

Aanmeldnotitie m.e.r.

Albert Joachimikade 22-24 Goes

Projectnr. 23189006

18 maart 2019

Aanmeldnotitie m.e.r.

Albert Joachimikade 22-24 Goes

Projectnr. 23189006

18 maart 2019

Opdrachtgever: Tankopslag Midden Zeeland
Postbus 3
4453 ZG 's-Heerenhoek

Opgesteld door: Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.
Auteur: ir. D.J. Nijsten
Telefoon: 0113 - 352 222
Autorisatie: R. van de Woestijne

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. van de Woestijne', written over a horizontal line.

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Wettelijk kader	4
1.3. Leeswijzer	5
2. Kenmerken van het project	6
2.1. Omvang van het project	6
2.2. Cumulatie met andere projecten	7
2.3. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	8
2.4. Productie van afvalstoffen	9
2.5. Verontreiniging en hinder	9
2.5.1. Water	9
2.5.2. Bodem	9
2.5.3. Lucht	10
2.5.4. Geluid	10
2.5.5. Flora en fauna	11
2.5.6. Verkeer	12
2.6. Risico's van zware ongevallen en/of rampen	14
2.7. Risico's voor de menselijke gezondheid	14
2.8. Geïdentificeerde milieueffecten op basis van de kenmerken van het project	14
3. Plaats van het project	15
3.1. Bestaand grondgebruik	15
3.2. Kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	15
3.3. Opnamevermogen van het natuurlijke milieu	16
3.3.1. Wetlands	16
3.3.2. Kustgebieden	16
3.3.3. Berg- en bosgebieden	16
3.3.4. Reservaten en natuurparken	16
3.3.5. Beschermde gebieden op basis van nationale wetgeving	16
3.3.6. Vogelrichtlijn	17
3.3.7. Habitatrichtlijn	18
3.3.8. Gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen	18
3.3.9. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	18
3.3.10. Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	18
3.4. Geïdentificeerde milieueffecten op basis van de plaats van het project	19
4. Kenmerken van het potentiële effect	20
4.1. Inleiding	20
4.2. Effect van het project op het grondwater	21
4.3. Effect van het project op de bodem	22
4.4. Effect van het project op gebied waar de milieukwaliteitsnorm al niet wordt nagekomen	23
4.5. Conclusie	24

SAMENVATTING

De locatie A. Joachimikade 22-24 te Goes is sinds circa 1950 in gebruik geweest voor op- en overslag van benzine en olieproducten. Als gevolg van deze activiteiten is ter plaatse sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Onderhavig project voorziet in sanering van deze bodemverontreiniging in combinatie met de realisatie van appartementen. Om de bouw van appartementen op deze locatie planologisch mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Onderhavig project is aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld onder D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r., op basis waarvan bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet worden getoetst of belangrijke nadelige milieueffecten als gevolg van het project kunnen worden uitgesloten. Voorliggende aanmeldnotitie m.e.r. voorziet in het toetsingskader hiertoe. Binnen deze notitie is aangesloten bij de beoordelingscriteria uit bijlage III van de Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten (2014/52/EU), waarbij inzicht is gegeven in de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project.

Op basis van de kenmerken en de plaats van het project zijn potentiële effecten te verwachten ten aanzien van de grondwater- en bodemkwaliteit. Overige aspecten met betrekking tot de kenmerken en de plaats van het project laten geen betekenisvolle effecten zien.

Het project voorziet in sanering van de binnen het plangebied aanwezige (olie)verontreiniging en draagt bij aan het herstellen van de milieukwaliteitsnormen zoals die gelden ten aanzien van de bodem- en grondwaterkwaliteit bij de gebruiksfunctie wonen. De positieve effecten op bodem en grondwater zijn plaatselijk en duurzaam. De wijze van saneren wordt vastgelegd in een nader op te stellen saneringsplan. Het saneringsplan geeft inzicht in de grondstromen en grondwateronttrekkingen die nodig zijn in het kader van het project.

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, mag worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-procedure. Gelet op het vorenstaande adviseren wij om op basis van deze aanmeldnotitie te besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig is.

1. INLEIDING

1.1. Inleiding

De locatie A. Joachimikade 22-24 te Goes is gelegen nabij het centrum van Goes aan het havenkanaal, direct ten zuidoosten van de ringbrug. Het terrein is sinds circa 1950 in gebruik geweest door diverse partijen voor op- en overslag van benzine en olieproducten. Als gevolg van deze activiteiten is ter plaatse sprake van bodemverontreiniging. Onderhavig project voorziet in sanering van deze bodemverontreiniging in combinatie met de realisatie van appartementen, welke dienen als financiële drager voor uitvoering van de bodemsanering.

Vooralsnog wordt uitgegaan van de realisatie van totaal 14 appartementen in 8 woonlagen, in combinatie met een ondergrondse parkeergarage. Het exacte aantal appartementen en bouwlagen staat nog niet vast en zal in overleg met de bevoegde gezagen worden vastgesteld op basis van de principes van een goede ruimtelijke ordening en conform de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Teneinde de milieueffecten van het project te kunnen kwantificeren wordt in onderhavige notitie bij de beschrijving van het project steeds uitgegaan van de realisatie van totaal 14 appartementen. Hierbij dient in overweging te worden genomen dat dit aantal bij de verdere uitwerking van het plan mogelijk nog één of enkele aantallen kan wijzigen. Een dergelijke relatief kleine wijziging van het aantal appartementen in relatie tot de huidige mate van stedelijkheid van de directe omgeving zal echter niet leiden tot significant andere effecten op het milieu dan beschreven in onderhavige notitie.

1.2. Wettelijk kader

Op basis van het vigerend bestemmingsplan Havengebied Goes geldt ter plaatse van de projectlocatie momenteel nog een bedrijfsbestemming. Om de bouw van appartementen op deze locatie planologisch mogelijk te maken dient deze bedrijfsbestemming te worden gewijzigd in een woonbestemming. Hiertoe moet het bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied worden gewijzigd, en als zodanig worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Op basis van het besluit milieueffectrapportage (besluit m.e.r.) geldt dat voor elk besluit dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst uit de bijlage bij het besluit, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen als gevolg van het project kunnen worden uitgesloten.

Onderhavig project voorziet in de realisatie van 14 appartementen nabij het centrum van Goes en is daarmee aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld bij punt 11.2 van lijst D uit de bijlage bij het besluit m.e.r. Omdat onderhavig project voorziet in de realisatie van 'slechts' 14 appartementen, en daarmee (ruim) onder de drempelwaarde van '2000 of meer woningen in een aaneengesloten gebied' ligt, mag voor deze toets een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gehanteerd. Voor

de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan vrijwel dezelfde procedurele vereisten als voor de (formele) m.e.r.-beoordeling.

De initiatiefnemer van een activiteit die m.e.r.-beoordelingsplichtig is, moet dat voornemen schriftelijk sturen naar het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, maar vindt doorgaans plaats in de vorm van een zogenoemde aanmeldingsnotitie. In een dergelijke aanmeldingsnotitie wordt de informatie opgenomen op basis waarvan het bevoegd gezag kan bepalen of al dan niet de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Daarbij moet worden aangesloten bij de beoordelingscriteria uit bijlage III van de Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten (2014/52/EU). Op basis van deze richtlijn moet inzicht worden gegeven in de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect van het project.

Onderhavige aanmeldnotitie voorziet in deze toelichting op de aspecten zoals bedoeld in de Europese richtlijn en biedt daarmee het toetsingskader voor het bevoegd gezag om te bepalen of als gevolg van het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op onderhavig aanmeldnotitie.

