



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Middelburg Breda

GEMEENTE GOES

Ruimtelijke onderbouwing

‘Fitland Goes’





Rothuizen van Doorn 't Hooft



Architecten
Stedenbouwkundigen



Stadsschuur 2
Postbus 29 4330 Middelburg
telefoon (0118) 653737
fax (0118) 615912

www.rdh.nl

Middelburg Breda

gemeente

Goes

titel

Ruimtelijke onderbouwing 'Fitland Goes'

projectnummer

GO4182

datum

26 september 2011

status

concept

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In het kader van de uitbreiding van Fitland ter plaatse van het Geldeloozepad 7 te Goes.

INHOUD

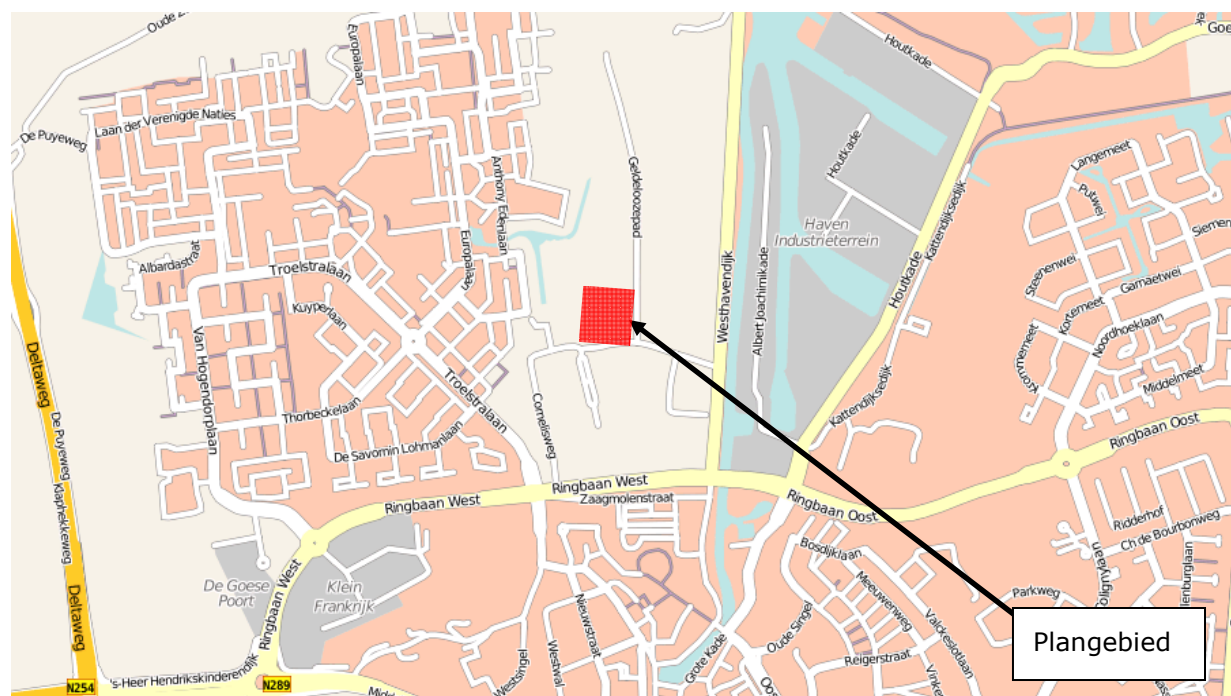
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opbouw	4
2	SITUATIESCHETS	5
2.1	Ruimtelijke context	5
2.2	Beoogde situatie	5
3	BELEIDSKADERS	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	(Regionaal en) Gemeentelijk beleid	9
3.4	Toetsing beleidskaders	11
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	13
4.1	Geluidhinder	13
4.2	Milieuhinder	13
4.3	Bodemverontreiniging	13
4.4	Archeologie	14
4.5	Water	15
4.6	Flora en fauna	18
4.7	Externe veiligheid	18
4.8	Overige kabels en leidingen	20
4.9	Luchtkwaliteit	20
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
5.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6	PROCEDURELE ASPECTEN	23
7	MOTIVERING	25
7.1	Afweging	25
7.2	Conclusie	25

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek;
2. Wateradvies waterschap Scheldestromen;
3. Exploitatieoverzicht.



