



## GEMEENTE GOES

Ruimtelijke onderbouwing 'Gamma, Goese Polder'

|                      |                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------|
| <b>gemeente</b>      | Goes                                          |
| <b>titel</b>         | Ruimtelijke onderbouwing 'Gamma, Goese Poort' |
| <b>projectnummer</b> | GO2003                                        |
| <b>status</b>        | Definitief                                    |
| <b>concept</b>       | 21 april 2016                                 |
| <b>definitief</b>    | 11 juli 2016                                  |



**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**



## **RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

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

### **INHOUD**

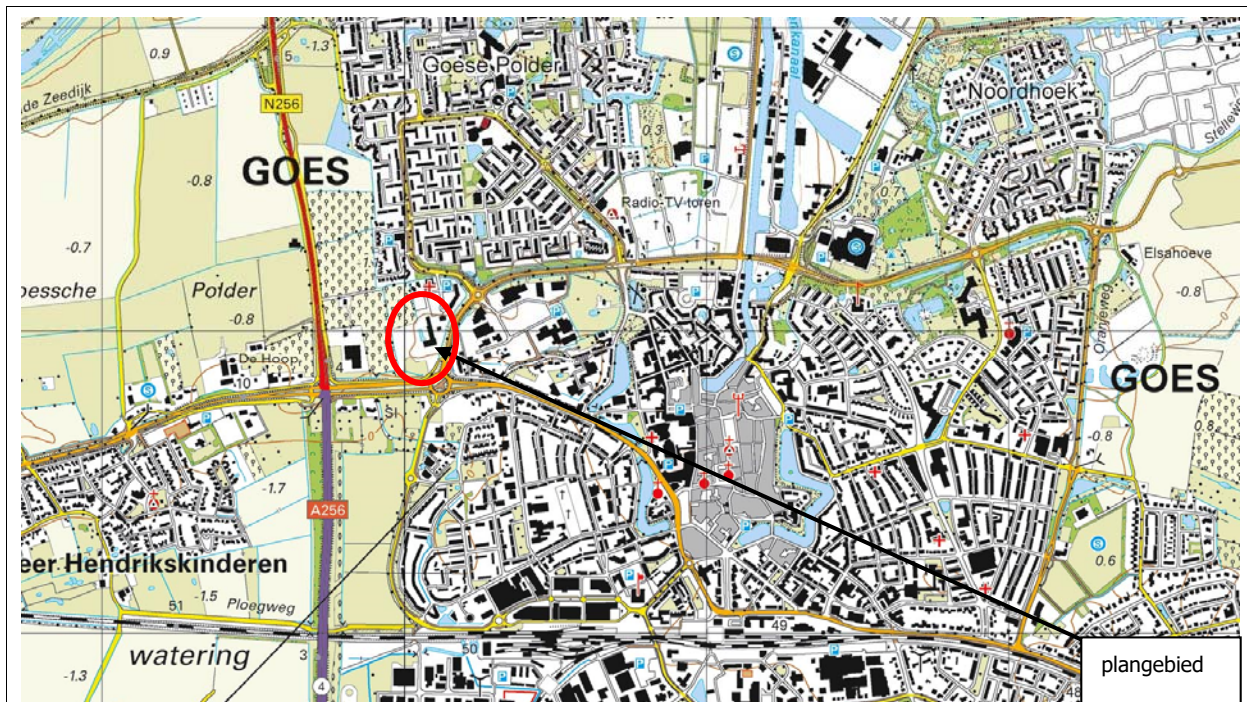
|      |                               |    |
|------|-------------------------------|----|
| 1    | INLEIDING                     | 5  |
| 1.1  | Aanleiding                    | 5  |
| 1.2  | Vigerend bestemmingsplan      | 5  |
| 1.3  | Leeswijzer                    | 5  |
| 2    | HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE   | 7  |
| 2.1  | Huidige situatie              | 7  |
| 2.2  | Beoogde ontwikkeling          | 7  |
| 3    | BELEIDSKADERS                 | 11 |
| 3.1  | Rijksbeleid                   | 11 |
| 3.2  | Provinciaal beleid            | 12 |
| 3.3  | Gemeentelijk beleid           | 13 |
| 3.4  | Toetsing beleidskaders        | 14 |
| 4    | KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING | 17 |
| 4.1  | Bodem                         | 17 |
| 4.2  | Archeologie                   | 20 |
| 4.3  | Cultuurhistorie               | 21 |
| 4.4  | Water                         | 22 |
| 4.5  | Ecologie/flora en fauna       | 27 |
| 4.6  | Milieuhinder                  | 28 |
| 4.7  | Geluidhinder                  | 29 |
| 4.8  | Luchtkwaliteit                | 31 |
| 4.9  | Externe veiligheid            | 34 |
| 4.10 | Overige belemmeringen         | 36 |
| 5    | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID   | 37 |
| 6    | PROCEDURELE ASPECTEN          | 39 |
| 7    | MOTIVERING                    | 41 |
| 7.1  | Afweging                      | 41 |
| 7.2  | Conclusie                     | 41 |

**BIJLAGENBOEK:**

1. Distributieplanologische onderbouwing Goese Poort, d.d. 31 maart 2016;
2. Bodemonderzoeken;
3. Archeologisch onderzoek;
4. Quicksan natuurwetgeving, d.d. 24 november 2015;
5. Externe veiligheid, structuurvisie Goese Poort, d.d. 25 februari 2016;
6. Verantwoording Groepsrisico;
7. Onderzoek Luchtkwaliteit Goese Poort;
8. Rapport Aeries Calculator;
9. Waterparagraaf.







Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart



# **1 INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding**

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

Vanwege ruimtegebrek op de huidige locatie wenst de bouwmarkt Gamma haar vestiging aan de Marconistraat te Goes te verplaatsen naar de zichtlocatie nabij het Tiendenplein. In figuur 1 en 2 is respectievelijk de ligging van de projectlocatie en een straatnamenkaart opgenomen.