In hoofdstuk 2 wordt op basis van de kenmerken van het project – conform de Europese richtlijn – voor de diverse planaspecten beschreven in hoeverre milieueffecten als gevolg van het project zijn te verwachten. Het hoofdstuk besluit met een overzicht van de in dit kader geïdentificeerde potentiële milieueffecten.

In hoofdstuk 3 wordt op basis van de plaats van het project – conform de Europese richtlijn – voor de diverse omgevingsaspecten beschreven in hoeverre milieueffecten als gevolg van het project zijn te verwachten. Het hoofdstuk besluit met een overzicht van de in dit kader geïdentificeerde potentiële effecten.

In hoofdstuk 4 worden de potentiële effecten zoals geïdentificeerd in hoofdstuk 2 en 3 nader beoordeeld naar aard, ordegrootte en bereik ten aanzien van het milieu.

2. KENMERKEN VAN HET PROJECT

2.1. Omvang van het project

Sinds circa 1950 was de projectlocatie in gebruik door Shell voor de op- en overslag van olieproducten. De aardolieproducten werden aangevoerd per schip, opgeslagen in landtanks en vervolgens overgeslagen naar transportwagens. Het terrein werd in de jaren '70 overgenomen door firma Van den Dries. De firma Van den Dries heeft op de locatie alleen zwaardere aardolieproducten zoals gasolie, dunne stookolie, petroleum en dieselolie overgeslagen. Voor de jaren '70 heeft Shell waarschijnlijk ook lichtere aardolieproducten overgeslagen (benzine). Op basis van diverse uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt sprake te zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Het terrein, met een oppervlakte van circa 2.500 m², is tegenwoordig niet meer in gebruik en ligt braak. De locatie is rondom omheind en in principe niet toegankelijk voor onbevoegden. Het voorste deel van het terrein (oostzijde) wordt gebruikt ter ontsluiting van de naastgelegen jachthaven. Langs deze ontsluitingsweg, en deels ook binnen onderhavig plangebied, wordt geparkeerd door onder andere bezoekers van de jachthaven.



Luchtfoto met aanduiding plangebied (rood omkaderd)

Het terrein heeft in de huidige vorm een gemiddelde maaiveldhoogte van circa +2,60 m NAP en ligt daarmee duidelijk lager dan de aangrenzende Ringbaan welke op circa +4,25 m NAP ligt. Het perceel wordt, samen met de jachthaven, ontsloten via een uitrit aan de Albert Joachimikade.

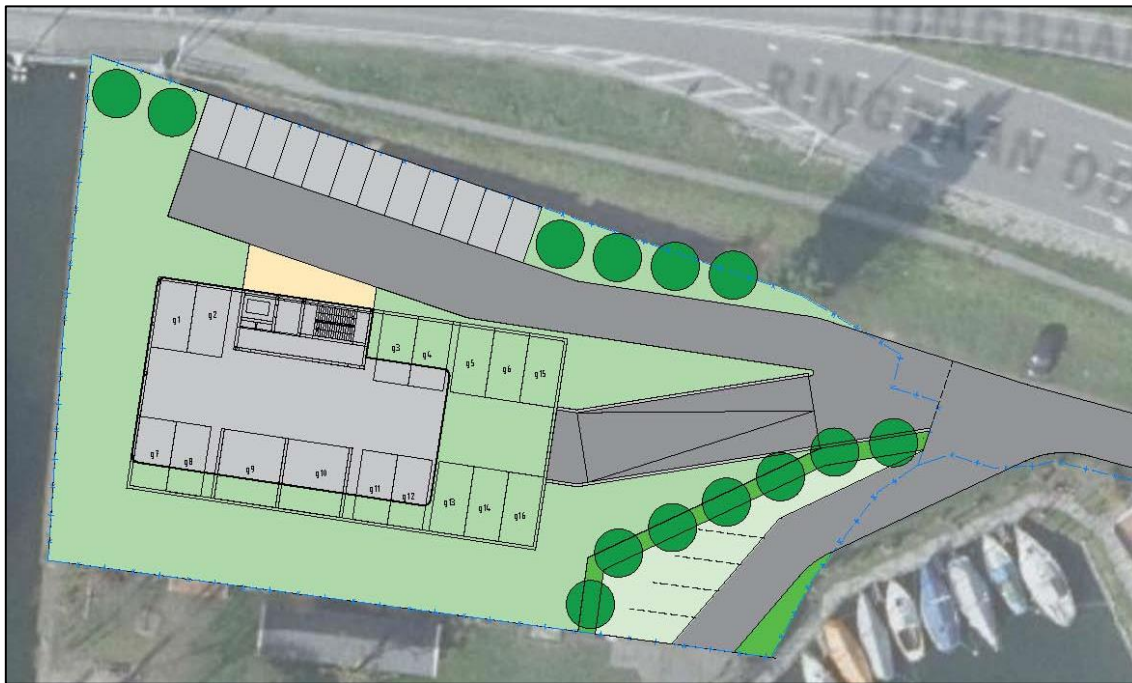
Het project voorziet in sanering van de aanwezige bodemverontreiniging in combinatie met de realisatie van 14 appartementen. De 14 appartementen worden gerealiseerd in totaal 8 woonlagen. De onderste 6 woonlagen, waarvan de 1e woonlaag op bestaand maaiveld ligt, bestaan elk uit 2 appartementen. De bovenste 2 woonlagen bestaan elk uit 1 appartement. Onder het gebouw, onder bestaand maaiveld, is een parkeergarage voorzien. In de nieuwe situatie wordt de projectlocatie, samen met de jachthaven, ontsloten via de uitrit op de A. Joachimikade. Ook in de nieuwe situatie is daarmee een goede ontsluiting van de jachthaven gewaarborgd.

De realisatie van 14 appartementen op deze locatie is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, die voorziet in een vraag naar woningen zoals vastgelegd in de 'Agenda Wonen in de Bevelanden 2025'. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten ten aanzien van duurzame verstedelijking zoals bedoeld in de 'Ladder'. Wezenlijke milieueffecten als gevolg van de omvang van het project zijn niet te verwachten.

Navolgende afbeeldingen geven een eerste indruk van het appartementengebouw en een mogelijke invulling van de buitenruimte. Nadere uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan zullen plaatsvinden in het kader van de benodigde omgevingsvergunning.



Impressie appartementen Albert Joachimikade 22-24 Goes, gezien vanaf Ringbaan Oost (Archikon 7 februari 2019)



Voorlopig schetsontwerp terreinindeling

Onderhavig plangebied is gelegen aan de oostzijde van het kanaal direct ten zuiden van de Ringbrug. Op circa 150 meter ten noordwesten van het plangebied (aan de westzijde van het kanaal, ten noorden van de Ringbaan) is project Westerschans in uitvoering. Plan Westerschans bestaat uit de realisatie van zo'n 100 koop- en huurappartementen boven een nieuwe Albert Heijn en een aantal andere commerciële ruimtes. In het kader van Plan Westerschans vinden er ook wijzigingen plaats in de aansluitende wegenstructuur. Zo wordt het eerste gedeelte van de Westhavendijk verschoven en komt er een fietstunnel onder de Ringbaan-West. Alle aanpassingen in de wegenstructuur in het kader van plan Westerschans vinden plaats aan de westzijde van het kanaal. Onderhavig plangebied is gelegen aan de oostzijde van het kanaal en wordt ontsloten via de A. Joachimikade. Ten aanzien van het aspect verkeer is er vanuit onderhavig project derhalve geen sprake van cumulatie met plan Westerschans.

2.3. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Met uitzondering van de bouwmaterialen die nodig zijn voor realisatie voorziet onderhavig project niet in het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, anders dan het 'gebruik van ruimte' ten behoeve van de herinrichting van het voormalige bedrijfsterrein. Vanuit het project bestaan er derhalve geen relevante effecten ten aanzien van natuurlijke hulpbronnen.