Figuur 1: Ligging projectlocatie



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan het Geldeloozepad nummer 7 te Goes, grenzend aan het sportpark 't Schenge, is één van de twee vestigingen van Fitland Goes gelegen. Fitland Goes is een fitnesscentrum met tal van mogelijkheden op het gebied van sport en ontspanning. Het complex aan het Geldeloozepad herbergt momenteel een bowlingbaan, een fitnessruimte, een beautysalon en ruimtes voor fysiotherapie, aerobics, spinning en squash. Fitland Goes beoogt een wijziging van de functies in deze accommodatie te realiseren. De functies die beoogd worden zien op kinderopvang, beauty- en wellness, horeca (restaurant en brasserie), zwembad- en saunavoorzieningen (met bijbehorende voorzieningen zoals kleedruimten), fitness-, aerobics-, spinning- en fysiovoorzieningen.

Daarnaast zullen kleine aanpassingen aan het gebouw dienen plaats te vinden. Het gaat hier dan met name om twee entreeportalen (entree kinderdagopvang/beauty en entree fitness/wellness/fysio), de aanleg van een klein overdekt zwembad en de aanleg van een panoramasauna. Daarbij zullen de gevels ook een verandering ondergaan.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een straatnamenkaart van het omliggende gebied afgebeeld.

De gronden van Fitland Goes aan het Geldeloozepad 7 zijn juridisch-planologisch ondergebracht in het bestemmingsplan 'Goese Polder' (vastgesteld door de gemeenteraad van Goes d.d. 16 november 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 6 februari 2001) en hebben de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met als subbestemming 'sportcomplex'. Wat onder sportcomplex verstaan moet worden, is in de voorschriften van het bestemmingsplan niet beschreven. Er dient van uitgegaan te worden dat de momenteel voorgestane functies niet (geheel) onder de huidige bestemming vallen. Daarnaast vallen de voormelde kleine aanpassingen aan het gebouw buiten het bouwvlak zoals dat op de bestemmingsplantekening is aangegeven.

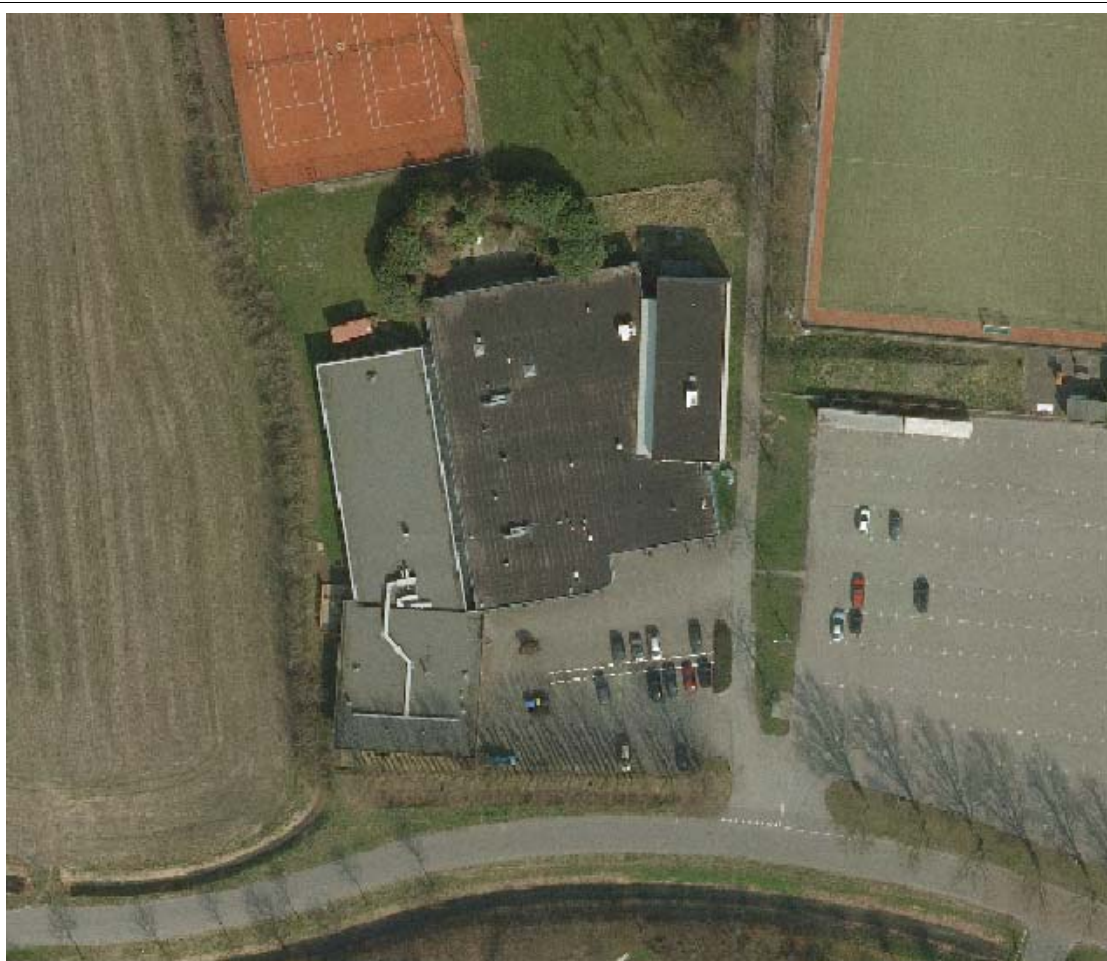
Kortom de voorgestelde functiewijzigingen en gebouwaanpassingen zijn niet passend binnen de vigerende bestemming. Om een en ander mogelijk te maken dient juridisch-planologische situatie gewijzigd te worden.

