



Stadskantoor  
M.A. de Ruijterlaan 2  
4461 GE Goes

Postbus 2118  
4460 MC Goes

Tel.: (0113) 24 96 00  
Fax: (0113) 23 08 76  
E-mail: [stadskantoor@goes.nl](mailto:stadskantoor@goes.nl)  
Internet: [www.goes.nl](http://www.goes.nl)

## Bestemmingsplan

### Albert Joachimikade 22-24 Goes

Planstatus: Vastgesteld

Planidn: NL.IMRO.0664.BPGC19-VG99

Datum: 26-11-2020

***Vastgesteld***

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 26-11-2020

, voorzitter

, griffier

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Titel Bestemmingsplan | Albert Joachimikade 22-24 Goes |
| Gemeente              | gemeente Goes                  |
| Status                | vastgesteld                    |
| Datum                 | 26-11-2020                     |
| Planidn               | NL.IMRO.0664.BPGC19-VG99       |

**Toelichting bestemmingsplan**

Albert Joachimikade 22-24 Goes  
NL.IMRO.0664.BPGC19-VG99

**Opdrachtgever:** Tankopslag Midden Zeeland B.V.  
Postbus 3  
4453 ZG 's-Heerenhoek

**Opgesteld door:** Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.  
**Documentnummer:** 23209005-BP  
**Auteur:** ir. D.J. Nijsten  
**Telefoon:** 0113 - 352 222  
**Autorisatie:** Dhr. H. Seffelaar  
Interim-manager

1.0  


|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Naam bestemmingsplan: | Albert Joachimikade 22-24 Goes |
| Identificatiecode:    | NL.IMRO.0664.BPGC19-VG99       |
| Planstatus:           | Vastgesteld                    |
| Datum:                | 26-11-2019                     |

## Inhoud

|        |                                                            |    |
|--------|------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | INLEIDING .....                                            | 4  |
| 1.1.   | Aanleiding .....                                           | 4  |
| 1.2.   | Vigerend bestemmingsplan.....                              | 5  |
| 1.3.   | Leeswijzer .....                                           | 6  |
| 2.     | SITUATIESCHETS.....                                        | 7  |
| 2.1.   | Huidige situatie .....                                     | 7  |
| 2.2.   | Beoogde situatie .....                                     | 8  |
| 3.     | BELEIDSKADER.....                                          | 11 |
| 3.1.   | Rijksbeleid.....                                           | 11 |
| 3.1.1. | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) .....       | 11 |
| 3.1.2. | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) ..... | 11 |
| 3.1.3. | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                 | 11 |
| 3.1.4. | Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....                          | 13 |
| 3.2.   | Provinciaal beleid .....                                   | 14 |
| 3.2.1. | Omgevingsplan 2018.....                                    | 14 |
| 3.2.2. | Omgevingsverordening.....                                  | 15 |
| 3.3.   | (Regionaal en) Gemeentelijk beleid .....                   | 16 |
| 3.3.1. | Regionale woningmarktafspraken 2020 – 2030.....            | 16 |
| 3.3.2. | Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 – 2023.....         | 17 |
| 3.3.3. | Structuurvisie Goes 2040 .....                             | 18 |
| 3.3.4. | Welstandsnota .....                                        | 18 |
| 4.     | KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING.....                         | 21 |
| 4.1.   | Bodem.....                                                 | 21 |
| 4.2.   | Archeologie .....                                          | 26 |
| 4.3.   | Cultuurhistorie .....                                      | 30 |
| 4.4.   | Water .....                                                | 32 |
| 4.5.   | Flora en fauna .....                                       | 37 |
| 4.5.1. | Ecologische quickscan .....                                | 37 |
| 4.5.2. | Stikstof.....                                              | 39 |
| 4.6.   | Milieuzonering .....                                       | 39 |
| 4.7.   | Geluidhinder.....                                          | 42 |
| 4.7.1. | Wegverkeerslawaaai .....                                   | 42 |
| 4.7.2. | Industrielawaai.....                                       | 43 |
| 4.8.   | Verkeer .....                                              | 44 |
| 4.8.1. | Huidige situatie .....                                     | 44 |
| 4.8.2. | Verkeersgeneratie en parkeren .....                        | 45 |
| 4.8.3. | Nieuwe situatie .....                                      | 46 |
| 4.9.   | Luchtkwaliteit .....                                       | 48 |
| 4.10.  | Externe veiligheid.....                                    | 49 |

|         |                                                  |    |
|---------|--------------------------------------------------|----|
| 4.10.1. | Toetsingskader.....                              | 49 |
| 4.10.2. | Toetsing en conclusie.....                       | 51 |
| 4.11.   | Kabels en leidingen.....                         | 53 |
| 5.      | JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....                | 54 |
| 5.1.    | Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen ..... | 54 |
| 5.2.    | Verbeelding .....                                | 54 |
| 5.3.    | Regels.....                                      | 54 |
| 5.3.1.  | Algemeen .....                                   | 54 |
| 5.3.2.  | Inleidende regels .....                          | 55 |
| 5.3.3.  | Bestemmingsregels .....                          | 55 |
| 5.3.4.  | Algemene regels.....                             | 55 |
| 5.3.5.  | Overgangs- en slotregels.....                    | 56 |
| 6.      | UITVOERBAARHEID .....                            | 57 |
| 6.1.    | Economische uitvoerbaarheid .....                | 57 |
| 6.2.    | Maatschappelijk uitvoerbaarheid.....             | 57 |
| 6.2.1.  | Afweging .....                                   | 57 |
| 6.2.2.  | Conclusie.....                                   | 58 |

#### Bijlagen:

1. Antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan
2. Bodemonderzoeken
3. Archeologisch bureauonderzoek
- 4a. Situatietekening terreininrichting voormalige oliehandel Van den Dries
- 4b. Verstoringstekening
5. Watertoetsproces
6. Quickscan flora en fauna
7. Notitie stikstofberekening
8. Modelgegevens bedrijven en milieuzonering
9. Akoestisch onderzoek
10. Zonnestudie
11. Advies molenaar De Koornbloem
12. Tekening kabels en leidingen
13. Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030
14. Aanmeldnotitie m.e.r. en collegebesluit

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

De locatie Albert Joachimikade 22-24 te Goes ligt bij 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. Voorliggend plan voorziet in sanering van deze bodemverontreiniging in combinatie met het realiseren van 14 appartementen, welke dienen als financiële drager voor de uitvoering van de bodemsanering. Op basis van het vigerend bestemmingsplan Havengebied Goes geldt ter plaatse een bedrijfsbestemming. Om de bouw van appartementen op deze locatie planologisch mogelijk te maken moet de ter plaatse geldende bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming. Onderhavig plan voorziet in deze bestemmingswijziging.



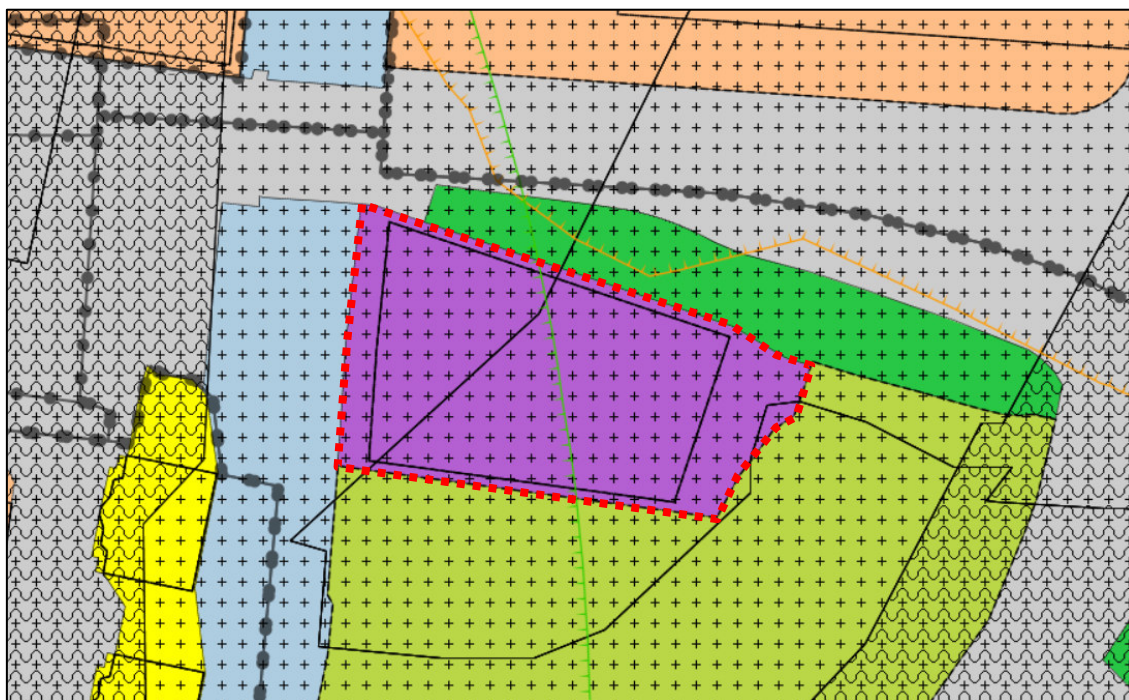
*Uitsnede luchtfoto centrum Goes met aanduiding plangebied A. Joachimikade 22-24*

## 1.2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Havengebied Goes van de gemeente Goes, welke is vastgesteld (geconsolideerd) op 21 juli 2016. Voor enkele deellocaties binnen het plangebied van het bestemmingsplan Havengebied Goes is op 03 mei 2018 het bestemmingsplan Havengebied Goes 1<sup>e</sup> herziening vastgesteld. Deze herziening heeft echter geen betrekking op onderhavig plangebied aan de Albert Joachimikade 22-24 waardoor het bestemmingsplan Havengebied Goes van 21 juli 2016 het vigerend planologisch kader vormt voor deze locatie.

Op basis van het bestemmingsplan Havengebied Goes gelden ter plaatse van onderhavig plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming bedrijf (gehele plangebied)
- Dubbelbestemming waarde archeologie – 1 (noordwestelijke deel van het plangebied)
- Dubbelbestemming waarde archeologie – 2 (zuidoostelijke deel van het plangebied)
- Aanduiding bouwvlak (vrijwel het gehele terrein)
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone molenbiotop (westelijke deel van het plangebied)
- Functieaanduiding bedrijfswoning (binnen het bouwvlak)
- Maatvoering: max. bebouwingspercentage 80%, max. bouwhoogte 10 m (binnen bouwvlak)



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Havengebied Goes met aanduiding plangebied A. Joachimikade 22-24 (rood)*

### 1.3. Leeswijzer

Deze toelichting bij het bestemmingsplan 'Albert Joachimikade 22-24 Goes (NL.IMRO.0664.BPGC19-VG99) is als volgt opgebouwd:

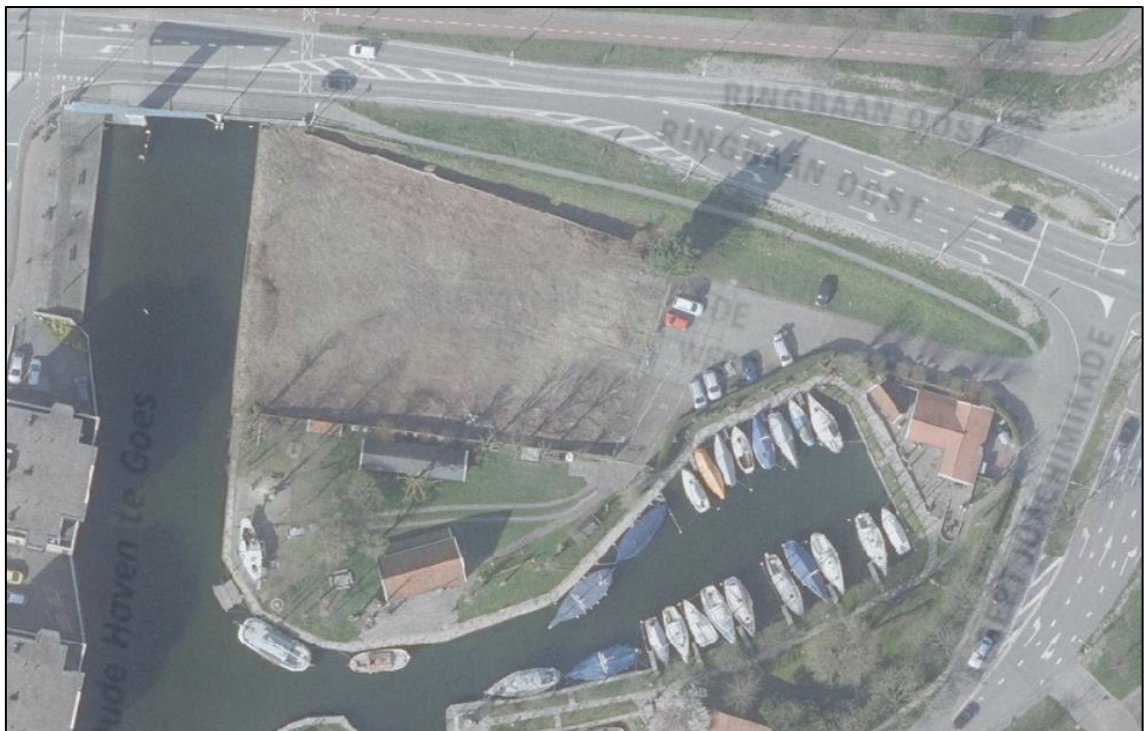
- Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan;
- Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie in haar context, en bevat een toelichting op de voorgenomen ontwikkeling;
- Hoofdstuk 3 betreft een toelichting op -, en toetsing aan de relevante beleidskaders;
- Hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, behandelt de milieuaspecten van het plan;
- In hoofdstuk 5 komt de juridische planbeschrijving aan bod;
- Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. SITUATIESCHETS

### 2.1. Huidige situatie

Sinds circa 1950 was de locatie 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 binnen het plangebied sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met olie. De verontreiniging is echter niet spoedeisend en er bestaat derhalve geen saneringsnoodzaak.

Het terrein is tegenwoordig niet meer in gebruik en ligt braak. De locatie is rondom omheind en in principe niet toegankelijk voor onbevoegden. Het terrein wordt samen met de naastgelegen jachthaven ontsloten via een uitrit aan de Albert Joachimikade. Langs deze ontsluitingsweg, en deels ook binnen onderhavig plangebied, wordt geparkeerd door bezoekers van de jachthaven en het nabijgelegen stadscentrum van Goes. Het terrein heeft in de huidige vorm een gemiddelde maaiveldhoogte van circa +2,50 mNAP en ligt daarmee duidelijk lager dan de aangrenzende Ringbaan welke op circa +4,25 mNAP ligt.



*Luchtfoto plangebied met ontsluitingsweg en parkeren jachthaven aan oostzijde perceel*

## 2.2. Beoogde situatie

Onderhavig plan voorziet in sanering van de aanwezige bodemverontreiniging in combinatie met de bouw van 14 appartementen. De 14 appartementen worden gerealiseerd in totaal 8 woonlagen. De onderste 6 woonlagen, waarvan de 1<sup>e</sup> woonlaag op bestaand maaiveld ligt, bestaan uit ieder 2 appartementen. De bovenste 2 woonlagen bestaan ieder uit 1 appartement. Onder het gebouw, onder bestaand maaiveld, is een parkeergarage voorzien.

De situering van het gebouw is voorzien op het westelijke deel van het perceel. Hiertoe is in onderhavig plan een bouwvlak opgenomen. Om enige flexibiliteit te behouden ten aanzien van de uitwerking van het bouwplan en de terreininrichting zijn de contouren van het gebouw nog niet exact vastgelegd, maar is in dit bestemmingsplan gekozen voor de aanduiding van een ruimer bouwvlak in combinatie met de aanduiding van een maximaal bebouwingspercentage.

Op onderhavige locatie aan de rand van de oude stad, bij de kruising van de drukke Ringbaan-West met het havenkanaal, is een markant gebouw op zijn plaats. 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.

Ook in de nieuwe situatie wordt het terrein, samen met de jachthaven, ontsloten via een uitrit op de Albert Joachimikade. De bestaande uitrit op de Albert Joachimikade is in de huidige situatie niet ideaal. Onderhavig plan voorziet derhalve in een verkeerstechnische aanpassing van deze aansluiting. Op basis van een verkennende verkeerstechnische studie door advies- en ingenieursbureau Juust zijn hiertoe een aantal mogelijkheden beschouwd. De wijze waarop de nieuwe aansluiting vorm zal krijgen hangt samen met de uiteindelijke inrichting van het terrein en wordt nog verder uitgedetailleerd. Een definitieve verkeerstechnische uitwerking van de aansluiting van het plangebied op de Albert Joachimikade zal derhalve deel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning voor realisatie van het project. Uitgangspunt hierbij is een verkeersveilige ontsluiting voor gemotoriseerd én langzaam verkeer, zowel van onderhavig plangebied als de naastgelegen jachthaven De Werf.

Om te kunnen voldoen aan de parkeernorm (1,7 tot 2,1 parkeerplaatsen per woning) worden zowel in de parkeergarage als op het buitenterrein nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Uitgaande van een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per appartement, en de realisatie van 16 inpandige parkeerplaatsen, moeten in de buitenruimte nog eens 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het terrein biedt hiertoe voldoende ruimte.

