

Recreatieappartementen Het Sas 10, Wilhelminadorp

Goes

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
voor afwijken van het bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0664.PMGEMEENTE3-0001

projectnummer:

401290.20161185

opdrachtleider:

ing. J.A. van Broekhoven

auteur:

A.D. Nijland MSc

planstatus

datum:

28-09-2016

status:

concept
ontwerp

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		3
Hoofdstuk 1	Projectbeschrijving	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Huidige situatie	5
1.3	Beoogde ontwikkeling	8
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke onderbouwing	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Beleid	11
2.3	Omgevingsaspecten	16
2.4	Uitvoerbaarheid	22
2.5	Conclusie ruimtelijke onderbouwing	23
Bijlage		25
Bijlage 1	Rekenbladen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa	27

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Projectbeschrijving

1.1 Aanleiding

De eigenaren van de jachthaven in buurtschap het Goese Sas in Wilhelminadorp, zijn voornemens om de watersportwinkel in het bestaande havengebouw te verplaatsen van de verdieping naar de begane grond en op de verdieping vervolgens twee recreatieappartementen te realiseren. Deze appartementen vormen een aanvulling op het bestaande product van de jachthaven en het verplaatsen van de watersportwinkel naar straatniveau vergroot de toegankelijkheid ervan. Binnen het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'. Het realiseren van appartementen ten behoeve van verblijfsrecreatie is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De gemeente Goes heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Om de appartementen planologisch te regelen, wordt er een omgevingsvergunning aangevraagd tot afwijking van het bestemmingsplan. Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er met het afwijken van het bestemmingsplan wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat er gemotiveerd van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

1.2 Huidige situatie

1.2.1 Ligging projectgebied

Buurtschap het Goese Sas ligt ongeveer tweeënhalve kilometer ten noordoosten van Wilhelminadorp, op de plek waar het Havenkanaal in de Oosterschelde uitmondt. Het buurtschap bestaat, naast enkele woningen, vrijwel geheel uit het terrein van de jachthaven van Hansa Watersport. Dit is ruimtelijk gezien dan ook het belangrijkste onderdeel van het buurtschap. Het havengebouw ligt centraal op het terrein. Figuur 1.1 geeft de ligging van het projectgebied weer.

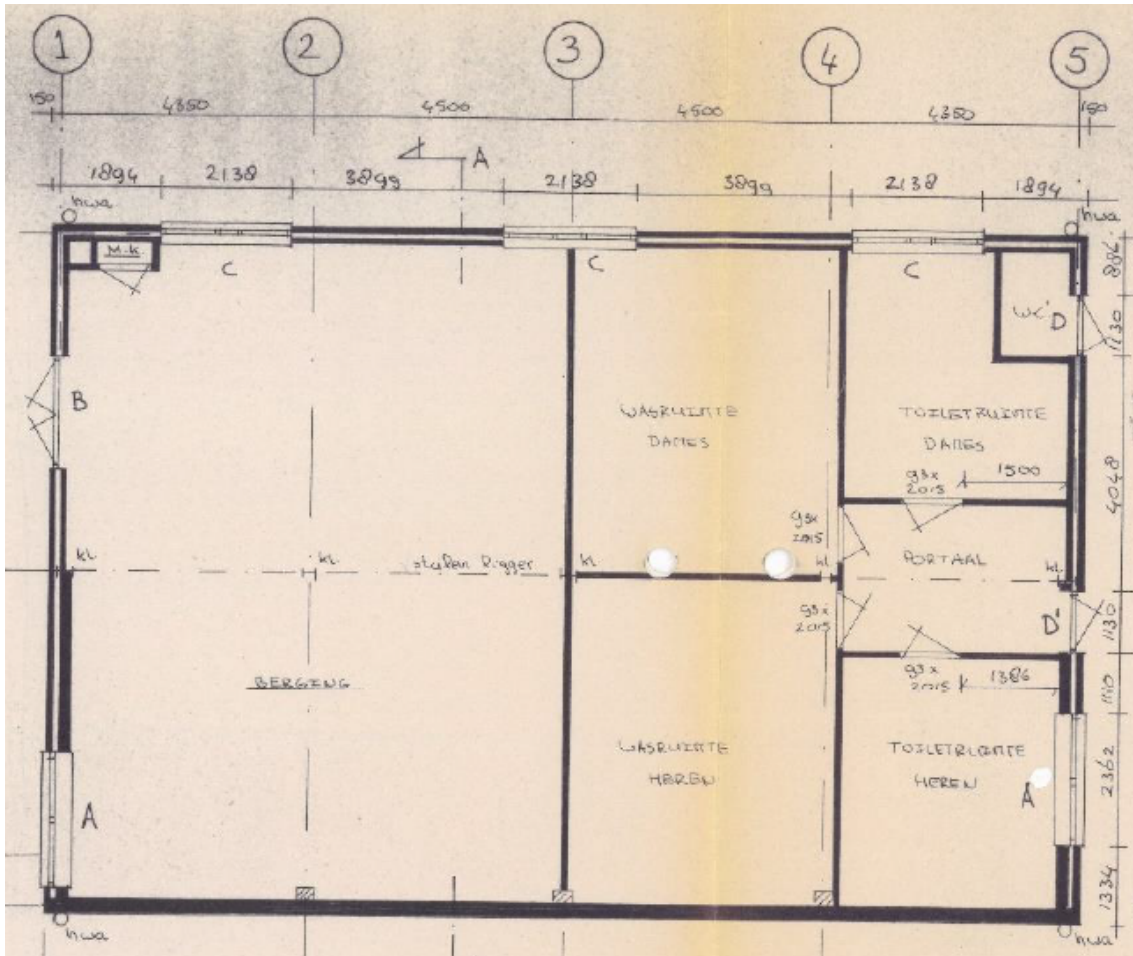
Rondom het terrein van de jachthaven bevinden zich enkele woonfuncties, twee horecagelegenheden, verkeersfuncties en agrarische functies. Ten zuiden van de locatie is een aquacultuurbedrijf gevestigd.