2.4. Productie van afvalstoffen

Als gevolg van het project is geen sprake van de productie van afvalstoffen anders dan bouwafval tijdens de realisatiefase en huishoudelijk afval tijdens de gebruiksfase. Het project leidt niet tot productie van een hoeveelheid afvalstoffen met een wezenlijk effect op het milieu.

2.5. Verontreiniging en hinder

Het project leidt niet tot verontreiniging of hinder ter plaatse- en in de directe omgeving van het plangebied. Navolgend worden de effecten van het project per omgevingsaspect kort toegelicht.

2.5.1. Water

Het relatief schone hemelwater vanaf daken en terreinverharding wordt via een eigen stelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij de bouw wordt geen (excessief) gebruik gemaakt van uitlogende materialen (zink, koper, lood). Afvalwater vanuit de appartementen wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Het project leidt niet tot negatieve effecten op de waterkwaliteit.

Als gevolg van de bodemverontreiniging met olieproducten is ter plaatse eveneens sprake van grondwaterverontreiniging. Het merendeel van deze grondwaterverontreiniging zal worden gesaneerd door middel van bodemsanering. Zowel ten behoeve van deze bodemsanering als voor de aanleg van de parkeerkeerder zal tijdelijk grondwater moeten worden onttrokken. Na realisatie van het plan zijn verdere onttrekkingen niet nodig. Het project voorziet in het verbeteren van de grondwaterkwaliteit en heeft derhalve een positief effect op het grondwater.

2.5.2. Bodem

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt binnen het plangebied sprake te zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Alvorens de locatie in gebruik wordt genomen, wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem middels een bodemsanering in overeenstemming gebracht met de normen ten aanzien van de woonfunctie. De sanering bestaat uit het verwijderen van de nog aanwezige ondergrondse olietanks en het saneren van de olieverontreinigingen. Als gevolg van de in het kader van de sanering uit te voeren grondwerkzaamheden ontstaat 'ruimte' voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage. Na de bouw van de parkeergarage zal deze rondom worden aangevuld met grond die voldoet aan de daartoe geldende normen op basis van de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit. Het project voorziet in een verbetering van de plaatselijke bodemkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op het aspect bodem.

2.5.3. Lucht

Op basis van het Besluit NIBM geldt dat projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan luchtverontreiniging, niet meer afzonderlijk hoeven te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Volgens het Besluit NIBM draagt een project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging als wordt voldaan aan de voorwaarde dat het project of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- 1) Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de vastgestelde omvang blijft.
- 2) Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3%-grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

In bijlage 3 van de Regeling NIBM is aangegeven in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

3% criterium:

≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg

≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 14 appartementen (woningen), welke worden ontsloten via 1 ontsluitingsweg. Dit aantal is aanzienlijk lager dan het gestelde 3%-criterium van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg, waardoor het plan mag worden aangemerkt als zijnde NIBM. Op basis hiervan mag worden gesteld dat onderhavig project geen relevante effecten heeft op de luchtkwaliteit.

2.5.4. Geluid

Op basis van het vigerend bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied een bedrijfsbestemming. Onderhavig project voorziet in het wijzigen van deze bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Door het vervallen van de bedrijfsfunctie binnen het plangebied verdwijnt aldaar ook het eventueel optreden van geluidhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten. Omdat het terrein in de huidige situatie niet meer bedrijfsmatig in gebruik is, is dit effect verminderd relevant.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Ringbaan en de A. Joachimikade. De geluidsimmissie ter plaatse van het plangebied als gevolg van het wegverkeer op de Ringbaan bedraagt gemiddeld 65 dB en ligt daarmee hoger dan de hoogst toelaatbare waarde van 58 dB voor geluidsimmissie op gevels van woningen. Om een goed akoestisch binnenklimaat te garanderen wordt de noordgevel van het gebouw (gelegen aan de zijde van de Ringbaan) uitgevoerd als zogenaamde dove gevel. Het gebouw zal in beperkte mate ook een afscherpende werking hebben voor het wegverkeerslawaai vanaf de Ringbaan, dit effect wordt echter als relatief klein beoordeeld en derhalve als niet relevant beschouwd in het kader van onderhavige aanmeldnotitie.

2.5.5. Flora en fauna

Ten behoeve van onderhavig project is een ecologische quickscan uitgevoerd. Middels deze ecologische quickscan is onderzocht of de wijziging van het bestemmingsplan en de daarmee mogelijk te maken ontwikkelingen kunnen leiden tot:

- Overtreding van verbodsbepalingen voor (potentieel) aanwezige soorten flora en fauna, in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb).
- Een (significant) negatief effect op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden, in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb).
- Een (significant) negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), of een negatief effect op anderzijds beschermde natuurgebieden op provinciaal niveau (o.a. bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, belangrijke weidevogel gebieden) in het kader van de Verordening ruimte.

Op basis van dit ecologisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Beschermde gebieden:

- Wet natuurbescherming: op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.
- Verordening ruimte: op basis van de afstand tot het plangebied en de aard van de werkzaamheden valt op voorhand uit te sluiten dat de activiteiten negatieve effecten hebben op de kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland (NNN), Natuurnetwerk Zeeland en Belangrijke weidevogelgebieden. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk. Het aanvragen van een vergunning is niet nodig.

Beschermde soorten:

- Soorten Vogelrichtlijn:
 - Jaarrond beschermde nesten: het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen of (essentieel) functioneel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde

nesten in gebouwen en bomen. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming of het treffen van maatregelen is niet nodig.

- Niet jaarrond beschermde nesten: het plangebied is geschikt voor nieuwe nesten van categorie 5 soorten vogels, die broeden in bomen. Geschikte locaties voor nestplaatsen voor soorten als ekster en zwarte kraai zijn aanwezig in de vorm van omringende bomen. In deze zijn er geen ecologische omstandigheden die jaarronde bescherming rechtvaardigen. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig.
- Algemene broedvogels: het plangebied is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogels. Het betreft lokaal en regionaal algemene vogels. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.
- Soorten Habitatrichtlijn: het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen of (essentieel) functioneel leefgebied van habitatrichtlijnsoorten. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming of het treffen van maatregelen is niet nodig.
- Nationaal beschermde soorten: Het plangebied is enkel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Zeeland een vrijstelling geldt: egel, mol, verschillende soorten (spits)muizen, bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijke effecten op soorten zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aange troffen worden tijdens de werkzaamheden, of daar direct aan voorafgaand.

Op basis van het uitgevoerde ecologisch onderzoek mag worden gesteld dat – mits wordt voldaan aan de zorgplicht en de voorwaarden ten aanzien van broedende vogels - er als gevolg van het project geen belangrijk negatieve effecten zijn te verwachten voor flora en fauna.