## **1.2 Vigerend bestemmingsplan**

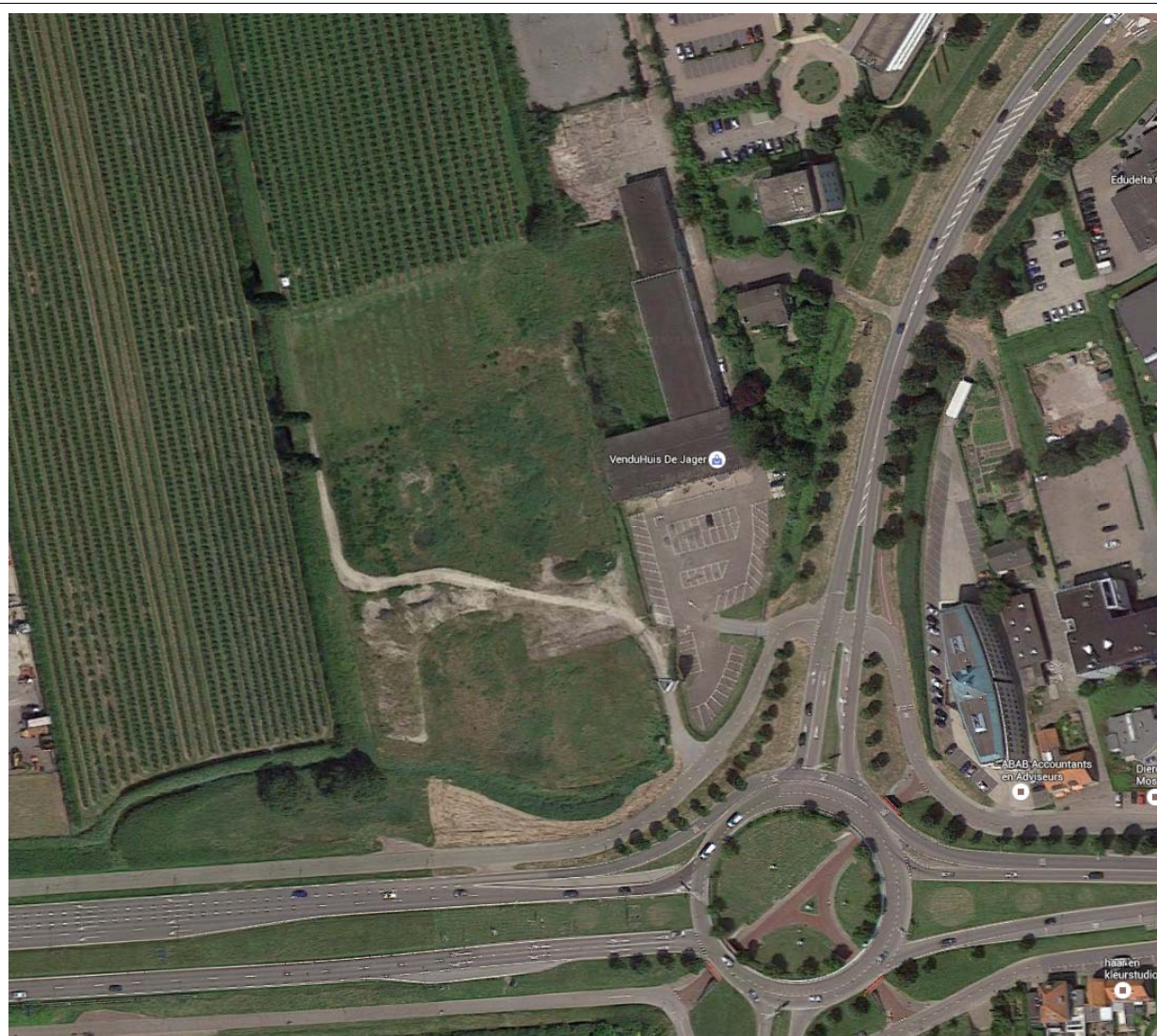
De gronden waarop de beoogde ontwikkeling zijn gelegen, vallen onder het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Goese Polder' (vastgesteld d.d. 13-06-2013). De gronden kennen de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Daarnaast is ook de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' over het plangebied gelegen. Het realiseren van een bouwmarkt is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. Binnen het bestemmingsplan is ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Het volgen van een Wabo-procedure is derhalve noodzakelijk.

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

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

## **1.3 Leeswijzer**

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4, kwaliteit van de leefomgeving, komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een motivering voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan gegeven.



Figuur 3: Luchtfoto bestaande situatie

## **2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE**

### **2.1 Huidige situatie**

#### Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestelijke entree van Goes. De gronden maken onderdeel uit van de Goese Poort. De Goese Poort is in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw aangelegd en behoort tot de oudere bedrijventerreinen van Goes. Van de locatie Goese Poort aan de overzijde van de Ringbaan-West zijn de bedrijven al geruime tijd vertrokken en is bedrijfsbebouwing achtergebleven. Aan de randen liggen enkele kantoorgebouwen. Op de Goese Poort zijn momenteel ZLM, Gebr. Weststrate, Venduhuis de Jager, De Levensbron (kerk) en Remaco Multimedia gevestigd. Een pand (2.680 m<sup>2</sup> bvo (bruto vloer oppervlak)) stond begin februari 2016 te huur bij Synchro bedrijfshuisvesting.

Concreet wordt het plangebied omsloten door, aan de noord- en westzijde een boomgaard, aan de oostzijde door gronden van VenduHuis De Jager en aan de zuidzijde door de gronden beoogd voor een restaurant met daarachter de 's-Heer Hendrikskinderendijk.

#### Het bedrijf

Op dit moment is Gamma in het Marconigebied gevestigd. De winkel meet 2.900 m<sup>2</sup> wvo (winkel vloeroppervlak) en 3.500 m<sup>2</sup> bvo. De verkopen lopen goed maar worden geremd door een gebrek aan ruimte. Door de ondiepe winkel was het bijvoorbeeld niet mogelijk om een landelijk ingevoerde balie in Goes te implementeren. Ook wordt op diverse plaatsen in de winkel de ruimte gemist om voldoende voorraad te houden waardoor 'out of stock' vaker voorkomt. De consument is gewend geraakt aan grote bouwmarkten. Omdat Gamma op de huidige oppervlakte de benodigde kwaliteit niet kan leveren wil zij uitbreiden.

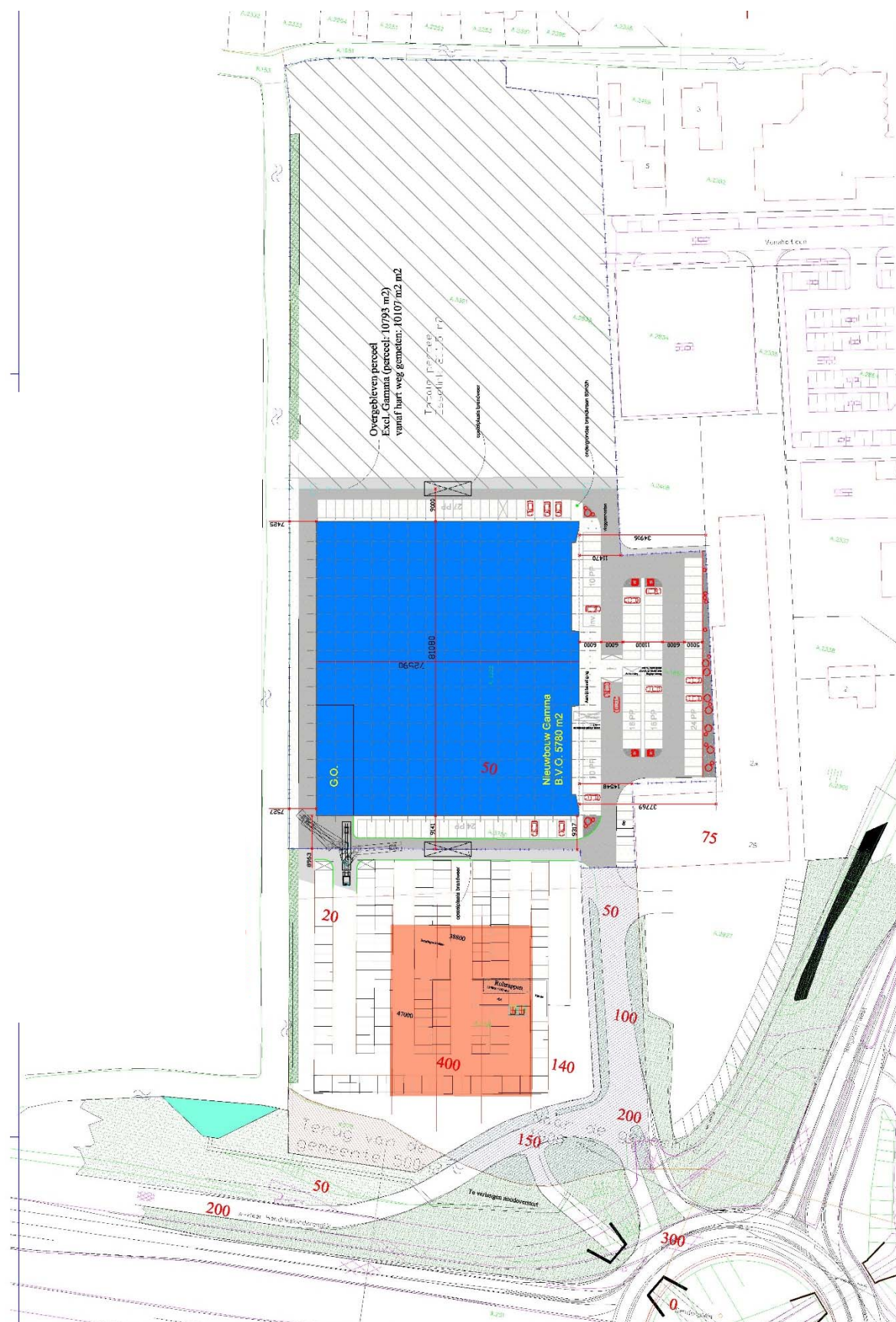
Op de huidige locatie zijn onvoldoende fysieke mogelijkheden om de gewenste grootte (zonder hinder voor de omgeving) en met een praktische breedte en diepte te kunnen exploiteren. Bovendien blijft het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein beperkt.

