekening gehouden te worden met verhoogde waardes aan slecht afbreekbare bestrijdingsmiddelen. De bodemkwaliteit vormt op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens en de functie van het plangebied (Industrie) geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen voor de Nian Hao, dient een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Want hoewel het meest recente bodemonderzoek op dit moment nog geen 5 jaar oud is, is tijdens dit onderzoek niet het gehele plangebied onderzocht.

4.2 Archeologie

Archeologie

Archeologische sporen en resten in de bodem van de gemeente Goes vormen een spiegel van duizenden jaren bewoningsgeschiedenis. Dit zogenaamde 'bodemarchief' is van maatschappelijk belang, omdat het voor het grootste deel van het verleden de enige bron van informatie is. Tegelijkertijd is dit bodemarchief kwetsbaar voor allerlei ingrepen en vormen van gebruik die nu eenmaal verband houden met wonen, werken en recreëren. Om te voorkomen dat de archeologische informatie ongezien verloren gaat, is het noodzakelijk dat gemeenten in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwen voor de omgang met dit bodemarchief. Dit is een uitvloeisel van het Verdrag van Malta dat in 1992 door Nederland werd ondertekend en in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. Gecombineerd met de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. De uitvoering van de Monumentenwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is daarmee een primair gemeentelijke opgave geworden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Ten behoeve hiervan heeft de gemeente Goes een gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat op 15 december 2011 is vastgesteld. Hiermee wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar ook een formeel afwegingskader bieden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

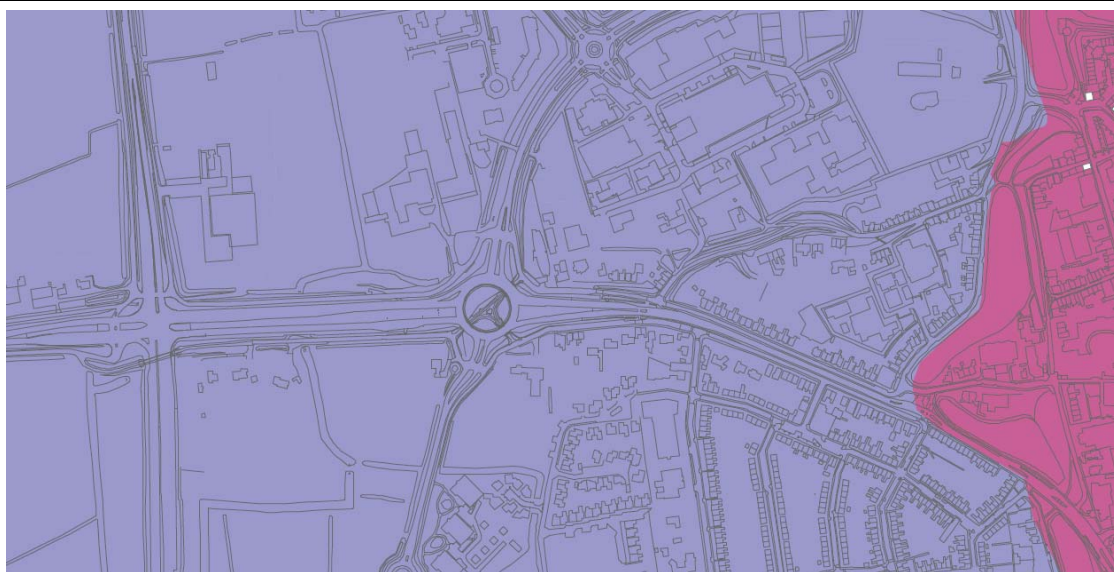
Het beleid is gebaseerd op een analyse van de plaatselijke situatie en geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het rapport 'Archeologiebeleid gemeente Goes' (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een 'Deel A: Beleidsnota archeologie' en een 'Deel B: Toelichting beleidskaart'. Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Deze uitwerking bestaat uit vier maatregelenkaarten gerelateerd aan de in de Zeeuwse ondergrond voorkomende geologische lagen. Maatregelenkaarten 1 tot en met 4 hebben respectievelijk betrekking op het laagpakket van Walcheren, het Hollandveen, het laagpakket van Wormer en het pleistocene dekzand. Op basis van deze beleidskaarten wordt bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie en diepte al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een aan oppervlakte van grondverstoring gebonden vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;

- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m² wordt verstoord;
- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 2500 m² wordt verstoord;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.

Toetsing archeologiebeleid

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m² én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.



Figuur 8: Uitsnede Beleidskaart archeologie

Door SOB Research is in januari 2009 een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen gedaan. Uit dit onderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied deel uitmaakt van een inversierug uit de Duinkerke II-periode. Archeologische resten van voor 600 A.D. zijn onder invloed van de voormalige geul geërodeerd. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit de Middeleeuwen of de Nieuwe Tijd. Op basis van bovenstaande wordt ten behoeve van de planontwikkeling nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Het onderzoek is in bijlage 3 opgenomen.