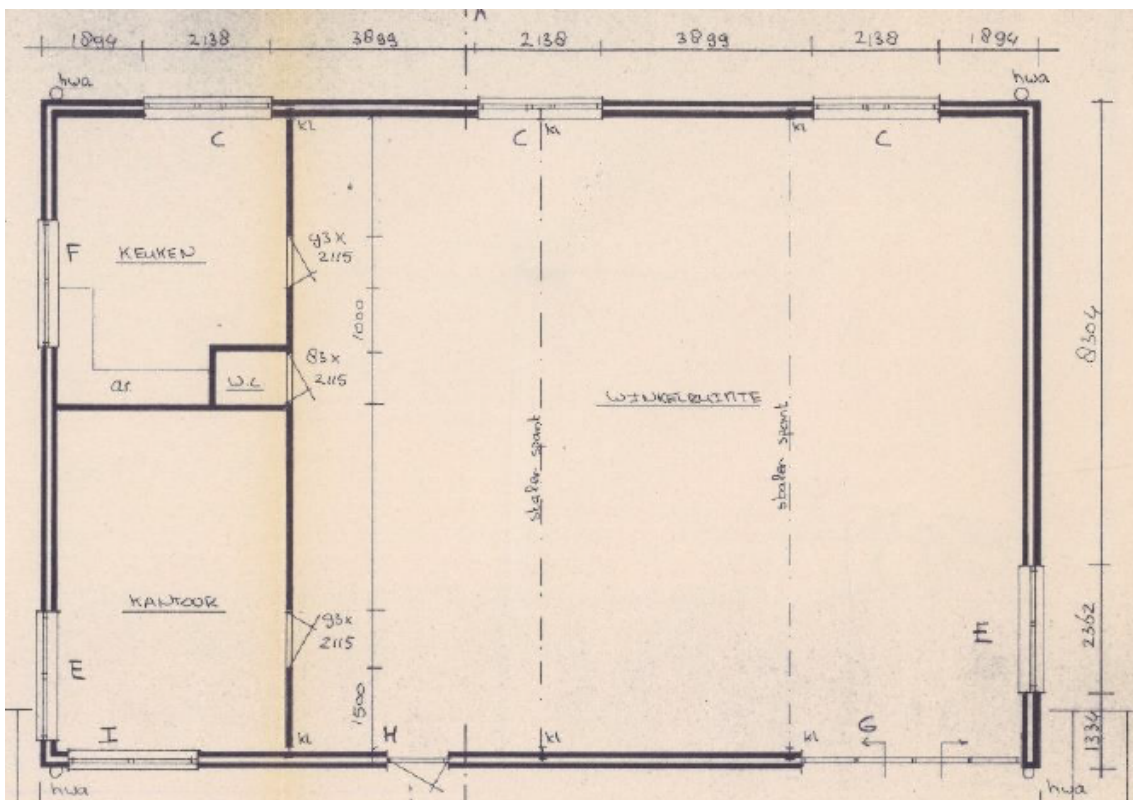
Figuur 1.1 Ligging projectgebied, aangeduid met een rode omlijning (bron: Google Maps)

1.2.2 Huidige indeling havengebouw

Op de begane grond van het havengebouw bevinden zich momenteel een berging en een sanitaire voorziening. De verdieping is ingericht als winkelruimte, met daarnaast een kantoor en een keuken. In figuur 1.2 en 1.3 is de huidige indeling verbeeld.



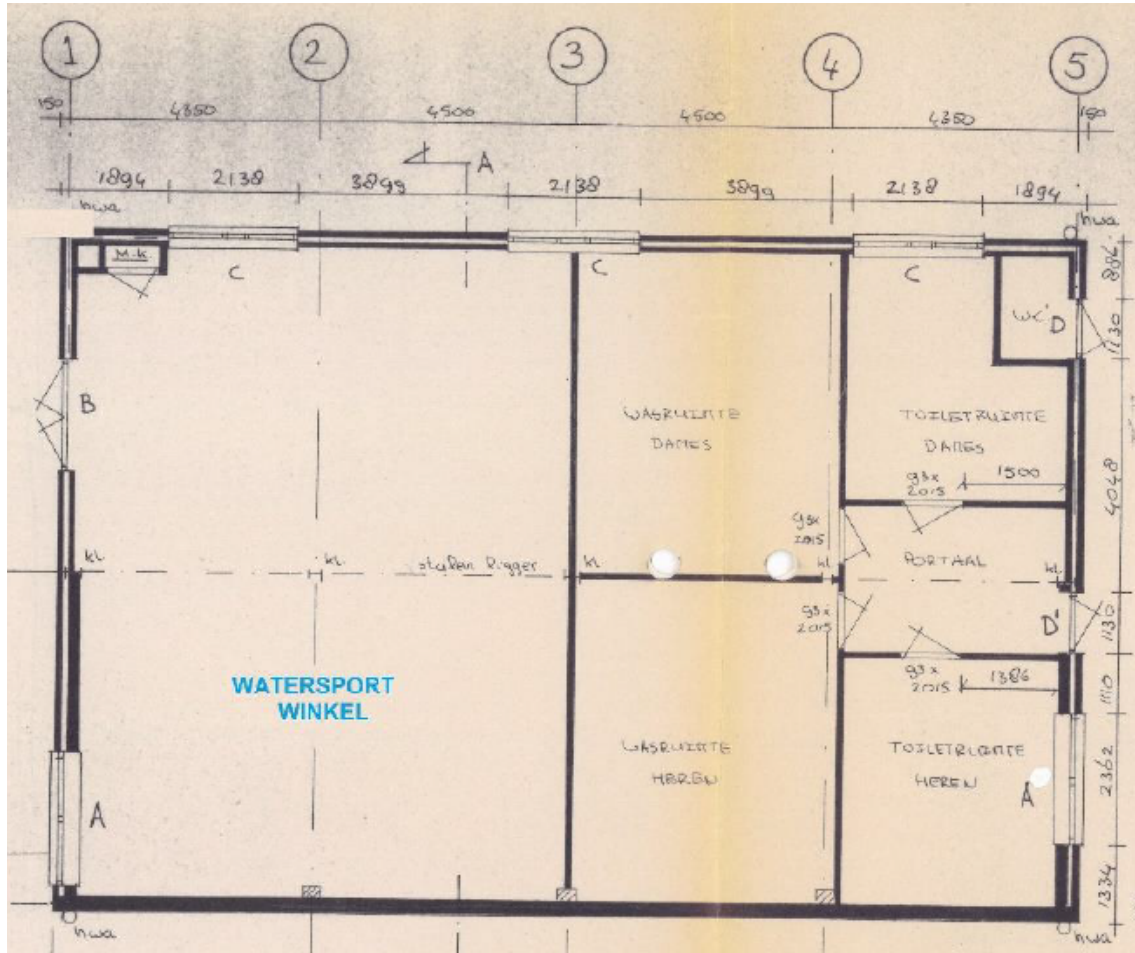
Figuur 1.2 Huidige indeling begane grond