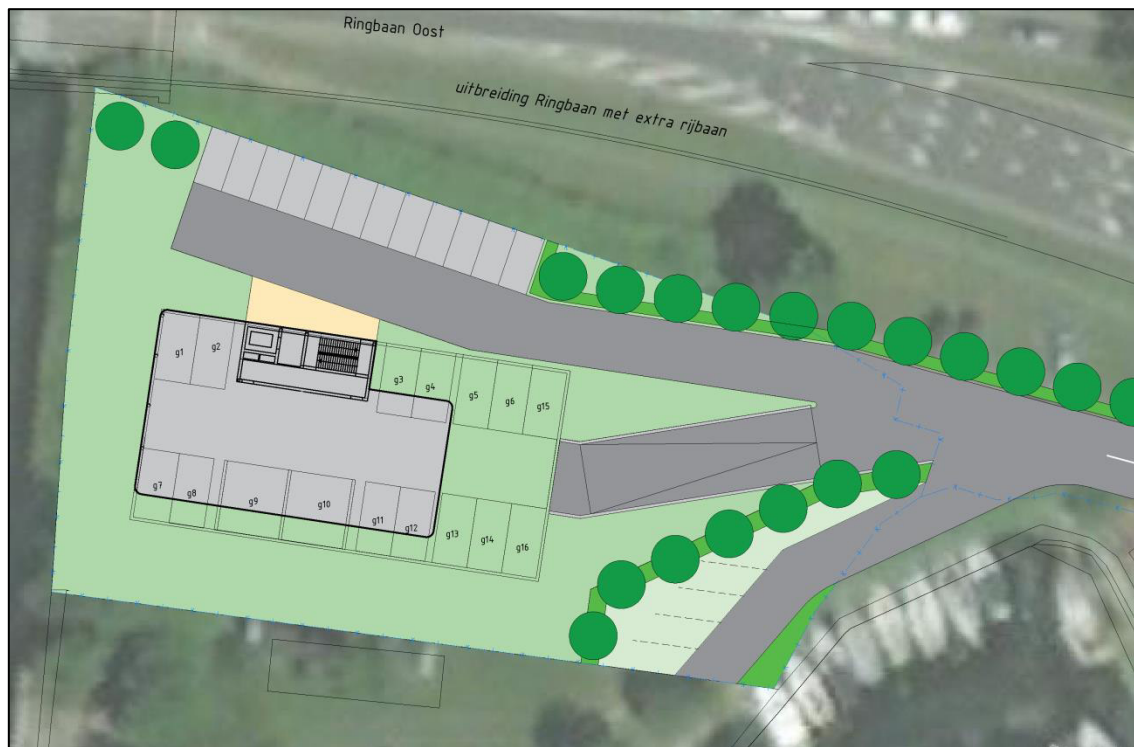
In de huidige situatie wordt op het oostelijke deel van het terrein geparkeerd door bezoekers van de jachthaven. Als gevolg van de herinrichting komt deze parkeerruimte (deels) te vervallen. Om ook in de nieuwe situatie (deels) te kunnen blijven voorzien in deze parkeerbehoefte is/wordt in overleg met de jachthaven bekeken hoe deze parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. De exacte invulling van de buitenruimte

hangt samen met de definitieve positionering van het gebouw binnen het bouwvlak en de wijze waarop de aanwezige bodemverontreiniging kan en mag worden gesaneerd.

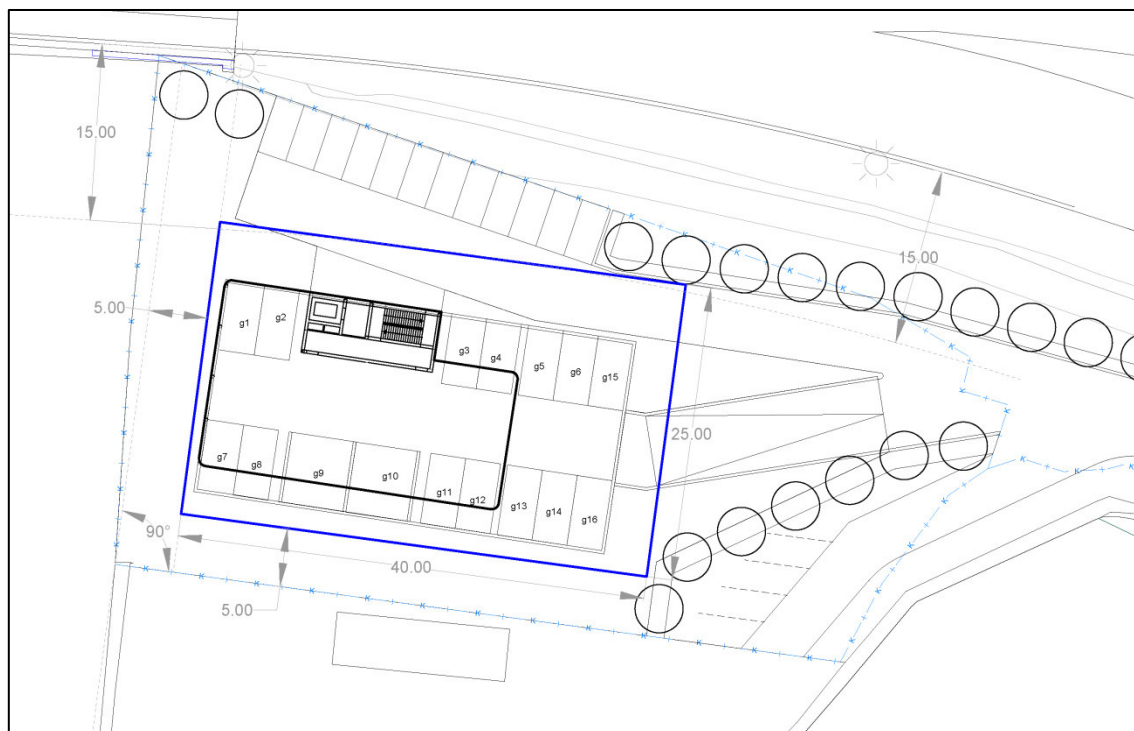
Navolgende afbeeldingen geven een eerste indruk van het appartementengebouw en een mogelijke invulling van de buitenruimte. Nadere uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan zal plaatsvinden in het kader van de benodigde omgevingsvergunning.



*Impressie appartementen Albert Joachimikade 22-24 Goes. Boven: gezien vanaf Ringbaan-Oost; linksonder: vanaf Ringbaan West; rechtsonder: vanaf A. Joachimikade (Archikon, 8 februari 2018)*



Verkennde schets terreininrichting



Positionering bouwvlak (blauw omkaderd) op perceel

### 3. BELEIDSKADER

De beoogde ontwikkeling moet passen binnen het vigerend en toekomstig ruimtelijk beleid. Hiertoe wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de voor de ontwikkeling relevante beleidsnotities van het Rijk, de provincie Zeeland en de gemeente Goes.

#### 3.1. Rijksbeleid

##### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040: een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn. Eén van de doelstellingen is verbetering van de leefomgeving, milieu en water. Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en het bieden van bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van burgers moet worden beschermd tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast. Het uitgangspunt is een gelijk beschermingsniveau voor het hele land. Het Rijk streeft er naar de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door aanpak aan de bron.

##### 3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid uit de SVIR. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Vanuit het Barro zijn geen regels en onderwerpen van toepassing die betrekking hebben op het plangebied aan de Albert Joachimikade 22-24 te Goes. Er hoeven dus geen regels juridisch verankerd te worden in onderhavig bestemmingsplan. Bovendien worden in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig bestemmingsplan is derhalve niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

##### 3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten gemeenten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening.

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 14 appartementen (woningen) en geldt daarmee als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?

De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

De ontwikkeling betreft een toevoeging (geen vervanging) van nieuwe appartementen en geldt daarmee als een 'nieuwe' ontwikkeling waartoe de Laddertoets moet worden uitgevoerd.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied en is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De behoefte bij een woonplan wordt bepaald door de confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in die vraag te voorzien. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Bij woningen kan daarbij vooral worden gedacht aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Binnen het samenwerkingsverband 'De Bevelanden', dat bestaat uit 5 gemeenten waaronder de gemeente Goes, zijn afspraken gemaakt over het wonen in de regio. In de 'Agenda Wonen in de Bevelanden 2025' zijn deze afspraken met betrekking tot het regionaal woningbouwprogramma vastgelegd.

Voor de periode 2015-2025 is op basis van provinciale en Primos-prognoses een groei voorzien in het aantal huishoudens en daarmee samenhangend een behoefte aan extra woningen. Ten aanzien van de verdeling van de woningen binnen de regio (programmering) hanteert de Bevelanden het uitgangspunt dat

'stedelijke woonmilieus' (centrum, buitencentrum en groenstedelijk) uitsluitend in Goes voorkomen en niet in de overige kernen. Goes moet dus voorzien in de regionale vraag naar stedelijk wonen (zie ook paragraaf 3.3.1).

Onderhavig plan voorziet in de vraag naar 14 levensloopbestendige woningen (appartementen), 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.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder.

De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet in een behoefte zoals opgenomen in de Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 – 2023. De 14 appartementen zijn opgenomen in het regionale woningbouwprogramma van de woningmarktafspraken. Hiermee wordt voldaan aan de Ladder.

#### 3.1.4. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 7 juli 2017 is het Bestluit m.e.r. aangepast. Deze wijziging houdt in dat voor activiteiten onder de drempelwaarde in kolom 2 van de D-lijst een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 14 appartementen en valt daarmee onder categorie D.11.2. uit de bijlage bij het Besluit m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Voor projecten boven de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van lijst D geldt een m.e.r. beoordelingsplicht. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten (cat. D.11.2) betreft dit de volgende drempelwaarden:

*In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:*

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Realisatie van 14 appartementen ligt ruim onder deze drempelwaarden. De drempelwaarden zijn echter indicatief. Dit betekent dat voor activiteiten die in onderdeel D van het Besluit m.e.r. benoemd staan, maar beneden de drempelwaarden vallen, toch moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit moet worden nagegaan via de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

Om de effecten op het milieu als gevolg van onderhavig plan inzichtelijk te maken is een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Geconcludeerd wordt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Op basis van de beoordelingsnotitie heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten dat voor de ontwikkeling 'Albert Joachimikade 22-24' geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen (collegebesluit d.d. 17 maart 2020). De aanmeldnotitie m.e.r. en het collegebesluit zijn opgenomen als bijlage 14 bij deze toelichting.

### 3.2. Provinciaal beleid

#### 3.2.1. Omgevingsplan 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018, vastgesteld door Provinciale Staten op 21 september 2018, bevat de hoofdlijnen uit alle provinciale beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving. Het gaat over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. De volgende vier grote strategische opgaven vormen de kern van het Omgevingsplan:

- Duurzame en concurrerende economie
- Klimaatbestendige en neutrale samenleving
- Waardevolle leefomgeving
- Toekomstbestendige bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving.

Voor onderhavig plan is met name deze laatste opgave met betrekking tot de woonomgeving relevant.

In Zeeland speelt verstedelijking een steeds belangrijker rol. In het stedelijk gebied komen veel specifieke ruimtelijke, economische en maatschappelijke opgaven samen. Steden met goede voorzieningen en vitale binnensteden zijn belangrijk voor een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat. Ook in Zeeland is de concentratie van voorzieningen in het stedelijk gebied al lang aan de gang. Tegelijk is er in de woningmarkt steeds meer vraag naar stedelijk wonen. De vier Zeeuwse steden, verenigd in de Z4, spelen een belangrijke rol, door de aanwezigheid van veel grotere voorzieningen en de concentratie van inwoners. Het stedelijk gebied en de omliggende dorpen en regio functioneren feitelijk als één geheel. Voor steden en kernen leidt dit tot veel verschillende opgaven: verduurzaming en verbetering van de bestaande gebouwen, de verdichting van de stad voor verdere verduurzaming, het accommoderen van de vraag naar meer stedelijke woonvormen, het op peil houden van het voorzieningenniveau, de daarmee samenhangende noodzakelijke aanpak van de straten en openbare ruimte en transformatie van leegstaande gebieden en gebouwen, inclusief cultureel erfgoed.

In de relatie tussen de stedelijke kernen en het ommeland is er behoefte aan een stedenbeleid om het voorzieningenniveau van Zeeland zowel in kwaliteit als in bereikbaarheid op peil te houden. Voor behoud van het voorzieningenniveau en het vestigingsklimaat van heel Zeeland is prioriteit voor de stedelijke gebieden nodig.

Door de aanvullende woningbouw te concentreren in stedelijk gebied wordt niet alleen gebouwd waar de markt om vraagt, maar wordt ook het draagvlak voor voorzieningen in de directe omgeving behouden. De totale woningmarktafspraken in de regio bieden hiervoor het kader.

De provincie Zeeland stelt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Gestreefd wordt naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De transitie op het gebied van klimaat en demografie zorgt ervoor dat de noodzaak om de woningvoorraad aan te passen groot is en niet eenvoudig. Door vergrijzing en ontgroening neemt het aantal gezinnen af en (oudere) alleenstaande huishoudens juist toe. Hierdoor neemt de behoefte aan woningen nabij voorzieningen in steden en centrumkernen toe. In andere woonmilieus neemt de behoefte juist af. Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. De regionale woningmarktafspraken zijn bedoeld om regionaal woningbouwbeleid vast te stellen en dienen als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De gemeente Goes maakt hiertoe regionale afspraken in het samenwerkingsverband De Bevelanden.

Onderhavig plan voorziet in het planologisch mogelijk maken van 14 appartementen op een voormalige bedrijfslocatie nabij het centrum van Goes. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van woningbouw in stedelijk gebied, afgestemd op de woonwensen nabij voorzieningen, zoals bedoeld in het Omgevingsplan 2018.

### 3.2.2. Omgevingsverordening

Het Omgevingsplan 2018 bindt alleen de Provincie Zeeland zelf. Waar nodig is het plan vertaald naar een verordening die juridisch doorwerkt op anderen. De omgevingsverordening bevat provinciale regels over de fysieke leefomgeving die voor iedereen gelden. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn onder andere de volgende regels uit de omgevingsverordening relevant:

- Artikel 2.29 Molenbiotop
- Afdeling 3.5 Bodemsanering

Navolgend zijn de betreffende artikelen uit de Omgevingsverordening weergegeven en is vermeld op welke wijze binnen onderhavig bestemmingsplan invulling is gegeven aan de betreffende regels.

#### *Molenbiotop*

Artikel 2.29 – ‘molenbiotop’ van de verordening schrijft voor dat de plantoelichting inzicht moet bieden in de cultuurhistorische waarde van windmolens en het omringende gebied. Het plan dient eveneens waarborgen te bieden ter bescherming van de molenbiotopen en van (een bepaalde mate van) vrije windvang. Hierbij moet rekening worden gehouden met de ‘Handleiding Molenbiotop’ van de Vereniging de Hollandse Molen. In deze handleiding is ten behoeve van de vrije windvang een formule opgenomen voor bepaling van de maximale bouwhoogte in relatie tot de afstand tot de windmolen.

Onderhavig plangebied ligt op circa 385 meter afstand van windmolen De Koornbloem en valt daarmee (gedeeltelijk) in de buitenste zone van de molenbiotop. In paragraaf 4.3 van deze toelichting is een beschrijving opgenomen van de cultuurhistorische waarde van De Koornbloem, en is de toegestane bouwhoogte op basis van de formule voor vrije windvang inzichtelijk gemaakt.

#### *Bodemsanering*

In 'afdeling 3.5 – bodemsanering' zijn provinciale regels opgenomen ten aanzien van de te volgen procedures bij bodemsanering, de inhoud van het saneringsplan, en hoe en wanneer zaken moeten worden gemeld. In paragraaf 4.1 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op het aspect bodem en de sanering van de aanwezige bodemverontreiniging.

### **3.3. (Regionaal en) Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Regionale woningmarktafspraken 2020 – 2030**

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en dynamische woningmarkt. De gemeente Goes heeft binnen het samenwerkingsverband 'De Bevelanden' dergelijke woningmarktafspraken gemaakt voor de periode 2020 – 2030 (zie ook bijlage 13: Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030). In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er diverse uitgangspunten geformuleerd, onder andere:

- Ambitieuze en realistisch woningbouwprogramma: niet meer bouwen dan de behoefte. In aantal en kwaliteit voldoende woningen en keuzemogelijkheden voor (toekomstige) inwoners;
- Uitsluitend producten die echt iets toevoegen; goede producten op goede plekken. Zachte- en wenscapaciteit wordt alleen omgezet in harde plancapaciteit als het woonproduct voorziet in de vraag;
- Streven naar concentratie van woningbouw in de dragende kernen en de stad, dat wil zeggen in de centrumdorps- en stedelijke woonmilieus. Concentratie van woningbouw in de dragende kernen en de stad is nodig om draagvlak te houden voor voorzieningen, maar ook ter bescherming van het karakteristieke landelijk gebied;
- Zetten in op inbreiding; uitbreiden alleen indien inbreiden niet wenselijk of mogelijk is en er wel aantoonbaar behoefte is;
- Focus ligt vooral op nieuwbouw van levensloopbestendige huisvesting voor kleine huishoudens in de stad en de dragende kernen;
- Voor woningen die door nieuwbouw aan de woningvoorraad worden toegevoegd geldt dat deze zo veel mogelijk levensloopbestendig (nultreden), aanpasbaar aan de woonvoorkeur van meerdere doelgroepen en duurzaam moeten zijn.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van 14 kwalitatief hoogwaardige en levensloopbestendige appartementen (koopwoningen in het duurdere segment), in het stedelijke centrum van Goes. Het plan sluit daarmee goed aan op de uitgangspunten en afspraken zoals opgenomen in de regionale woningmarktafspraken 2020 – 2030.

Stedelijke woonmilieus zijn op basis van de woningmarktafspraken uitsluitend te vinden in Goes. De gemeente Goes moet dus voorzien in de regionale vraag naar stedelijk wonen en realiseert daarmee ook bundeling en inbreiding. Hierbij zijn ruime, levensloopbestendige appartementen met lift in (buiten)centrum stedelijk woonmilieu één van de kansrijke productmarktcombinaties.

### 3.3.2. Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 – 2023

Met de Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023 beogen de vijf Bevelandse gemeenten inzicht te geven in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van het wonen (oktober 2019). De visie is een parapluisie voor verdere uitwerking in lokaal beleid.