De gemeente Goes is voornemens de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) te verlenen.

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 juridisch planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Opbouw

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 ontwikkelingslocatie

2 SITUATIESCHETS

2.1 Ruimtelijke context

Ruimtelijk-functionele structuur

Fitland is gelegen aan de Noordkant van Goes, grenzend aan de Goese polder. Goese Polder, ook wel Goes Noord is een wijk in aan de noordkant van Goes. Het is een grote wijk, met zo'n 7000 inwoners en 2700 woningen. De wijk is gebouwd in de periode 1967-1990. Er is tamelijk veel groen in de wijk. Aan de oostkant grenst de wijk aan sportpark 't Schenge, waar zich behalve sportvelden ook een bowlingbaan en een sportschool (Fitland) bevinden.

De wijk heeft een eigen winkelcentrum. Er zijn drie basisscholen (PC, RK en openbaar), die met een kinderopvang, een jongerencentrum en het wijkgebouw de brede school van de Goese Polder vormen. Er is een benzinepomp, een apotheek, een huisarts en een tandartsenpraktijk en een praktijk voor fysiotherapie gevestigd in de wijk. Prominent gebouw in de Goese Polder is de TV-toren.

Projectlocatie

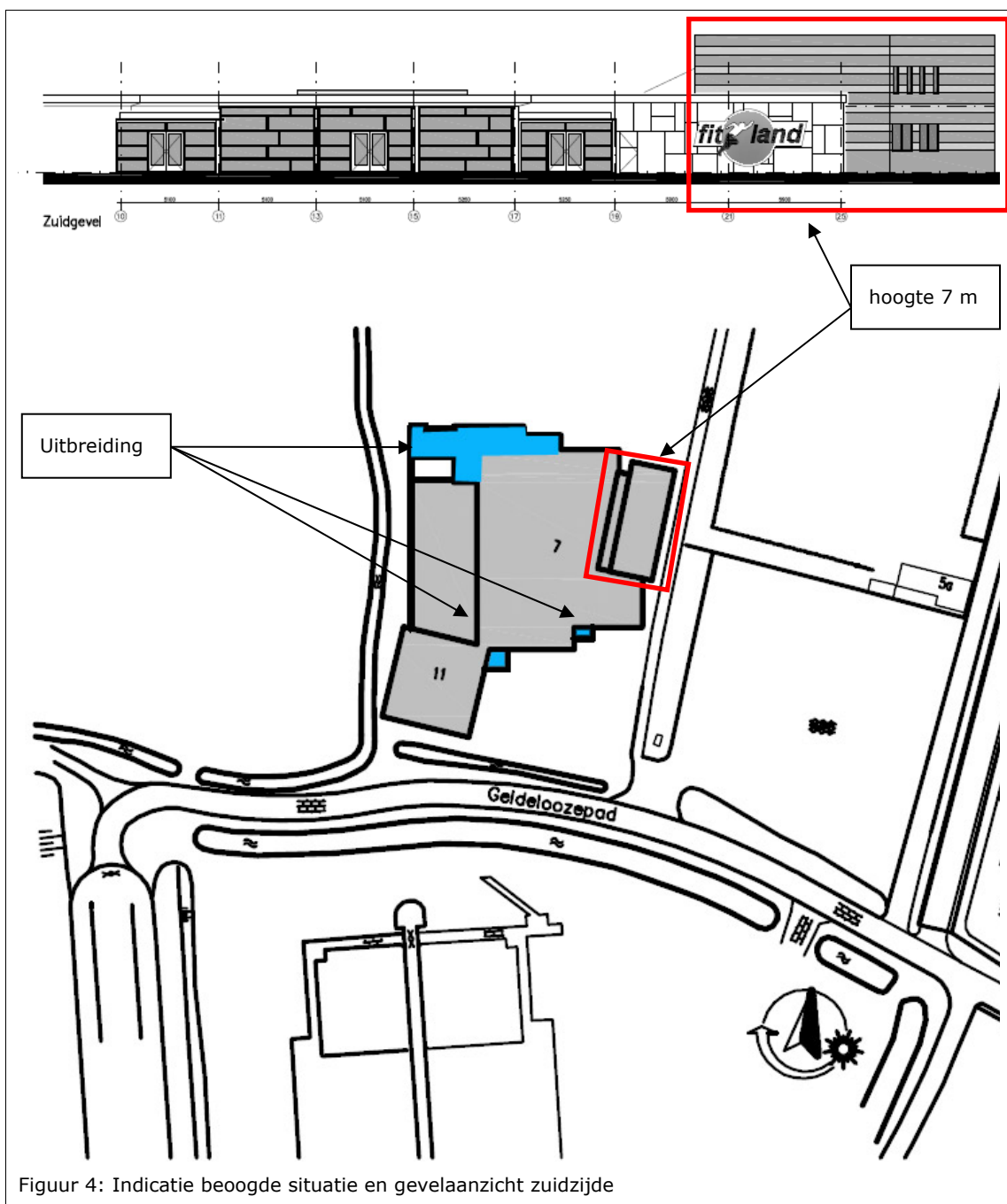
Grenzend aan het sportpark 't Schenge is aan het Geldeloomezpad te Goes een van de twee vestigingen van Fitland Goes gelegen. Fitland Goes is een fitnesscentrum met tal van mogelijkheden op het gebied van sport en ontspanning.

De omgeving van de projectlocatie bestaat aan de noord- en oostzijde uit tennis- en hockeyvelden met de bijbehorende parkeerplaats. Iets verder naar het oosten is de milieustraat gelegen. De zuidzijde van het perceel wordt begrensd door het Geldeloomezpad, met daarachter de begraafplaats. Aan de westzijde liggen gronden die bestemd zijn voor recreatie zonder bebouwing.

2.2 Beoogde situatie