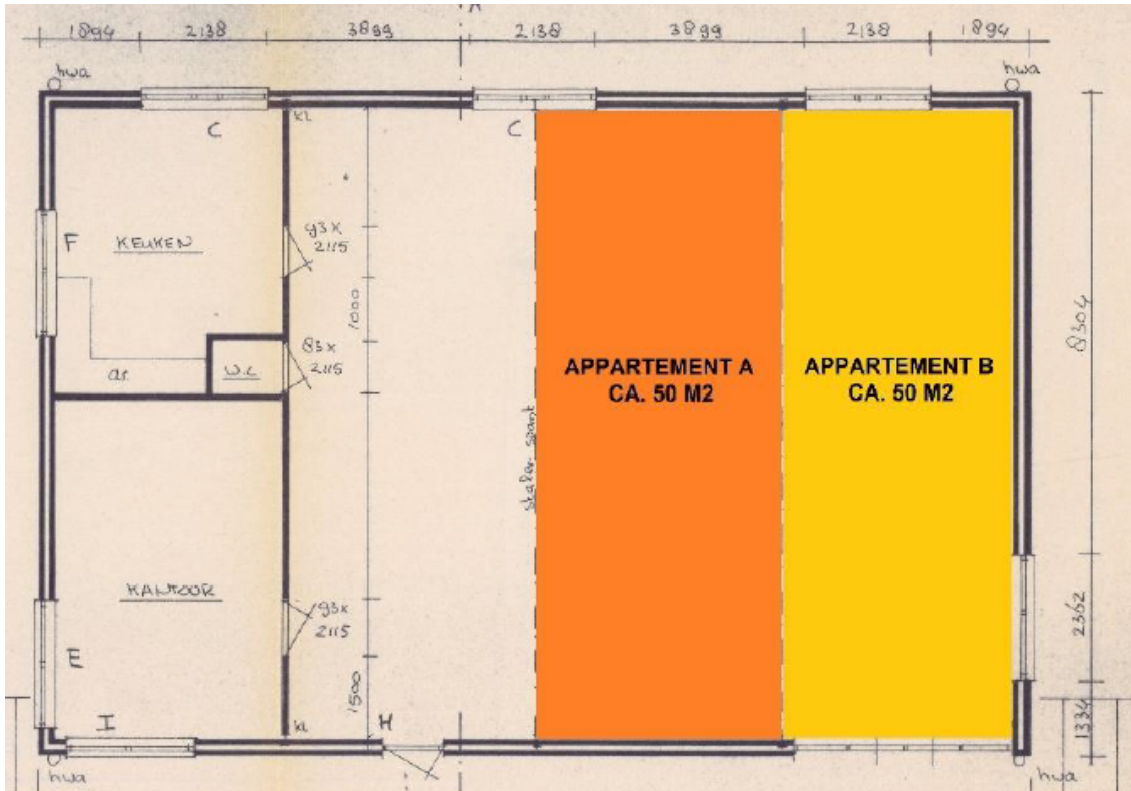
Figuur 1.3 Huidige indeling verdieping

1.3 Beoogde ontwikkeling

De ontwikkeling betreft het verplaatsen van de huidige winkelruimte van de verdieping naar de huidige bergingsruimte op de begane grond. Op de verdieping worden vervolgens twee recreatieappartementen van elk circa 50 m² groot gerealiseerd. De huidige keuken, het kantoor en de sanitairvoorziening blijven in de huidige staat behouden. In figuur 1.4 en 1.5 is de beoogde indeling van het havengebouw weergegeven.



Figuur 1.4 Beoogde indeling begane grond



Figuur 1.5 Beoogde indeling verdieping

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling bijdraagt aan een goede ruimtelijke ordening. Door middel van deelonderzoek naar diverse omgevingsaspecten is dit inzichtelijk gemaakt. Dit is beschreven in paragraaf 2.3.

In paragraaf 2.2 wordt de ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid. De uitvoerbaarheid van het project is beschreven in paragraaf 2.4.