4.3 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie (zie daarvoor paragraaf 4.2) dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Historische (stede)bouwkunde

In en rondom het plangebied zijn geen monumenten aanwezig. Ook is het plangebied niet gelegen in een molenbiotoop (bron: Geoweb provincie Zeeland, Cultuurhistorische Hoofdstructuur).

Er zal geen afbreuk plaatsvinden van de huidige cultuurhistorische waarde van het terrein. Het plangebied betreft een braakliggend terrein. Juist door de realisatie van de Nian Haovestiging kan de beeldkwaliteit van de entree van Goes versterkt worden.

Historische geografie

Het plangebied is gelegen in de Goessche Polder/Pier en Pinkspolder. Dit is een 14e eeuwse polder, waar door herinrichting de historisch-ruimtelijke structuur grotendeels is verdwenen. De Goessche Polder is ca. 362 ha groot. In de polder bevindt zich een deel van de bebouwing van Goes en een klein deel van 's-Heer Hendrikskinderen.

Met de beoogde ontwikkeling vindt er geen verandering van landschappelijke structuren plaats en ook geen aantasting daarvan.

Er kan gesteld worden dat de historische waarden door de beoogde ontwikkeling niet worden aangetast.

4.4 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 beide is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het Rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden, daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie is een gezamenlijk product van de waterschappen, gemeenten en de provincie als trekker. Hierin spelen 'ruimte voor water' en 'water als ordenend principe' een belangrijke rol. De visie richt zich primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming door veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en een aantal mogelijke technische maatregelen welke kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolg-orde van 'vasthouden - bergen - afvoeren'. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 bevat beleid voor grondwater, oppervlaktewater en waterveiligheid. Vooral de waterfunctiekaart is een belangrijk hulpmiddel bij het beoordelen van nieuwe initiatieven.

Doelstellingen zijn:

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.
- Een goede kwantitatieve en chemische toestand van het grondwater, afgestemd op de functies van het gebied. Een belangrijk aspect daarvan is de instandhouding van de zoetwatervoorkomens. Gevolgen van klimaatverandering op het grondwater worden opgevangen.

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het terugdringen van regionale wateroverlast in het landelijk en stedelijk gebied. Bij de uitvoering geldt de trits vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt. Bij nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem. Op de waterkansenkaart is dat globaal inzichtelijk gemaakt. Indien nodig wordt een nadere toetsing op locatieniveau door het waterschap uitgevoerd. Deze kaarten zijn een hulpmiddel bij de watertoets.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

De visie van het waterschap is: 'Doelmatig beheer van watersystemen en afvalwaterketen. Deze zijn robuust en toekomstbestendig ingericht'. De volgende doelen zijn daarbij gesteld:

Het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied zijn in 2027 op orde, ook voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht.