### **2.2 Beoogde ontwikkeling**

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

De Gamma zal van de woonboulevard naar het voormalige natuurstenhuis verhuizen, naast het kantoor van de ZLM. De bouwmarkt zal qua volume ook toenemen ten opzichte van de huidige locatie.





Figuur 4: Beoogde inrichting terrein

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

#### Inrichting van het terrein

In figuur 4 is de beoogde inrichting van het terrein weergegeven. De bouwmarkt wordt ongeveer 5.780 m<sup>2</sup> bvo. Daarvan wordt 1.000 m<sup>2</sup> ingericht als magazijn en personeelsruimte. De bouwmarkt zal ongeveer 4.830 m<sup>2</sup> wvo beslaan.

De maximale bouwhoogte van het gebouw zal circa 8 meter bedragen. De lengte en breedte van het gebouw bedraagt circa 73 meter x 81 meter.

De beoogde gevelbeelden zijn opgenomen in figuur 5.

#### Parkeerbalans

De parkeervoorzieningen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd, rondom de bedrijfsgebouwen. Daarnaast is met de eigenaar van het beoogde naastgelegen restaurant afgesproken om de parkeerplaatsen door beide partijen te laten gebruiken, om ook op piekmomenten te kunnen voorzien in de parkeervraag. In de onderstaande tabel is de parkeerbalans weergegeven.

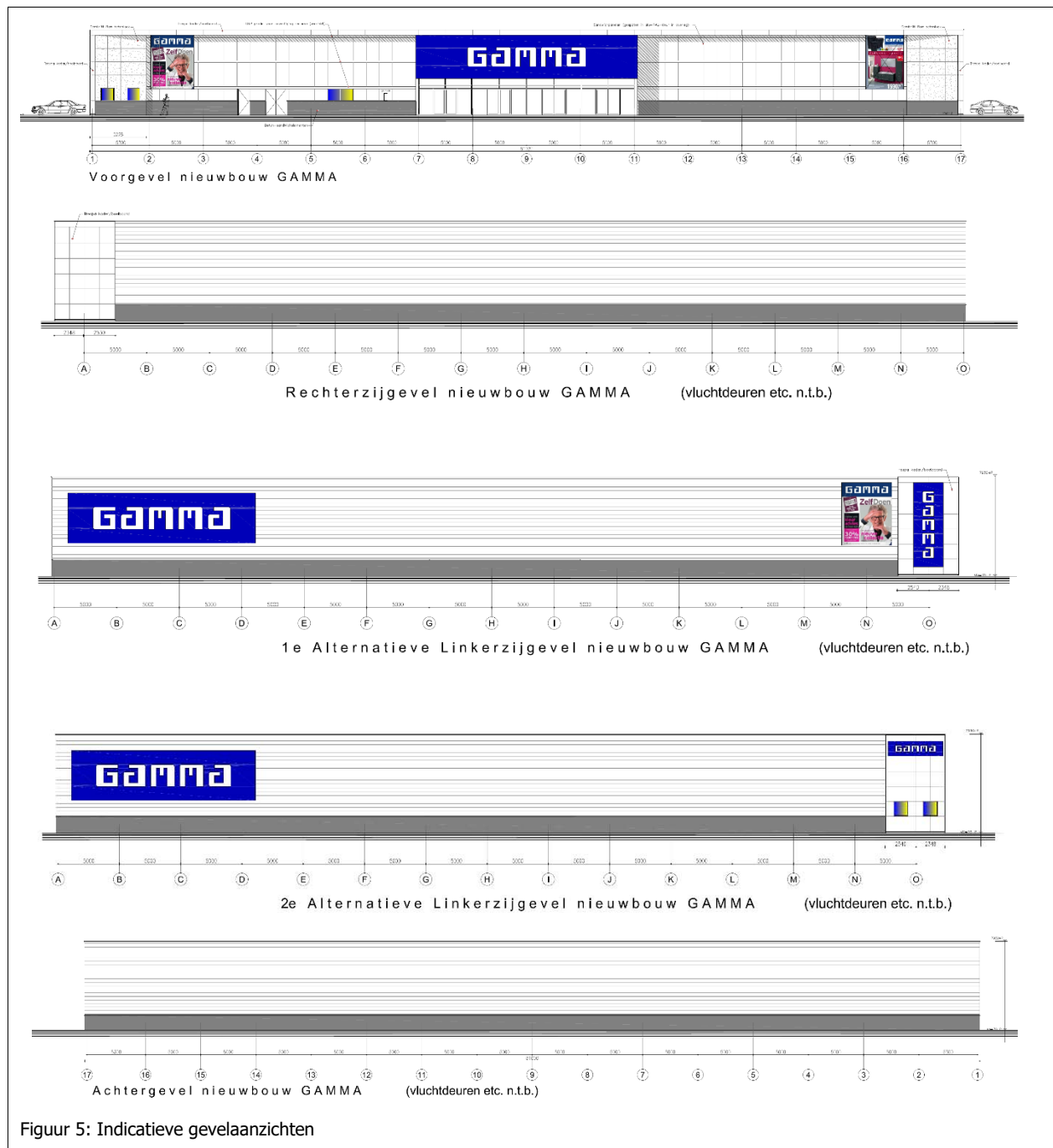
Op basis van de CROW-uitgave: kencijfers en verkeersgeneratie (2012), kan worden opgemaakt dat het plangebied is gelegen in een stedelijk gebied met een matige stedelijkheidsgraad. Daarbij bestaat het type woonmilieu ter plaatse van het plangebied uit een schil/overloopgebied. Parkeerkencijfers van een bouwmarkt bedragen minimaal 1,6 parkeerplaats tot maximaal 2,1 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo). Dit betekent voor de Gamma dat de parkeereis bedraagt:

- Minimaal: 5.780 m<sup>2</sup> bvo x 1,6 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> = 93 parkeerplaatsen;
- Maximaal: 5.780 m<sup>2</sup> bvo x 2,1 parkeerplaats per 100m<sup>2</sup> = 122 parkeerplaatsen.

Ten behoeve van de Gamma is op eigen terrein voorzien in 120 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn in de omgeving ook nog parkeerplaatsen aanwezig:

|          |     |
|----------|-----|
| Nian Hao | 150 |
| Kerk     | 65  |
| Totaal   | 215 |

Met het bedrijf Nian Hao zijn afspraken gemaakt over samengebruik van de parkeerterreinen in de piekuren zoals bijvoorbeeld koopavond. Op basis van de voorgaande berekening blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving aanwezig is om het tekort (in de maximale situatie) van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein op te vangen.