Fitland Goes beoogt een wijziging van de functies in de accommodatie aan het Geldeloomezpad 7 te realiseren. De functies die beoogd worden zien op kinderopvang, beauty- en wellness, horeca (restaurant en brasserie), zwembad- en saunavoorzieningen (met bijbehorende voorzieningen zoals kleedruimten), fitness-, aerobische-, spinning- en fysiovoorzieningen.

Daarnaast zullen kleine aanpassingen aan het gebouw plaats vinden. Het gaat hier dan met name om twee entreeportalen (entree kinderdagopvang/beauty en entree fitness/wellness/fysio), de aanleg van een klein overdekt zwembad en de aanleg van een panoramasauna.



Figuur 4: Indicatie beoogde situatie en gevelaanzicht zuidzijde

In zijn totaliteit betreft het een uitbreiding van ca. 200 m². De maximale hoogte van het totale pand betreft ca. 4 meter, uitgezonderd ter plaatse van de entree (fitness/wellness/fysio). Achter de entree (fitness/wellness/fysio) is op de begane grond het gedeelte 'fysio' gelegen met daarboven de kleedkamers, kantoor, kantine en vergaderruimte. Dit gedeelte kent een maximale hoogte van ca. 7 meter (zie rood omlijnde gedeelten in figuur 4). De beoogde uitbreidingen (blauw gearceerd in figuur 4) kennen een maximale hoogte van 4 meter.

3 BELEIDSKADERS

De beoogde ontwikkeling, de uitbreiding van Fitland, dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Het is de taak van het rijk om andere overheden te voorzien van een goede 'gereedschapskist' voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Daarmee keert het kabinet terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planingsstelsel met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen, en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'. De Nota Ruimte bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit, de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water, en het groen in en om de stad. In de Nota Ruimte is een aantal gebieden aangewezen als nationaal landschap. Goes is hiertoe niet aangemerkt.