2.2 Beleid

2.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het beleid op nationaal niveau met betrekking tot ruimte en mobiliteit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie geeft doelstellingen van de overheid weer voor 2028. De schaal en het abstractieniveau van de visie is echter dusdanig dat een kleinschalige ontwikkeling als bedoeld in deze onderbouwing niet van invloed is op de visie en de doelstellingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' of 'overige stedelijke voorzieningen' en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van deze nieuwe ontwikkeling. Partijen die nieuwe stedelijke voorzieningen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Ruimtelijke besluiten moeten aandacht besteden aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

In het artikel 3.1.6. lid 2 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) staan de drie stappen van de Ladder voor Duurzame verstedelijking als volgt beschreven:

1. De beoogde ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte. De relevante regio is afhankelijk van de ontwikkeling. De behoefte moet voortkomen van consumenten.
2. Als er behoefte is aan een ontwikkeling, dan moet getracht worden deze in te passen binnen bestaand stedelijk gebied door herontwikkeling, intensivering of transformatie.
3. Indien de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, moet worden beschreven in hoeverre het gebied voor verschillende middelen van vervoer passend ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Toetsing en conclusie

Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling, vormt deze geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook

worden de twee appartementen gerealiseerd in bestaande bebouwing. Hoewel een toetsing aan de ladder daarom niet aan de orde is, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel onderbouwd te worden dat er behoefte is aan de appartementen. Deze behoefte komt voort uit de wensen van de passanten die de jachthaven momenteel aandoen. Het realiseren van de appartementen draagt bij aan de verbreding van het huidige product van de jachthaven, waarmee de ondernemers van Hansa Watersport inspelen op de veranderende wensen van hun gasten. De ontwikkeling past daarom binnen nationaal beleid.

2.2.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijke beleid van de provincie Zeeland is vastgelegd in de structuurvisie Omgevingsplan 2012-2018 en in de provinciale Verordening Ruimte die zijn vastgesteld op 28 september 2012. Op 11 maart 2016 is de eerste wijziging van de verordening vastgesteld.

Omgevingsplan 2012-2018 (inclusief 1e wijziging)

Voor een krachtig Zeeland zijn economische groei, ontwikkeling en innovatie nodig. De Provincie Zeeland draagt daar als regionaal bestuur met eigen taken en verantwoordelijkheden actief aan bij. De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. In het Omgevingsplan 2012-2018 beschrijft de Provincie wat zij de komende jaren zal doen om Zeeland op deze punten vooruit te helpen.

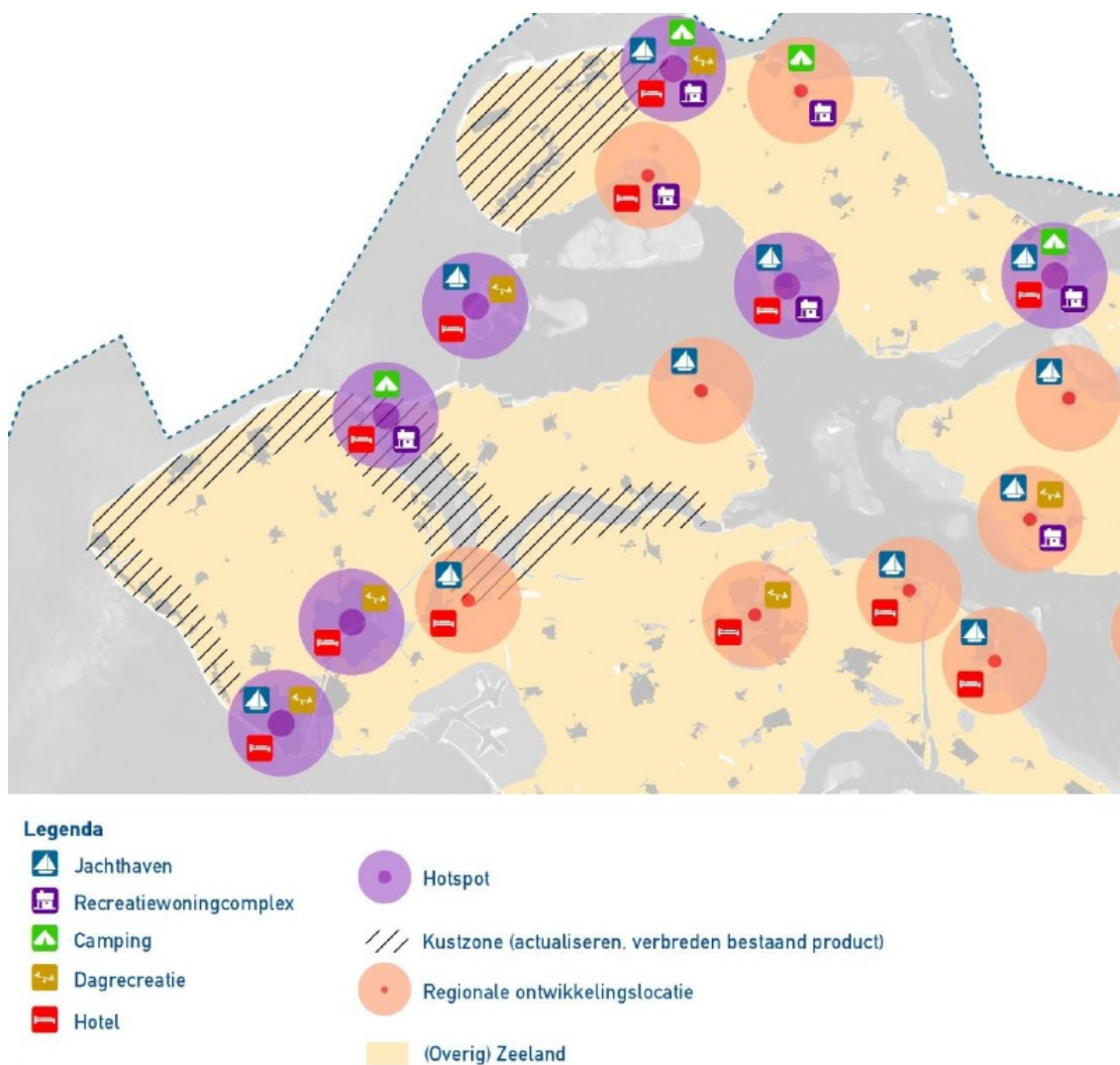
Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende beleidsaspecten van belang.