2.5.6. Verkeer

Zowel de te verwachten verkeersgeneratie als parkeerbehoefte vanuit het project zijn bepaald op basis van de CROW-kengetallen. Binnen de CROW-systematiek worden kengetallen toegekend voor verkeersgeneratie en parkeerbehoefte op basis van het type woning, de mate van stedelijkheid en de situering van de woningen. Onderhavig plan voorziet in de bouw van 14 appartementen in het duurdere koopsegment nabij het centrum van Goes. Op basis van de CROW-systematiek vertaalt dit zich in de volgende categorieën:

Type woning: koop, etage, duur

Situering: schil centrum

Stedelijkheid: matig stedelijk

Op basis van deze typering gelden voor de verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte de volgende kengetallen:

Kencijfers CROW

Omschrijving	min.	max.	aandeel bezoekers
Parkeerkencijfers (per woning)	1,3	2,1	0,3 pp per woning
Verkeersgeneratie (per woning)	6,5	7,3	-

Voor de totaal 14 appartementen resulteert dit in de volgende aantallen:

Parkeerbehoefte en verkeersgeneratie 14 appartementen op basis van kencijfers CROW

Omschrijving	min.	max.	aandeel bezoekers
Parkeerbehoefte	18,2	29,4	4,2 pp
Aantal verkeersbewegingen	91	102,2	-

Zowel in de huidige als de nieuwe situatie wordt het terrein, samen met de jachthaven, ontsloten via de bestaande uitrit aan de Albert Joachimikade. Deze bestaande aansluiting op de A. Joachimikade, en een deel van onderhavig plangebied, wordt in de huidige situatie (oneigenlijk) gebruikt als gratis parkeerplaats door onder andere mensen die werken in- of een bezoek brengen aan het centrum van Goes. In de nieuwe situatie komt deze vorm van gebruik als parkeerplaats te vervallen waardoor per saldo in principe geen wijziging van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie wordt verwacht. De toename als gevolg van de nieuwe woonfunctie bedraagt namelijk circa 100 motorvoertuigbewegingen per etmaal, terwijl een dergelijk aantal motorvoertuigbewegingen ook mag worden aangenomen als gevolg van het huidige (oneigenlijk) gebruik als parkeerplaats.

In de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein. Een deel van de parkeerplaatsen wordt in pandig gerealiseerd in een ondergrondse parkeergarage onder de appartementen. Het resterende aantal parkeerplaatsen wordt op het buitenterrein gerealiseerd. Vanuit de jachthaven bestaat er eveneens een theoretische parkeerbehoefte. Bij de verdere uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan wordt in overleg met de jachthaven en de gemeente Goes bekeken hoe binnen en/of in de directe omgeving van het plangebied invulling kan worden gegeven aan deze parkeerbehoefte vanuit de jachthaven.

Omdat als gevolg van het project geen substantiële wijzigingen optreden in het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie, en omdat binnen het project wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zijn er vanuit het aspect verkeer geen belangrijk nadelige effecten te verwachten voor het milieu.

2.6. Risico's van zware ongevallen en/of rampen

Het project voorziet niet in het mogelijk maken van risicovolle activiteiten en/of op- en overslag van gevaarlijke stoffen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Op basis van de risicokaart is het plangebied niet aangemerkt als gebied met (kleine) kans op overstroming (bron: *risicokaart.nl*). Mocht ondanks toch overstroming optreden als gevolg van een natuurramp, dan worden de effecten op het milieu als (relatief) zeer klein ingeschat. Binnen het plangebied worden namelijk geen installaties en/of opslag van stoffen voorzien die bij inundatie tot milieuschade kunnen leiden. Het plangebied ligt niet binnen een aardbevingsgevoelig gebied waardoor negatieve effecten op het milieu als gevolg van aardbevingen niet zijn te verwachten.

2.7. Risico's voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van diegenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Risicovolle activiteiten zijn het opslaan, gebruiken, produceren en/of vervoeren van gevaarlijke stoffen. Op basis van de provinciale risicokaart ligt het plangebied niet binnen risicocontouren van inrichtingen. Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en er zijn geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid wordt voor onderhavig project derhalve als weinig betekenisvol beoordeeld.

De aanwezige bodemverontreiniging, welke hoofdzakelijk bestaat uit minerale olie, vormt wel een risico voor de menselijke gezondheid. Door middel van sanering van deze bodemverontreiniging worden de contactmogelijkheden met de verontreinigende stoffen, en daarmee samenhangend de humane risico's weggenomen. Het project levert daarmee een bijdrage aan het verminderen van risico's voor de menselijke gezondheid. De effecten van de bodemsanering zijn nader toegelicht in paragraaf 3.8.3 van deze notitie met betrekking tot milieukwaliteitsnormen.

2.8. Geïdentificeerde milieueffecten op basis van de kenmerken van het project

Op basis van de kenmerken van het project zijn de volgende potentiële milieueffecten geïdentificeerd:

§	Aspect	Omschrijving
2.5.1	Verontreiniging en hinder	Effect op grondwater
2.5.2	Verontreiniging en hinder	Effect op bodem

In hoofdstuk 4 worden deze effecten nader beoordeeld naar aard, orde grootte en bereik ten aanzien van het milieu.

3. PLAATS VAN HET PROJECT

3.1. Bestaand grondgebruik

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Goes op ca. 500 meter afstand van het historisch stadscentrum. Sinds circa 1950 was de locatie in gebruik voor op- en overslag van olieproducten. De aardolieproducten werden aangevoerd per schip, opgeslagen in landtanks en vervolgens overgeslagen naar transportwagens. Het terrein is tegenwoordig niet meer in gebruik en alle bebouwing is medio 2013 gesloopt, waarbij enkele funderingen en terreinverhardingen zijn achtergebleven. Ook de ondergrondse tanks (8 stuks van 100.000 liter en 2 stuks van 50.000 liter) zijn nog aanwezig (tot ca. 4.50m onder bestaand maaiveld). Het project voorziet in het verwijderen van deze ondergrondse tanks en de oude funderingen en terreinverhardingen. Na het verwijderen van de olietanks (in combinatie met de bodemsanering) wordt in de 'put' die hierna overblijft (deels) de ondergrondse parkeergarage gerealiseerd. Omdat zowel in de bestaande als de nieuwe situatie sprake is van relatief grote 'constructies' in de bodem, is slechts beperkt sprake van nieuwe bodemverstoringen waardoor de effecten op het milieu als gevolg van deze bodemverstoringen als weinig betekenisvol worden beoordeeld.

Boven op de parkeergarage worden de appartementen gerealiseerd in meerdere bouwlagen. De onderste woonlaag komt daarbij (ongeveer) op niveau van het bestaande maaiveld te liggen. De buitenruimte direct rondom het gebouw wordt daartoe toegewezen als tuin bij de woningen op de begane grond. Het resterende terreindeel wordt ingericht met groen en verkeersfuncties. Hoewel als gevolg van het project de bestemming wijzigt van bedrijvigheid in wonen, blijft de vorm van grondgebruik in principe ongewijzigd, namelijk deels bebouwd, deels verhard en deels onverhard.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom nabij het stadscentrum, en het in principe gelijkblijvende grondgebruik, worden belangrijk negatieve effecten op het milieu als gevolg van gewijzigd grondgebruik als niet aan de orde beschouwd.

3.2. Kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

Het project voorziet niet in gebruik van natuurlijke hulpbronnen anders dan 'ruimtegebruik', en maakt deel uit van een stedelijke ontwikkeling. Ten behoeve van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van het project is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Onderhavig plan voorziet in de vraag naar levensloopbestendige woningen, gelegen in de nabijheid van voorzieningen: de binnenstad van Goes en de winkelvoorziening aan de Westerschans. Daarmee past de ontwikkeling in de regionale woningmarktafspraken, en wordt voorzien in de regionale behoefte conform trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Trede 2 van de ladder stelt dat (een deel van) deze regionale behoefte moet worden opgevangen binnen stedelijk gebied. Vanwege de ligging van het plangebied nabij het centrum van Goes wordt ook hier aan voldaan. Conform de systematiek van de ladder is hiermee voldoende gemotiveerd dat het plan een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. Negatieve effecten als gevolg van het project ten aan-

zien van de kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied zijn niet aan de orde.

3.3. Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

3.3.1. Wetlands

Het meest nabijgelegen Wetland bevindt zich circa 3.0 km ten noordoosten van het plangebied. Dit betreft een onderdeel van het Natura 2000-gebied de Oosterschelde en omvat de Deesche Watergang en omliggende oeverzone. Op basis van de afstand van dit gebied tot het plangebied en de aard van de activiteiten die in het kader van onderhavig project zullen plaatsvinden vallen negatieve effecten (door bijv. emissie, verandering hydrologie, geluid, trilling of verlichting) op bovengenoemde gebieden uit te sluiten.