Nationaal Actieplan Sport en Bewegen (NASB)

Sport en bewegen zijn in het belang van een gezonde samenleving waaraan mensen zo lang mogelijk actief blijven meedoen. Daarom wil de rijksoverheid dat mensen kiezen voor een gezonde en een actieve leefstijl. Sport en bewegen maken daar onlosmakelijk deel van uit. Wil de overheid dit op grote schaal bereiken, dan is een omslag nodig: dagelijks bewegen wordt de norm! Om dit te bereiken is er een Nationaal Actieplan Sport en bewegen (NASB) ontwikkeld. Met dit plan heeft de overheid ook een directe link gelegd met de preventienota die eind 2006 is verschenen. In de preventienota zijn een

vijftal speerpunten belangrijk (roken, overgewicht, depressie, alcohol en diabetes). Sport wordt voornamelijk als middel ingezet bij het speerpunt overgewicht. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het lokale gezondheidsbeleid en moeten daarom effectieve interventies (laten) aanbieden die een gezonde leefstijl stimuleren. Doel van het NASB: meer mensen sporten en bewegen voldoende en minder mensen zijn inactief. Veel projecten in het kader van NASB zullen landelijk ontwikkeld en geïmplementeerd worden. Gemeenten spelen er echter ook een rol in door bijvoorbeeld beproefde interventiemethoden in te zetten in het lokale sportbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland is het beleidsplan van de provincie dat op hoofdlijnen aangeeft hoe onze provincie er over vijftien tot twintig jaar uit moet zien. Het plan is de opvolger van drie belangrijke bestaande beleidsplannen: het Streekplan (1997), Samen slim met water (2000) en Groen licht (2000).

Duurzaam ontwikkelen vormt het centrale uitgangspunt voor het Omgevingsplan Zeeland. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in drie hoofddoelstellingen van beleid:

- Het versterken van de bijzondere Zeeuwse omgevingskwaliteiten;
- Het faciliteren van de noodzakelijke en gewenste economische dynamiek;
- Het bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek en het vasthouden aan een gematigde bevolkingsgroei.

Ingegaan wordt op de eerst twee genoemde hoofddoelstellingen.

Omgevingskwaliteit

Het omgevingsplan biedt meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, maar de inpassing van deze ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de omgevingskwaliteiten. Derhalve is onderscheid gemaakt in een tweetal gebiedsgerichte strategieën:

1. De strategie: beschermen;
2. De strategie: ruimte voor een nadere afweging.

De beoogde ontwikkeling valt onder laatst genoemde strategie. Bij het afwegen van de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en initiatieven spelen de volgende aspecten bij deze strategie een rol:

- *Gewenste ontwikkeling*: De keuze voor wat wenselijke ontwikkelingen zijn wordt ingegeven op basis van de gewenste economische en sociaal-culturele en ruimtelijke dynamiek. Het al dan niet wenselijk zijn van een ontwikkeling wordt veelal ingegeven door beleidskeuzes;
- *Locatiekeuze*: De locatiekeuze is sterk van invloed op het effect dat een ontwikkeling heeft op de omgevingskwaliteit. Als de verschillende omgevingskwaliteiten op een goede manier geanalyseerd worden dan werken ze sturend op de locatiekeuze. De mate van sturing zal per locatie verschillend uitpakken vanwege de verschillen in omgevingskwaliteit;
- *Vormgeving*: Nieuwe ontwikkelingen dienen de omgevingskwaliteiten te benutten. Door de vormgeving van de bebouwde én de onbebouwde omgeving van de nieuwe ontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven;

- *Bijdrage versterking omgevingskwaliteiten:* Uitgangspunt is dat in een aantal situaties van nieuwe projecten of initiatieven een directe bijdrage geleverd moet worden aan het versterken van de omgevingskwaliteiten;
- *Wettelijke eisen:* In ieder geval dient een ontwikkeling of initiatief te voldoen aan alle (sectorale) wettelijke vereisten.

Kwaliteit van de woonomgeving

Duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw is gericht op het bevorderen van de kwaliteit van de woonomgeving, oftewel de integrale woonkwaliteit. Aandachtveld daarbij is onder andere het ontwerp van woonwijken, waarin rekening wordt gehouden met sociale en fysieke veiligheid en ruimte wordt geboden voor sport en ontmoeting, met aandacht voor de toegankelijkheid voor alle inwoners en loop-, fietsroutes en het selectief gebruik van de auto wordt gestimuleerd.