De Regionale Woonvisie bevat de volgende missie: 'Wij willen een aantrekkelijke regio zijn waar men graag woont, met een regionaal passend, duurzaam en toekomstbestendig woningaanbod'. Vanuit deze missie zijn de volgende vijf ambities geformuleerd:

1. *De Bevelanden zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad.*  
De Bevelanden heeft forse ambities op het gebied van duurzaamheid. In de woningvoorraad kan nog veel energie bespaard worden.
2. *De Bevelanden voor iedereen.*  
De regio De Bevelanden wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine en grote huishoudens, met en zonder ondersteuning, permanent en tijdelijk.
3. *De Bevelanden zet alleen in op nieuwbouw die echt iets toevoegt.*  
De Bevelanden streeft naar evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionale woningbouwprogramma.
4. *De Bevelanden benut het bestaande.*  
De Bevelanden streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continu investeren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Naast de focus op vastgoed zal er ook aandacht moeten zijn voor de aanpak van sociale problematiek en de kwaliteit van de openbare ruimte.
5. *De Bevelanden zorgt.*  
Regio De Bevelanden wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans zijn, ook voor de meest kwetsbare groepen. Hierbij ziet de regio kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten.

Met de bouw van appartementen wordt ingespeeld op de behoefte aan levensloopbestendige woningen en vormt daarmee een gewenste aanvulling op de woningvoorraad in Goes. Daarnaast wordt met de vernieuwing van de locatie een ruimtelijk knelpunt met de benodigde bodemsanering op een inbreidingslocatie in Goes opgelost. De (her)ontwikkeling is in overeenstemming met de Regionale Woonvisie De Bevelanden 2019 - 2023.

### 3.3.3. Structuurvisie Goes 2040

Goes is in 2040 een florerende centrumgemeente met een breed aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid voor de inwoners van de Bevelanden. De gemeente wil blijven investeren in de toekomst van de stad, door te vernieuwen, te verbeteren en te groeien. Goes heeft de ambitie verder te groeien in haar rol als (boven) regionale centrumgemeente. Om een vitale centrumgemeente te blijven speelt Goes in op nieuwe ontwikkelingen en zorgt er voor nieuwe ontwikkelingen te kunnen huisvesten. Daarbij zal het steeds minder gaan om grotere stadsuitbreidingen en steeds vaker om transformatie en herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Voor de gemeente zal de nadruk steeds meer komen te liggen op het sturen op kwaliteit en inhoud bij ruimtelijke processen. Waar voorheen de nadruk lag op het creëren van ruimte voor nieuw programma en de kwaliteitseisen daar op volgden, zal in de toekomst een juiste ruimtelijke inpassing en een programma dat voldoet aan de (huidige) vraag nog sterker een vestigingsvoorwaarde zijn.

Op de structuurvisiekaart is voor onderhavig plangebied zelf geen specifieke ontwikkelingsrichting aangegeven. Het plangebied grenst echter wel aan een gebied waar binnen de structuurvisie ontwikkelingen zijn voorzien. Zo grenst het plangebied aan het gebied Goese Schans Zuid dat op termijn getransformeerd zal worden tot een stadsdeel met stedelijke functies, passend bij de ligging tegen het stadscentrum.

Ten aanzien van nieuwbouw voor wonen wordt in de visie gesteld dat er in de kern Goes diverse inbreidingslocaties zijn waar door het wegvallen van bestaande functies ruimte ontstaat voor een nieuwe invulling.

Met betrekking tot mobiliteit loopt een aantal projecten om de toegankelijkheid van de stad te verbeteren. Ten noorden van het centrum, grenzend aan onderhavig plangebied, speelt het vernieuwen van de kanaalkruising en het verbeteren van de doorstroming op de Ringbaan.

In aansluiting op de doelstellingen voor het deelgebied Goese Schans Zuid en de inbreidingslocaties in de kern van Goes voorziet onderhavig bestemmingsplan in de transformatie van een voormalig bedrijfsterrein (oliehandel Van den Dries) tot een meer stedelijke functie die past bij de ligging tegen het stadscentrum. Bij de opzet van het plan is rekening gehouden met de planvorming voor het vernieuwen van de kanaalkruising. De ontwikkeling van onderhavig plangebied tot woningbouwlocatie draagt daarmee bij aan de doelstellingen zoals geformuleerd in de structuurvisie.

### 3.3.4. Welstandsnota

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de welstandsnota van 17 oktober 2013. De welstandscriteria zijn middels een online interactieve kaart raadpleegbaar ([goes.welstandinbeeld.nl/kaart](http://goes.welstandinbeeld.nl/kaart)). Op basis van de welstandsnota geldt ter plaatse van het plangebied de aanduiding 'regulier gebied', waar het welstandstoezicht is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit en waarbij de volgende welstandscriteria gelden:

Massa en vorm

- Bij verbouwing of renovatie samenstelling van de hoofdmassa respecteren.

Gevelkarakteristiek

- Zorgvuldige inrichting van gevel gewenst.

Kleur en materiaal

- Samenhang in bebouwing per complex of cluster van gebouwen behouden.
- Materiaal- en kleurgebruik van bijgebouwen en aanbouwen afgestemd op het hoofgebouw.

Het ter plaatse van toepassing zijnde welstandsbeleid is gebaseerd op de vigerende bedrijfsbestemming en is daarmee minder geschikt voor de beoogde invulling van de locatie met een woonfunctie.

Door de bouwkundig architect zijn derhalve nieuwe uitgangspunten geformuleerd ten aanzien van de beoogde beeldkwaliteit van het gebouw:

*Het gebouw is gepositioneerd aan de Joachimikade, nabij het kanaal, een prominente plek met verschillende identiteiten. Het kanaal, de jachthaven, de ringbaan en de brug zijn belangrijke invloeden van de plaats. De hoogte is vanaf het maaiveld ca. 25 meter en telt een gedeelte met 8 lagen en een gedeelte met 6 lagen. Het gebouw bestaat uit horizontale banden, waardoor het een eigentijdse vorm krijgt en weergeeft dat het een relatie heeft met alle kanten van de omgeving en het water. Het gebouw geeft een hoogte-accent richting het kanaal en de brug, door middel van een extra laag op de hoek toe te voegen. De verdiepingen krijgen verschillen in de balkons en banden waardoor er een diverser beeld ontstaat, maar het gebouw nog steeds oogt als één massa. De gevelschil tussen de banden wordt ontworpen als een horizontale compositie, waarin ook aandacht is geschonken aan de dove gevel en de kern, zodat deze goed in de algehele compositie passen en niet te herkennen zijn vanaf de buitenkant. Als gevelmateriaal wordt gekozen voor een steenachtige, duurzaam verouderende materialisatie met een neutrale (zand)kleur. De vorm van het gebouw zal hierdoor spreken, niet zozeer het materiaal. Het dak wordt niet als afzonderlijke hoed ontworpen, maar word beëindigd als band, die gelijk ook de mogelijke installatiebenodigheden verbergt.*

Het bouwplan is op 30-04-2019 besproken in de commissie ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is het plan op hoofdlijnen akkoord bevonden. De commissie ruimtelijke kwaliteit geeft daarbij de volgende aandachtspunten mee:

- door de ligging aan de wat hoger gelegen Ringbaan Oost valt de plint van het gebouw wat weg. We vragen u de plint voldoende duidelijk neer te zetten en deze meer te verduidelijken;
- onderzoekt u of u de entree meer kunt benadrukken door bijvoorbeeld ter plaatse de witte band te onderbreken.

Ten behoeve van voorliggend plan zijn aanvullende beeldkwaliteitseisen geformuleerd. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan moeten deze beeldkwaliteitseisen worden gerespecteerd. Bij een toekomstige actualisatie van de welstandsnota zullen de beeldkwaliteitseisen voor voorliggend plan hier in worden opgenomen.

## 4. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

### 4.1. Bodem

Sinds circa 1950 was het plangebied 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.

Middels diverse bodemonderzoeken is onderzocht of deze op- en overslagactiviteiten hebben geleid tot bodem- en grondwaterverontreiniging op de locatie. Achtereenvolgens zijn hiertoe de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Oriënterend bodemonderzoek - SGS Ecocare B.V. - EF 850.681 - 23 april 1993
- Nader bodemonderzoek - Adviesbureau Wematech B.V. - VBN-970529 - 1998
- Actualiserend bodemonderzoek - SMA Zeeland B.V. – 830035 - 11 september 2003
- Aanvullend historisch onderzoek – SMA Zeeland B.V - RvdW/JT/23164004 - 10-01-2017
- Actualiserend bodemonderzoek – SMA Zeeland B.V. – RvdW/BB/23164004 - 31-03-2017
- Afperkend bodemonderzoek naar zink en PAK en verkennend onderzoek asbest – SMA Zeeland B.V. – 23180222 - 14-12-2018

Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit de betreffende onderzoeken weergegeven. De volledige rapportages van de bodemonderzoeken zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

#### Oriënterend bodemonderzoek - SGS Ecocare B.V. - EF 850.681 - 23 april 1993

*Op basis van de resultaten uit dit onderzoek blijkt dat de veronderstelling dat het gehele terrein mogelijk verontreinigd is met minerale olie en/of vluchtige aromaten niet juist is. In diverse boringen is een oliegeur waargenomen. Analytisch werd in de boringen waar een sterke oliegeur werd waargenomen een concentratie minerale olie boven de C- en de B-waarde aangetoond. In het grondwater is in de peilbuis P10 (naast diverse ondergrondse tanks en buiten de tankput) een concentratie minerale olie boven de C-waarde aangetroffen. Het verdient aanbeveling om het gehele terrein nader te onderzoeken met de nadruk op de diverse risicopunten en bij de hierboven vermelde verontreinigingen. Tijdens dit nader onderzoek dient tevens de algemene bodemkwaliteit ter plaatse te worden bepaald middels een analyse op een grondmengmonster en een grondwatermonster, op de parameters vermeld in de standaard-opzet indicatief bodemonderzoek.*

#### Nader bodemonderzoek - Adviesbureau Wematech B.V. - VBN-970529 – 1998

*In opdracht van Van den Dries Leseworp B.V. is door Adviesbureau Wematech B.V. in de periode juni - september 1998 gefaseerd een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het tankdepot aan de Albert Joachimikade 22-24 te Goes. De opdrachtgever heeft de bedrijfsactivitei-*

ten ter plaatse van het tankdepot beëindigd en wil het perceel voor een ander doeleinde bestemmen. Het doel van het nader bodemonderzoek omvat de vaststelling van de mate en omvang van de aangetroffen olieverontreiniging in de grond en in het grondwater ter plaatse van het tankdepot voor het bepalen van de saneringsurgentie en - noodzaak. Bij de uitgevoerde grondboringen is op basis van zintuiglijke waarnemingen plaatselijk tot 350 centimeter minus maaiveld (cm-mv) in de grond ter plaatse van het tankdepot een zeer lichte tot een plaatselijk uiterst sterke oliegeur waargenomen. Verder bleek de horizontale inkadering aan de noordzijde van het perceel niet mogelijk. De aangrenzende weg, Ringbaan West, is hoger gelegen dan de onderzoekslokatie. Tijdens de uitvoering van de grondboringen in het talud is ter hoogte van het maaiveld van de onderzoekslokatie een niet te doorboren wegfundatie aangetroffen. Vermoedelijk was de naastgelegen weg in het verleden op de dezelfde hoogte (t.o.v. N.A.P.) van de onderzoekslokatie gelegen en is vanwege de aanleg van de brug de weg later opgehoogd. Grondverontreiniging: Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ter plaatse van het tankdepot een olie- en aromatenverontreiniging wordt aangetroffen. De verontreiniging wordt plaatselijk aangetroffen tot maximaal circa 350 cm-mv met een totale oppervlakte van circa 1.500 m<sup>2</sup>. Uit de resultaten van het chemisch analytisch onderzoek blijkt, dat de minerale olie in de grond de betreffende interventie-waarde overschrijdt. Onder de ondergrondse tanks is op een diepte variërend van circa 250 tot 410 cm-mv vermoedelijk een betonplaat in de ondergrond aanwezig. Vanwege de aanwezigheid van deze betonplaat zal de verontreiniging zich hier verticaal niet verder verspreid hebben dan deze betonplaat. Naar verwachting is ongeveer 3.200 m<sup>3</sup> grond verontreinigd met minerale olie, waarvan een bodemvolume van circa 1.000 m<sup>3</sup> gemiddeld boven de interventiewaarde verontreinigd is. Grondwater-verontreiniging: Op basis van de aangetroffen gehalten van de onderzochte parameters blijkt dat naar verwachting een bodemvolume van ongeveer 3.000 m<sup>3</sup> verontreinigd is met minerale olie en vluchtige aromaten. Naar verwachting is een bodemvolume van circa 200 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd. Op basis van de aangetroffen gehalten van de onderzochte parameters kan worden gesteld dat ter plaatse een saneringsverplichting aanwezig is. Geconcludeerd kan worden dat hier sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, omdat meer dan 25 m<sup>3</sup> grond en een bodemvolume van 100 m<sup>3</sup> grondwater gemiddeld boven de interventiewaarde wordt aangetroffen. Tevens kan worden gesteld dat op basis van de toetsing volgens de handleiding Urgentie van bodemsanering sprake is van een urgent geval van bodemverontreiniging. Op grond hiervan dient na 10 jaar, maar voor 2015, na afgeven beschikking 'Ernst en urgentie' met de sanering begonnen te worden.

Actualiserend bodemonderzoek - SMA Zeeland B.V. – 830035 - 11 september 2003

Op basis van de veldwaarnemingen en analyses uit voorgaande onderzoeken en het onderhavige onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De verontreiniging met olieproducten in grond en grondwater is richting de Ringbaan West niet afgeperkt;
- De geactualiseerde streefwaarde-contour in oostelijke en zuidelijke richting komt globaal overeen met de streefwaarde-contour zoals vastgesteld in voorgaand nader bodemonderzoek (lit.S);
- Het totale grondvolume dat boven de S-waarde verontreinigd is met olieproducten wordt

*geschat op 5.100 m<sup>3</sup> (inclusief de ondergrondse brandstoftanks (circa 900 m<sup>3</sup>). Het sterk verontreinigde deel van dit volume is in dit onderzoek niet nader bepaald. Op basis van de gegevens uit het voorgaande onderzoek is circa 1.000 m<sup>3</sup> van dit volume sterk verontreinigd met minerale olie;*

- De met olieproducten verontreinigde grond is reinigbaar, meerdere methoden zoals landfarming, thermische en extractieve (gedeeltelijk) reiniging komen daarvoor in aanmerking;*
- Bij en na sanering van de verontreiniging met olieproducten dient rekening te worden gehouden met nevenverontreinigingen van zware metalen die gerelateerd kunnen worden aan bijmenging met kolengruis en puin.*

*Bij herinrichting wordt aanbevolen een ontgravingsvariant in een saneringsplan uit te werken. Dit saneringsplan dient te worden goedgekeurd door de Provincie Zeeland. Aandachtspunten bij ontgraving vormen, ondermeer, de restverontreiniging onder de Ringbaan West, de verontreiniging tot tegen de westelijke kademuur en de betonplaat onder de ondergrondse brandstoftanks.*

*Aanvullend historisch onderzoek – SMA Zeeland B.V - RvdW/JT/23164004 – 10 januari 2017*

*Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in hoeverre de reeds op de locatie geconstateerde bodemverontreinigingen zijn te relateren aan specifieke bedrijfsperioden. Hiermee wordt toegewerkt naar een ouderdomsbepaling van de aanwezige verontreinigingen zoals beschreven in bijlage 6 behorende bij artikel 8, Regeling financiële bepalingen bodemsanering 2005 (Protocol Ouderdomsbepaling). De bodemverontreiniging met vluchtige aromaten aan de Albert Joachimikade 22-24 te Goes is volledig ontstaan vóór 1 januari 1975. De bodemverontreiniging met zware metalen en PAK aan de Albert Joachimikade 22-24 te Goes is volledig ontstaan vóór 1 januari 1975. De bodemverontreiniging met minerale olie aan de Albert Joachimikade 22-24 te Goes is, op basis van de huidige onderzoeksresultaten, voor ca. 98,7% ontstaan vóór 1 januari 1975. De overige bodemverontreiniging met minerale olie is ontstaan tussen 1975 en 31 december 1986.*

*Actualiserend bodemonderzoek – SMA Zeeland B.V. – RvdW/BB/23164004 – 15 november 2018*

*De aanleiding voor het onderzoek is de verontreinigingssituatie van de bodem op de locatie, in combinatie met de gewenste verkenning van de saneringsmogelijkheden voor het terrein. Het doel van dit onderzoek is het actualiseren van de omvang van de verontreiniging met olieproducten en het nader in kaart brengen van de bovengrondkwaliteit, om daarmee de voorziene saneringskosten te kunnen actualiseren. Globaal is ca. 8.100 m<sup>3</sup> bodemvolume zintuiglijk danwel tot boven de terugsaneerwaarde verontreinigd met minerale olie. Hiervan betreft ca. 900 m<sup>3</sup> de nog aanwezige ondergrondse brandstoftanks. Er dient rekening mee gehouden te worden dat (ook licht) verontreinigde grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald. De op de onderzoekslocatie geconstateerde interventiewaarde-overschrijdingen voor zink danwel PAK in de grond geven aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend of nader bodemonderzoek. Het op de locatie aanwezige bodemvreemde materiaal bestaat uit puin. Hierdoor zijn deze lagen verdacht op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Indien inzicht gewenst is in de*

eventuele aanwezigheid van asbest in het puin dient een asbestonderzoek conform de NEN 5707 of 5897 te worden uitgevoerd.