3.3.2. Kustgebieden

Het meest nabijgelegen kustgebied bevindt zich circa 3.0 km ten noordoosten van het plangebied. Dit betreft een onderdeel van het Natura 2000-gebied de Oosterschelde. Op basis van de afstand van dit gebied tot het plangebied en de aard van de activiteiten die in het kader van onderhavig project zullen plaatsvinden vallen negatieve effecten (door bijv. emissie, verandering hydrologie, geluid, trilling of verlichting) op bovengenoemde gebieden uit te sluiten.

3.3.3. Berg- en bosgebieden

In de omgeving van het plangebied zijn geen berg- en bosgebieden aanwezig.

3.3.4. Reservaten en natuurparken

Het meest nabijgelegen Nationaal Park bevindt zich circa 3.0 km ten noordoosten van het plangebied. Dit betreft het Nationaal Park Oosterschelde. Op basis van de afstand van dit gebied tot het plangebied en de aard van de activiteiten die in het kader van onderhavig project zullen plaatsvinden vallen negatieve effecten (door bijv. emissie, verandering hydrologie, geluid, trilling of verlichting) op bovengenoemde gebied uit te sluiten.

3.3.5. Beschermde gebieden op basis van nationale wetgeving

Natuurnetwerk Zeeland

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Zeeland bevindt zich circa 900 meter ten noordoosten van het plangebied. Het betreft het begin van een ecologische verbindingszone die Goes verbindt met het natuurgebied rondom de Deesche Watergang. Negatief effect op dit gebied valt uit te sluiten op basis van de afstand van dit gebied tot het plangebied en de aard van de activiteiten die in het kader van onder-

havig project zullen plaatsvinden. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk. De werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder vergunning op de Wet natuurbescherming voor het onderdeel beschermde natuurgebieden en zonder meldingsplicht.

Weidevogelgebieden

Het dichtstbijzijnde ganzenrustgebied bevindt zich circa 3.8 km ten zuidwesten van het plangebied. Het betreft Ganzenreservaat de Poel. Negatieve effecten op dit gebied vallen uit te sluiten op basis van de afstand van dit gebied tot het plangebied en de aard van de activiteiten die in het kader van onderhavig project zullen plaatsvinden. Aanvullend onderzoek en nadere toetsing aan de Omgevingsverordening zijn hierom niet noodzakelijk.

Als gevolg van het project is geen sprake van relevante effecten op nationaal beschermde gebieden.

3.3.6. Vogelrichtlijn

Jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen of (essentieel) functioneel leefgebied van vogels met jaarrond beschermde nesten in gebouwen en bomen. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming of het treffen van maatregelen is niet nodig.

Niet jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is geschikt voor nieuwe nesten van categorie-5-soorten vogels, die broeden in bomen. Geschikte locaties voor nestplaatsen voor soorten als ekster en zwarte kraai zijn aanwezig in de vorm de omringende bomen. In deze zijn er geen ecologische omstandigheden die jaarronde bescherming rechtvaardigen. Aanvullende maatregelen zijn niet nodig.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor algemene vogels. Het betreft lokaal en regionaal algemene vogels. Tijdelijke schadelijke effecten door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten van algemene vogels zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen wordt gewerkt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

Als gevolg van het project is geen sprake van relevante effecten op soorten welke zijn beschermd op basis van de vogelrichtlijn.

3.3.7. Habitatrichtlijn

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen of (essentieel) functioneel leefgebied van habitatrichtlijnsoorten. Aanvullend onderzoek is niet nodig. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming of het treffen van maatregelen is niet nodig. Als gevolg van het project is er geen sprake van relevante effecten op soorten welke zijn beschermd op basis van de habitatrichtlijn.

3.3.8. Gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen

Ter plaatse van het plangebied is sprake van verontreiniging van de bodem met olieproducten. Middels diverse milieuhygiënische bodemonderzoeken is de aard en omvang van deze verontreiniging in kaart gebracht. Onderhavig project voorziet in het wegnemen van de risico's vanuit deze verontreiniging voor mens en natuur middels uitvoering van een bodemsanering. De wijze waarop deze bodemsanering zal worden uitgevoerd is mede afhankelijk van de uiteindelijke inrichting en gebruik van het terrein, zoals de situering van de bebouwing, terreinverharding en onverharde terreindelen. Op basis van het uit te werken inrichtingsplan zal een saneringsplan conform de van toepassing zijnde wet- en regelgeving worden opgesteld. De uit te voeren sanering heeft tot doel om de bodemkwaliteit in overeenstemming te brengen met de normen die gelden ten aanzien van de gebruiksfunctie wonen. Onderhavig project zorgt derhalve voor het wegnemen van de 'overschrijding' van de milieuhygiënische normen ten aanzien van de bodemkwaliteit en heeft daarmee een positief effect op de milieukwaliteit in het algemeen.

3.3.9. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid

Op basis van de gegevens van het CBS bedroeg in 2017 de omgevingsadressendichtheid ter plaatse van onderhavig plangebied 1792 adressen per km². Op basis daarvan mag de omgeving als sterk stedelijk worden aangemerkt (bron: www.cbsinuwbuurt.nl/#vierkant500m_omgevingsadressendichtheid_2017). Onderhavig project voorziet in de toevoeging van 14 nieuwe appartementen (adressen) binnen deze sterk stedelijke omgeving. Dit betreft een verhoging van de mate van stedelijkheid met 0,8%. Het effect van het project op de bevolkingsdichtheid mag derhalve als niet betekenisvol worden beschouwd.

3.3.10. Landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van het vigerend bestemmingsplan de aanduiding als archeologisch waardevol gebied. Het project voorziet in een bodemsanering waarbij tevens de nog aanwezige ondergrondse olietanks worden verwijderd. Na sanering zal (deels) ter plaatse van deze 'saneringsput' een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. Als gevolg van deze grondroerende werkzaamheden kan verstoring optreden van eventueel (nog) in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.

In het kader van het project is derhalve een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in combinatie met enkele verkennende proefboringen. Op basis van dit onderzoek blijkt dat onder een sterk verstoorde en

bestaande verhardingslaag een ophogingslaag aanwezig is die niet nader te dateren is dan Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd. Ondanks dat deze laag in delen van het gebied mogelijk recent is verstoord als gevolg van gravende werkzaamheden, aanleg van nieuwe funderingen etc. is niet uit te sluiten dat een deel van deze oude ophogingslaag nog intact is. De aanwezigheid van mogelijke zelaslagen in de ondergrond duidt er op dat er mogelijk lagen uit de periode waarin de zoutindustrie in het gebied voorkwam nog intact zijn. Daarmee kunnen ook andere resten of sporen nog aanwezig zijn die getuigen van dit laatmiddeleeuwse industriële verleden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied nog archeologische resten voorkomen. Middels aanvullend archeologisch onderzoek zal dit nader worden onderzocht. De wijze waarop dit aanvullend onderzoek zal worden uitgevoerd hangt samen met het uiteindelijke bouw- en inrichtingsplan, en de in dat kader uit te voeren grondroerende werkzaamheden. Omdat op basis van het reeds uitgevoerde onderzoek niet kan worden uitgesloten dat in de ondergrond archeologische waarden aanwezig zijn, zal binnen het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor onderhavig project de aanduiding als archeologisch waardevol gebied en de bijbehorende regels worden overgenomen. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de realisatie van het project zal vervolgens worden getoetst of wordt voldaan aan de wet- en regelgeving met betrekking tot archeologie.