Figuur 5: Indicatieve gevelaanzichten



### 3 BELEIDSKADERS

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

#### 3.1 Rijksbeleid

##### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

##### *Waarborgen kwaliteit leefomgeving*

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

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

### 3.2 Provinciaal beleid

#### Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

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

#### *Detailhandel*

De duurzaamheidsladder voor stedelijke ontwikkeling is ook van toepassing op detailhandel. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de Provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. Kernwinkelgebieden vervullen een belangrijke economische functie voor bewoners en toeristen en verdienen bescherming. In kernen zonder kernwinkelgebied is ruimte voor lokale detailhandel en buiten bestaand bebouwd gebied zijn kleinschalige en aan het buitengebied gebonden vormen van detailhandel mogelijk.

Detailhandel in volumineuze of gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte inkopen (zoals woon- en autobranche, doe-het-zelf, bruin- en witgoed, tuincentra) is toegestaan op de aan de (binnen)stadsrand gesitueerde PDV-locaties. Inzet is verdere concentratie alleen op de locaties Zierikzee Boerenweg, Poortvliet-Noord, Goes Marconigebied, Middelburg Mortiere, Terneuzen Kennedylaan en Hulst Morres toe te staan. Branches in de dagelijkse boodschappen en recreatief winkelen horen niet op PDV-locaties thuis.

#### Verordening ruimte provincie Zeeland

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

#### *Bedrijven en detailhandelsvoorzieningen, artikel 2.2*

1. In een bestemmingsplan worden bedrijven uitsluitend toegelaten op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening daartoe zijn bestemd alsmede op bedrijventerreinen.
8. In een bestemmingsplan worden nieuwe detailhandelsvoorzieningen, daaronder mede verstaan de uitbreiding van bestaande detailhandelsvoorzieningen, primair toegelaten in bestaande kernwinkelgebieden. In de toelichting bij een bestemmingsplan waarin nieuwe detailhandelsvoorzieningen, met inbegrip van de uitbreiding van bestaande -voorzieningen, worden toegelaten wordt inzicht gegeven in de wijze waarop het plan bijdraagt aan het beleidsdoel van bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden.
9. Het achtste lid is niet van toepassing op de in bijlage 2 bij deze verordening genoemde categorieën.

#### *Bijlage 2: Bijlage bij artikel 2.2, negende lid*

De hoofdregel bij detailhandel is bundeling en concentratie in bestaande kernwinkelgebieden. Op deze hoofdregel wordt onder andere de onderstaande categorie als uitzondering benoemd:

B. In een bestemmingsplan kunnen nieuwe grootschalige detailhandelsvoorzieningen, behoudens vestiging in bestaande kernwinkelgebieden, tevens worden toegelaten binnen de bestaande en

als zodanig op kaart 2, behorende bij deze verordening, aangegeven locaties. In Goes betreft dit het Marconigebied.

Eerst indien in de toelichting bij een bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat binnen de in de eerste volzin bedoelde locaties geen ruimte beschikbaar is kan de vestiging van de in de eerste volzin bedoelde detailhandelsvoorzieningen elders geconcentreerd worden toegelaten op een locatie die passend, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, is ontsloten of als zodanig wordt ontwikkeld. Kleine op de lokale markt gerichte vestigingen van detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen mogen zich buiten de hiervoor genoemde gebieden en locaties vestigen, indien qua omvang en verkeersontsluiting noodzakelijk ook op enige afstand van het kernwinkelgebied, mits de vestiging plaatsvindt binnen de bebouwde kom.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### Structuurvisie # Goes 2040

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

#### *Perifere detailhandel*

Het Marconigebied is de bestaande locatie met grootschalige winkels op loopafstand van de binnenstad. Hier zijn onder andere de bekende woonboulevardzaken gevestigd (bouwmarkt, meubelen, keukens etc), een aantal aanverwante winkels in bruin- en witgoed en woonaccessoires, maar ook enkele branches die hier vanuit de detailhandelsstructuur minder passend zijn. Er is nog beperkt uitbreidingsruimte op deze locatie. Als er nieuwe ruimte ontstaat of bestaande panden vrijkomen kan het karakter verder verschuiven van louter woonboulevard naar bredere concentratie voor perifere grootschalige aanbod. Naast de reguliere perifere detailhandelsbranches kan worden gedacht aan bruin- en witgoed, sport en spel en fiets- en autoaccessoires. Deze branches zijn alleen van toepassing in afstemming met en volgend op de ontwikkeling in de binnenstad. Voor de uitbreiding van de modische branches en dagelijkse artikelen komt deze locatie niet in aanmerking. Het Marconiterrein biedt onvoldoende ruimte om de hedendaagse bouwmarkten en tuincentra te kunnen huisvesten. Omdat daar wel vraag naar bestaat onderzoekt de gemeente de mogelijkheid van een tweede locatie voor de clustering van grootschalige woonwinkels. Gedacht wordt aan de locatie Klein Frankrijk/Goese Poort.

#### *Goese Poort/Klein Frankrijk*

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

### *Grote vernieuwingsopgaven*

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

### Detailhandelsvisie 2009

De detailhandelsvisie geeft een helder inzicht in de gewenste en haalbare, zowel kwantitatieve als in kwalitatieve zin, detailhandelsstructuur voor de gehele gemeente. De visie beschrijft het perspectief van de afzonderlijke voorzieningencentra en beschrijft hoe deze ruimtelijk en functioneel ten opzichte van elkaar gepositioneerd dienen te worden in een toekomstige gerichte detailhandelsstructuur.

### *Ruimte voor uitbreiding*

Ondanks het ruimte winkelaanbod bestaan er mogelijkheden, vanwege de sterke regionale positie en de verwachte groei van de bevolking, het winkelaanbod in Goes nog verder uit te breiden. Toevoeging van nieuwe winkels en schaalvergroting van bestaande winkels behoren beiden tot de mogelijkheden.

### *Nieuwe locatie voor combinatie bouwmarkt en tuincentrum*

Ontwikkelingen in de markt nopen tot schaalvergroting en bij voorkeur samengaan van bouwmarkten en tuincentra. Zowel de bouwmarkt aan de A. Joachimikade als het tuincentrum in 's-Heer Hendrikskinderen hebben de wens uit te breiden. Op de huidige locaties ontbreekt deze ruimte voor een dergelijke uitbreiding.

Op een gezamenlijke goed bereikbare locatie kunnen de ondernemingen een koppel vormen met een sterke aantrekkingskracht in de eigen gemeente en de regio. Deze locatie dient gezocht te worden buiten de huidige structuur op een nieuwe of een te herontwikkelen locatie, aangezien op de locaties binnen de detailhandelsstructuur onvoldoende ruimte voor een dergelijk concept beschikbaar is. Behalve voldoende ruimte en een goede (auto)bereikbaarheid zijn ruimte parkeermogelijkheden, zichtbaarheid, herkenbaarheid en aansluiting op belangrijke verkeerswegen belangrijke succesfactoren.

## **3.4 Toetsing beleidskaders**

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

### Ladder voor duurzame verstedelijking

Op rijks- en provinciaal niveau dient getoetst te worden aan het 'waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving'. Hiervoor wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder, moet allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Hieronder volgt dan ook een onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze onderbouwing is gebaseerd op het 'Distributieplanologische onderbouwing Goese Poort' opgesteld op 31 maart 2016 door Ecorys welke is opgenomen in bijlage 1.