Afperkend bodemonderzoek naar zink en PAK en verkennend onderzoek asbest – SMA Zeeland B.V. – 23180222 - 14-december-2018

De aanleiding voor het bodemonderzoek is de voorgenomen bodemsanering op de betreffende locatie. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen in de ernst en omvang van eerder aangetroffen gevallen van grondverontreiniging met zink en PAK10. Nevendoel van het onderzoek is te bepalen in hoeverre de verdenking van het voorkomen van asbest in de bodem en/of puinhoudende lagen terecht is en zo ja, een uitspraak te doen over het indicatieve gehalte asbest in deze lagen. Ten behoeve van het onderzoek is de locatie opgedeeld in 3 deelonderzoeken. Onderstaande conclusies zijn geordend naar deelonderzoek.

*Grondverontreiniging PAK10 noordzijde:*

De verontreinigde uitgangsboring 304 (onderzoek 23164004) is gelegen op enkele meters ten noorden van de huidige onderzoekslocatie, buiten perceel Goes D5297. Op de huidige nader-onderzoekslocatie (D5297) zijn geen tot boven de interventiewaarde verhoogde gehalten PAK10 aangetoond, daarmee blijkt voor wat betreft PAK10 op dit terreindeel géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Wel is sprake van een heterogene verontreinigingssituatie in de grond. De omvang van de grondverontreiniging met PAK10 met gehalten boven de interventiewaarde buiten perceel D5297 is niet nader in kaart gebracht. Voor het onderzoek naar PAK10 is uitgegaan van de hypothesen:

- *Bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met PAK10 met heterogene verdeling op schaal van monsterneming. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.*
- *Ondergrond: verdacht voor bodemverontreiniging met PAK10 met heterogene verdeling op schaal van monsterneming. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.*
- *Grondwater: onverdacht voor bodemverontreiniging PAK10, mogelijk uitgezonderd naptaleen. Er is geen nader grondwateronderzoek uitgevoerd. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten vooralsnog worden aangenomen.*

*Grondverontreiniging zink zuidzijde:*

Op de huidige nader-onderzoekslocatie zijn geen tot boven de interventiewaarde verhoogde gehalten zink aangetoond, daarmee blijkt voor wat betreft zink op dit terreindeel géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging maar wel van een heterogene verontreinigingssituatie in de grond. Voor het onderzoek naar chemische parameters is uitgegaan van de hypothesen:

- *Bovengrond: verdacht voor bodemverontreiniging met zink met heterogene verdeling op schaal van monsterneming. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden aangenomen.*
- *Ondergrond: verdacht voor bodemverontreiniging met zink met heterogene verdeling op schaal van monsterneming. Deze hypothese dient op basis van de onderzoeksresultaten*

te worden aangenomen.

- Grondwater: onverdacht voor bodemverontreiniging met zink. Er is geen nader grondwateronderzoek uitgevoerd. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten vooralsnog worden aangenomen.

#### *Asbest op gehele locatie*

*In de bovengrond en in de plaatselijk aanwezige bodemvreemde lagen aan het maaiveld is geen asbest aangetroffen. Het onderzoek aan de bovengrond wordt representatief geacht voor de verontreinigingssituatie met asbest in de puinhoudende ondergrond. Dit omdat de verdenking in de ondergrond voortvloeit uit de puinbijmengingen en deze op relatief homogene wijze zijn ontstaan uitgaande van opvulling van de tankputten tot aan het maaiveld (de huidige bovengrond) met puinhoudend materiaal.*

*Voor het onderzoek naar asbest is uitgegaan van de hypothese(s):*

- Bovengrond/ondergrond: verdacht voor verontreiniging met asbest. Deze hypothese kan op basis van de onderzoeksresultaten worden verworpen.

#### *Verontreinigingssituatie met betrekking tot olieproducten:*

*In aanvulling op bovenstaande is de in 2016-2017 vastgestelde verontreinigingscontour van een geval van ernstige bodemverontreiniging met olieproducten verder genuanceerd op basis van de in het voorliggend bodemonderzoek gedane veldwaarnemingen.*

*Ter plaatse van de voormalige bebouwingen zijn mogelijk nog ondergrondse funderingen of vloeren aanwezig; diverse boringen en proefgaten aldaar zijn in voorliggend onderzoek gestaakt op handmatig ondoordringbare lagen. Dit betreft andere obstakels dan het reeds bekende ondergrondse tankpark dat vermoedelijk gelegen is op betonnen ankerblokken/-platen. Bij toekomstige herinrichtings- of saneringswerkzaamheden dient hiermee rekening te worden gehouden. Op basis van de uit dit milieuhygiënisch onderzoek verkregen gegevens kan in geval van grondverzet c.q. herbestemmen van grond –buiten de te verwijderen grond in het kader van een bodemsanering- alsnog een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit nodig zijn. Dit is afhankelijk van aangetroffen gehalten, alsook op basis van visueel aangetroffen bodemvreemde materialen. De eventuele mogelijkheden dienen in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald. Aanbevolen wordt om als voorbereiding op een bodemsanering, de omvang van het geval van ernstige bodemverontreiniging met olieproducten nogmaals te kwantificeren op basis van de in dit onderzoek genuanceerde verontreinigingscontouren (oudere onderzoeksrapporten van het terrein geven op basis van voortschrijdend inzicht een onderschatting van de verontreinigingsomvang weer).*

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Alvorens de locatie in gebruik kan worden genomen ten behoeve van de functie wonen dient de milieuhygiënische bodemkwaliteit hiertoe geschikt te zijn. Het in overeenstemming brengen van de bodemkwaliteit met de beoogde gebruiksfunctie kan door middel van bodemsanering.

De wijze waarop de bodemverontreiniging zal worden gesaneerd wordt vastgelegd in een saneringsplan. Het saneringsplan wordt opgesteld in overleg met het bevoegd gezag en in samenhang met het nader uit te werken bouw- en inrichtingsplan, waarbij de omvang van het te saneren bodemvolume en de daarmee samenhangende saneringskosten nader worden gekwantificeerd. De grond dient tevens nog onderzocht te worden op PFAS. Binnen het saneringsplan wordt ook ingegaan op de wijze waarop wordt omgegaan met de bodemverontreiniging aan de noordzijde van het plangebied die zich uitstrekt tot buiten de kadastrale grenzen ter plaatse van het talud van de Ringbaan. Na goedkeuring van het saneringsplan door het bevoegd gezag zal uitvoering van de bodemsanering plaatsvinden voorafgaand of in combinatie met uitvoering van de bouw- en inrichtingswerkzaamheden.

#### 4.2. Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en is de Monumentenwet 1988 komen te vervallen. De bepalingen van een deel van de Monumentenwet zijn opgenomen in de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Op grond van de Erfgoedwet moeten archeologische (verwachtings)waarden gewaarborgd zijn in het bestemmingsplan.

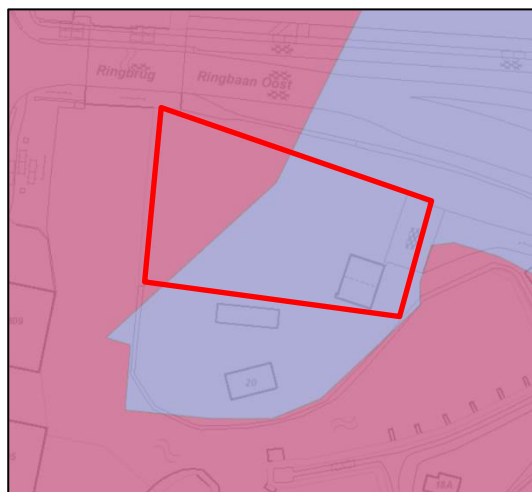
Om op gemeentelijk niveau weloverwogen keuzes te kunnen maken heeft de gemeente Goes een gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat op 15 december 2011 is vastgesteld. Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op basis van de beleidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, kan worden bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m<sup>2</sup> wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m<sup>2</sup> wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m<sup>2</sup> wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m<sup>2</sup> wordt verstoord;

- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.

Op basis van de beleidskaart geldt ter plaatse van het noordwestelijke deel van het plangebied de aanduiding categorie 3, en ter plaatse van het overige deel van het plangebied categorie 4. Dit impliceert dat bij verstoringen groter dan 50 en 250 m<sup>2</sup> (ter plaatse van respectievelijk categorie 3 en 4) een onderzoeksplicht bestaat.

Omdat onderhavig bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling (bodemsanering, bebouwing, terreininrichting) waarbij deze archeologische vrijstellingsgrenzen naar alle waarschijnlijkheid zullen worden overschreden, is de archeologische waarde van het plangebied onderzocht middels uitvoering van een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek (ADC ArcheoProjecten, Rapport 4711, 3 september 2019, ISSN 1875-1067). Navolgend zijn beknopt de bevindingen van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

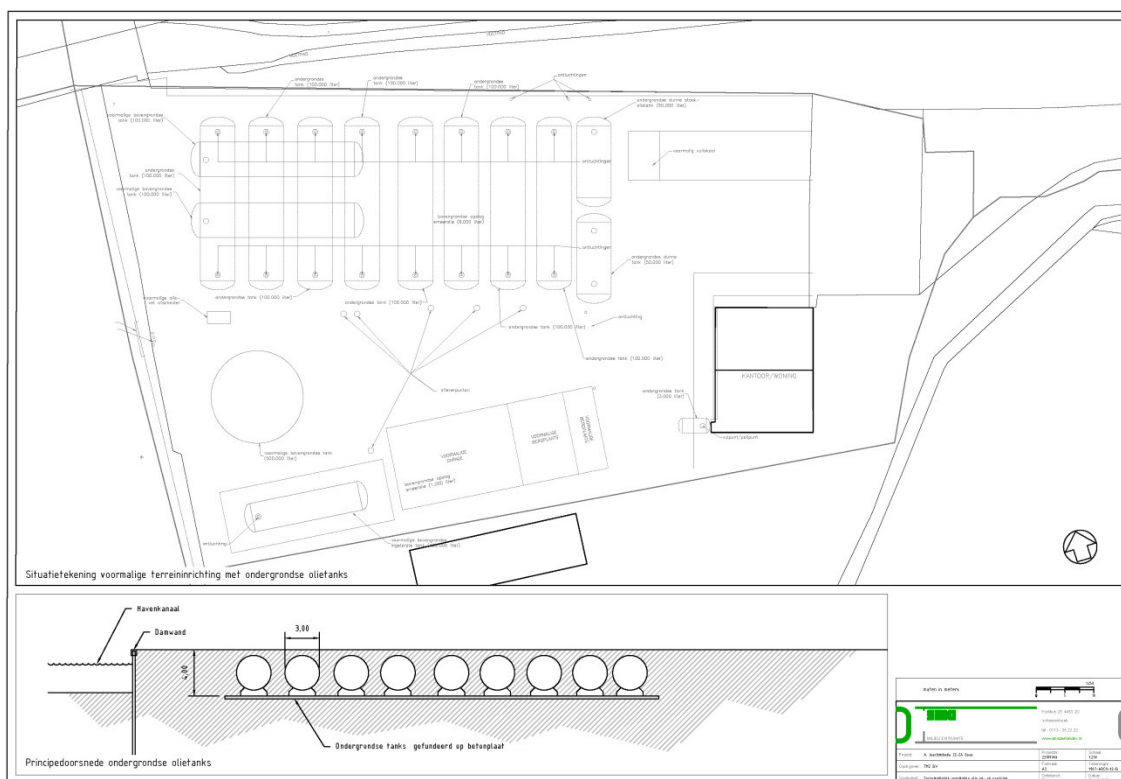


Uitsnede beleidskaart archeologie gemeente Goes  
Bron: [intgwbp.zeeland.nl/geoloket/?Viewer=Cultuurhistorie](http://intgwbp.zeeland.nl/geoloket/?Viewer=Cultuurhistorie)

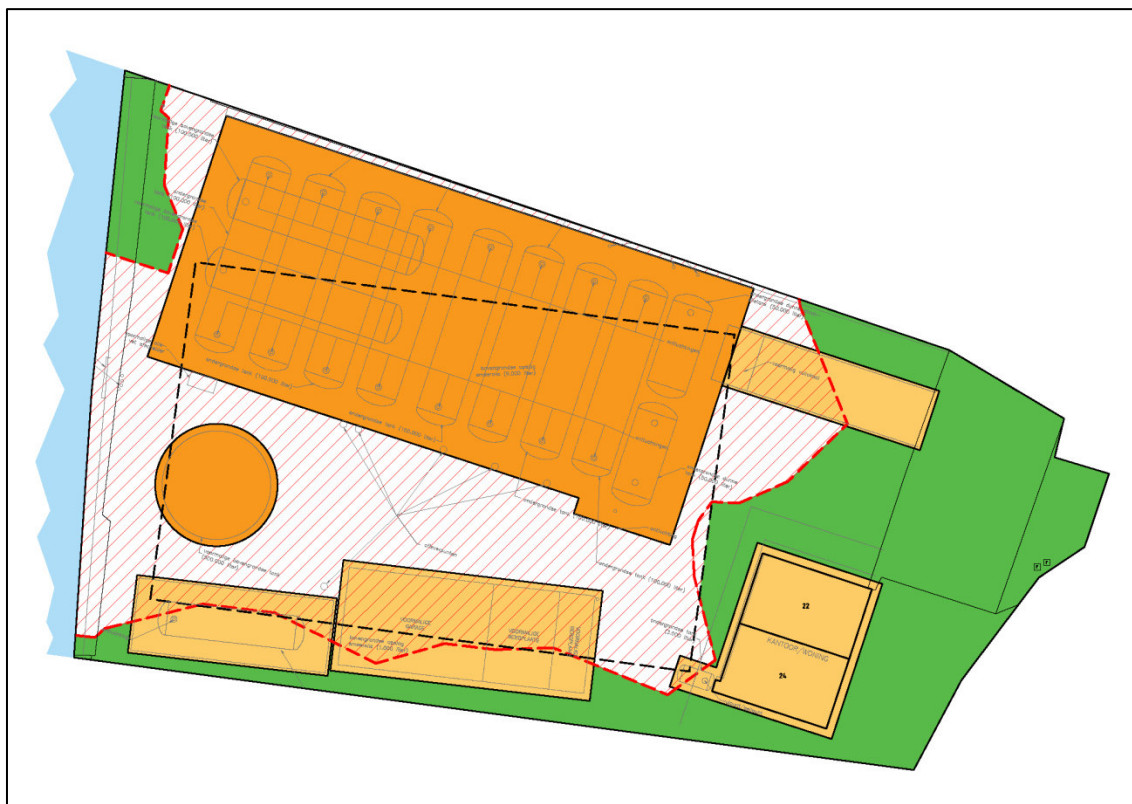
*Op basis van de landschappelijke ligging langs een getijdengeul en de ligging langs de haven van Goes kan een hoge verwachting aan het gebied toegekend worden voor de periode Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd. Door de erosie waarmee het ontstaan van de oorspronkelijke kreekgeul gepaard is gegaan zullen resten uit oudere periodes grotendeels verdwenen zijn. De exacte diepte van de verstoringen is nog niet bekend, maar bij een aanleg diepte van meer dan 0,7 m worden de archeologische sporen bedreigd. Daarnaast is niet bekend of een deel van het ophoogdek behoort tot de middeleeuwse bewoningslagen, in welk geval de archeologische sporen al bij een kleinere diepte worden bedreigd. Teneinde deze verwachting te toetsen en aan te vullen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het hier toe opgestelde Plan van Aanpak is op 13 september telefonisch besproken met de heer K.J. Kerkhaert van gemeente Goes. Onder een sterk verstoorde en recent opgebrachte verhardingslaag bevindt zich vanaf een diepte van 70 cm een ophogingslaag 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 de 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 indu-*

striële verleden. Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied nog archeologische resten voorkomen. In het centrale deel van het plangebied bevinden deze resten zich dieper dan 4 m –mv, in de randzone daaromheen kunnen deze zich al vanaf 0,7 - mv bevinden. Deze waarden kunnen worden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden.

Om de op het bureau- en booronderzoek gebaseerde gespecificeerde verwachtingen voldoende te kunnen aanvullen en toetsen, adviseert ADC ArcheoProjecten om de sloop- en graafwerkzaamheden in het kader van de bodemsanering en de realisatie van het bouwplan uit te voeren onder archeologische begeleiding. De exacte invulling van deze werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Archeologische begeleiding van graafwerkzaamheden impliceert dat ook de bodemsanering moet worden uitgevoerd onder archeologische begeleiding. Zowel vanuit veiligheidsoverwegingen als efficiëntie van de bodemsanering is het wenselijk om de archeologische begeleiding tijdens uitvoering van de bodemsanering zo veel mogelijk te beperken in tijd en omvang. Hiertoe is inzichtelijk gemaakt waar binnen het plangebied eventuele archeologische waarden als gevolg van recente verstoringen als niet meer aanwezig mogen worden beschouwd. Van het plangebied is hiertoe een 'verstoringstekening' gemaakt, met daarop aangegeven alle verstoringen van de bodem zoals die op basis van het laatste gebruik van de locatie mogen worden aangenomen. Daarbij zijn tevens aangegeven de te verwachten nieuwe verstoringen als gevolg van de uit te voeren bodemsanering en de bouwwerkzaamheden.



Situatietekening oorspronkelijke terreininrichting oliehandel Van der Dries met principeddoorsnede van de nog in de bodem aanwezige ondergrondse olietanks



- Bodemverstoringen tot tenminste 4 m-mv als gevolg van olietanks
- Bodemverstoringen tot ca. 1 m-mv als gevolg van bebouwing oliehandel Van den Dries
- Potentiele nieuwe bodemverstoringen als gevolg van sanering en bouwwerkzaamheden
- Verontreinigingscontour (achtergrondwaarde)
- Bouwvlak nieuw te realiseren appartementen
- Geen nieuwe bodemverstoringen voorzien dieper dan 0,70 m-mv
- Havenkanaal

*Verstoringstekening met daarop aangegeven recente bodemverstoringen als gevolg van de inrichting t.b.v. oliehandel Van den Dries, en de te verwachten nieuwe bodemverstoringen als gevolg van sanering en bouwwerkzaamheden*

De situatietekening van de voormalige terreininrichting en de verstoringstekening zijn tevens opgenomen als bijlage 4A en 4B bij deze toelichting.