Vanwege de borging van de bescherming van potentiële archeologische waarden middels de aanduiding als archeologisch waardevol gebied in het op te stellen bestemmingsplan, en de verplichtingen die hier uit voortvloeien in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning, worden negatieve effecten als gevolg van onderhavig project op archeologische waarden niet verwacht.

3.4. Geïdentificeerde milieueffecten op basis van de plaats van het project

Op basis van de plaats van het project zijn de volgende potentiële milieueffecten geïdentificeerd:

§	Aspect	Omschrijving
3.3.8	Opnamevermogen van het natuurlijke milieu	Effect op voldoen aan milieukwaliteitsnorm bodem

In hoofdstuk 4 wordt dit effect nader beoordeeld naar aard, ordegrootte en bereik ten aanzien van het milieu.

4. KENMERKEN VAN HET POTENTIËLE EFFECT

4.1. Inleiding

In hoofdstuk 2 en 3 zijn de volgende potentiële effecten als gevolg van het project geïdentificeerd:

§	Aspect	Omschrijving
2.5.1	Verontreiniging en hinder	Effect op grondwater
2.5.2	Verontreiniging en hinder	Effect op bodem
3.3.8	Opnamevermogen van het natuurlijke milieu	Effect op voldoen aan milieukwaliteitsnorm bodem

Op basis van bijlage III van de Europese richtlijn moeten de kenmerken van de potentiële milieueffecten worden toegelicht waarbij de volgende aspecten nader in aanmerking moeten worden genomen:

- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden),
- de aard van het effect,
- het grensoverschrijdend karakter van het effect,
- de intensiteit en de complexiteit van het effect,
- de waarschijnlijkheid van het effect,
- de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect,
- de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten,
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

In navolgende paragrafen worden deze aspecten per geïdentificeerd potentieel effect nader toegelicht.

4.2. Effect van het project op het grondwater

Kenmerk van het effect	Omschrijving
Ordegrootte en ruimtelijk bereik	Het effect van het project op het grondwater beperkt zich tot de omvang van het plangebied en de direct aangrenzende percelen (talud Ringbaan, terrein jachthaven).
Aard	Binnen het plangebied is sprake van bodemverontreiniging met olieproducten. Deze olieverontreinigingen in de bodem zijn tevens de oorzaak van verontreiniging van het plaatselijke grondwater. Tijdens de uitvoering van het project wordt tijdelijk grondwater onttrokken, waarmee verontreinigd grondwater wordt verwijderd. Het project voorziet in sanering van de bodemverontreinigingen, waarmee ook de bron van de grondwaterverontreiniging wordt gesaneerd. Het project voorziet derhalve in een sanering van de bestaande grondwaterverontreiniging en het voorkomen van nieuwe grondwaterverontreiniging.
Grensoverschrijdend karakter	Het effect van het project is plaatselijk. Er is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter.
Intensiteit en complexiteit	De intensiteit van het effect hangt samen met de hoeveelheid grondwater die in het kader van het project zal worden onttrokken. De hoeveelheid te onttrekken grondwater is afhankelijk van de uit te voeren bodemsanering en het bouwplan (situering, diepte en constructiemethode parkeerkelder). Zowel ten behoeve van de bodemsanering als voor de aanleg van de parkeerkelder wordt een bemalingsplan opgesteld. Middels dit bemalingsplan wordt inzichtelijk gemaakt waar, wanneer en hoeveel grondwater zal worden onttrokken. Afhankelijk van de hoeveelheid te onttrekken grondwater wordt hiertoe bij het bevoegd gezag een melding gedaan of vergunning aangevraagd. Ten behoeve van de uit te voeren bodemsanering zal een saneringsplan worden opgesteld, waarin ook het aspect grondwater wordt beschouwd. De wijze waarop- en de mate waarin sanering van de grondwaterverontreiniging plaatsvindt wordt in overleg met het bevoegd gezag bepaald, en vastgelegd middels een beschikking op het saneringsplan.
Waarschijnlijkheid	De waarschijnlijkheid van het optreden van het effect op het grondwater als gevolg van het project mag worden beschouwd als zeer waarschijnlijk.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid	Het effect op het grondwater treedt eenmalig op gedurende de uitvoering van het project als gevolg van het saneren van de bestaande olieverontreinigingen en het onttrekken van grondwater. Het positieve effect op de grondwaterkwaliteit is in principe onomkeerbaar omdat de verontreinigingsbron (olieverontreiniging in de bodem) wordt gesaneerd.
Cumulatie met effecten van andere projecten	Er is geen sprake van cumulatie met effecten van andere projecten.
Mogelijkheid tot mitigatie	Omdat het project een positief effect heeft op de plaatselijke grondwaterkwaliteit bestaat er geen aanleiding tot het treffen van maatregelen om de effecten doeltreffend te verminderen.

4.3. Effect van het project op de bodem

Kenmerk van het effect	Omschrijving
Ordegrootte en ruimtelijk bereik	Het effect van het project op de bodem beperkt zich tot de omvang van het plangebied.
Aard	Binnen het plangebied is sprake van bodemverontreiniging met olieproducten. Het project voorziet in sanering van deze bodemverontreiniging. Hiertoe wordt een saneringsplan opgesteld waarin wordt aangegeven op welke wijze de sanering zal worden uitgevoerd. Het doel van de sanering is de bodemkwaliteit in overeenstemming te brengen met de daartoe geldende normen op basis van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.
Grensoverschrijdend karakter	Het effect van het project is plaatselijk. Er is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter.
Intensiteit en complexiteit	De intensiteit van het effect hangt samen met de hoeveelheid en kwaliteit van de af te voeren grond in het kader van de bodemsanering en de hoeveelheid en kwaliteit toe te passen grond ten behoeve van realisatie van het project. Als onderdeel van het op te stellen saneringsplan wordt een grondbalans opgesteld waarin inzichtelijk wordt gemaakt welke grondstomen in het kader van het project zullen plaatsvinden.
Waarschijnlijkheid	De waarschijnlijkheid van het optreden van het effect op de bodem als gevolg van het project mag worden beschouwd als zeker.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid	Het effect op de bodem treedt eenmalig op gedurende de uitvoering van het project als gevolg van het saneren van de sterke olieverontreinigingen. Het positieve effect op de bodemkwaliteit is in principe onomkeerbaar omdat de sterke olieverontreiniging in de bodem wordt gesaneerd.
Cumulatie met effecten van andere projecten	Er is geen sprake van cumulatie met effecten van andere projecten.
Mogelijkheid tot mitigatie	Omdat het project een positief effect heeft op de plaatselijke bodemkwaliteit bestaat er geen aanleiding tot het treffen van maatregelen om de effecten doeltreffend te verminderen.