### *Eerste trede: is er een actuele regionale behoefte?*

In de eerste trede van de ladder wordt de voorgenomen stedelijke ontwikkeling tegen het licht van de regionale behoefte gehouden. In paragraaf 3.1 van het 'Distributieplanologische onderbouwing Goese Poort' is aangetoond dat er zowel op dit moment als in de toekomst voldoende uitbreidingscapaciteit bestaat om de vergroting van de Gamma te kunnen faciliteren.

De ladder schrijft eveneens voor dat bij de beoordeling van een voorgenomen stedelijke ontwikkeling ook winkelleegstand moet worden betrokken. Er dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het tegengaan van winkelleegstand en niet de voorkeur is gegeven aan herstructurering of transformatie van bestaande winkelpanden. In paragraaf 3.3 van het 'Distributieplanologische onderbouwing Goese Poort' is geconcludeerd dat het onaannemelijk is dat er in het Marconigebied door de sluiting van de Gamma bouwmarkt relevante leegstand zal ontstaan in de omgeving van winkelpanden van eventuele indieners van zienswijzen op het bestemmingsplan dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling Goese Poort mogelijk gaat maken.

#### *Tweede trede: ligging binnen het bestaand stedelijk gebied*

Bij de tweede trede moet afgewogen worden of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling al dan niet zal worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke structuurvisie geeft aan dat de planlocatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling ligt binnen het stedelijk gebied van Goes. Het gaat om de herontwikkeling van het bedrijventerrein Goese Poort. Met de realisatie van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling wordt een deel van de actuele regionale behoefte aan meer bouwmarkt-vloeroppervlakte opgevangen binnen het stedelijk gebied.

Er moet bij de tweede trede ook de vraag worden gesteld of er in de gemeente Goes geen betere locatie beschikbaar was voor de verplaatsing en vergroting van de bouwmarkt. In de gemeentelijke structuurvisie '#Goes 2040', in de detailhandelsvisie Goes en in het bestemmingsplan Marconigebied wordt gesteld dat de gemeente de mogelijkheid voor een tweede locatie voor grootschalige bouwmarkten, tuincentra en een hotel/restaurant-complex onderzoekt omdat het Marconigebied onvoldoende ruimte biedt om de hedendaagse bouwmarkten en tuincentra te kunnen huisvesten.

Uit de beoordeling van mogelijk alternatieve locaties in het distributieplanologisch onderzoek voor bouwmarkt Gamma leidt tot de conclusie dat er binnen Goes geen betere locaties voorhanden zijn voor de vestiging van een Gamma bouwmarkt van de voorgenomen orde van grootte dan de locatie Goese Poort. De vestiging van de Gamma bouwmarkt op de planlocatie Goese Poort vormt de beste optie.

Omdat het antwoord op de tweede vraag positief is, is de ladder voor duurzame verstedelijking hiermee doorlopen.

#### Overig beleid

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

#### *Provinciaal beleid*

Het provinciaal beleid gaat uit van behoud/versterking en bundeling/concentratie van de detailhandel in binnensteden en dorpscentra. Een bestemmingsplan dat niet hieraan bijdraagt is in beginsel strijdig met het beleid. Uitzonderingen zijn mogelijk, mits aannemelijk wordt gemaakt dat, mede gelet op specifieke vestigingseisen, in de centra voldoende vestigingsruimte ontbreekt.

Zo maakt bijlage 2 van de verordening een uitzondering voor grootschalige detailhandel (> 1.500 m<sup>2</sup>). Deze detailhandel heeft een bovenregionale functie en genereert verhoudingsgewijs veel mobiliteit en een daarmee samenhangende parkeerbehoefte. Een bestemmingsplan voor het Marconigebied kan nieuwe detailhandel in doelgerichte, laagfrequente aankopen toelaten, zoals bijvoorbeeld een bouwmarkt. De gemeente kan vervangende locaties zoeken mits:

- a. het Marconigebied niet voldoende ruimte meer biedt (de structuurvisie 2012 geeft dit aan);



- b. tot een richtinggevend eindbeeld van bijvoorbeeld 20.000 m<sup>2</sup> volume (de structuurvisie wees de Goese Poort aan voor bouwmarkten, tuincentra en hotel/restaurants; het nieuwe bestemmingsplan gaat het eindbeeld van figuur 2.2 mogelijk maken, inclusief tuincentrum gaat het om circa 13.500 m<sup>2</sup> bvo en exclusief tuincentrum om 7.800 m<sup>2</sup> bvo);
- c. de locatie voor verschillende middelen van vervoer is ontsloten (auto, fiets, te voet).

De verplaatsing van de Gamma bouwmarkt naar de planlocatie Goese Poort, daarmee een bijdrage leverend aan de herontwikkeling van het bedrijventerrein, is daarom niet strijdig aan de beleidsuitgangspunten van de provincie voor detailhandel.

#### *Gemeentelijk beleid*

De voorgenomen vestiging van een bouwmarkt, tuincentrum en hotel/restaurant op de Goese Poort werd verankerd in de gemeentelijke structuurvisie (2012). In deze structuurvisie bevestigt de gemeente aan dat er te beperkt uitbreidingscapaciteit is in het Marconigebied om bouwmarkten van voldoende grootte te kunnen huisvesten. Omdat daar wel vraag naar bestaat onderzocht de gemeente de mogelijkheid van een tweede locatie. Genoemd werd de locatie Goese Poort.

De detailhandelsvisie geeft aan dat voor een bouwmarkt een andere locatie buiten de detailhandelsstructuur moet worden gezocht, bij voorkeur in combinatie met een tuincentrum. Het Marconigebied heeft de ruimtelijke mogelijkheden hiervoor niet.