Omdat voorliggend plan nog enige flexibiliteit biedt ten aanzien van de positionering van het gebouw (binnen het bouwvlak) en de inrichting van het terrein, en vanwege het nog nader uit te werken saneringsplan, is nog niet exact aan te geven waar en welke nieuwe bodemverstoringen als gevolg van het plan zullen optreden. Binnen voorliggend bestemmingsplan is derhalve de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan en overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid, met dien verstande dat de verticale vrijstellingsgrens van 40 cm voor archeologisch onderzoek vanwege de recente bodemverstoringen is bijgesteld naar 70 cm beneden maaiveld.

#### 4.3. Cultuurhistorie

Op basis van de provinciale omgevingsverordening (art. 2.29) moet de toelichting van een bestemmingsplan inzicht bieden in de cultuurhistorische waarde van binnen- of in nabijheid van het plangebied gelegen windmolens. Circa 385 meter ten westen van het plangebied, aan de Paardeweg, staat de historische windmolen 'De Koornbloem'.

De Koornbloem is een ronde stenen stellingmolen die dateert uit 1801. Momenteel wordt de molen gebruikt voor het (vrijwillig) malen van graan. Het is de enige overgebleven molen van de elf molens die Goes ooit telde. Zijn voorganger was een oliemolen, die in 1771 afbrandde. Aan de noordzijde is een garage aangebouwd met daarnaast een woonhuis. Op de plaats van deze woning werd in 1809 een roskorenmolen gebouwd, die omstreeks 1867 plaats maakte voor het eerste woonhuis. Het huidige woonhuis is in 1939 gebouwd. De maalinrichting omvat een buil, graanschonings- en mengmachine, evenals twee elevators en een hijsinrichting voor de zakken; ook heeft deze molen vroeger nog een pelsteen gehad. De nog aanwezige 30 PK elektromotor uit de Tweede Wereldoorlog dreef bij windstilte alle machines en elevatoren aan. In een apart pakhuis waren tot 1967 ook nog een door een elektromotor aangedreven haverpunter en reinigingsmachine aanwezig. In 1970 is de molen gerestaureerd. Het dakleer van de kap, delen van de staart en stelling werden toen vernieuwd. In 1995/96 vond wederom een grondige restauratie plaats van het metselwerk, de stelling, de staartbalk en schoren, alle zolders en een deel van het drijfwerk. In september 2002 volgde een ingrijpende rechtzetting: het langzaam wegzakken van de wal waarop de molen staat had voor een te grote scheefstand gezorgd.

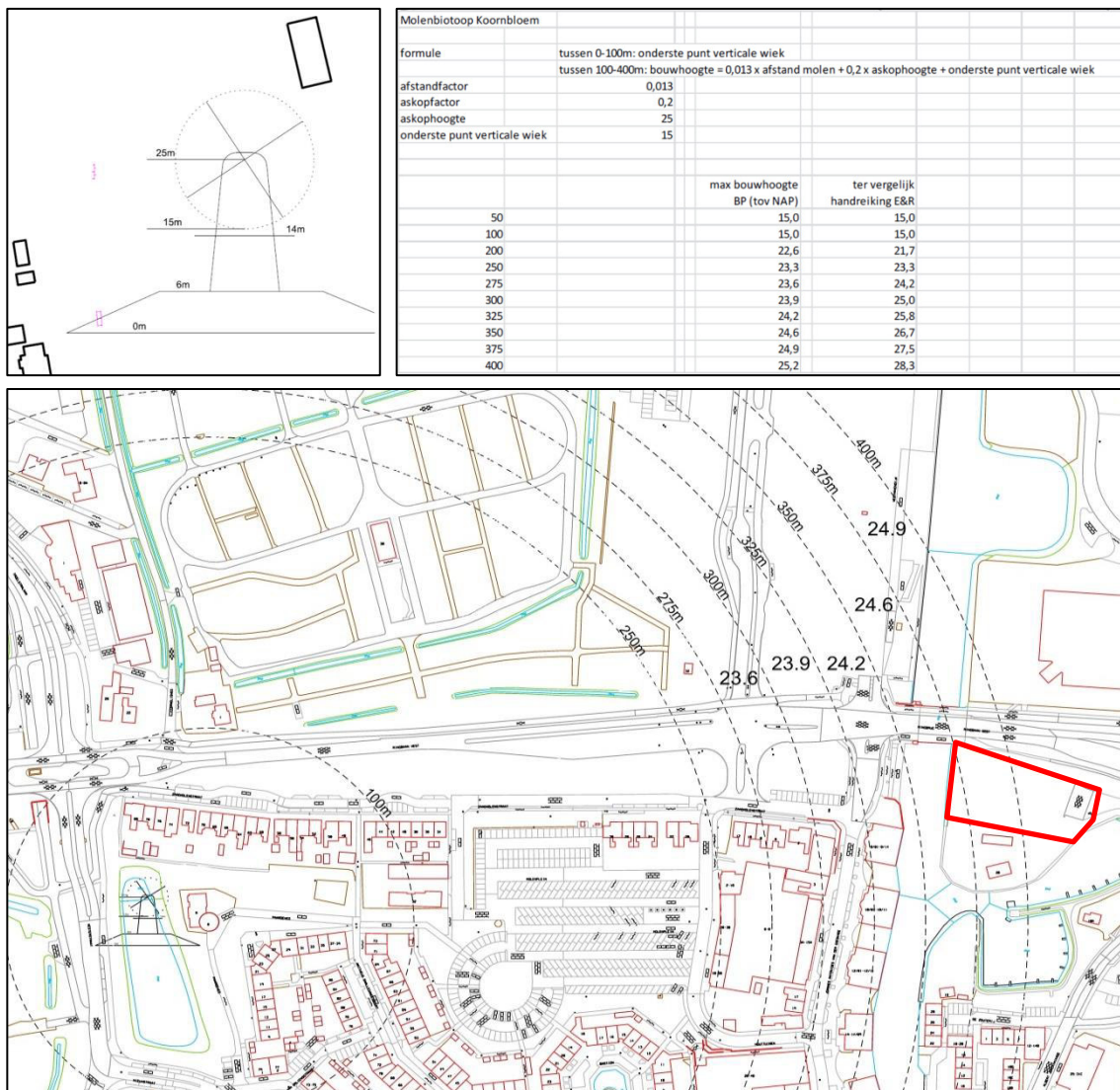
Op basis van de art. 2.29 lid 4 van de omgevingsverordening Zeeland moet een bestemmingsplan ter plaatse- of in de nabijheid van een traditionele windmolen ook regels geven waarmee - binnen een straal van 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de traditionele windmolen - een zekere mate van vrije windvang wordt gewaarborgd. In het vigerende bestemmingsplan Havengebied Goes is hier invulling aan gegeven door de toekenning van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' en bijbehorende regels. Deze gebiedsaanduiding is in voorliggend plan overgenomen.

In de regels van het vigerend bestemmingsplan Havengebied Goes is een formule opgenomen ter bepaling van de maximale bouwhoogte in relatie tot de vrije windvang van de molen. De maximale bouwhoogte is daarbij afhankelijk van de afstand tot de windmolen. De formule geldt alleen ter plaatse van de molenbiotoop, tot 400 meter rondom de windmolen. De maximale bouwhoogte binnen het molenbiotoop dient met de volgende formule te worden bepaald:

$$\text{Maximale bouwhoogte (m NAP)} = ((0,013 \times \text{afstand tot molen}) + (0,2 \times \text{askophoogte van molen})) + \text{hoogte onderste punt van de verticaal staande wijk.}$$

In navolgende afbeelding is weergegeven in welke bouwhoogten (in mNAP) rondom windmolen de Koornbloem dit resulteert. Op basis van de formule geldt ter plaatse van het plangebied een maximale bouwhoogte van circa +25 mNAP. Uitgaande van een bouwpeil van +2.50 mNAP (overeenkomstig het huidige maaiveldniveau) en 8 (bovengrondse) bouwlagen van gemiddeld 3 meter hoog, bedraagt de totale bouw-

hoogte van het nieuwe gebouw ongeveer +26.50 mNAP. De beoogde bouwhoogte overschrijdt daarmee de maximale bouwhoogte zoals die geldt op basis van de formule.



Bepaling maximale bouwhoogte plangebied in mNAP op basis van formule molenbiotoop (plangebied rood omkaderd)

In de toelichting op de regels van de omgevingsverordening Zeeland wordt onderkent dat met name in een bebouwde omgeving ook andere belangen in het geding kunnen zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Hiertoe is in het vigerend bestemmingsplan een regeling opgenomen voor het afwijken van de bouwregels. Alvorens Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels moet (schriftelijk) advies worden ingewonnen bij een molendeskundige instantie over de vraag of bij het bouwplan de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element voldoende worden ontzien en over de eventueel te stellen voorwaarden. In dit kader is voorliggend plan besproken met de molenaar van de Koornbloem.

Ondanks de overschrijding van 1,50 meter (op basis van de formule uit het vigerend bestemmingsplan) wordt een bouwhoogte van +26,50 mNAP hier om een aantal redenen toch acceptabel geacht. Het plangebied ligt namelijk op circa 385 meter afstand van de molen, en ligt daarmee op de buitenrand van de molenbiotoop. De overschrijding is gering (1,50 meter) en betreft een relatief klein bouwvolume (1 appartement op de 8<sup>e</sup> verdieping). Ook ligt het plangebied buiten de sector met de overheersende (zuidwestelijke) windrichting, waardoor de geringe overschrijding van de bouwhoogte hier weinig van invloed is op de windvang en het functioneren van de molen.

De hogere bouwhoogte ten behoeve van het realiseren van de bovenste 2 appartementen in elk 1 bouwlaag (ten behoeve van een wat minder zwaar ogend bouwvolume) wordt hier derhalve toelaatbaar geacht. Dit is ook als zodanig door de molenaar van De Koornbloem schriftelijk bevestigd (zie bijlage 11 – advies molenaar De Koornbloem).

Binnen voorliggend plan zijn de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' en de bijbehorende regels conform de Standaard Regels van de gemeente Goes opgenomen, met dien verstande dat voor het appartement op de 8<sup>e</sup> verdieping een bouwhoogte geldt tot maximaal 24 meter (t.o.v. bouwpeil) over een oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup>.

#### 4.4. Water

Bij bestemmingsplannen is het wettelijk verplicht om de gevolgen voor water af te wegen via de watertoets. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet namelijk rekening worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Het proces van de watertoets voorziet erin dat rekening wordt gehouden met de eisen zoals die vanuit het waterbeheer worden gesteld. Dit is niet alleen van belang voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem. Het is ook belangrijk om zoveel mogelijk te voorkomen dat er problemen met water ontstaan nadat men heeft gebouwd. In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn de water gerelateerde aspecten van het plan afgestemd met het Waterschap Scheldestromen. Hiertoe is het Aanmeldformulier Watertoets ingevuld en verzonden aan Waterschap Scheldestromen op 5 april 2019. Navolgend is de watertoetstabel opgenomen met daarin een beknopte beschrijving van de water gerelateerde aspecten van het plan.

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                           | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Veiligheid waterkeringen</b><br>Waarborgen van het veiligheidsniveau en rekening houden met de daarvoor benodigde ruimte. | Het plangebied grenst aan het Havenkanaal in Goes direct ten zuidoosten van de Ringbrug. Zowel ten westen als ten oosten van het plangebied liggen regionale waterkeringen, waardoor de westelijke en oostelijke randen van het perceel nog net binnen de beschermingszone B van deze regionale waterkeringen vallen. De westelijk gelegen regionale waterkering betreft de Joannes Antonides van der Goeskade en ligt vanuit het plangebied gezien aan de overzijde van het kanaal. Omdat het plangebied maar voor een klein deel binnen de beschermingszone B van deze regionale waterkering is gelegen, en vanwege het tussengelegen kanaal, zijn uit te voeren sanerings- |

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>en bouwwerkzaamheden ter plaatse van het plangebied niet van invloed op de waterkerende functie van deze regionale kering. De oostelijk gelegen regionale waterkering betreft de Albert Joachimikade. Slechts een klein strookje aan de oostzijde van het plangebied ligt binnen de beschermingszone B van deze waterkering. In de huidige situatie ligt binnen dit terreindeel de ontsluitingsweg van de zuidelijk aangrenzende jachthaven. Ook in de nieuwe situatie blijft hier op basis van recht op overpad een ontsluitingsweg van de jachthaven aanwezig. Mogelijk vindt hiertoe wel aanpassing van de bestaande terreinverharding plaats. Vanwege de beperkte bewerkingsdiepte voor aanleg van nieuwe terreinverharding zijn deze werkzaamheden niet van invloed op de stabiliteit van de waterkering.</p> <p>De kadewand (damwand) langs het Havenkanaal is in beheer en eigendom van de gemeente. De technische staat van deze damwand wordt nader onderzocht en zo nodig worden aanpassingen doorgevoerd. Bij de uitvoering van graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met aanwezige grondankers van de damwand. Afspraken omtrent de kadewand tussen de gemeente Goes en de initiatiefnemer zijn opgenomen in een exploitatie-overeenkomst.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Voorkomen overlast door oppervlaktewater.</b></p> <p>Het plan biedt voldoende ruimte voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Waarborgen van voldoende bouwpeil om overstrooming vanuit oppervlaktewater in maatgevende situaties te voorkomen. Rekening houden met de gevolgen van klimaatverandering en de kans op extreme weersituaties.</p> | <p>Het te wijzigen bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van de bouw van appartementen binnen het plangebied. Deze appartementen worden gerealiseerd in meerdere woonlagen vanaf bestaand maaiveld, in combinatie met een ondergrondse parkeerkelder. De situering van het gebouw met parkeerkelder, en daarmee samenhangend de inrichting van de buitenruimte, dient omwille van de saneringskosten zo goed mogelijk afgestemd te worden op de benodigde ontgravingen in het kader van de bodemsanering. Het opstellen van het saneringsplan zal echter pas plaatsvinden na vaststelling van het bestemmingsplan. Om die reden wordt in het bestemmingsplan enige flexibiliteit beoogd ten aanzien van de exacte situering van het gebouw en de inrichting van het terrein. Binnen het bestemmingsplan is daartoe voor het gehele plangebied een woonbestemming toegekend, in combinatie met een ruim bouwvlak waartoe een maximaal bebouwingsoppervlak geldt. Om inzicht te krijgen in de beoogde uitstraling van het gebouw en de mogelijkheden voor inrichting van het terrein is in het kader van het bestemmingsplan wel een voorlopig schetsontwerp van het bouwplan vervaardigd. Dit voorlopig schetsontwerp is indicatief en geeft een eerste indruk van het bouwoppervlak en benodigde terreinverharding. In navolgende tabel zijn de verhardingsoppervlakken weergegeven op basis van dit voorlopig schetsontwerp. Het oppervlak aan bestaande terreinverharding bedraagt ca. 565 m<sup>2</sup>.</p> <p>Oppervlakken verharding (in m<sup>2</sup>):</p> |

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |               |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|---|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Huidige situatie | Na realisatie |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dakoppervlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0                | 380           | 1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Dichte bodemverharding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 565              | 780           | 2 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Doorlatende bodemverharding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0                | 120           | 3 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Wateroppervlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0                | 0             | 4 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Totaal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 565              | 1280          |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Op basis van het voorlopig schetsontwerp is sprake van een netto toename aan verhard oppervlak met circa 715 m <sup>2</sup> ten opzichte van de huidige situatie. Indien bij de appartementen op de 1 <sup>e</sup> verdieping ook terrassen worden aangelegd zal de netto toename aan verharding ca. 800 m <sup>2</sup> bedragen. Uitgaande van een bergingseis van 75 mm per m <sup>2</sup> aan extra verharding moet binnen het plangebied theoretisch gezien 60 m <sup>3</sup> aan hemelwater kunnen worden geborgen. Vanwege de directe ligging aan het havenkanaal en de ter plaatse aanwezige bodemverontreinigingen bestaat vanuit milieuhygiënisch oogpunt echter de voorkeur om het hemelwater niet ter plaatse naar het grondwater te infiltreren, maar om dit vanaf de verharding direct naar het oppervlaktewater van het havenkanaal te leiden. Daarmee kan worden voorkomen dat eventueel achterblijvende (lichte) restverontreinigingen na uitvoering van de sanering zich kunnen verspreiden door infiltrerend hemelwater. De wijze waarop eventuele berging en/of afvoer van hemelwater bij de verdere uitwerking van het plan wordt vormgegeven hangt mede samen met de te hanteren saneringsmethodiek. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor realisatie van het plan zal derhalve nadere afstemming plaatsvinden met Waterschap Scheldestromen over de wijze waarop wordt omgegaan met hemelwater vanaf verhardingen. |                  |               |   |
| <b>Voorkomen overlast door hemel- en afvalwater</b><br>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. | Huishoudelijk afvalwater vanuit de appartementen wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Rondom de jachthaven ligt een vrij-verval vuilwaterstelsel dat middels een gemaal is aangesloten op een persleiding. De gemeente onderzoekt of het mogelijk is om aan te sluiten op dit rioolstelsel en of het bestaande gemaal voldoende capaciteit heeft om dit extra water te verpompen. Als dit niet het geval is zal er een extra gemaal ten behoeve van het appartementencomplex moeten worden geplaatst om het vuilwater apart te verpompen. Daarbij moet worden onderzocht of dit nieuwe gemaal op de bestaande persleiding kan worden aangesloten. Hemelwater vanaf verhardingen wordt middels oppervlakkige afstroming in combinatie met een gescheiden stelsel afgevoerd naar het Havenkanaal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |               |   |
| <b>Grondwaterkwantiteit en verdroging</b><br>Voorkomen en tegengaan van grondwateroverlast en -tekort. Rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering. Beschermen van infiltratiegebieden en –mogelijkheden.                                                                                                       | Het plangebied grens direct aan het Havenkanaal, waardoor het grondwaterpeil ter plaatse onder directe invloed staat van het waterpeil in het Havenkanaal. Het optreden van verdroging is hier niet te verwachten. Binnen het peilgebied waar zowel het Havenkanaal als het plangebied in zijn gelegen (GPG14/GJP400) geldt een streefpeil van +1,30mNAP voor zowel het zomer- als winterpeil. De gemiddelde maaiveldhoogte binnen het plangebied bedraagt ca. +2,50mNAP waardoor sprake is van een drooglegging van ca. 1,20 meter. Bij de verdere uitwerking van het plan moet er rekening mee worden gehouden dat de parkeerkelder deels onder het grondwaterpeil komt te liggen en dat deze daartoe waterdicht moet worden uitgevoerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |               |   |