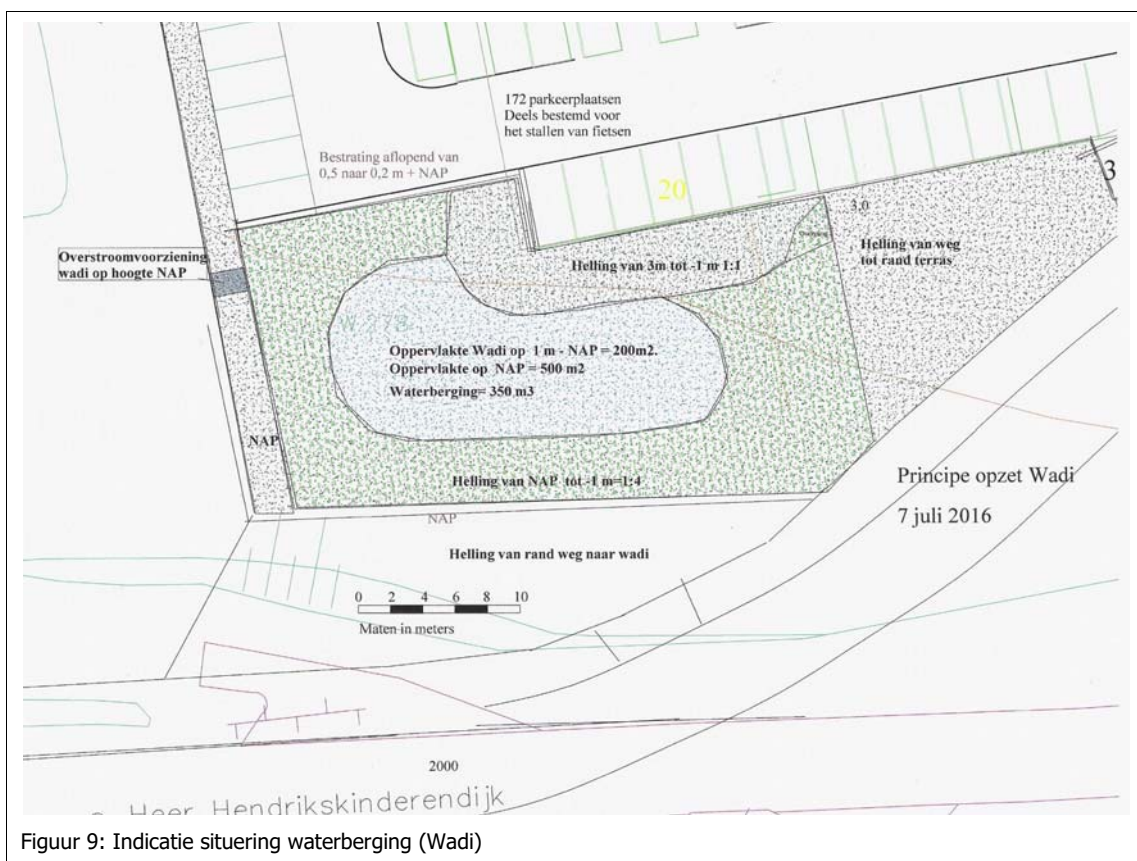
Overleg waterbeheerder

Overleg met het waterschap Scheldestromen heeft tijdens het planproces diverse keren plaatsgevonden. De overige relevante aspecten met betrekking tot de waterhuishouding zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is daarom niet aan de orde.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	De waterlopen rondom het plangebied functioneren naar behoren. Wel is er een knelpunt bekend in de waterlopen aan de zuidzijde van de Goese Polder. Indien waterberging in dat gebied gecompenseerd wordt, kan eventueel werk met werk worden gemaakt in overleg met het waterschap en de gemeente Goes. De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in het totale plangebied van de Goese Poort leidt tot een toename aan verharding van ruim 14.500 m². Hiervoor dient compenserende berging te worden aangelegd met een omvang van circa 1.090 m³. Dit wordt gerealiseerd in de aanleg van een nieuwe waterpartij of verbreding van de bestaande waterlopen. De nieuwbouw van de Gamma alleen leidt tot een toename van verharding van circa 3.000 m². De compenserende berging hiervoor bedraagt circa 225 m³. Het verhard oppervlak voor het restaurant neemt toe met 565 m². Een waterberging is derhalve noodzakelijk met een inhoud van 42 m³. De waterberging zal worden opgericht in de vorm van een verbreding van de naastgelegen waterloop of een wadi op eigen terrein. De wadi zal een inhoud kunnen kennen van 350 m³. Hierdoor is er ook ruimte voor de opvang van de extra verharding van de Gamma (300 m³). De bodem van de wadi komt op 1 meter onder het NAP. Rondom de Wadi zijn aardenranden aanwezig die ter plaatse van de sloot de laagste hoogte krijgen tot op het NAP. Aan de andere kanten zijn de grondlichamen hoger.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van 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.	De watervoorziening in het plangebied is niet in het geding. Hergebruik van hemelwater wordt ter overweging meegegeven (bijvoorbeeld grijswatergebruik voor toiletten).
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	De nieuwbouw wordt aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen.

Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor.	Het plangebied is in de bestaande situatie niet gerioleerd. De nieuwe riolering van het gebied dient gescheiden te worden aangelegd (conform Bouwbesluit 2012). In overleg en op advies van de gemeente en het Waterschap is besloten om de aansluiting van het vuilwaterriool ter plaatse van de Mansholtlaan te voorzien. Hiertoe wordt er een nieuwe riolering aangelegd via het terrein van Esselink- Gamma. De riolering in de Mansholtlaan ligt op - 2,70 m NAP. Zodat hier goede op kan worden aangesloten. Het overtollige regenwater dient te worden geloosd op het oppervlaktewater of (tijdelijk) te worden vastgehouden in het gebied. De afvoer van het regenwater op de niet overdekte verharding loopt via een bermassage naar de sloot aan de zuidzijde. Omdat de bestrating wordt opgebouwd uit klinkers met open randen zal het meeste water rechtsreeks in de ondergrond verdwijnen. Het water van de daken en de terrassen wordt afgevoerd naar de wadi. De totale oppervlakte van deze bebouwing is 3400 m². Uitgaande van een bui van 75 l komt hier 255 m³ water vanaf. De wadi kan dit ruimschoots opvangen. Als er toch meer water valt kan het water via een te maken overstroom voorziening afvloeien naar de naastgelegen sloot. De randen van de Wadi krijgen een helling van 1:4 m.u.v. de kant van het terras waar een helling van 1:1 wordt voorzien. (Aan de kant van het terras staat een terrasafscheiding zodat vanaf die kant de helling niet kan worden betreden.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen vooral in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Er vindt geen verandering plaats van de bestaande oppervlaktewaterpeilen of ontwikkelingen die van invloed zijn op de grondwaterstand. Bodemdaling zal niet optreden
Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	Er is geen sprake van grondwateroverlast. Bij de realisatie van de bebouwing dient er voldoende drooglegging te zijn (bouwpeil circa 20 cm boven het toekomstig maaiveld-peil) om grondwateroverlast te vermijden
Oppervlakte Waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Verslechtering van de waterkwaliteit is niet aan de orde. Wel is de kwaliteit van een nieuw te realiseren solitaire waterpartij een punt van aandacht (doorspoeling).
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het plangebied ligt niet in een specifiek infiltratiegebied, natuurgebied nog in een hydraulische bufferzone.

Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwater-afhankelijke ecologische waarden	Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater of het specifiek infiltreren van grondwater met als doel het later weer op te pompen in het plangebied, dus verdroging is hier niet aan de orde.
Natte Natuur	Ontwikkeling & bescherming van een rijke, gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur	Er bevindt zich geen natte natuur in of nabij het plangebied. Er zijn daarom geen bijzondere maatregelen te treffen.
Onderhoud(mogelijkheid) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Onderhoud aan waterlopen wordt uitgevoerd conform de 'BOB-afspraken' tussen gemeente en waterschap Scheldestromen.
Waterschapswegen	M.b.t. de aanwezigheid waterschapswegen binnen / nabij het plangebied	Er liggen geen waterschapsweg binnen het plangebied.
Waterschapsobjecten	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpers-gemalen, poldergemalen, vrijerval- en/of persleidingen	Er vindt geen belemmering van de werking van waterschapsobjecten plaats.



Figuur 9: Indicatie situering waterberging (Wadi)

4.5 Ecologie/flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er in en

nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het meest nabijgelegen natuurgebied, dat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur, is gelegen op circa 1000 meter afstand van het plangebied. Natuurgebieden in het kader van de Natura 2000 zijn op grotere afstand gelegen (circa 4000 m). De beoogde ontwikkeling heeft, gelet op de aard hiervan en de genoemde afstanden, geen effect op beschermde natuurgebieden. Later in deze paragraaf wordt in dit kader expliciet ingegaan op de stikstofdepositie in relatie met Natura 2000-gebied.

In de Verordening ruimte provincie Zeeland is in artikel 2.12 de Afwegingszone natuurgebieden opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan¹ waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringgevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is niet binnen de 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

Onderzoek effecten op stikstofdepositie in relatie met Natura 2000-gebied

Sinds 2009 is de programmatische aanpak stikstof, (PAS) van start gegaan als onderdeel van Natura 2000. De PAS is opgestart om de vergunningverlening van de Natuurbeschermingswet 1998 weer vlot te trekken.

Natura 2000 is het Europese beleid om de biodiversiteit in natuurgebieden te beschermen. In Nederland zijn er 166 natuurgebieden aangewezen als Natura 2000-gebied. Voor die gebieden gelden instandhoudingsdoelen: bepaalde habitattypes die daar voorkomen moeten in stand worden gehouden. Om dat mogelijk te maken is het een vereiste dat de neerslag van stikstof - de stikstofdepositie - wordt teruggedrongen. Die depositie daalt weliswaar al tientallen jaren maar is in 133 gebieden nog steeds te groot om de stikstofgevoelige leefgebieden van planten en dieren weer een vitaal bestaan te bezorgen.

De effecten van nieuwe (economische) activiteiten moeten worden getoetst. Voor het onderhavige plan is met behulp van een rekentool (Aerius) berekend wat de gevolgen voor depositie zijn als gevolg van het ontwikkelen van Goese Poort. Als uitgangspunt zijn de kentallen voor categorie 1 t/m 3, zoals vastgesteld door Arcadis in 2012, ingevoerd in Aerius. Uit de berekening blijkt dat er geen natuurgebieden zijn met deposities die hoger dan de drempelwaarde zijn, zie hiervoor het rapport zoals opgenomen in de bijlage.

CONCLUSIE

De ontwikkeling van de Goese Poort heeft geen significant negatief effect op de omliggende Natura 2000 gebieden.

¹ Onder een bestemmingsplan wordt mede een omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' verstaan.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve hiervan moet worden onderzocht of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is.

Quickscan natuurwetgeving herontwikkeling Goese Poort

Door Adviesbureau Wieland is op 24 november 2015 een Quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Broedvogels

In het plangebied komen broedvogels voor. Beplanting dient bij voorkeur verwijderd te worden buiten de broedtijd. Indien beplanting verwijderd wordt in de broedtijd (15 maart – 15 juli) dan eerst een controle op aanwezigheid van broedvogels door een deskundige.

Zoogdieren

Diverse vleermuissoorten komen voor in het studiegebied en plangebied. Het is niet bekend wat de functie is van het plangebied voor vleermuizen. Ingeschat wordt dat groensingel rondom de boomgaard een functie heeft voor vleermuizen. Indien hier geen kapwerkzaamheden plaatsvinden dan hoeft er geen onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Indien deze singel wel zal verdwijnen dan dient er een onderzoek uitgevoerd te worden om te bepalen of er een vliegroute en/of foerageergebied aanwezig is. Indien aanwezig dan kunnen er aan de buitenzijde (aansluitend) nieuwe bomen geplant worden zodat de functies behouden blijven. Een vleermuisonderzoek conform het vleermuisprotocol dient hier uitsluitsel over te geven.