Verblijfsrecreatie

De provincie maakt toekomstgerichte verblijfsrecreatieve ontwikkelingen mogelijk op locaties die economisch en landschappelijk wenselijk en goed bereikbaar zijn. Ook streeft de provincie naar kwaliteitsverbetering van het verblijfsrecreatieve product. De provincie wil de toeristisch-recreatieve potenties van Zeeland optimaal benutten en biedt daarbij mogelijkheden voor maatwerk.

Recreatiekansenkaart: overig Zeeland

De recreatiekansenkaart vormt de onderlegger voor het recreatiebeleid. Voor de geboden verblijfsrecreatieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt onderscheid gemaakt in hotspots, kustzone, regionale ontwikkelingslocaties en overig Zeeland. Het plangebied behoort tot 'overig Zeeland' (zie figuur 2.2). Hier ligt voor bestaande bedrijven de nadruk op kwaliteitsverbetering en productinnovatie. Ten behoeve hiervan worden tevens beperkte uitbreidingsmogelijkheden geboden. Nieuwvestiging van verblijfsrecreatieve initiatieven is mogelijk in samenhang met een versterking van het landschap.



Figuur 2.2 Uitsnede Recreatiekansenkaart

Recreatiewoningen (waaronder appartementen)

Aan de realisatie van nieuwe recreatiewoningen met een verblijfsrecreatieve bestemming zijn specifieke voorwaarden gekoppeld, waaronder een centrale exploitatie voor bedrijfsmatige verhuur en beheer, die bestemmingsplanmatig en contractueel dient te worden vastgelegd. Het is niet verplicht dat eigenaren de recreatiewoningen ook daadwerkelijk jaarrond voor verhuur aanbieden. De financiële haalbaarheid van bouw, beheer en verhuurexploitatie moet wel worden aangetoond. Verder is het provinciale beleid gericht op het voorkomen van permanente bewoning van tot verblijfsrecreatie bestemde complexen.

Waterrecreatie en jachthavens

De Provincie streeft naar het optimaal benutten van de (economische) potentie van de Zeeuwse Delta voor de watergebonden recreatie. Voor bestaande bedrijven in 'overig Zeeland' geldt dat de nadruk ligt op kwaliteitsverbetering en productinnovatie.

Verevening

Met het principe van verevening heeft de provincie een regeling waarin (extra) ontwikkelingsruimte wordt geboden en tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in het versterken van de kwaliteit van de omgeving. De uitgangspunten voor deze regeling zijn vastgelegd in een provinciale handreiking Verevening 2012 en het convenant met alle Zeeuwse gemeenten. Bij toepassing van het vereveningsprincipe dient altijd

sprake te zijn van een duidelijke relatie tussen het initiatief en de te leveren investering in de omgevingskwaliteit. Dit moet in principe rechtstreeks worden vormgegeven in het project of in de directe nabijheid. Als uitzondering kan een gemeente ook kiezen voor het instellen van een kwaliteitsfonds. Hiervoor is het echter wel noodzakelijk dat vooraf in het gemeentelijk beleid een relatie wordt gelegd tussen de geboden ontwikkelruimte en de kwaliteitsmaatregelen waar het fonds voor zal worden ingezet.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling betreft het realiseren van twee recreatieappartementen in bestaande bebouwing en dient gezien te worden als productdifferentiatie van een bestaande jachthaven. Hiermee past de ontwikkeling binnen provinciaal beleid. In paragraaf 2.3.10 is de vereveningsopgave beschreven. Een centrale bedrijfsmatige exploitatie en het voorkomen van permanente bewoning worden meegegeven als voorwaarden bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is beschreven in paragraaf 2.4.

Verordening Ruimte (inclusief 1e wijziging)

In de provinciale verordening zijn onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) die bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen vastgelegd.

Op de volgende punten is de provinciale verordening van belang:

- Artikel 2.5 Recreatie
 1. In een bestemmingsplan waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein worden regels gesteld ter voorkoming van permanente bewoning. Tevens worden regels gesteld waarmee wordt verzekerd dat standplaatsen of bouwwerken die bestemd zijn voor recreatief nachtverblijf worden verhuurd in de vorm van een centrale bedrijfsmatige exploitatie. Bedoelde regels worden tevens opgenomen in volgende herzieningen van het bestemmingsplan voor het verblijfsrecreatieterrein.
 2. Het bepaalde in het eerste lid omtrent het stellen van regels ter voorkoming van permanente bewoning is ook van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen ter voorkoming van permanente bewoning en het bepaalde omtrent centrale bedrijfsmatige exploitatie is mede van toepassing op de herziening van een bestemmingsplan voor een bestaand verblijfsrecreatieterrein waarin reeds regels zijn opgenomen omtrent een centraal bedrijfsmatige exploitatie.
 3. In de toelichting bij een bestemmingsplan voor een nieuw verblijfsrecreatieterrein of de uitbreiding van een verblijfsrecreatieterrein en in de toelichting bij daarop volgende planherzieningen wordt aannemelijk gemaakt dat duurzaam beheer en onderhoud van het terrein is geborgd.
- Artikel 2.7 Bufferzones
 1. In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 100 meter tot buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop agrarische gebouwen anders dan kassen zijn toegelaten. In afwijking hiervan kan een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen of nagenoeg geen hinder optreedt bij woon- of verblijfsrecreatieve functies en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.
 2. In een bestemmingsplan waarin voor de eerste maal woon- of verblijfsrecreatieve bestemmingen worden aangewezen worden nieuwe woon- of verblijfsrecreatieve functies niet toegelaten binnen een afstand van 50 meter vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde kassen en, primair, vanaf daarvoor aangewezen bouwvlakken alsmede vanaf buiten de bebouwde kom gesitueerde gronden waarop fruitteelt is toegelaten. In afwijking hiervan kan