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                                        | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                           | <p>Wateroverlast op maaiveld is niet te verwachten omdat overtollig hemelwater oppervlakkig kan afstromen naar het Havenkanaal. Bij de uitwerking van het ontwerp van de terreininrichting dient een dergelijke overloopvoorziening voor overtollig hemelwater naar het kanaal te worden geïntegreerd.</p> <p>Zowel ten behoeve van de uit te voeren bodemsanering als voor de aanleg van de parkeerkelder zal tijdelijk grondwater moeten worden onttrokken. Afhankelijk van de omvang is deze onttrekking meldings- of vergunningsplichtig. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt met Waterschap Scheldestromen afgestemd over de mogelijkheden en beperkingen ten aanzien van de grondwateronttrekking. Na realisatie van het plan zijn verdere onttrekkingen niet nodig.</p>                                                                                                      |
| <b>Grondwaterkwaliteit</b><br>Behoud of realisatie van een goede grondwaterkwaliteit. Denk aan grondwaterbeschermingsgebieden.                                                                            | <p>Als gevolg van bodemverontreiniging met olie is ter plaatse ook sprake van grondwaterverontreiniging. Een groot deel van deze grondwaterverontreiniging zal worden verwijderd door middel van de bodemsanering. De wijze waarop deze sanering wordt uitgevoerd wordt verder uitgewerkt in het saneringsplan. Dit saneringsplan moet door het bevoegd gezag worden goedgekeurd alvorens de bodemsanering mag worden uitgevoerd en de bouw van de appartementen kan aanvangen. Op welke wijze de sanering precies zal worden uitgevoerd is in dit stadium van de planvorming nog niet zeker, maar wel kan gesteld worden dat het plan leidt tot een verbetering van de bodem- en daarmee samenhangend de grondwaterkwaliteit.</p>                                                                                                                                                           |
| <b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b><br>Behoud of realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem. Toepassing van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren. | <p>Het relatief schone hemelwater vanaf daken en terreinverharding wordt via een eigen stelsel afgevoerd naar het oppervlaktewater. Door infiltratie naar de ondergrond te voorkomen kan vermenging met en verspreiding van eventuele restverontreinigingen worden voorkomen. Bij de bouw wordt geen (excessief) gebruik gemaakt van uitlogende materialen (zink, koper, lood). Het appartementencomplex wordt voorzien van een parkeerkelder. Afstromend hemelwater wordt onder aan de inrit van de parkeerkelder opgevangen en middels een pomp afgevoerd naar de riolering. Vanwege de veel draaiende bewegingen van autobanden ter plaatse van de inrit wordt het hemelwater vanaf de inrit aangesloten op het vuilwaterriool. Bij de dimensionering van het vuilwaterriool, en het eventueel hiertoe benodigde gemaal, dient rekening te worden gehouden met deze extra capaciteit.</p> |
| <b>Volksgezondheid</b><br>Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                    | <p>Het plangebied grenst direct aan het oppervlaktewater van het Havenkanaal waardoor er risico bestaat ten aanzien van verdrinkingsgevaar. Het terrein blijft echter privaat (als buitenruimte bij de woningen op de begane grond of in eigendom bij de vereniging van eigenaren) waardoor de kade in principe niet openbaar toegankelijk is. Bij de verdere uitwerking van het plan zal aandacht worden besteedt aan te treffen veiligheidsmaatregelen ten aanzien van verdrinkingsgevaar. Hierbij kan worden gedacht aan het plaatsen van balustrades ter plaatse van semi-openbaar toegankelijke delen van de kade of andere voorzieningen aan de kadewand zoals een noodtrapje aan de kadewand om bij het te water raken ook weer op de wal te kunnen komen.</p>                                                                                                                        |
| <b>Bodemdaling</b><br>Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen in                                                                                                                          | <p>Op basis van de waterkansenkaart van de Provincie Zeeland ligt het plangebied op de overgang tussen een weinig en een sterk zettingsgevoelig gebied. Omdat het plangebied al een zeer lange gebruiksgeschiedenis kent</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| Thema en water(beheer)doelstelling                                                                                                                                                           | Uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| zettinggevoelige gebieden kunnen veroorzaken.                                                                                                                                                | in de nabijheid van het centrum van Goes mag worden aangenomen dat nieuwe zettingen als gevolg van de herinrichting van het plangebied niet zullen optreden. Wel moet bij de verdere uitwerking van het plan rekening worden gehouden met eventueel optredende zettingen als gevolg van de toe te passen bemaling tijdens de sanering en de bouw van de parkeerkelder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Natte natuur</b><br>Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.                                                                   | Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van (natte) natuur en heeft hier ook geen invloed op. Bescherming van (natte) natuur is niet aan de orde. De kadewand langs het Havenkanaal is niet geschikt voor inrichting tot natuurvriendelijke oever.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Onderhoud oppervlaktewater</b><br>Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden worden. Rekening houden met obstakelvrije onderhoudsstroken vrij van bebouwing en opgaande (hout)beplanting. | Mede vanwege de aanwezige grondankers vanuit de bestaande kadewand wordt het nieuwe gebouw op voldoende afstand uit de kade gebouwd. Onderhoud van oevers is niet aan de orde. Eventuele onderhoudswerkzaamheden aan de kadewand (vervangen gordingen, deksloof) of het uitdiepen van het kanaal kan worden uitgevoerd vanaf de waterzijde. Een onderhoudsstrook aan de landzijde is niet nodig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Andere belangen waterbeheer                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Relatie met eigendom waterbeheerder</b><br>Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van objecten (terreinen, milieuzonering) van de waterbeheerder niet belemmeren.                    | In de omgeving van het plangebied liggen geen objecten of terreinen welke in beheer zijn bij het waterschap. Het plangebied grenst wel aan het landhoofd van de ophaalbrug (Ringbrug) over het Havenkanaal. Deze brug is in beheer bij de gemeente Goes. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt in samenspraak met de gemeente bekeken welke eisen vanuit het functioneren van deze brug gelden. Direct langs het plangebied lopen tevens twee gemeentelijke persleidingen PVC250 mm en 315 mm. Dit zijn de persleidingen vanuit de wijk Noordhoek en de Houtkade (Goesemeer en Goese Schans). Bij de uitvoering van de werkzaamheden (bouw, sanering) moeten deze persleidingen kunnen blijven functioneren. Vooruitlopend op de werkzaamheden dient de ontwikkelaar hiertoe een plan van aanpak te overleggen bij de gemeente waarin dit is geborgd. |
| <b>Wegen in beheer bij het waterschap</b>                                                                                                                                                    | Het thema waterschapswegen is niet aan de orde vanwege de ligging van het plangebied nabij het centrum van Goes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

In reactie op het ingediende aanmeldformulier watertoets heeft het Waterschap Scheldestromen per email d.d. 17-04-2019 haar bevindingen ten aanzien van het plan kenbaar gemaakt, waarbij zij vaststelt dat:

- aanleg van nieuwe waterberging ter compensatie van de nieuwe verharding niet nodig is gezien de afwateringssituatie;
- afwatering op het kanaal zonder meer akkoord is wat betreft het waterschap;
- met de voorgenomen werken het belang van de waterkering niet in het gedrang komt;
- te zijner tijd voor het grondwater onttrekken een vergunning/ontheffing bij het waterschap zal worden aangevraagd;
- de watertoets voor de Albert Joachimikade 22-24 te Goes hiermee is afgerond.

De correspondentie met het waterschap inzake onderhavig plan is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

#### 4.5. Flora en fauna

##### 4.5.1. Ecologische quickscan

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet het aspect flora- en fauna aspect worden beoordeeld. Hierbij wordt in beeld gebracht of er beschermde plant- of diersoorten in het plangebied voorkomen en of de beoogde ontwikkeling hier effect op heeft.

Hiertoe is door Ecoresult een ecologische quickscan uitgevoerd (Ecoresult, ER20180813v02 d.d. 19-12-2018). Middels deze ecologische quickscan is onderzocht of onderhavig 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.

Navolgend zijn de conclusies uit de ecologische quickscan weergegeven. De gehele rapportage is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

##### 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 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 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 mogelijke 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 aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden, of daar direct aan voorafgaand.*

Op basis van de quickscan flora en fauna mag worden geconcludeerd dat er vanuit natuurwetgeving geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het planologische mogelijk maken van de met dit plan beoogde ontwikkeling.

#### 4.5.2. Stikstof

Voorliggend plan voorziet in de wijziging van de huidige bedrijfsbestemming in een woonbestemming ten behoeve van de bouw van 14 nieuwe appartementen. Nieuwe ontwikkelingen kunnen echter leiden tot een verhoging van de hoeveelheid stikstofdepositie in natuurgebieden. Sommige beschermde plantensoorten groeien alleen in voedselarme omstandigheden. Stikstof zorgt juist voor voedselrijkere grond, waardoor deze beschermde soorten kunnen verdwijnen en ook de diversiteit van plantensoorten achteruitgaat. In dit kader is beoordeeld of als gevolg van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging sprake is van een toename van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn hiertoe zowel de aanlegfase als de gebruiksfase doorerekend met behulp van Aeries Calculator. Een notitie van de bij deze berekeningen gehanteerde uitgangspunten alsmede de berekeningsresultaten zijn opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

In zowel de aanleg- als de gebruiksfase zijn er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit betekent dat op basis van de ingevoerde parameters (voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase) geen sprake is van een toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden met meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Hiermee is aangetoond dat zowel de aanleg- en bouwwerkzaamheden als het beoogde gebruik geen significant negatieve effecten hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura 2000-gebieden, en dat een vergunning Wet natuurbescherming (ten aanzien van stikstofdepositie) in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet nodig is.

#### 4.6. Milieuzonering

Bedrijven kunnen niet zonder meer naast een gevoelige functie, zoals een woning, worden gerealiseerd. Ook andersom moet er zorgvuldig worden gemotiveerd dat een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden. Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Een belangrijk hulpmiddel bij zonering is de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG. De publicatie geeft voor vele bedrijfstakken en installaties aan welke milieuonderwerpen een rol kunnen spelen en welke gemiddelde afstanden tot de woonbebouwing 'passend' zijn. In de handreiking is een lijst opgenomen die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Het voordeel van het instrument is, dat het een integrale benadering geeft. Er is per type bedrijf of activiteit in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en gevaar.

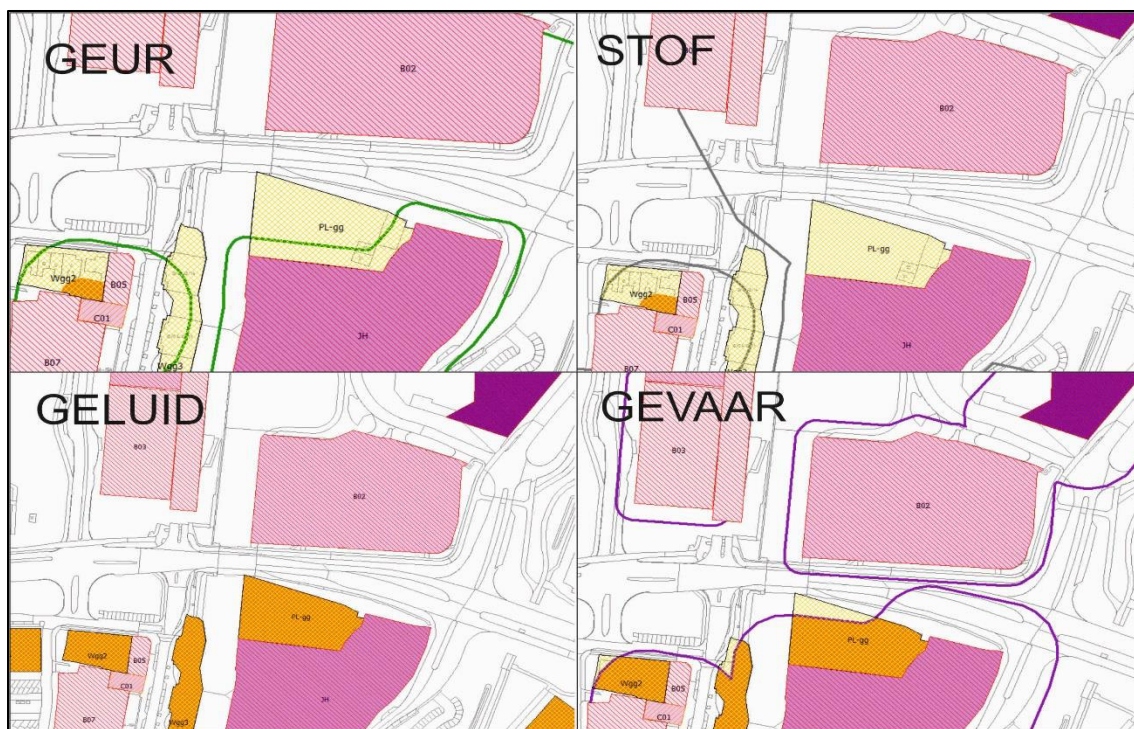
##### Omgevingstype gemengd gebied

De richtafstanden uit de publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengd gebied wordt daarbij als volgt gedefinieerd:

*Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.*

In de omgeving van onderhavig plangebied is sprake van detailhandel, centrumfuncties en een bouwmarkt. De locatie ligt tevens direct langs de hoofdinfrastructuur (Ringbaan). Op basis hiervan mag de omgeving worden getypeerd als gemengd gebied, en mogen de richtafstanden zoals genoemd in bijlage 1 van de VNG-publicatie worden verlaagd met één afstandsstap. Deze verlaging geldt alleen voor de aspecten geur, stof en geluid, en is niet van toepassing op het aspect gevaar.

Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' zijn de milieuzoneringen ter plaatse van onderhavig plangebied inzichtelijk gemaakt. Hiertoe is geïnventariseerd welke bedrijven en activiteiten in de omgeving van het plangebied bestemmingsplanmatig zijn toegestaan. Op basis van de milieucategorieën en/of SBI-codes zijn de milieucontouren voor deze bedrijven en activiteiten in kaart gebracht. Hiertoe is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu – module bedrijven en milieuzonering. In navolgende afbeelding zijn de verschillende milieucontouren ter plaatse van het plangebied weergegeven. Een volledig overzicht van de gehanteerde gegevens bij het bepalen van de milieucontouren is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting.



Milieucontouren vanuit omliggende bedrijvigheid ter plaatse van het plangebied

### Geur

Voor het aspect geur is vanuit de naastgelegen jachthaven een contour te zien ter plaatse van het plangebied. Dit betreft een 10-meter contour welke geldt voor het omgevingstype rustige woonwijk. Omdat hier sprake is van het omgevingstype gemengd gebied mag voor het aspect geur één afstand-stap terug worden gedaan (van 10 naar 0 meter), waardoor voor dit aspect niet langer sprake is van een milieucontour. Ook vanuit overige (bedrijfs)activiteiten in de omgeving is geen sprake van een geurhindercontour. Voor wat betreft het aspect geur geldt het plangebied derhalve niet als aandachtsgebied (aandachtsgebieden zijn oranje gearceerd).

### Stof

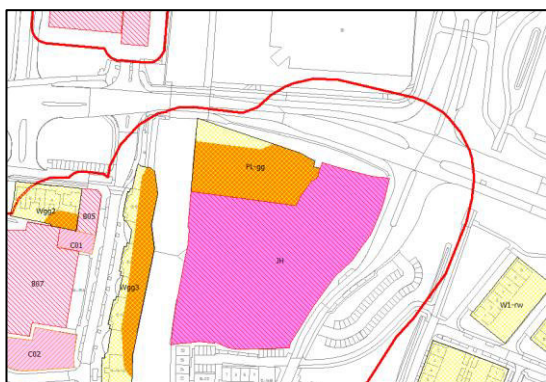
Voor het aspect stof liggen er evenmin milieucontouren binnen het plangebied. Op basis van de handleiding Bedrijven en Milieuzonering is nader onderzoek naar het aspect stof derhalve niet nodig.

### Geluid

In de afbeelding met betrekking tot het aspect geluid zijn het gehele plangebied en ook alle omliggende locaties met een woonbestemming oranje gearceerd. Deze oranje arcering geeft aan dat de betreffende locaties gelden als 'aandachtsgebied' bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Deze aanduiding als aandachtsgebied ten aanzien van geluid komt voort uit de geluidscontour rondom het bedrijf Betoncentrale Haringman B.V. aan de Houtkade. Op basis van het bestemmingsplan Havengebied Goes geldt ter plaatse van dit bedrijf de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – betonwarenfabriek/betonmortelcentrale' tot en met milieucategorie 5.2. Vanuit dit type bedrijf (SBI 23611/3) geldt voor het aspect geluid een richtafstand van 500 meter ten opzichte van gemengd gebied. Dit bedrijf is echter gelegen op een gezondeerd industrieterrein op basis waarvan regels gelden ten aanzien van de maximale geluidsbelasting op de zonegrens. Deze zonegrens ligt buiten het plangebied waardoor een aanvaardbaar geluidsniveau als gevolg van bedrijvigheid op het gezondeerde industrieterrein ter plaatse van het plangebied in principe is geborgd.