#### Conclusie

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

## 4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

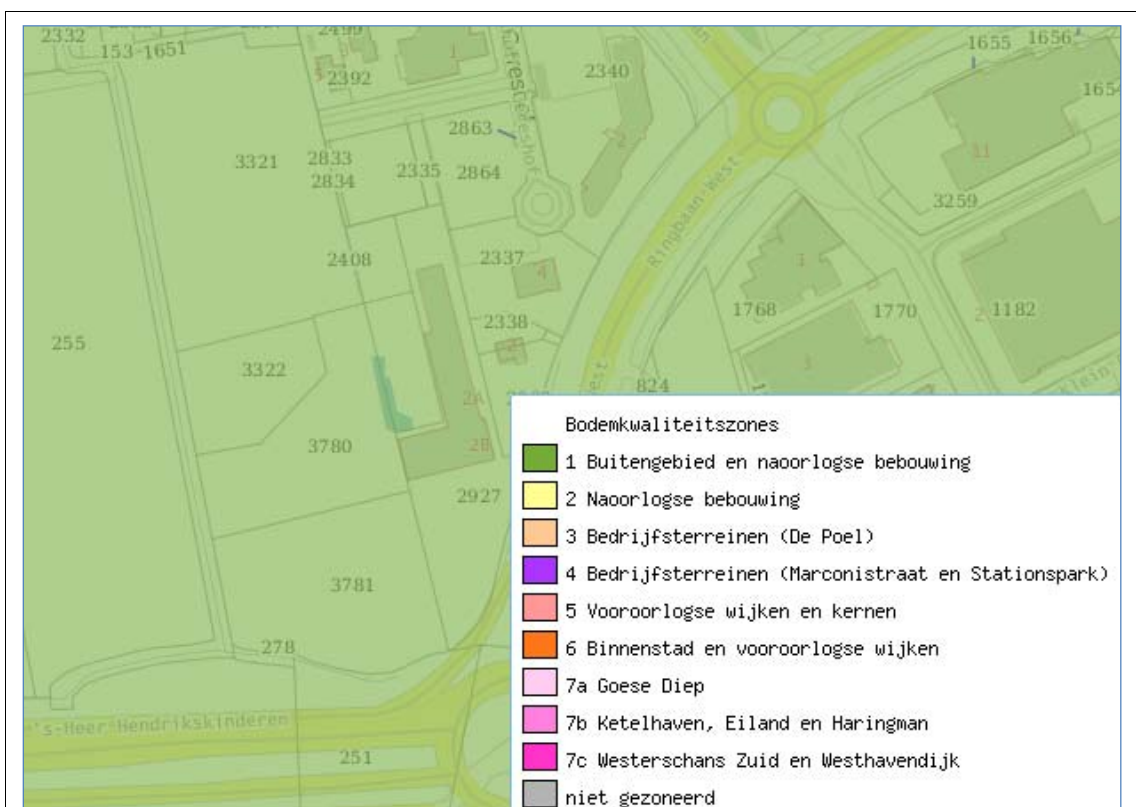
### 4.1 Bodem

#### Gemeentelijk bodembeleid

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

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

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



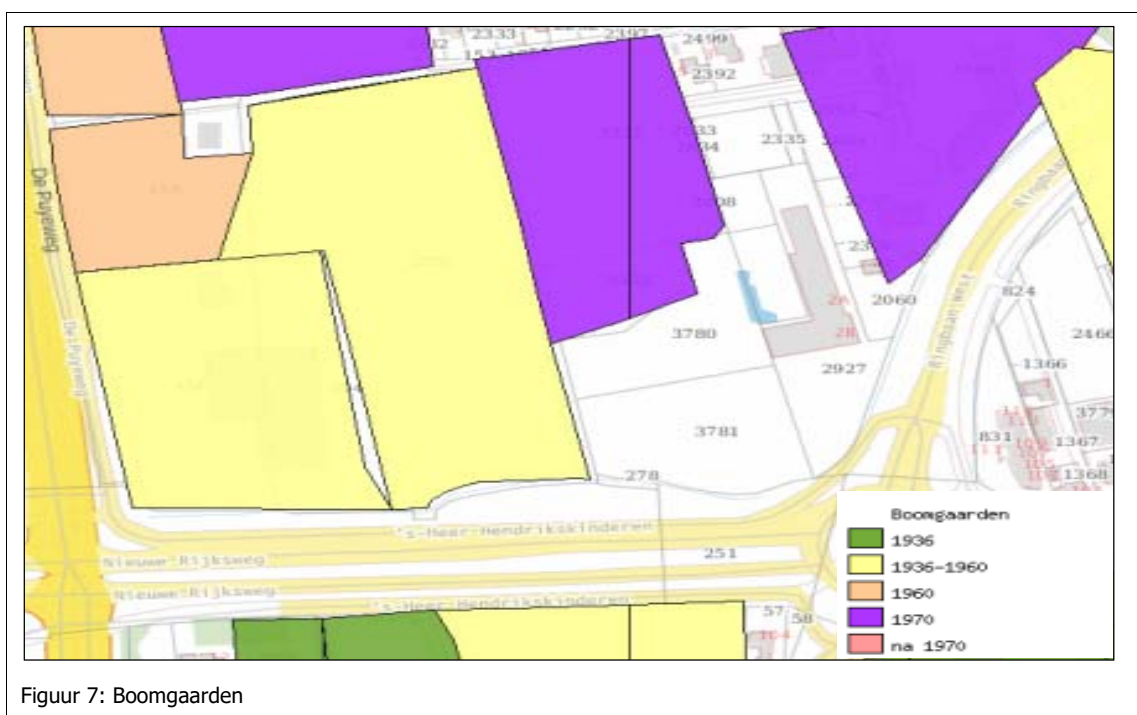
Figuur 6: Bodemkwaliteitszones

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

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

#### *Bodemklassen plangebied Gamma*

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



Een deel van het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als boomgaard.

Ten aanzien van bestrijdingsmiddelen gelden ter plaatse van een deel van het plangebied lokale maximale waarden voor enkelen hiervan, namelijk DDD, DDE, DDT en drins.

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

#### *Bodemverontreinigingen binnen het plangebied*

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

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

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

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

De bodemonderzoeken zijn opgenomen in de bijlage.

#### Bodemtoets bouwen

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

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

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

## 4.2 Archeologie

### Archeologie

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

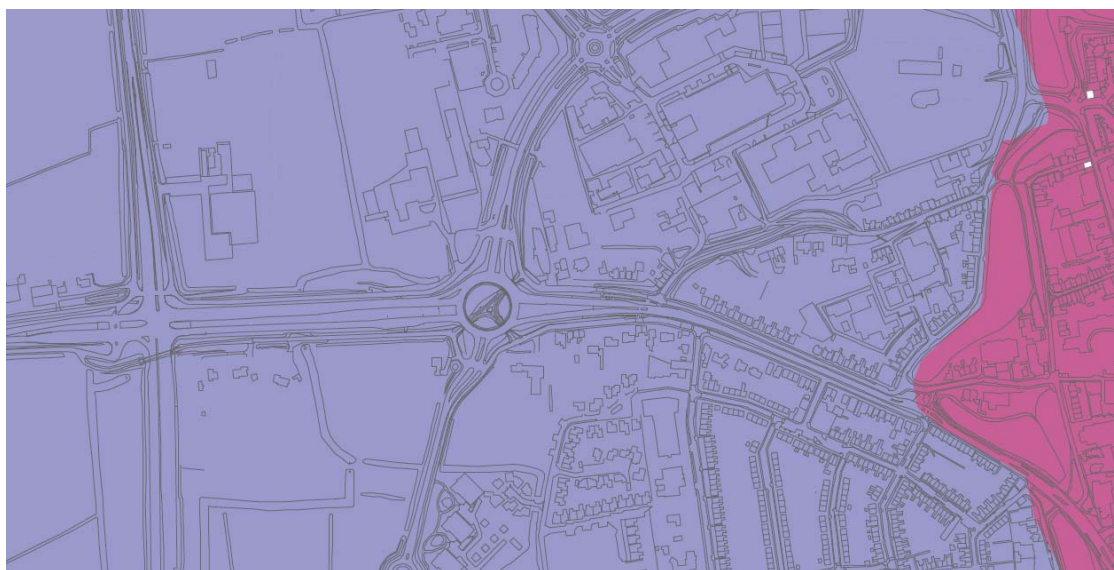
### Gemeentelijk archeologiebeleid

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

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

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 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 indien minder dan 2500 m<sup>2</sup> wordt verstoord;
- Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;

- Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.