een kleinere afstand worden gehanteerd indien in de toelichting bij het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zullen optreden en de kleinere afstand niet leidt tot onevenredige beperkingen in de bedrijfsvoering van de betrokken agrarische bedrijven.

Toetsing en conclusie

Een centrale bedrijfsmatige exploitatie en het voorkomen van permanente bewoning worden meegegeven als voorwaarden bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is beschreven in paragraaf 2.4. Voor de bufferzones waar rekening mee moet worden gehouden geldt dat hieraan wordt voldaan (zie ook paragraaf 2.3).

2.2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie #Goes 2040

De gemeenteraad heeft op 14 juni 2012 de structuurvisie #Goes 2040 vastgesteld. De projectlocatie is in de structuurvisie aangewezen als gebied voor recreatie en watersport. De ambitie voor dit gebied is het versterken van deze functies.

Toetsing en conclusie

Het realiseren van de recreatieappartementen draagt bij aan het (verblijfs)recreatieve voorzieningenniveau in het Goese Sas. De beoogde ontwikkeling past daarom binnen de structuurvisie.

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

Op de beoogde locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De locatie heeft hierin de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - jachthaven 1'. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor een jachthaven met maximaal 270 ligplaatsen. Toegestane bouwwerken zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van opslag en stalling, recreatieve voorzieningen ten behoeve van de jachthaven, algemene havenvoorzieningen ten behoeve van de beroeps- en pleziervaart, en bouwwerken zoals aanlegsteigers. Een uitsnede van het bestemmingsplan is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan (projectbied is rood omlijnd)

Toetsing en conclusie

De realisatie en het als zodanig doen of laten gebruiken van twee recreatieappartementen is binnen het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Middels een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, waar deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt, wordt de ontwikkeling mogelijk gemaakt.

2.3 Omgevingsaspecten

2.3.1 Verkeer en parkeren

Het havengebouw wordt ontsloten door Het Sas. De zeer beperkte verkeerstoename die de ontwikkeling met zich mee brengt, heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.3.2 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

De beoogde recreatieappartementen worden gerealiseerd in bestaande bebouwing, op de eerste verdieping van het havengebouw. Aangezien er geen grondwerkzaamheden plaats vinden, is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.3.3 Water

Bij ruimtelijke plannen dient een watertoets met het waterschap overlegd te worden. Bij de watertoets gaat het om uiteenlopende waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging. Daarnaast richt de watertoets zich op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. De waterparagraaf wordt ter toetsing aan het Waterschap aangeboden. De opmerkingen van het Waterschap worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Bij het Waterschap Scheldestromen wordt voor de watertoets een watertoets tabel gebruikt. In deze tabel zijn de hiervoor genoemde aspecten verwerkt. Onderstaande watertoets tabel is ingevuld voor de beoogde ontwikkeling.

Tabel 2.1 Watertoets tabel

Thema en water (beheer) doelstelling	Uitwerking
Waterveiligheid Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte.	Aangezien de appartementen in bestaande bebouwing worden gerealiseerd, heeft de ontwikkeling geen invloed op de waterveiligheid.

<p>Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater) Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende hoog bouwpeil om inundatie vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Waterberging voldoet aan de capaciteit om 75 liter per m2 verhard oppervlak te kunnen bergen. Rekeninghouden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p>	<p>Aangezien de appartementen in bestaande bebouwing worden gerealiseerd, neemt het verharde oppervlak niet toe. Watercompenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.</p>
<p>Grondwaterkwantiteit en verdroging Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en benutten van infiltratie-mogelijkheden.</p>	<p>De ontwikkeling voorziet niet in het onttrekken van grondwater. De ontwikkeling veroorzaakt evenmin mogelijke grondwateroverlast.</p>
<p>Hemel- en afvalwater (inclusief water op straat / overlast) Waarborgen optimale werking van de zuiveringen/ RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.</p>	<p>Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater afgevoerd via het bestaande gemeentelijke rioolstelsel en aangeboden voor zuivering.</p>
<p>Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.</p>	<p>De ontwikkeling heeft geen watergerelateerde consequenties voor de volksgezondheid.</p>
<p>Bodemdaling Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen in zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.</p>	<p>De beoogde ontwikkeling voorziet slechts in verbouwmogelijkheden voor bestaande bebouwing, zonder dat het oppervlak hiervan wordt vergroot. Het aspect bodemdaling is dan ook niet aan de orde.</p>
<p>Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren.</p>	<p>Het project heeft geen invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.</p>
<p>Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.</p>	<p>Zowel tijdens de verbouw- als de gebruiksfase worden geen uitlogende materialen gebruikt. Daarom heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de grondwaterkwaliteit.</p>
<p>Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.</p>	<p>Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en het feit dat deze in bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, zijn geen invloeden op natte natuur te verwachten.</p>

Onderhoud oppervlaktewater Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting.	Het project heeft geen invloed op het onderhoud van oppervlaktewater.
Andere belangen waterbeheerder(s)	
Relatie met eigendom waterbeheerder Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.	De ontwikkeling wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw, nabij een waterschapsobject (de waterkering langs het kanaal). De relatie met het waterschapsobject verandert niet. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.
Scheepvaart en/of wegbeheer Goede bereikbaarheid en in stand houden van veilige vaarwegen en wegen in beheer en onderhoud bij Rijkswaterstaat, de provincie en/of het waterschap.	Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling heeft deze geen gevolgen voor de nabij gelegen (vaar)wegen.