Amfibieën

Diverse soorten (waaronder de Rugstreeppad) komen voor in het studiegebied. Het is onbekend of deze soorten ook in het plangebied voorkomen. Als deze hier voorkomen dan is dit in zeer lage aantallen. Om te voorkomen dat dieren gedood worden, wordt voor aanvang van het werk het terrein gemaaid met een schijvenmaaier/maaibalk. Het maaisel wordt verwijderd. De maairichting is naar de oost naar west. De westelijke baan is de laatste die gemaaid wordt. De dieren worden automatisch richting de sloot gedreven.

Er is geen negatief effect te verwachten op een Natura 2000 gebied of op gebieden die zijn begrensd in het kader van het Natuurnetwerk Zeeland.

Het onderzoek is in de bijlage 4 opgenomen.

Op 18 oktober 2016 is een aanvullende Quickscan gedaan naar natuurwetgevingsaspecten binnen het plangebied. Het Adviesbureau Wieland, heeft hiervoor de 'Notitie aanvullende toelichting op de Quickscan natuurwetgeving t.b.v. de herontwikkeling van een deel van het bestemmingsplan Goese polder' opgesteld. Uit deze aanvulling blijkt dat ook op het gebied van vleermuizen geen effecten zijn te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Volledigheidshalve is de voormelde notitie in de bijlage 10 opgenomen.

4.6 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoeli-

ge functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

Een restaurant betreft geen gevoelige bestemming. Andersom dient ook gekeken wordt of er gevoelige bestemmingen in de omgeving aanwezig zijn. Voor een restaurant wordt in de voormelde VNG-brochure gerekend met een zonering van 10 meter ten opzichte van hindergevoelige functies. De meest nabijgelegen gevoelige bebouwing betreft de woning gelegen aan de Mansholtweg en de bedrijfswoning aan de Ringbaan West, deze zijn gelegen op circa 190, respectievelijk 70 meter afstand van de beoogde nieuw te bouwen Nian Hao. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Geluidhinder

Wegverkeerlawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de Wet geluidhinder (Wgh). Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Deze waarde wordt berekend op basis van Lden. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De beoogde ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige bestemming. Het aspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling betreft geen geluidsgevoelige bestemming. Het aspect geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Evenwel kunnen er als gevolg van de ontwikkeling meer verkeersbewegingen plaatsvinden. Derhalve is er onderzoek gedaan naar het wegverkeerlawaaï, waarin de beoogde ontwikkelingen zijn meegenomen.

Op 22 september 2016 is door de gemeente Goes een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerlawaaï als gevolg van de ontwikkeling van de Goese Poort. In de onderstaande alinea's zijn de conclusies uit het onderzoek weergegeven. Het onderzoek in zijn geheel is opgenomen in het bijlagenboek.

Nieuwe Rijksweg

Uit het onderzoek is gebleken dat:

- ten gevolge van het verkeer op de Nieuwe Rijksweg de voorkeursgrenswaarde op de nieuw te projecteren personeelsverblijven boven het restaurant wordt overschreden;
- ten gevolge van het verkeer op de Nieuwe Rijksweg de voorkeursgrenswaarde op de bestaande woningen 's Heer Hendrikskinderendijk 104, 118, 120 en 122 wordt overschreden;
- De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- Er geen sprake is van reconstructie als gevolg van de ontwikkelingen van de Goese Poort. Derhalve is het niet noodzakelijk een hogere waarden voor de bestaande woningen aan de 's Heerhendrikskinderendijk vast te stellen.

Indien de maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan dient bij de gemeente Goes ontheffing aangevraagd te worden. Een overzicht hiervan is in onderstaande tabel 6.1.

Tabel 6.1 Onderzochte weg	Toetspunt	Hoogte (m)	Adres	Hogere waarde (dB)
Nieuwe rijksweg	WNH 1_A	7,5	Personeelsverblijven Nian Hao	53
Nieuwe rijksweg	WNH 16_A	7,5	Personeelsverblijven Nian Hao	49
Nieuwe rijksweg	WNH 17_A	7,5	Personeelsverblijven Nian Hao	54

Op basis van het plan Goese Poort moeten hogere waarden worden vastgesteld door de Gemeente Goes voor de woningen genoemd in tabel 6.1.

Ringbaan west

Uit het onderzoek is gebleken dat:

- ten gevolge van het verkeer op de Ringbaan West de voorkeursgrenswaarde op de volgende nieuw te projecteren personeelsverblijven boven het restaurant wordt overschreden;
- De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB niet wordt overschreden;
- Er geen sprake is van reconstructie als gevolg van de ontwikkelingen van de Goese Poort.

Indien de maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan dient bij de gemeente Goes ontheffing aangevraagd te worden. Een overzicht hiervan is in onderstaande tabel 6.2.