4.4. Effect van het project op gebied waar de milieukwaliteitsnorm al niet wordt nagekomen

Kenmerk van het effect	Omschrijving
Ordegrootte en ruimtelijk bereik	Het effect van het project op het voldoen aan de milieukwaliteitsnorm voor de bodem beperkt zich tot de omvang van het plangebied. Globaal is ca. 8.000 m ³ bodemvolume zintuiglijk dan wel tot boven de terugsaneerwaarde verontreinigd met minerale olie. Hiervan betreft ca. 1.000 m ³ de nog aanwezige ondergrondse brandstoftanks.
Aard	In 2003 is een actualiserend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten is door de Provincie Zeeland een beschikking vastgesteld (nummer 0510087, 5 oktober 2005). De provincie stelt vast dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
Grensoverschrijdend karakter	Het effect van het project is plaatselijk. Er is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter.
Intensiteit en complexiteit	Op grond van de Wet bodembescherming is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Middels actualiserend onderzoek wordt de omvang van de verontreiniging met olieproducten en de bovengrondkwaliteit nader in kaart gebracht. Teneinde de bodemkwaliteit ter plaatse in overeenstemming te brengen met de milieukwaliteitsnormen zoals die gelden vanuit de Wet bodembescherming voor de functie wonen zal een saneringsplan worden opgesteld. In het saneringsplan wordt aangegeven op welke wijze de sanering van de bodemverontreiniging zal worden uitgevoerd. De wijze van saneren hangt samen met het uiteindelijke bouw- en inrichtingsplan van de locatie. Het saneringsplan dient middels een door het bevoegd gezag af te geven saneringsbeschikking te worden goedgekeurd alvorens de sanering mag worden uitgevoerd.
Waarschijnlijkheid	De waarschijnlijkheid van het optreden van het effect op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ten gevolge van het project mag worden beschouwd als zeker.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid	Het effect op de milieuhygiënische bodemkwaliteit treedt eenmalig op gedurende de uitvoering van de bodemsanering. Het positieve effect op de milieuhygiënische bodemkwaliteit is in principe onomkeerbaar omdat de verontreinigingen worden gesaneerd.
Cumulatie met effecten van andere projecten	Er is geen sprake van cumulatie met effecten van andere projecten.
Mogelijkheid tot mitigatie	Omdat het project een positief effect heeft op de plaatselijke milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen aanleiding tot het treffen van maatregelen om de effecten doeltreffend te verminderen.

4.5. Conclusie

Middels deze notitie is inzicht gegeven in de milieueffecten van onderhavig project. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, mag worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-procedure. Gelet op het vorenstaande adviseren wij om op basis van deze aanmeldnotitie te besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet nodig is.

Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.
Heinkenszandseweg 22
4453 VG 's-Heerenhoek

Postbus 25
4453 ZG 's-Heerenhoek

T +31 113 352 222
F +31 113 352 208
E info@smazeelandbv.nl
I www.smazeelandbv.nl

Besluit B&W

Zaakkenmerk / Documentkenmerk	Z20.050021 / D20.243008
Onderwerp	VOBP en grondexploitatieovereenkomst Albert Joachimikade 22-24 Goes
Afdeling	Omgeving en Economie (O&E)
Steller	Brake, Anne te
Portefeuillehouder	D. Alssema
Besloten in de vergadering van	College van B&W d.d. 17 mrt 2020

Toelichting besluit

Voorstel	Wij stellen voor: 1. in te stemmen met de 'Aanmeldnotitie m.e.r. Albert Joachimikade 22-24 Goes'; 2. te besluiten dat voor de ontwikkeling 'Albert Joachimikade 22-24' geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden; 3. in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan 'Albert Joachimikade 22-24 Goes' 4. het voorontwerp bestemmingsplan te publiceren en ter inzage te leggen voor inspraak; 5. het voorontwerp bestemmingsplan toe te zenden aan vooroverlegpartners; 6. in te stemmen met de grondexploitatieovereenkomst 'Goes Joachimikade' en kennis te nemen van de exploitatieberekening 'Goes Joachimikade'; 7. De financiële effecten voor 2020 en daarop volgende jaren worden meegenomen in de eerstvolgende actualisatie van de bouwgrondexploitaties via een door de gemeenteraad vast te stellen begrotingswijziging.
-----------------	---

Besluit	Het college besluit: 1. in te stemmen met de 'Aanmeldnotitie m.e.r. Albert
----------------	---

- Joachimikade 22-24 Goes';
2. te besluiten dat voor de ontwikkeling 'Albert Joachimikade 22-24' geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden;
3. in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan 'Albert Joachimikade 22-24 Goes'
4. het voorontwerp bestemmingsplan te publiceren en ter inzage te leggen voor inspraak;
5. het voorontwerp bestemmingsplan toe te zenden aan vooroverlegpartners;
6. in te stemmen met de grondexploitatieovereenkomst 'Goes Joachimikade' en kennis te nemen van de exploitatieberekening 'Goes Joachimikade';
7. De financiële effecten voor 2020 en daarop volgende jaren worden meegenomen in de eerstvolgende actualisatie van de bouwgrondexploitaties via een door de gemeenteraad vast te stellen begrotingswijziging.

Inleiding

Op 15 mei 2018 stemde uw college in met het principebesluit voor de bouw van 14 appartementen aan de Joachimikade 22-24 in Goes (registratienummer: 18BPR00560). Om de ontwikkeling mogelijk te maken zijn een grondexploitatieovereenkomst, voorontwerp bestemmingsplan en aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Uw college wordt verzocht in te stemmen met deze documenten, zodat de wettelijke procedures worden opgestart en te besluiten geen m.e.r. procedure te doorlopen.

Voorwaarden principebesluit

In het principebesluit zijn de onderstaande voorwaarden voor ontwikkeling opgenomen:

1. maximaal 14 appartementen ontwikkelt volgens Woonkeur.
2. treffen van maatregelen aan het gebouw voor reductie geluidsbelasting van wegverkeer van de Ringbaan;
3. toekomstige invulling van de locatie levert geen beperkingen op voor herinrichting Ringbaan en realisatie nieuwe Ringbrug;
4. aandacht voor de bereikbaarheid van de locatie voor gemotoriseerd en langzaam verkeer;
5. rekening houden met de parkeernorm voor matig stedelijk schil / etage-duur en parkeerruimte voor de jachthaven;
6. sanering van de aanwezige bodemverontreiniging;
7. financiële consequenties van de ontwikkeling komen voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Opzet van het bestemmingsplan

Op het perceel Joachimikade 22-24 was vanaf de jaren '50

in gebruik voor op- en overslag van olieproducten. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt deze bedrijfsbestemming wegbestemd. Binnen het bouwvlak zijn maximaal 14 appartementen en een ondergrondse parkeervoorziening toegestaan. De oppervlakte van bouwlagen 1 tot en met 7 bedraagt maximaal 400 m. Als een 8^e bouwlaag wordt gerealiseerd, bedraagt de oppervlakte van de 7^e en 8^e verdieping maximaal 250 m².

Grondexploitatieovereenkomst

De raad is op grond van afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen. Door een exploitatieplan kunnen grondexploitatiekosten, zoals de aanleg van openbare ruimte, op de ontwikkelaar worden verhaald als een bestemmingsplan voorziet in aangewezen bouwplannen zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bouw van een of meer woningen valt onder de in het Bro aangewezen bouwplannen.

De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het kostenverhaal 'op een andere wijze' is verzekerd. Uw college wordt verzocht in te stemmen met de grondexploitatieovereenkomst met Tankopslag Midden Zeeland B.V.. Met het ondertekenen van deze overeenkomst wordt kostenverhaal 'op een andere wijze' verzekerd. De raad kan daarom straks gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

Algemeen

De herontwikkeling van de Joachimikade voorziet een bijdrage aan de woningbouwprogrammering in Goes. De hoogte van het nieuwe gebouw sluit aan bij de hoogte van het appartementen- en winkelcomplex Westerschans dat aan de overzijde van de Ringbaan in aanbouw is. Met twee appartementen per bouwlaag sluit het gebouw qua bebouwd oppervlak aan bij de bestaande appartementenblokken langs de J.A. van de Goeskade. De twee bovenste bouwlagen zijn kleiner waardoor het totale bouwvolume wat speelser en minder zwaar oogt.

-

Voorwaarden principebesluit

Er worden maximaal 14 appartementen toegelaten. Deze worden waar mogelijk ontworpen volgens Woonkeur. Volgens artikel 122 van de Woningwet mogen geen strengere eisen ten opzichte van het Bouwbesluit worden opgelegd. De verplichting om volgens Woonkeur te ontwerpen is daarom niet opgenomen in de overeenkomst.

Herontwikkeling van het kavel lost de urgente bodemverontreiniging op de locatie op. De bodem ter plaatse moet voldoen aan de kwaliteit geschikt voor

'Wonen'.