Figuur 8: Uitsnede Beleidskaart archeologie

#### Toetsing archeologiebeleid

Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied aangemerkt met een hoge verwachting dan wel categorie 4. Bij categorie 4 geldt dat als het plangebied groter is dan 250 m<sup>2</sup> én de grond dieper wordt geroerd dan 0,40 meter een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

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

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

### **4.3 Cultuurhistorie**

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

#### Historische (stede)bouwkunde

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



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

#### Historische geografie

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

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

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

## **4.4 Water**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is daarom noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

#### Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

##### *Waterbeleid 21e eeuw (Rijksbeleid)*

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

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

##### *Deelstroomgebiedsvisie*

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

##### *Omgevingsplan Zeeland 2012-2018*

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

Doelstellingen zijn:

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

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

#### *Waterbeheerplan 2016 - 2021*

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

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

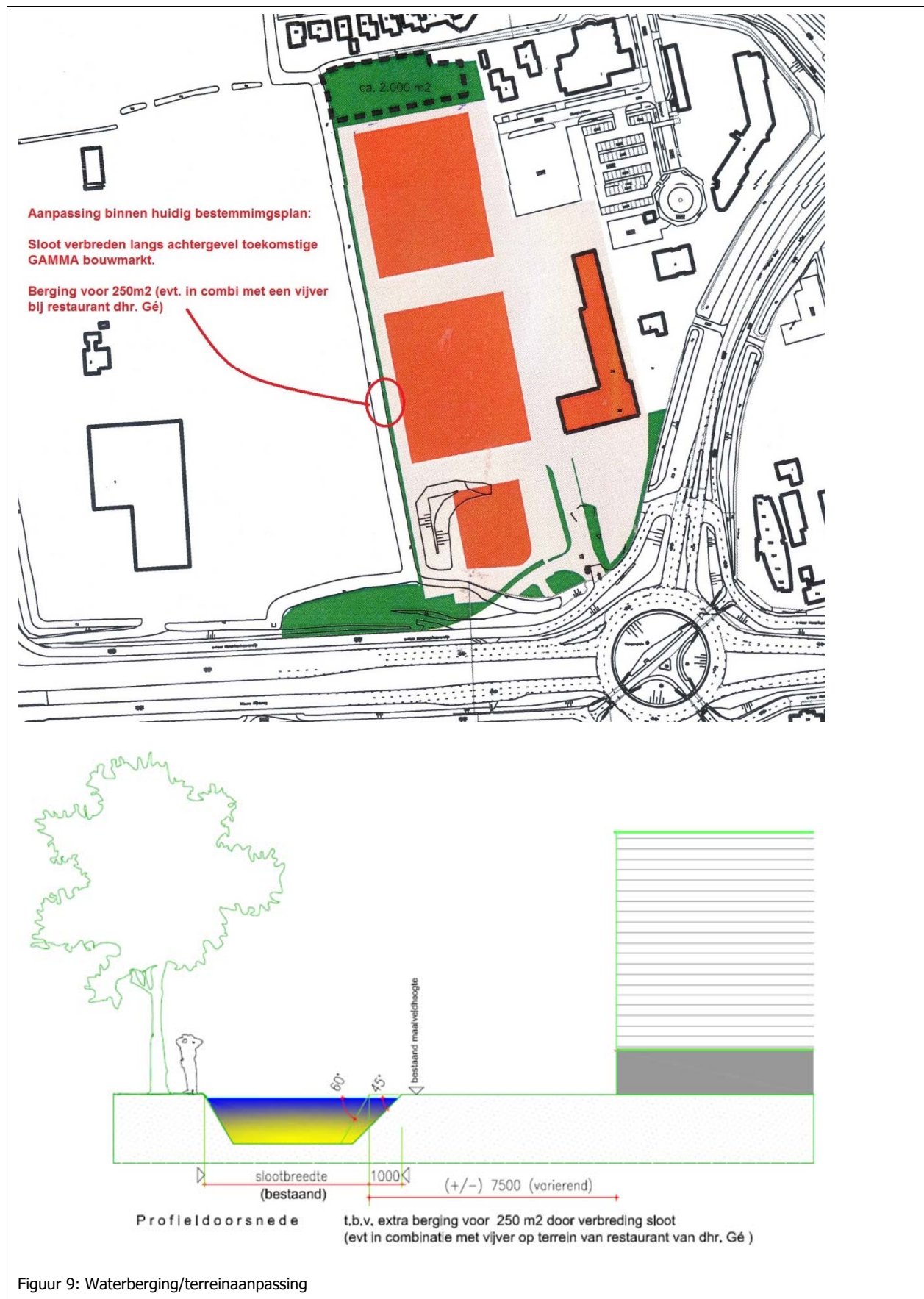
#### Overleg waterbeheerder

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

| Thema                                      | Waterdoelstelling                                                                                             | Toetsing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Veiligheid/<br>Waterkering                 | Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte                                                     | Het plangebied ligt niet in of nabij primaire waterkeringen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen over water. Het aspect veiligheid is daarom niet aan de orde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Wateroverlast<br>(vanuit oppervlaktewater) | Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem | De waterlopen rondom het plangebied functioneren naar behoren. Wel is er een knelpunt bekend in de waterlopen aan de zuidzijde van de Goese Polder. Indien waterberging in dat gebied gecompenseerd wordt, kan eventueel werk met werk worden gemaakt in overleg met het waterschap en de gemeente Goes.<br><br>De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied leidt tot een toename aan verharding van ruim 14.500 m <sup>2</sup> . Hiervoor dient compenserende berging te worden aangelegd met een omvang van circa 1.090 m <sup>3</sup> . Dit wordt gerealiseerd in de aanleg van een nieuwe waterloot of verbreding van de bestaande waterlopen. |

|                            |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            |                                                                                                                                                                                                                         | De nieuwbouw van de Gamma alleen leidt tot een toename van verharding van circa 3.000 m <sup>2</sup> . De compenserende berging hiervoor bedraagt circa 225 m <sup>3</sup> . Hierover is overleg gevoerd met waterschap en de waterberging is weergegeven in figuur 9. Ook de toekomstige terreinaanpassing is in figuur 9 weergegeven.                                                                 |
| Watervoorziening/-aanvoer  | Het voorzien van de bestaande functie van water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebruik op de behoefte aan water. | De watervoorziening is niet in het geding. Hergebruik van hemelwater wordt ter overweging meegegeven (bijvoorbeeld grijswatergebruik voor toiletten).                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Volksgezondheid            | Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.                                                                            | De nieuwbouw wordt aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering. Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Riolering/RWZI             | Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor.                                                                   | Het plangebied is in de bestaande situatie niet gerioleerd. De nieuwe riolering van het gebied dient gescheiden te worden aangelegd (conform Bouwbesluit 2012). Het vuilwater-stelsel kan worden aangesloten op de gemeentelijke vuilwaterriolering in de Mansholtlaan. Het overtollige regenwater dient te worden geloosd op het oppervlaktewater of (tijdelijk) te worden vastgehouden in het gebied. |
| Bodemdaling                | Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalingen vooral in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken                                                                                                         | Er vindt geen verandering plaats van de bestaande oppervlaktewaterpeilen of ontwikkelingen die van invloed zijn op de grondwaterstand.<br>Bodemdaling zal niet optreden.                                                                                                                                                                                                                                |
| Grondwater Overlast        | Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast                                                                                                                                                                              | Er is geen sprake van grondwateroverlast. Bij de realisatie van de bebouwing dient er voldoende drooglegging te zijn (bouwpeil circa 20 cm boven het toekomstig maaiveld-peil) om grondwateroverlast te vermijden.                                                                                                                                                                                      |
| Oppervlakte Waterkwaliteit | Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur                                                                                                                                                          | Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Grondwater Kwaliteit       | Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur                                                                                                                                                       | Het plangebied ligt niet in een specifiek infiltratiegebied, natuurgebied nog in een hydraulische bufferzone.<br>Verslechtering van de waterkwaliteit is niet aan de orde. Wel is de kwaliteit van een nieuw te realiseren solitaire waterpartij een punt van aandacht (doorspoeling).                                                                                                                  |

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



Figuur 9: Waterberging/terreinaanpassing

## 4.5 Ecologie/flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

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

In de Verordening ruimte provincie Zeeland is in artikel 2.12 de Afwegingszone natuurgebieden opgenomen. Dit betekent dat in de toelichting bij een bestemmingsplan<sup>1</sup> waarin bestemmingen worden aangewezen dan wel regels worden gegeven voor gronden die zijn gelegen binnen 100 meter rond natuurgebieden, niet zijnde binnendijken, inzicht wordt gegeven in de afweging van de bescherming van de natuurbelangen. Tenminste wordt aandacht besteed aan het belang van het behoud van openheid van het gebied en de verstoringgevoeligheid van het natuurgebied. Het plangebied is niet binnen de 100 meter vanaf een natuurgebied gelegen. Een nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

### *Onderzoek effecten op stikstofdepositie in relatie met Natura 2000-gebied*

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

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

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

### CONCLUSIE

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

### *Habitatrichtlijn*

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

<sup>1</sup> Onder een bestemmingsplan wordt mede een omgevingsvergunning 'afwijken bestemmingsplan' verstaan.