Tabel 6.2 Onderzochte weg	Toetspunt	Hoogte (m)	Adres	Hogere waarde (dB)
	Ringbaan West	WNH 16_A	Personeelsverblijf Nian Hao oost	49

Cumulatie van geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de cumulatie van het wegverkeerslawaai op woningen ten hoogste 57 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB wordt niet overschreden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Algemene Conclusie

Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van Goese Poort binnen het kader van hoofdstuk 6 van de Wet geluidhinder past.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van de spoorlijn Roosendaal - Vlissingen. Verder worden geen geluidsgevoelige of andere geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Verdere beoordeling van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Beoordelingskader

Voor de beoordeling of de ontwikkeling van nieuwe bedrijven in een omgeving met bestaande woningen inpasbaar is, biedt de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' een handreiking. De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is een handreiking voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van woningen gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De VNG-publicatie legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente beslist zelf of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken (gemeentelijke beleidsvrijheid). De gemeente dient dit wel op een zorgvuldige wijze af te wegen en te verantwoorden. De handreiking is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet voor een locatie in te vullen.

Het toetsingskader voor ontheffingen, projectbesluiten en planherzieningen is er op gericht om onoverkomelijke problemen bij de latere milieuvergunningverlening te voorkomen. Dit impliceert een toetsing op hoofdlijnen.

Om aan de eisen uit het toetsingskader te voldoen, kan het noodzakelijk zijn om aanvullende maatregelen of voorzieningen te treffen, bijvoorbeeld het plaatsen van dempers, filters, afschermende voorzieningen of het verplaatsen van maatgevende milieubelastende activiteiten naar een ander deel van het terrein.

Gebiedstypering

De richtafstanden in de VNG-brochure gaan uit van een gebiedstypering van een rustige woonwijk. Bij de woningen aan de Dr. W. Dreeslaan is dit het geval. Bij de woningen aan de Mansholtlaan is vanwege de ligging op een bedrijventerrein in deze situatie sprake van een gebiedstype 'gemengd gebied'. In dat geval kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep worden verlaagd.

Toetsingskader bedrijven

Het toetsingskader voor geluid uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht.

Stap 1: Indien de richtafstand voor het aspect geluid niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect geluid in beginsel achterwege blijven: inpassing is mogelijk.

Stap 2: Indien stap 1 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in een gebiedstype rustige woonwijk van maximaal:

- 45 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Stap 3: Indien stap 2 niet toereikend is, dan is inpassing mogelijk bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) maximaal (piekgeluiden);
- 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Het bevoegd gezag dient echter te motiveren waarom het deze belasting in de concrete situatie mogelijk acht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbelasting moet worden betrokken.

Stap 4: Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal inpassing doorgaans niet mogelijk zijn. Indien het bevoegd gezag niettemin tot inpassing wil overgaan, dient het dit grondig te onderzoeken, onderbouwen, en motiveren waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidbronnen moet worden betrokken.

Beoordeling situatie

De beoogde ontwikkeling van een bouwmarkt en restaurant in de Goese Poort beslaat drie percelen (zie figuur 10), waarvan twee direct bestemd worden en het noordelijke perceel een uit te werken bestemming krijgt. Op de percelen wordt bedrijvigheid in ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. De richtafstand voor deze milieucategorie naar een rustige woonomgeving bedraagt voor het aspect geluid 30 meter. Ook voor een bouwmarkt geldt voor het aspect geluid een richtafstand van 30 meter. Voor een restaurant geldt voor het aspect geluid een richtafstand van 10 meter.

De bestaande woningen aan de Dr. W. Dreeslaan zijn op meer dan 30 meter afstand gelegen van het meest noordelijke perceel. Voor deze woningen wordt aan de richtafstand in een rustige woonomgeving voldaan. De woningen aan de Mansholtlaan zijn op een afstand van 10 meter van de ontwikkellocatie gelegen. Deze woningen liggen in een omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand voor het aspect geluid met 1 afstandstap kan worden teruggebracht van 30 meter naar 10 meter. Voor deze woningen wordt aan de richtafstand in een gemengd gebied voldaan.



Figuur 10: Beoogde ontwikkeling

Conclusie

De ontwikkeling van een bouwmarkt, een restaurant en een uit te werken bestemming in milieucategorie 2 in de Goese Poort is voor het aspect geluid getoetst aan de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' om te beoordelen of de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is. Bij de bestaande omliggende woningen aan de Dr. W. Dreeslaan en de Mansholtlaan wordt voldaan aan de richtafstanden voor het aspect geluid uit de VNG-brochure.

De ontwikkeling in de Goese Poort is daarmee ruimtelijk inpasbaar voor het aspect geluid en leidt niet tot onaanvaardbare hinder bij de bestaande woningen.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor het ontwikkelen van de Goese Poort.

4.8 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen.

Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn:

- Regels opgesteld die de uitstoot van verontreinigende stoffen door de industriële en agrarische inrichtingen en het gemotoriseerde verkeer beperken.
- Grenswaarden opgesteld waaraan de kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen.