Conclusie

De gevolgen van het project voor de waterhuishouding zijn goed in beeld gebracht. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling, met inachtnaam van het voorgaande, voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van water.

2.3.4 Archeologie en cultuurhistorie

De locatie heeft volgens de Archeologische Kaart Indicatieve Waarden een 'zeer lage trefkans' op archeologische resten. In het bestemmingsplan Buitengebied wordt geconcludeerd dat voor dergelijke locaties geen onderzoeksplicht geldt. Bovendien voorziet de ontwikkeling niet in nieuwe bouw mogelijkheden. Het aspect archeologie is daarom niet relevant.

Aangezien de appartementen in bestaande, niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing worden gerealiseerd, heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor eventueel aanwezige cultuurhistorische elementen.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.3.5 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk Zeeland (NNZ). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Oosterschelde, gelegen op circa 100 m ten noordoosten, oosten en zuidoosten van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde NNZ-gebied is Sasput, gelegen op circa 100 m ten noorden van het projectgebied.

Het projectgebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de geringe omvang en het feit dat er alleen verbouwwerkzaamheden binnen bestaande bebouwing mogelijk worden gemaakt, kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. De realisatie van twee recreatie appartementen zal niet leiden tot een noemenswaardige toename in verkeer. Negatieve effecten als gevolg van toename in stikstofdepositie kunnen daarom tevens worden uitgesloten.

Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen, gezien het bovenstaande, worden uitgesloten. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie Zeeland staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing, effecten op matig en zwaar beschermde plant- en diersoorten kunnen derhalve op voorhand worden uitgesloten. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Bij de uitvoering van het plan zal de algemene zorgplicht van de Ffw in acht worden genomen.

2.3.6 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

De ontwikkeling betreft een milieugevoelige functie. Vanwege de aanwezigheid van verschillende functies kan het gebied getypeerd worden als gemengd gebied.

De beoogde recreatie appartementen maken onderdeel uit van de jachthaven en passen bij het op recreatie gerichte gebied. In de directe omgeving van het projectgebied, dat deel uitmaakt van de jachthaven, zijn lichte horecafuncties gelegen.

De aanwezige kleinschalige horeca activiteiten kunnen worden geschaald onder milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 0 m in gemengd gebied. Er wordt dan ook vanzelfsprekend voldaan aan de richtafstand. Er wordt ruimschoots voldaan aan de door de VNG gehanteerde richtafstanden met betrekking tot deze functies. Verder zijn er in de omgeving geen bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor de milieusituatie ter plaatse van het projectgebied, of die door de beoogde ontwikkeling worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de beoogde recreatieappartementen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er in de omgeving geen bedrijven aanwezig zijn die door de ontwikkeling in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

2.3.7 Wegverkeerslawaa

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situatie bedraagt 63 dB (binnenstedelijk gelegen woning).

De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van de aftrek conform artikel 3.4 uit het Reken- en Meetvoorschrift 2012 is gebruik gemaakt. Voor wegen met een maximum snelheid van 70 km per uur of meer is deze aftrek 2 dB. De aftrek voor de andere wegen is 5 dB.

Onderzoek

De omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, ten behoeve waarvan het akoestisch onderzoek is uitgevoerd, voorziet in het realiseren van twee recreatieappartementen in het bestaande havengebouw van de jachthaven in Wilhelminadorp. De appartementen worden op de 2^e bouwlaag gerealiseerd. Voor de volledigheid heeft het akoestisch onderzoek betrekking op zowel de 1^e als de 2^e bouwlaag. De locatie is gelegen aan Het Sas, waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Deze weg is op grond van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. In het kader van provinciaal beleid en een goede ruimtelijke ordening dient echter toch bekeken te worden of ter plaatse van het havengebouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1.

In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van een jaargemiddelde verkeersintensiteit. De benodigde verkeersgegevens, zoals de verkeersintensiteiten van Het Sas, zijn aangeleverd door de gemeente Goes. Bij een verkeerstelling in 2013 zijn 400 mvt/etmaal geteld. De gemeente Goes heeft aangegeven dat de verkeerspiek in de zomerperiode hoger ligt, rond 1.000 mvt/etmaal. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van jaargemiddelde van 700 mvt/etmaal in 2013. Voor de extrapolatie naar het maatgevende jaar 2027 is een autonome groei van 1% per jaar gehanteerd, zie tabel 2.2. De wegdekverharding bestaat uit asfalt, in het rekenmodel aangeduid als referentiewegdek.

Tabel 2.2: Verkeersgegevens in mvt/weekdagemaal (afgerond op 50-tallen)

	Intensiteit 2013 (mvt/weekdagemaal)	Intensiteiten 2030 (mvt/weekdagemaal)	Snelheids-regime	Wegdekverharding
Het Sas	700	800	30 km/h	Referentiewegdek

Voor de voertuigverdeling van Het Sas is aangesloten bij de standaardvoertuigverdeling voor een wijkverzamelweg binnen de bebouwde kom, zie tabel 2.3.

Tabel 2.3: Voertuigverdeling wijkverzamelweg, erftoegangsweg 30km/uur

	dag	avond	nacht
Licht verkeer	93,46%	93,46%	93,46%
Middel verkeer	5,08%	5,08%	5,08%
Zwaar verkeer	1,46%	1,46%	1,46%
etmaalverdeling	6,54%	3,76%	0,81%

Voorts is op grond van de GBKN de afstand van de weg tot de dichtstbijzijnde gevel van het

havengebouw bepaald. Deze is opgenomen in tabel 2.4.