#### *Quickscan natuurwetgeving herontwikkeling Goese Poort*

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

##### Broedvogels

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

##### ZOOGDIEREN

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

##### AMFIBIEËN

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

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

Het onderzoek is in de bijlage 4 opgenomen.

## **4.6 Milieuhinder**

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie.

Een bouwmarkt betreft geen gevoelige bestemming. Andersom dient ook gekeken wordt of er gevoelige bestemmingen in de omgeving aanwezig zijn. Voor een bouwmarkt wordt in de voormelde VNG-brochure gerekend met een zonering van 30 meter ten opzichte van hindergevoelige functies. De meest nabijgelegen gevoelige bebouwing betreft de woning gelegen aan de Manskholtweg en de bedrijfswoning aan de Ringbaan West, deze zijn gelegen op circa 90, respectievelijk 50 meter afstand van de beoogde nieuw te bouwen Gammavestiging. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.7 Geluidhinder

### Wegverkeerlawaaai

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

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

### Spoorweglawaaai

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

### Industrielawaaai

#### *Beoordelingskader*

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

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

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

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

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

#### *Gebiedstypering*

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

### *Toetsingskader bedrijven*

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Beoordeling situatie*

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

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



Figuur 10: Beoogde ontwikkeling

### *Conclusie*

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

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

### Conclusie

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

## **4.8 Luchtkwaliteit**

### Wet Luchtkwaliteit

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

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

- Regels opgesteld die de uitstoot van verontreinigende stoffen door de industriële en agrarische inrichtingen en het gemotoriseerde verkeer beperken.

- Grenswaarden opgesteld waaraan de kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen.

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

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

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

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

#### *Gevoelige bestemmingen*

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

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

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

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

#### *Beoordelingspunten*

De beoordelingspunten zijn zodanig gekozen dat mag worden aangenomen dat ze representatief zijn voor de luchtkwaliteit in een gebied van tenminste 200 m<sup>2</sup>. De concentraties van stikstofdioxide en van zwevende deeltjes (PM10) zijn bepaald op 5 meter van de weg.

Tabel 1: Grenswaarden NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>, SO<sub>2</sub>, lood, benzeen, NO, CO

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

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

### Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM<sub>10</sub>) van belang. Voor de concentratie van zeer fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) geldt vanaf 2015 een jaargemiddelde concentratie. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in tabel 1 weergegeven.

### Bevindingen

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

### Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2017

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

### Conclusie

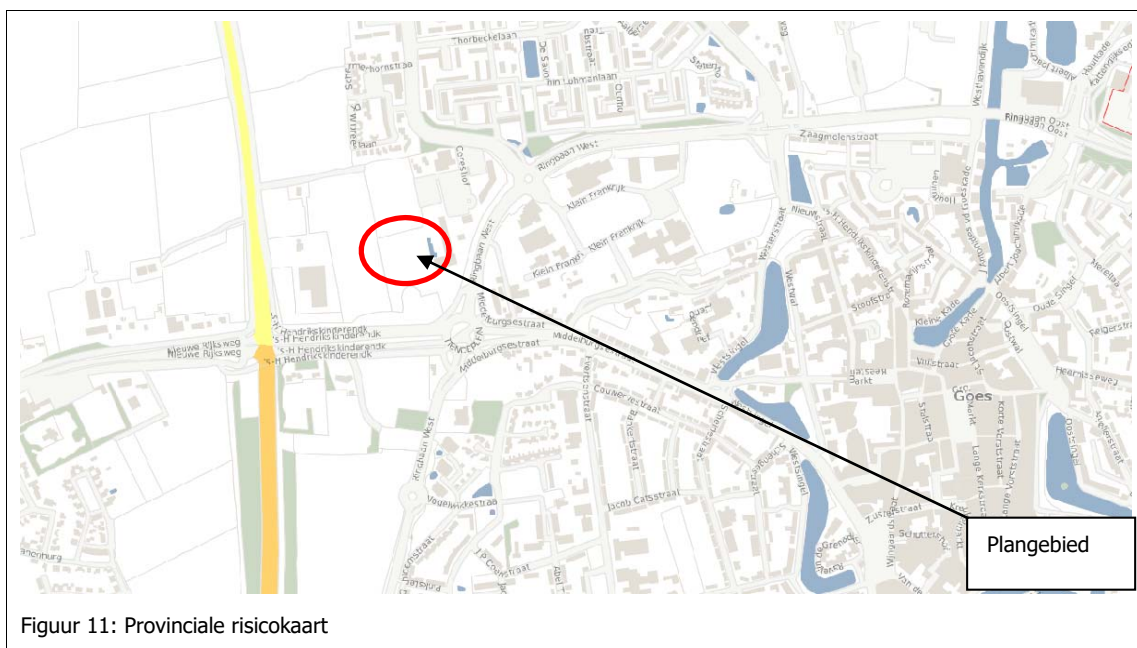
Op een afstand tot 5 meter vanaf de weg-as van de onderzochte wegen wordt de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) niet overschreden in 2017. Ook vindt op die plaatsen geen overschrijding plaats van het aantal malen dat de grenswaarde van het 24-uurs-gemiddelde van fijn stof mag worden overschreden.

## 4.9 Externe veiligheid

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

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

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



Figuur 11: Provinciale risicokaart

### Inrichtingen

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



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

### Transportroutes

#### *Buisleidingen*

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

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

#### *Verkeersroutes gevaarlijke stoffen*

Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden waarmee het verplicht wordt transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd vast te leggen in het bestemmingsplan.

Op 1 april 2015 is de Regeling basisnet in werking getreden. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen (enkele uitzonderingen daargelaten).

In de rapportage 'Externe Veiligheid structuurvisie Goese poort' met projectnummer 0275205.00 van 22 december 2015, is met betrekking tot externe veiligheid een uitgebreide beschouwing van het plangebied gemaakt.

Hieronder zijn de belangrijkste elementen kort weergegeven.

#### RISICOBESCHOUWING

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

- De hoogte van het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde, de maximale waarde van het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie niet toe ten gevolge van de geprojecteerde ontwikkelingen;
- Beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

#### *Verantwoording groepsrisico*

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

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

#### **4.10 Overige belemmeringen**

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

## 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### **Kostenverhaal**

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

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

### **Economische uitvoerbaarheid**

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



## **6 PROCEDURELE ASPECTEN**

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



## **7 MOTIVERING**

### **7.1 Afweging**

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

De beoogde ontwikkeling is acceptabel. Zo:

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

### **7.2 Conclusie**

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







**BIJLAGEN**