Indien geluid afkomstig van het gezondeerde industrieterrein buiten beschouwing wordt gelaten dan is vanuit de naastgelegen jachthaven eveneens sprake van 'aandachtsgebied' voor wat betreft het aspect geluid. Vanuit 'Jachthavens met diverse voorzieningen' (SBI 93291) geldt ten aanzien van gemengd gebied namelijk een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Indien deze richtafstand wordt berekend vanuit de grens vanuit de functieaanduiding 'jachthaven' (welke op basis van het bestemmingsplan Havengebied Goes geldt tot aan de perceelsgrens met onderhavig plangebied) dan is ter plaatse van een groot deel van onderhavig plangebied sprake van aandachtsgebied voor het aspect geluid. Indien de milieucontour echter wordt bepaald vanuit de fysieke begrenzing van de potentiële geluidsemissie, zijnde de ligplaatsen van de schepen, dan ligt de beoogde bebouwing ongeveer ter plaatse van deze 30-meter contour. De richtafstand van 30 meter zoals bedoeld in de VNG-publicatie geldt bovendien voor 'Jachthavens met diverse voorzieningen', terwijl het hier een relatief kleine jachthaven met beperkte voorzieningen betreft. Vanwege de afstand van ongeveer 30 meter tussen de beoogde bebouwing en de fysieke begrenzing van de jachthaven (de ligplaatsen), in combinatie met het relatief kleinschalige karakter van de jachthaven, mag worden aangenomen dat geluidsemissie vanuit de ligplaatsen van de jachthaven niet zal leiden tot een onaanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van het bouwvlak.

Op het terrein bij de jachthaven worden tevens kleine onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Vanuit deze onderhoudswerkzaamheden is ter plaatse van de beoogde nieuwe appartementen wel sprake van een aandachtsgebied voor het aspect geluid. De geluidsaspecten als gevolg van de onderhoudswerkzaamheden zijn daarom nader onderzocht. In paragraaf 4.7 van deze toelichting wordt verder ingegaan op alle relevante geluidsaspecten voor dit plan.



Aandachtsgebied voor geluid (oranje gearceerd) vanuit activiteiten in de jachthaven, gemeten vanuit de kadastrale grens van de jachthaven



30-meter contour (de hier van toepassing zijnde richtafstand voor het aspect geluid) gemeten vanuit de ligplaatsen van de jachthaven

### Gevaar

Vanuit de jachthaven geldt ter plaatse van het plangebied tevens een aanduiding als aandachtsgebied ten aanzien van het aspect gevaar. Deze aanduiding volgt uit de 30m-contour rondom de functie-aanduiding jachthaven uit het vigerend bestemmingsplan. Gevaar vanuit de jachthaven kan ontstaan als gevolg van de brandstoftanks en gasflessen welke aanwezig (kunnen) zijn op de jachten. Voor het aspect gevaar is het derhalve te rechtvaardigen om de risico-contour van 30 meter te meten vanuit de fysieke bron van het gevaar, zijnde de afgemeerde jachten. De 'gevaar'-contour komt daarmee deels over het plangebied te liggen, echter alleen ter plaatse van het terreindeel met een verkeersfunctie (ontsluitingsweg jachthaven, parkeren). Op dit deel van het terrein is er geen sprake van het 'langdurig verblijven' van personen, waardoor er geen sprake is van een relevante verhoging van het groepsrisico. Nader onderzoek naar het aspect gevaar vanuit de jachthaven is in het kader van onderhavig plan derhalve niet aan de orde.

## **4.7. Geluidhinder**

### **4.7.1. Wegverkeerslawaa**

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaa bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. Langs een verkeersweg ligt een planologisch aandachtsgebied (de zone). Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Het beoogde bouwvlak waarbinnen de bouw van nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt is gelegen binnen de geluidzone van de Ringbaan, de Albert Joachimikade en de J.A. van der Goeskade. In het kader van voorliggend plan is derhalve onderzocht of het geluidsniveau als gevolg van wegverkeer op de rand van het bouwvlak voldoet aan de daartoe geldende normen. De rapportage van dit akoestisch onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting. Navolgend zijn de bevindingen van het onderzoek weergegeven.

Het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt een geluidsbelasting van 48 dB op de buitengevels van woningen. Als gevolg van wegverkeerslawaaï is ter plaatse van de noordelijke, oostelijke en westelijke grens van het bouwvlak sprake van een overschrijding van deze voorkeursgrenswaarde.

Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. Deze verhoging is mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde. Voor nog te bouwen woningen binnen stedelijk gebied kan voor de aanwezige of te verwachten geluidsbelasting vanwege een aanwezige weg een hogere waarde worden vastgesteld van ten hoogste 63 dB [Wet geluidshinder art. 83.2].

De berekende geluidsbelasting op de grenzen van het bouwvlak overschrijdt niet deze maximale onthefingswaarde van 63 dB. Burgemeester en Wethouders kunnen derhalve besluiten om voor de te realiseren appartementen binnen het bouwvlak een hogere grenswaarde vast te stellen.

Ten aanzien van het geluidsniveau binnen in de nieuw te bouwen appartementen (binnenniveau) gelden eisen op basis van het Bouwbesluit. Om een goed akoestisch binnenniveau te realiseren dienen de gevels van de appartementen een bepaalde geluidsisolerende waarde te hebben. Het bepalen van deze geluidsisolerende waarde maakt deel uit van de technische uitwerking van het bouwplan en dient te worden getoetst in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning.

#### 4.7.2. Industrielawaai

In het kader van voorliggend plan moet inzichtelijk worden gemaakt dat enerzijds sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen, en anderzijds dat de bestemmingsplanwijziging niet leidt tot een beperking van de planologische rechten van omliggende percelen.

Het plangebied grenst direct aan de ten zuiden gelegen jachthaven De Werf. Dit betreft een relatief kleine jachthaven met circa 50 ligplaatsen. Op het terrein van de jachthaven zijn voorzieningen aanwezig in de vorm van een clubgebouw, sanitair, een kade met botenkraan en een (monumentale) werkplaats. Ten behoeve van het klein onderhoud aan de jachten kunnen binnen de jachthaven diverse geluidsrelevante activiteiten plaatsvinden. Deze activiteiten van de jachthaven mogen in de huidige situatie niet leiden tot een overschrijding van de geluidsbelasting op de gevels van de omliggende woningen (50, 45 en 40 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode).

In het akoestisch onderzoek (bijlage 9) is bepaald welke activiteiten binnen de jachthaven hiertoe in de huidige situatie kunnen worden uitgevoerd, en is bekeken of als gevolg van deze activiteiten mogelijk sprake is van overschrijding van de toegestane geluidsbelasting op de rand van het bouwvlak van de geprojecteerde nieuwe appartementen. Hiermee wordt inzichtelijk of ter plaatse van de nieuwe appartementen kan worden voldaan aan een goed akoestisch woon- en leefklimaat (in relatie tot de geluidsemis-sie vanuit de jachthaven), en of het planologisch mogelijk maken van nieuwe appartementen binnen het bouwvlak leidt tot een beperking in de mogelijkheden van de jachthaven om bepaalde activiteiten uit te voeren (ook wel aangeduid als de bestaande geluidsrechten of geluidsruimte).

De geluidsbelasting aan de zuidelijke grens van het bouwvlak (als gevolg van activiteiten in de jachthaven) is vergelijkbaar met de geluidsbelasting op de gevel van de appartementen aan de J.A. van der Goeskade (blok 8). Deze bestaande woningen aan de J.A. van der Goeskade mogen daarmee als maatgevend worden beschouwd voor de beschikbare 'geluidsruimte' van de jachthaven. Vanuit de nieuwe appartementen geldt derhalve geen extra 'belemmering' voor de akoestisch relevante activiteiten binnen de jachthaven.

Aangenomen mag worden dat als gevolg van de jachthaven geen (structureel) hogere geluidsbelasting op omliggende woningen plaatsvindt dan de daartoe geldende normen van 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Daarmee is ook ter plaatse van (de zuidgrens van) het bouwvlak in voorliggend plan geen sprake zijn van een hogere geluidsbelasting dan de daartoe geldende normen.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet leidt tot een beperking van de huidige rechten ten aanzien van geluidsemis-sie vanuit de jachthaven, en dat organisato-rische of fysieke maatregelen ter voorkoming van geluidsoverlast ter plaatse van de geprojecteerde appar-tementen (als gevolg van de jachthaven) niet nodig zijn.

#### **4.8. Verkeer**

##### **4.8.1. Huidige situatie**

In de huidige situatie wordt het terrein, samen met de jachthaven, ontsloten via een uitrit aan de Albert Joachimkade. Deze uitrit sluit aan op een rijbaan met éénrichtingsverkeer vanaf de kruising met de Ring-baan. Als gevolg van deze aansluiting op een rijbaan met éénrichtingsverkeer kan het gemotoriseerd ver-keer van en naar het plangebied ook maar in één richting verlopen.

De bermen langs de bestaande aansluiting op de Albert Joachimikade, en een deel van onderhavig plan-gebied, worden in de huidige situatie (oneigenlijk) gebruikt als (gratis) parkeerterrein. Als gevolg van dit gebruik als parkeerterrein wordt het aantal verkeersbewegingen via de bestaande uitrit geraamd op circa 100 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Voor langzaam verkeer (fietsers, voetgangers) is het plangebied bereikbaar via een smal paadje in de berm aan de westzijde van de Albert Joachimikade en aan de zuidzijde van de Ringbaan.

#### 4.8.2. Verkeersgeneratie en parkeren

In het kader van voorliggend plan komt het huidige gebruik als (gratis) parkeerterrein te vervallen en moet worden voorzien in de parkeerbehoefte vanuit de nieuwe woningen. Als gevolg van de nieuwe (woon)functie zullen ook de verkeersbewegingen van- en naar het plangebied veranderen.

Zowel het aantal te verwachten motorvoertuigbewegingen als de parkeerbehoefte zijn hiertoe bepaald op basis van CROW-kengetallen voor verkeersgeneratie en parkeren. 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 de volgende kengetallen:

##### Kencijfers CROW

| Omschrijving                                          | min. | max. | aandeel bezoekers |
|-------------------------------------------------------|------|------|-------------------|
| Verkeersgeneratie (mvt/etmaal per woning)             | 6,5  | 7,3  | -                 |
| Parkeerkencijfers (aantal parkeerplaatsen per woning) | 1,3  | 2,1  | 0,3 pp per woning |

Met betrekking tot parkeren heeft de gemeente Goes parkeerbeleid vastgesteld middels het Parkeerbeleidsplan 2009-2020. Binnen dit parkeerbeleidsplan zijn eveneens parkeernormen opgenomen. Voor woningen in het dure segment geldt op basis van dit beleid een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen bij woningen in het centrum tot 2,1 parkeerplaatsen bij woningen in overige gebieden (waarbij 0,3 parkeerplaats/woning beschikbaar moet zijn voor bezoekers). Op basis van de CROW-kengetallen en het gemeentelijk parkeerbeleidsplan wordt er binnen voorliggend plan derhalve van uitgegaan dat per appartement 2 parkeerplaatsen nodig zijn.

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

##### Parkeerbehoefte en verkeersgeneratie op basis van kencijfers

| Omschrijving                             | min.          | max.  | aandeel bezoekers |
|------------------------------------------|---------------|-------|-------------------|
| Aantal verkeersbewegingen (mvt/etmaal)   | 91            | 102,2 | -                 |
| Parkeerbehoefte (aantal parkeerplaatsen) | 18,2 / 23,8** | 29,4  | 4,2 pp            |

\* minimale parkeernorm CROW

\*\* minimale parkeernorm gemeentelijk parkeerbeleidsplan

Op basis van de kencijfers mogen vanuit de 14 nieuwe woningen circa 100 motorvoertuigbewegingen per etmaal worden verwacht. Dit is ongeveer gelijk aan het huidige aantal motorvoertuigbewegingen als gevolg van het gebruik als parkeerterrein. Als gevolg van onderhavig plan is per saldo derhalve geen sprake van een relevante wijziging in het aantal motorvoertuigbewegingen in de directe omgeving van het plangebied.

Vanuit de 14 nieuwe woningen bestaat een behoefte aan circa 28 parkeerplaatsen (op basis van 2 parkeerplaatsen per appartement). In deze parkeerbehoefte wordt geheel voorzien op eigen terrein. Een deel van de parkeerplaatsen wordt hierbij inpandig gerealiseerd in een ondergrondse parkeergarage onder de appartementen. Het resterende aantal parkeerplaatsen wordt op het buitenterrein gerealiseerd, en is daarmee ook beschikbaar voor bezoekers. Om enige flexibiliteit te bieden ten aanzien van de uitwerking van het bouw- en saneringsplan, en daarmee samenhangend de terreinindeling, is in onderhavig bestemmingsplan de situering van het benodigde aantal parkeerplaatsen nog niet exact aangegeven. Op basis van een verkennende studie naar de terreinindeling mag echter worden aangenomen dat het benodigde aantal parkeerplaatsen geheel binnen het plangebied kan worden ingepast, waarbij ook de ontsluiting van de aangrenzende jachthaven kan worden gegarandeerd.

Vanuit de jachthaven bestaat er eveneens een theoretische parkeervraag van 0,5 tot 0,7 parkeerplaatsen per ligplaats. Uitgaande van ca. 50 ligplaatsen bedraagt de totale parkeerbehoefte vanuit de jachthaven daarmee 25 tot 35 parkeerplaatsen. In deze parkeerbehoefte wordt momenteel voorzien middels de naast de jachthaven gelegen openbare parkeerplaats aan de overzijde van de Albert Joachimikade, en deels langs de toegangsweg naar de jachthaven welke tevens de ontsluitingsweg van onderhavig plangebied vormt.

Door de ontwikkelende partij en de gemeente is voorliggend plan besproken met een vertegenwoordiging van Jachthaven De Werf, en zijn afspraken gemaakt over de toegankelijkheid van de jachthaven en de parkeermogelijkheden langs de bestaande ontsluitingsweg. Uitgangspunt is dat bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan vijf parkeerplaatsen worden gerealiseerd nabij de toegangspoort van de jachthaven. Deze parkeerplaatsen worden fysiek afgescheiden van het buitenterrein bij de nieuwe appartementen. Voor zover deze parkeerplaatsen zijn gelegen op grond in eigendom bij de ontwikkelende partij, worden die terreindelen verkocht aan de jachthaven.

#### 4.8.3. Nieuwe situatie

Hoewel onderhavig plan niet leidt tot een wezenlijke wijziging in het aantal motorvoertuigbewegingen van en naar het plangebied, heeft de gemeente Goes de wens om de bestaande aansluiting op de Albert Joachimikade verkeerskundig aan te passen. Aanleiding hiertoe zijn enkele ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied.

Ter verbetering van de doorstroming van het verkeer op de Ringbaan is in de nabije toekomst een extra rijbaan op de Ringbrug voorzien. Deze extra rijbaan wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van de brug, ter

plaats van het bestaande voetpad. Als gevolg hiervan komt de voetgangersverbinding aan de zuidzijde over de brug te vervallen. Hiermee komt ook de directe voetgangersverbinding tussen onderhavig plangebied (vanaf de Albert Joachimikade) en de westzijde van het kanaal te vervallen. Aan de westzijde van het kanaal, hemelsbreed op circa 100 meter afstand van onderhavige plangebied, is plan Westerschans in ontwikkeling, waaronder de realisatie van een supermarkt.

In het kader van deze ontwikkelingen is door advies- en ingenieursbureau Juust een studie uitgevoerd naar een verbetering van de ontsluiting van het plangebied. Uit deze studie blijkt dat de ontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd verkeer in de huidige vorm kan worden gehandhaafd. De ontsluiting van het gebied voor langzaam verkeer dient echter verkeerskundig te worden verbeterd. Omdat het plangebied aansluit op een rijbaan met éénrichtingsverkeer voor alleen gemotoriseerd verkeer, dient het langzaam verkeer in beide richtingen via één zijde van de Albert Joachimikade, en afgescheiden van het gemotoriseerd verkeer te verlopen. Hiertoe zal aan de westzijde van de Albert Joachimikade een vrij liggende langzaamverkeersverbinding worden gerealiseerd. Dit voet-/fietspad loopt vanaf de aansluiting van het plangebied op de Albert Joachimikade tot aan de kruising met De Zouterij. Ter hoogte van de kruising met De Zouterij kan het langzaam verkeer weer via weerszijden van de rijbaan verlopen. Vanwege de beperkt beschikbare ruimte aan deze zijde van de Albert Joachimikade, en de aanwezige bomen in de wegberm, wordt deze langzaamverkeersverbinding uitgevoerd in halfverharding. Hierdoor kunnen de bestaande bomen in de wegberm worden gehandhaafd.

In navolgende afbeelding is de situering van de beoogde langzaamverkeersverbinding weergegeven. Het verkeerskundig en uitvoeringstechnisch ontwerp van de langzaamverkeersverbinding wordt verder uitgewerkt in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning.



*Situatieschets langzaamverkeersverbinding – Juust, variant 1, concept d.d.26-04-2019*

#### 4.9. Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Fijnstof ( $PM_{2,5}/PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

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

- Regels om de uitstoot (emissies) bij de bron te beperken: verontreinigende stoffen door de industriële en agrarische bedrijven en het gemotoriseerde verkeer.
- Grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau

Luchtkwaliteitsregels hebben gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden (Besluit NIBM). Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.

Volgens het Besluit NIBM draagt een project niet in betekenende 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 of stikstofdioxide. Dit komt overeen met een toename van maximaal  $1,2 \mu g/m^3$  voor zowel fijnstof als stikstofdioxide.