Tabel 2.4: Afstand wegas tot gevel havengebouw

	Afstand tot bouwvlak (m)
Het Sas 10	9,40

Resultaten

In tabel 2.5 is voor Het Sas de geluidsbelasting ter plaatse van het havengebouw weergegeven. Er is gerekend op de waarnemhoogtes 1,5 m en 4,5 m in verband met de aanwezigheid van twee bouwlagen.

Tabel 2.5 Geluidsbelasting recreatieappartementen havengebouw

	1,5 m	4,5 m
Het Sas 10	47 dB	47 dB

Uit tabel 2.5 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de recreatieappartementen niet wordt overschreden. Op beide waarnemhoogten bedraagt de geluidbelasting maximaal 47 dB ten gevolge van het verkeer over Het Sas.

Conclusie

Het Sas 10 ligt aan een 30 km/uur weg. In het kader van provinciaal beleid en een goede ruimtelijke ordening is een geluidonderzoek gewenst. Op grond van de SRM I-methode is de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen ten gevolge van het verkeer over Het Sas berekend. Daaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Aanvullende procedures in gevolge de Wet geluidhinder zijn niet noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaai staat de ontwikkeling niet in de weg.

2.3.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

De realisatie van twee recreatieappartementen valt ruim onder de grenswaarde van 1.500 woningen, die vrijgesteld zijn van verdere toetsing aan luchtkwaliteit. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2015 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Ringbaan Oost. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg in 2015 ruimschoots onder de grenswaarden lagen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Volgens de professionele risicokaart (<http://www.risicokaart.nl/>) zijn er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het water of door buisleidingen.

Conclusie

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

2.3.10 Verevening

Conform provinciaal beleid is bij de ontwikkeling van verblijfsrecreatie in het buitengebied verevening van toepassing. Dit houdt in dat een "rode" ontwikkeling in het buitengebied, ter verevening van het verlies aan ecologisch kapitaal, gepaard dient te gaan met een gelijktijdige investering in de omgevingskwaliteiten, publieke voorzieningen of de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing en conclusie

De twee appartementen worden gevestigd in een bedrijfsgebouw in het buitengebied. Voor recreatieappartementen in het achterland is de vereveningsopgave gesteld op nul, er is dus geen verevening nodig (Handreiking Verevening 2012).

2.4 Uitvoerbaarheid

2.4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particuliere ontwikkeling. De uitvoering van het project komt niet ten laste van de publieke middelen. De grond met opstallen is in eigendom van de initiatiefnemers. De verhuur van de appartementen zal de kosten van de verbouw en de planologische procedure dekken. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee afdoende gewaarborgd.

2.4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het realiseren van de recreatieappartementen is reeds contact geweest tussen de initiatiefnemer en de gemeente Goes. De gemeente is bereid om mee te werken aan het project.

Door middel van een omgevingsvergunningsprocedure zal de afwijking van het geldende bestemmingsplan worden verleend. Omwonenden, omliggende bedrijven en maatschappelijke organisaties hebben in het kader van deze procedure de mogelijkheid om hun standpunt over de ontwikkeling kenbaar te maken.

2.5 Conclusie ruimtelijke onderbouwing

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake van een goede ruimtelijke ordening. Met deze ruimtelijke onderbouwing is tevens aangetoond dat de ontwikkeling past binnen het vigerende ruimtelijke beleid. Ook de financiële haalbaarheid is voldoende aangetoond.

Bijlage

Bijlage 1 Rekenbladen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Ontvanger : 1e bouwlaag **Waarneemhoogte [m]** : 1,5

Rijlijn : Het Sas

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	9,40
Verhardingsbreedte [m]	:	8,50	Afstand schuin [m]	:	9,43
Bodemfactor [-]	:	0,01	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,70	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	90			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	800,00
% Daguur	:	6,54
% Avonduur	:	3,76
% Nachtuur	:	0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	93,46	93,46	93,46	30	0,00	59,43	57,02	50,36
3	Middelzware Motorvoert...	5,08	5,08	5,08	30	0,00	55,68	53,28	46,61
4	Zware Motorvoertuigen	1,46	1,46	1,46	30	0,00	53,47	51,07	44,40
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			61,67	59,27	52,60
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,05	LAeq, dag	:	50,83
C_zichthoek	:	-1,50	LAeq, avond	:	48,43
D_afstand	:	9,75	LAeq, nacht	:	41,76
D_lucht	:	0,08	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	0,03	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	52
D_meteo	:	0,54	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	47

Ontvanger : **2e bouwlaag** **Waarneemhoogte [m]** : **4,5**

Rijlijn : **Het Sas**

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	9,40
Verhardingsbreedte [m]	:	8,50	Afstand schuin [m]	:	10,12
Bodemfactor [-]	:	0,01	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,70	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	90			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	800,00
% Daguur	:	6,54
% Avonduur	:	3,76
% Nachtuur	:	0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	93,46	93,46	93,46	30	0,00	59,43	57,02	50,36
3	Middelzware Motorvoert...	5,08	5,08	5,08	30	0,00	55,68	53,28	46,61
4	Zware Motorvoertuigen	1,46	1,46	1,46	30	0,00	53,47	51,07	44,40
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			61,67	59,27	52,60
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	1,05	LAeq, dag	:	50,81
C_zichthoek	:	-1,50	LAeq, avond	:	48,40
D_afstand	:	10,05	LAeq, nacht	:	41,74
D_lucht	:	0,08	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	0,03	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	52
D_meteo	:	0,26	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	47