Voor de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn vaak beperkend bij het ontwikkelen en realiseren van ruimtelijke plannen. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Als er wel sprake is van een overschrijding, dan mag een project de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechteren. De normen voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

- Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) behorend bij de Wet luchtkwaliteit is op 16 januari 2009 in werking treden. Daarin worden de volgende locaties aangemerkt als voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen:

- Scholen;
- Kinderdagverblijven;
- Verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord. Maar om alle vergelijkbare functies. Daarbij maakt het niet uit of de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten staat. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. In de meeste ziekenhuizen is sprake van luchtbehandeling die binnen een goede luchtkwaliteit handhaaft. Ook hebben ziekenhuizen een flinke verkeers aantrekkende werking. Dit heeft negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Terwijl een goede bereikbaarheid nodig is.

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 concentraties van stikstofdioxide en van zwevende deeltjes (PM10) zijn bepaald op 5 meter van de weg.

Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM10) van belang. Voor de concentratie van zeer fijn stof (PM_{2,5}) geldt vanaf 2015 een jaargemiddelde concentratie. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed

op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: Grenswaarden NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, SO₂, lood, benzeen, NO, CO

stof	uurgemiddelde	daggemiddelde	jaargemiddelde	datum
Stikstofdioxide (NO ₂)	200 µg/m ³ (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden) ¹⁾		40 µg/m ³	01-1-2015
Fijn stof (PM ₁₀)		50 µg/m ³ (tijdelijk 75)(mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	40 µg/m ³	01-1-2011
Fijn stof (PM _{2,5})			25 µg/m ³	01-1-2015
Zwavel dioxide (SO ₂)	350 µg/m ³ (mag max. 24 keer per jaar worden overschreden)	125 µg/m ³ (mag max. 3 keer per jaar worden overschreden)	20 µg/m ³ (bescherming ecosystemen)	01-1-2005
Lood (Pb)			0,5 µg/m ³	01-1-2005
Benzeen			10 µg/m ³	19-7-2001
			5 µg/m ³	01-1-2010
NO ₂)			30 µg/m ³	01-1-2001
Koolmonoxide (CO)	8-uurgemiddelde: 10.000 µg/m ³			25-8-2005

- 1) Van toepassing vanaf 1-1-2010 voor wegen waarvan ten minste 40.000 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken.
- 2) Norm voor NO is een grenswaarde ter bescherming van ecosystemen. Deze grenswaarde geldt alleen voor grote, ongerepte natuurgebieden (tenminste 1000 km²) die op een afstand van tenminste 20 km zijn gelegen van agglomeraties of 5 km van andere gebieden met bebouwing, inrichtingen en autosnelwegen, waar de vegetatie naar het oordeel van het bevoegde bestuursorgaan bijzondere bescherming behoeft.

Bevindingen

Uit de berekeningen blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof niet worden overschreden.

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2017

weg	NO ₂		PM ₁₀			PM _{2,5}	
	Jr. gem. µg/m ³	AG (µg/m ³)	Jr. gem. µg/m ³	AG (µg/m ³)	# > limiet	Jr. gem. µg/m ³	AG (µg/m ³)
Nieuwe rijksweg	18.7	18.3	20.6	20.5	8	12.5	12.3
Deltaweg	20.5	17.4	20.3	19.9	8	12.7	12.7
Ringbaan West	26.4	17.7	21.6	20.3	9	13.1	12.5
Tiendenplein	21.2	18.3	20.9	20.5	8	12.8	12.7

Conclusie

Op een afstand tot 5 meter vanaf de weg-as van de onderzochte wegen wordt de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) niet overschreden in 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.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

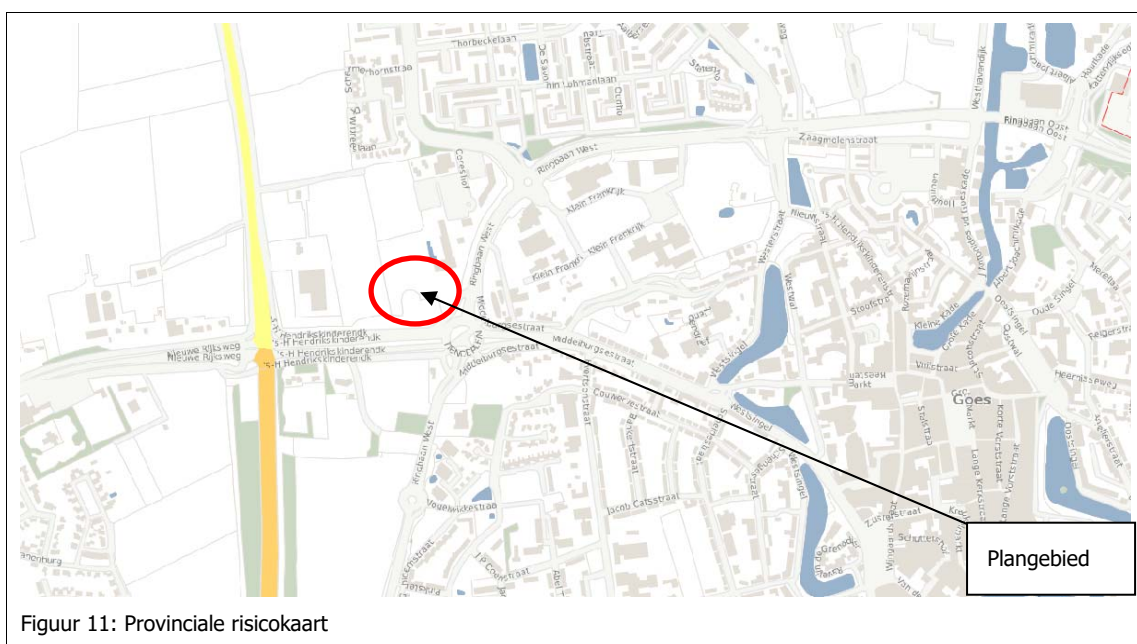
- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen worden getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen over-

lijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf de inrichting waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval bij een inrichting. Bij de verantwoording moet de gemeente of provincie onder andere de zelfredzaamheid van de bevolking en de mogelijkheden voor hulpverlening meewegen. Zij moet hierover advies vragen bij de regionale brandweer. In Zeeland wordt aan deze adviseurstaak invulling gegeven door de Veiligheidsregio Zeeland. Op basis van de provinciale risicokaart (figuur 11) zijn er geen risicovolle inrichtingen nabij de projectlocatie aanwezig.



Transportroutes

Buisleidingen

Op basis van de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 geldt dat voor leidingen die niet in stroken liggen, reeds bestaand of nieuw, geldt dat het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gemeenten verplicht deze leidingen op te nemen in het bestemmingsplan met een blemmeringenstrook van 4 of 5 meter ter weerszijden van de leiding. Verder dient op grond van het Bevb voor alle leidingen rekening te worden gehouden met de risiconormering die voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen geldt.

Op basis van de risicokaart zijn er binnen en buiten het plangebied geen buisleidingen aanwezig die voor het aspect externe veiligheid planologisch relevant zijn.

Verkeersroutes gevaarlijke stoffen

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

Op 1 april 2015 is de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit

vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

In de rapportage 'Externe Veiligheid structuurvisie Goese poort' met projectnummer 0275205.00 van 25 februari 2016, is met betrekking tot externe veiligheid een uitgebreide beschouwing van het plangebied gemaakt.

Hieronder zijn de belangrijkste elementen kort weergegeven.

Risicobeschouwing

- PROVINCIALE WEG N256
 - De weg heeft geen 10-6 plaatsgebonden risicocontour, het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op;
 - De hoogte van het groepsrisico is lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, de maximale waarde van het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie niet toe ten gevolge van de geprojecteerde ontwikkelingen;
 - Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.
- SPOORLIJN SLOEHAVEN-ROOSENDAAL
 - De maximale 10-6 plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter en levert derhalve geen belemmeringen op;
 - De hoogte van het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde, de maximale waarde van het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie niet toe ten gevolge van de geprojecteerde ontwikkelingen;
 - Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is voor zowel de provinciale weg N256 als de spoorlijn Sloehaven – Roosendaal verplicht. Deze is in de bijlage is gevoegd. Uit deze verantwoording blijkt dat externe veiligheid als gevolg van de aanwezigheid van aardgastransportleidingen in de nabijheid van het plangebied geen belemmering hoeft te zijn voor de ontwikkelingen in de Goese Poort.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.9 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdbouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij onderhavige ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling aan de Nian Hao, Goese Poort is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft de economische uitvoerbaarheid door middel van een exploitatieopzet aangetoond. Overeenkomstig artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaarheid gebleken.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

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

7 MOTIVERING

7.1 Afweging

Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van een restaurant zoals de Nian Hao. Om de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te laten zijn is derhalve een buitenplanse procedure noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling is acceptabel. Zo:

- past de ontwikkeling binnen het vigerende beleid van Rijk, provincie en gemeente. Zie hoofdstuk 3;
- is de ontwikkeling ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar in de omgeving. Zie hoofdstuk 2;
- brengt de ontwikkeling geen (onaanvaardbaar) nadelige milieuhygiënische of duurzaamheidseffecten met zich mee. Zie hoofdstuk 4;
- is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd. Zie hoofdstuk 5.

7.2 Conclusie

Alle belangen integraal afwegend komt de gemeente tot de conclusie dat er geen sprake is van belemmeringen die de realisatie van een vestiging van de Nian Hao ter plaatse van de Goese Poort in de weg staan. Realisatie van dit nieuwe gebruik volgens het voorliggende bouw- en inrichtingsplan is in overeenstemming met een 'goede ruimtelijke ordening'.