Met het opstellen van het plan is rekening gehouden met de toekomstige opwaardering van Ringbaan-Oost en Ringbrug naar 2x2 rijstroken, de toekomstige inrichting van de Albert Joachimikade naar zone30 en een eventuele toekomstige vergroting bufferruimte op de Joachimikade voor linksafslaand verkeer dat voor een gesloten brug wacht. De ontsluiting van het te ontwikkelen perceel vormde een verkeerskundige uitdaging en kent de nodige beperkingen. Er bleek slechts één mogelijkheid dit perceel te ontsluiten: Voor gemotoriseerd verkeer is de ontsluiting dezelfde als de huidige: men kan alleen vanuit het noorden rechtsaf het perceel op, en rechtsaf er weer af richting Joachimikade. Fietzers bereiken het perceel via het tegenovergelegen parkeerterrein. Dat geldt ook voor voetgangers. De uitstapstrook voor parkeerders langs de langsparkerplaatsen is vanwege de aanwezige bomen niet op te waarden naar de benodigde trottoirrichtijnbreedte van 1.80m. Voetgangers lopen dus straks of over het pad van 0.90m of over het parkeerterrein. Wel is een gefaseerde oversteek over de Joachimikade mogelijk gemaakt door aanleg van een middengeleider. Deze kan straks samenvallen met de zone30-poort.

Alle parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Het bestemmingsplan voorziet in voldoende parkeerplaatsen volgens het gemeentelijke parkeerbeleid. Initiatiefnemer verkoopt grond aan de jachthaven waar ruimte is voor 5 tot 6 parkeerplaatsen. Met de jachthaven is overeen gekomen dat zij deze grond voor eigen rekening en risico inrichten.

Grondexploitatieovereenkomst

In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt inzake het bouw- en woonrijp maken en de overdracht van de (toekomstige) openbare ruimte. Eventuele planschade die voortvloeit uit de ontwikkeling is voor rekening van initiatiefnemer. Zij betalen naast de gebruikelijke leges, de gemeente een eenmalige bijdrage ter compensatie van plankosten die de gemeente maakt en een bijdrage bovenwijkse voorzieningen. Met het ondertekenen van deze overeenkomst wordt kostenverhaal 'op een andere wijze' verzekerd. De raad kan daarom straks gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. De overeenkomst is als vertrouwelijke bijdrage toegevoegd aan dit voorstel.

Voorontwerp bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is toegelicht dat het plan past binnen de geldende beleidskaders. Het bestemmingsplan voorziet in een stedenbouwkundige onderlegger waarbinnen de ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan sluit aan op de uitgangspunten uit het handboek ruimtelijke plannen van de gemeente Goes en geeft invulling aan de ontwikkeling waarmee uw college bij het principeverzoek heeft

ingestemd.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Om de opgenomen criteria te gebruiken als toetsingskader voor de Welstandscommissie moet deze paragraaf door de gemeenteraad vastgesteld worden als aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota. De procedure wordt gelijktijdig doorlopen met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeer. De gevel parallel aan de Ringbaan Oost wordt als dove gevel uitgevoerd. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat als gevolg van het wegverkeer van de Ringbaan Oost en Joachimikade de voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaaï wordt overschreden op de overige gevels. Hiervoor wordt gelijktijdig met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan een hogere waarde procedure doorlopen.

Daarnaast blijkt uit de toelichting en de daarvoor verrichte onderzoeken dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten veroorzaakt voor de directe omgeving of dat de huidige locatie geen negatieve invloed heeft op de beoogde ontwikkeling.

Aanmeldnotitie m.e.r.

De realisatie van 14 appartementen valt binnen onderdeel D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 (besluit m.e.r.). Daarom moet m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd zodat het bevoegd gezag (uw college) kan beoordelen of als gevolg van de ontwikkeling belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Uit de 'Aanmeldnotitie m.e.r. Albert Joachimikade 22-24 Goes' (kenmerk: 21189006, dd. 18-03-2019) blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ontstaan, als gevolg van de bouw van 14 appartementen aan de Albert Joachimikade 22-24. Daarom is er voor deze ontwikkeling geen noodzaak een M.E.R. op te stellen.

Communicatie

Uw besluit wordt volgens wettelijke verplichtingen kenbaar gemaakt, zie vervolg.

Financiën

De exploitatieberekening is als (vertrouwelijke) bijlage toegevoegd. Het betreft een grondexploitatie voor Faciliterend grondbeleid. De ramingen van de kosten en het kostenverhaal zoals opgenomen in de Grondexploitatieovereenkomst zijn hierin verwerkt. Voor het complex wordt een nieuw bouwgrondcomplex

geopend. Via een bij de jaarrekening bouwgrondexploitatie 2020 op te nemen begrotingswijziging worden de budgetten verwerkt.

Mogelijke risico's

Financiële risico's

Het risico op planschade is voor ontwikkelaar. Daarnaast zijn andere financiële risico's voor de gemeente via de overeenkomst afgedekt.

Beeldkwaliteitscriteria

Het huidige welstandsbeleid biedt onvoldoende handvatten om de gewenste beeldkwaliteit vast te leggen. Daarom wordt in het ontwerpbestemmingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Om de opgenomen criteria te gebruiken als toetsingskader voor de Welstandscommissie moet de gemeenteraad deze paragraaf vaststellen als aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota. De noodzakelijke procedure loopt gelijk met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Hogere waarden wegverkeerslawaaï

De ontwikkelingslocatie in binnen de invloedsszone van de Nieuwe Rijksweg. Akoestisch onderzoek wees uit dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï op verschillende gevels van de nieuwbouw wordt overschreden. De uiterste grenswaarden worden niet overschreden. Uw college is bevoegd hogere waarden voor de toegestane gevelbelasting toe te staan. Deze procedure loopt gelijk met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

Wijze van tot stand komen

In overleg met A. te Brake, W. Jonker, Ch. van de Vate, L. Groutars, R. de Regt, B. Wezenberg en H. Feij. Portefeuillehouder Alssema is in de aanloop naar dit voorstel geïnformeerd. Het voorstel is gedeeld met de portefeuillehouder en wethouder Pille.

Participatie

Initiatiefnemer heeft met vertegenwoordigers van de jachthaven, de Praxis en de VVE van de appartementen aan de J.A. van de Goeskade meerdere keren overleg gevoerd over het plan. Op 4 juli vond een informatieavond voor bewoners van de appartementen aan de J.A. van de Goeskade plaats. Initiatiefnemer heeft het plan toegelicht, de gemeente lichtte de procedure toe. Naar aanleiding van dit gesprek is de afstand tussen de nieuwbouw en bestaande gebouwen vergroot.

Vervolg

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt gepubliceerd in

de Bevelandse Bode, de gemeentelijke website en de Staatscourant, waarna het plan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Het plan is raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en wordt verstuurd voor inspraak en vooroverleg naar de overlegpartners. Na de terinzage termijn worden ontvangen reactie verwerkt en wordt voorgesteld in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan.

Het besluit om geen m.e.r. procedure te doorlopen wordt gepubliceerd in de Bevelandse Bode en de Staatscourant en de aanvrager wordt in kennis gesteld van uw besluit.

Na ondertekening van de grondexploitatieovereenkomst door partijen worden de bijdrage ambtelijke kosten in rekening gebracht, wordt binnen twee weken na ondertekening door Burgemeester de kennisgeving gepubliceerd in de Bevelandse Bode, de gemeentelijke website en de Staatscourant, en wordt de zakelijke samenvatting ter inzage gelegd. Daarnaast wordt de exploitatie 'Goes Joachimikade 22-24' verwerkt in de Begroting grondexploitaties 2021.