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:

 $\leq 1.500$  woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg $\leq 3.000$  woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 14 appartementen (woningen). Dit aantal is aanzienlijk lager dan het gestelde 3% criterium van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg, waardoor het plan aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Verdere toetsing van het plan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter ook het aspect blootstelling van belang: ook als een project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging, kan het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening toch onaanvaardbaar zijn om een project te realiseren op een locatie waar de luchtkwaliteit slecht is, bijv. in de nabijheid van een (snel)weg.

Ten aanzien van fijn stof ( $PM_{2,5}/PM_{10}$ ) gelden hiertoe richtwaarden ten aanzien van de blootstellingsconcentraties. Voor stikstofdioxide ( $NO_2$ ) geldt een grenswaarde. Deze richt- en grenswaarden zijn in navolgende tabel weergegeven. Daarbij is tevens aangegeven wat de concentratie van de betreffende parameters bedraagt ter plaatse van het plangebied.

| Parameter  | Plangebied        | Norm             | Toelichting norm                                                 |
|------------|-------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|
| $PM_{2,5}$ | 8-10 $\mu g/m^3$  | 14,4 $\mu g/m^3$ | Richtwaarde jaargemiddelde blootstellingsconcentratie vanaf 2020 |
| $PM_{10}$  | 15-17 $\mu g/m^3$ | 20 $\mu g/m^3$   | WHO advieswaarde jaargemiddelde concentratie                     |
| $NO_2$     | 18-20 $\mu g/m^3$ | 40 $\mu g/m^3$   | Grenswaarde jaargemiddelde concentratie sinds 2015               |

Jaargemiddelde concentraties ter plaatse van het plangebied in 2016

(bron: Atlas Leefomgeving, [www.atlasleefomgeving.nl/kaarten](http://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten))

Voldaan wordt aan alle richt- en grenswaarden voor blootstellingsconcentraties. In het kader van een goede ruimtelijke ordening bestaat er vanuit het aspect luchtkwaliteit derhalve geen bezwaar voor het mogelijk maken van een woonfunctie binnen onderhavig plangebied.

#### 4.10. Externe veiligheid

##### 4.10.1. Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

#### *Risicovolle inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van  $10^{-6}$  per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen*

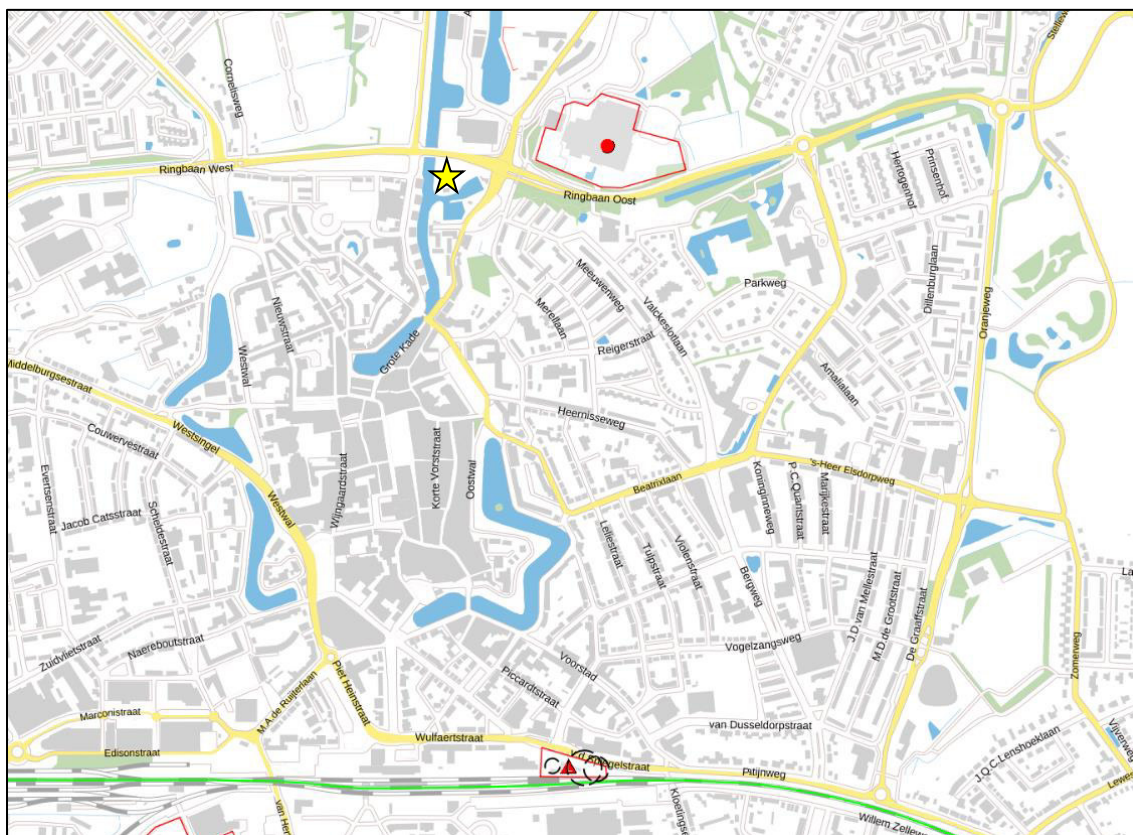
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van  $10^{-5}$  per jaar ter plaatse van (beperkt) kwetsbare objecten en een streefwaarde van  $10^{-6}$  per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de  $10^{-6}$ -waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR  $10^{-6}$  contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

#### *Besluit externe veiligheid buisleidingen*

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

#### 4.10.2. Toetsing en conclusie

Ten behoeve van de toetsing van voorliggend plan aan externe veiligheid is gebruik gemaakt van de Risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)). Navolgend is een uitsnede van de risicokaart van de omgeving van het plangebied weergegeven.



*Uitsnede risicokaart omgeving plangebied (ligging plangebied gemarkeerd met gele ster)*

Uit de risicokaart blijkt dat binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied slechts 1 inrichting met gevaarlijke stoffen aanwezig is. Dit betreft het Omnium aan de Zwembadweg 3, gelegen op circa 325 ten oosten van het plangebied. Binnen deze inrichting is een opslagtank (2500 liter) met chloorbleekloog aanwezig. Vanuit deze opslagtank met chloorbleekloog geldt geen PR  $10^{-6}$ -contour en is verantwoording van het GR niet nodig.

Het spoortraject Vlissingen-Bergen op Zoom, welke door de kern Goes loopt, behoort tot het Basisnet Spoor voor vervoer van gevaarlijke stoffen (Route 11, Sloehaven – Roosendaal West). Vanuit het spoor geldt geen PR-contour of plasbrandaandachtsgebied.

Het spoor maakt deel uit van de Regeling Basisnet en is daarmee aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de spoorlijn worden onder meer giftige stoffen vervoerd, waaronder stofcategorie D4 waarvoor een invloedsgebied van >4.000 m. geldt. Het plangebied ligt op circa 1.220 meter van het spoor en valt daarmee binnen het toxisch invloedsgebied van deze spoorlijn. Aangezien de ontwikkellocatie zich buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200-meter zone) bevindt, dient conform artikel 7 van het Bevt het groepsrisico enkel beperkt te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfraadzaamheid:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de spoorweg,
- De mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de spoorweg een ramp voordoet.

#### *Scenario*

Als gevolg van een ongeluk met een ketelwagen op het spoor kan een toxische wolk ontstaan door het lekken van toxisch gas of vloeistof. Navolgend wordt de beheersbaarheid/bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in dit scenario besproken.

#### *Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid*

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met een waterscherm. Een tijdige waarschuwing van de bevolking om te schuilen (ramen en deuren sluiten en ventilatie uitschakelen) en evacuatie naar locaties buiten het invloedsgebied zijn de belangrijkste taken van de brandweer en het bevoegd gezag bij een ongeval met giftige gassen en vloeistoffen. Maatregelen ter verbetering van de beheersbaarheid richten zich voor wat betreft externe veiligheid op de locatie waar de calamiteit plaatsvindt, dus bij de risicobron (spoorlijn) zelf. Omdat de risicobron zich buiten het plangebied bevindt is beheersbaarheid bij de bron in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet relevant.

Voor wat betreft de beheersbaarheid binnen het plangebied zelf moet worden gedacht aan maatregelen met betrekking tot bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Vanwege de ligging van het plangebied direct aan het Havenkanaal is (secundair) bluswater voldoende aanwezig. Wel dient bij de verdere uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan aandacht te worden besteed aan de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het terrein voor blusvoertuigen (opstelplaatsen) en overige hulpdiensten.

#### *Zelfredzaamheid:*

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Mensen op grotere afstand van de risicobron kunnen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel.

Ten behoeve van de zelfredzaamheid kunnen de volgende maatregelen worden genomen:

- Ventilatie: de beoogde bebouwing luchtdicht afsluitbaar maken. Dit houdt in dat ramen, ventilatie-roosters en deuren kunnen worden gesloten en dat mechanische ventilatie centraal kan worden uitgeschakeld zodat met één druk op de knop kan worden voorkomen dat toxisch gas naar binnen wordt gezogen.
- Verhogen van het risicobewustzijn: zorg dragen voor een goede informatievoorziening aan de aanwezige personen, opdat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit.

In het kader van voorliggend plan wordt de Veiligheidsregio om advies gevraagd met betrekking tot de te treffen maatregelen ten aanzien van zelfredzaamheid en rampbestrijding. Deze maatregelen zullen bij de verdere uitwerking van de plannen en in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning worden meegenomen.

#### 4.11. Kabels en leidingen

In de toegangsweg naar de jachthaven, welke deel uitmaakt van onderhavig plangebied, ligt een 300mm Asbest Cement (AC) waterleiding uit 1976. Dit zeer kwetsbare materiaal verdraagt geen enkele zetting en dient uiterst zorgvuldig te worden beschermd, ook in de planvorming.

Ten behoeve van deze waterleiding is een zakelijk recht gevestigd met een belemmerde strook van 2 meter ter weerszijden van de hartlijn van de leiding. Ter bescherming van de AC-waterleiding is in voorliggend bestemmingsplan - ter plaatse van de belemmerde strook - de dubbelbestemming 'Leiding – Water' met bijbehorende regels opgenomen.

In het tracé van de AC-waterleiding liggen tevens twee rioolpersleidingen (PVC250 en PVC315 mm) vanuit de wijk Noordhoek en de Houtkade (Goesemeer en Goese Schans). Deze persleidingen vallen binnen de beschermingszone van de AC-waterleiding en worden niet apart planologisch beschermd. Bij de uitvoering van bouw- en saneringswerkzaamheden moet er rekening mee worden gehouden dat deze leidingen kunnen blijven functioneren. Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden dient de ontwikkelaar hiertoe een plan van aanpak te overleggen aan de gemeente waarin dit is geborgd.

De ligging van alle kabels en leidingen binnen het plangebied is inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens van het Kabels en Leidingen informatiecentrum van het Kadaster. Een situatietekening van deze kabels en leidingen is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting.

## 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 5.1. Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het Rijk. In de ministeriële 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' hierna (Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

### 5.2. Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie- en maatvoeringsaanduidingen worden aangegeven, waarbinnen een aantal specifieke bouwregels en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. De topografische ondergrond die is gebruikt als basis voor de verbeelding heeft geen juridische status.

### 5.3. Regels

#### 5.3.1. Algemeen

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### 5.3.2. Inleidende regels

#### *Begripsbepalingen en Wijze van meten*

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitend over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte en andere maten, die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, moeten worden gemeten.

### 5.3.3. Bestemmingsregels

#### *Wonen*

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de bouw van het beoogde appartementencomplex gefaciliteerd. Hiertoe zijn een aantal specifieke aanduidingen opgenomen. Ten behoeve van het hoofdgebouw is een bouwvlak aangeduid. Uit de aanduiding 'gestapeld' blijkt dat uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd. De maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw is geregeld middels de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte en de regels voor het verhogen daarvan ten behoeve van het realiseren van een 8<sup>e</sup> bouwlaag. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ondergronds parkeren' faciliteert binnen het bouwvlak een ondergrondse parkeergarage. De inrit naar de parkeergarage kan zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Tevens zijn op de gronden bijbehorende bouwwerken met een goothoogte van 3.20 meter hoog en een totale hoogte van 5.00 meter toegestaan, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde van 2.00 meter hoog. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde die voor de voorgevel het hoofdgebouw worden gebouwd mogen maximaal 1.00 meter hoog zijn. Van het bestemmingsvlak dient 40% van het oppervlak ingericht te worden met beplanting.

#### *Leiding - Water*

De dubbelbestemming 'Leiding – Water' dient ter bescherming van de ter plaatse in de ondergrond aanwezige Asbest Cement waterleiding.

#### *Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2*

De gronden met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' zijn mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden van de gronden. Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen mogen onder voorwaarden vernieuwd of veranderd worden. Ter bescherming van de archeologische waarden dient de aanvrager voor het bouwen van een bouwwerk een archeologisch rapport te overleggen. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerken zijnde. Tot slot zijn in deze bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de archeologisch waardevolle gebieden te kunnen wijzigen.

### 5.3.4. Algemene regels

#### *Anti-dubbeltelregel*

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijv. ingeval

(onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

#### *Algemene bouwregels*

Met de regels inzake bestaande maten wordt voorkomen dat (ondergeschikte) afwijkingen onder het overgangsrecht komen te vallen. Tevens is een regeling opgenomen die waarborgt dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid bij nieuwbouw.

#### *Algemene aanduidingsregels*

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. Binnen het plan is een algemene aanduiding 'vrijwaringszone molenbiotop' opgenomen. Rondom de molen aan de Paardeweg dient rekening te worden gehouden met de molenbeschermingszone. Voor de in deze gebiedsaanduiding gelegen gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen aan bepaalde hoogten gebonden in verband met de windvang van deze molen. Burgemeester en wethouders kunnen afwijking verlenen om hogere bebouwing toe te staan mits de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden, zoals het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

#### 5.3.5. Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1. Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 sub a kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van onderhavig plan is door de gemeente Goes een grondexploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin het kostenverhaal is geborgd. Aan voorliggend plan zijn voor de gemeente Goes geen financiële risico's verbonden.

### 6.2. Maatschappelijk uitvoerbaarheid

#### 6.2.1. Afweging

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het planologisch mogelijk maken van de herstructurering van een voormalig bedrijfsterrein nabij het stadscentrum van Goes. De invulling met woningbouw vormt daarbij tevens de financiële drager voor sanering van de ter plaatse aanwezige bodemverontreiniging. Het plan sluit goed aan op de beleidsuitgangspunten van Rijk, provincie en gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan alle wet- en regelgeving ten aanzien van de diverse milieuaspecten en draagt bij aan verbetering van de lokale kwaliteit van de leefomgeving.

Het plan is in de voorbereidingsfase meerdere malen gepresenteerd aan- en afgestemd met de direct omwonenden (appartementen J.A. van der Goeskade) en een vertegenwoordiging van de naastgelegen watersportvereniging (jachthaven) De Werf. Bij het opstellen van het plan is zo veel mogelijk rekening gehouden met de wensen en belangen van deze partijen.

Realisatie van het plan leidt niet tot beperkingen in de gebruiksmogelijkheden of rechten van omwonenden of omliggende bedrijven of instellingen. Uit door deskundigen uitgevoerd onderzoek blijkt dat de voorgenomen bestemmingswijziging niet leidt tot een zodanig planologisch nadeliger situatie voor de jachthaven of de tegenovergelegen appartementen dat sprake is van planschade die hoger is dan het maatschappelijk risico.

Een voorontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 26 maart 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens de termijn dat het plan ter inzage heeft gelegen zijn twaalf inspraakreacties ontvangen. Deze zijn afkomstig van omwonenden van appartementengebouw 8 aan de J.A. van

der Goeskade en watersportvereniging 'De Werf'. Middels een antwoordnota 'Beantwoording reacties uit inspraak en vooroverleg m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan Albert Joachimikade 22-24 Goes' is een nadere toelichting gegeven op de betreffende planaspecten. De inspraakreacties hebben niet geleid tot een aanpassing van het plan.

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan tevens toegezonden naar de Provincie Zeeland, Waterschap Scheldestromen, DNWG, de Veiligheidsregio Zeeland en de Gasunie. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan zijn vooroverlegreacties ingediend door de provincie Zeeland en DNWG.

De provincie Zeeland merkt op dat het regionale woningbouwbeleid onlangs is geactualiseerd en dat dit ook als zodanig in de toelichting bij het bestemmingsplan moet worden benoemd. Deze aanpassing is doorgevoerd in voorliggende toelichting.

DNWG merkt op dat er binnen het plangebied een Asbest Cement (AC) waterleiding ligt, waartoe een zakelijk recht is gevestigd. Ter bescherming van deze AC-waterleiding is op verzoek van DNWG in voorliggend plan de dubbelbestemming 'Leiding - Water' opgenomen.

Het ontwerp bestemmingsplan "Albert Joachimikade 22-24 Goes" heeft m.i.v. 23 juli 2020 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Twee zijn afkomstig van bewoners/eigenaren van een appartementen aan de J.A. van der Goeskade, en één van de watersportvereniging 'De Werf'. Middels een antwoordnota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Albert Joachimikade 22-24 Goes' is een nadere toelichting gegeven op de betreffende planaspecten. De inspraakreacties hebben geleid tot de volgende aanpassingen van het plan:

1. De geactualiseerde regionale woningmarktafspraken zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan;
2. Middels tekstuele aanpassingen in de toelichting is verduidelijkt hoe het plan zich verhoudt tot de molenbiotoop van windmolen De Koornbloem.
3. Het B&W-besluit omtrent de aanmeldnotitie m.e.r. is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.

Voor het overige leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Een volledige overzicht van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is opgenomen in de antwoordnota in bijlage 1 van deze toelichting.

#### 6.2.2. Conclusie

Op basis van een integrale afweging van alle belangen wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van belemmeringen die het planologisch mogelijk maken van de voorgenomen bouw van 14 appartementen aan de Albert Joachimikade 22-24 te Goes in de weg staan. De gemeente verleent derhalve medewerking aan het initiatief.