Welzijn, sport en cultuur

De aantrekkingskracht van de provincie wordt vergroot door goede voorzieningen op het terrein van welzijn, sport en cultuur. Dit geldt zowel voor de huidige en voor nieuwe inwoners (woonmigratie) als voor toeristen, die de provincie Zeeland bezoeken. Welzijnsvoorzieningen, sport, spel (bijvoorbeeld kinderspeelplaatsen) en cultuur leveren een belangrijke bijdrage aan de totstandkoming van sociale samenhang en deelname aan de samenleving. Economisch gezien scheppen sport en cultuur werkgelegenheid, aantrekkelijke vestigingsfactoren voor mensen en bedrijven en versterken zij het toerisme in Zeeland. Sportvoorzieningen en cultuuruitingen zoals festivals, filmtheaters, schouwburgen en musea zijn gebaat bij een goede bereikbaarheid voor een groot publiek. Binnen het kader van het omgevingsbeleid wordt dan ook ruimte geboden voor een gevarieerd en gespreid sport-, welzijn en cultuuraanbod.

Provinciale nota sport en bewegen 2008 - 2010 'Zeeland in actie: meedoen - bewegen – presteren'

Voor het provinciale sportbeleid van de komende jaren hebben wij de volgende missie geformuleerd: 'Zeeland kent een goed (top)sportklimaat en nodigt uit tot bewegen, er wonen gezonde en actieve inwoners'.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Zeeland

Een nieuw instrument (30 juni 2010) is de provinciale ruimtelijke verordening (PRV) dat in de plaats komt van de goedkeuring van bestemmingsplannen. Met de verordening maakt de Provincie vooraf duidelijk welke onderdelen van het provinciale beleid (de provinciale belangen, zoals die in het Omgevingsplan zijn beschreven) bindende betekenis hebben voor gemeentelijke plannen. Duidelijkheid vooraf in plaats van toetsing achteraf.

3.3 (Regionaal en) Gemeentelijk beleid

Thematische regiovisie De Bevelanden

Voor de visie op recreatie in de Bevelanden worden de volgende doelstellingen geformuleerd:

- versterking van het aanbod door kwaliteitsverbetering van individuele voorzieningen;
- completering en waar mogelijk vergroting van het aanbod;

- versterking van de samenhang in het aanbod, onder meer door het stimuleren van elkweervoorzieningen.

Sportnota 2008-2011

In 2008 is de Sportnota vastgesteld. Vanuit de gedachte dat sporten de gezondheid bevordert, is als uitgangspunt gekozen dat sportparticipatie van Goese burgers moet toenemen, met als specifieke doelgroepen de jeugd (0-23 jaar), de ouderen (55+) en mensen met een functiebeperking. Daarnaast is in de nota eenduidig geformuleerd voor welke basisvoorzieningen voor sport de gemeente Goes verantwoordelijk is en wat tot de verantwoordelijkheid van sportverenigingen behoort.

Structuurvisie Goese Schans 2025 (ontwerp)

In de sportnota is een relatie gelegd met de ontwikkeling van Goese Schans. Voor de mountainbikers is inmiddels een nieuwe accommodatie gerealiseerd in het Schengegebied. In de nota is ook de keuze gemaakt om uit te gaan van de ambitie om het oostelijk deel van het sportcomplex Schenge te gebruiken voor de ontwikkeling van het stadsdeel Goese Schans. Dit impliceert dat de daar thans gevestigde accommodaties (op termijn) zouden moeten verplaatsen. De noodzaak en wenselijkheid van functiewijziging is minder stellig geworden. Tegelijkertijd zullen op korte termijn besluiten moeten worden genomen over renovatie van bepaalde velden. Dit noopt tot keuzes tussen vernieuwing en verplaatsing. Op de lange termijn zal worden overwogen om de Westerschans als structurerend element in ere te herstellen. Gelet op de wens om eerst aan de oostzijde van het havenkanaal het havenen industriegebied tot nieuwe stadswijk te transformeren, zal pas op lange termijn mogelijk programmatische ruimte ontstaan om tussen de Westerschans en het havenkanaal een eventuele stadswijk te realiseren. Ingezet wordt op een verbetering van het sportcomplex. Waar mogelijk wordt bij de herinrichting rekening gehouden met het (op termijn) terugbrengen van de Westerschans. Verder wordt de beleidskeuze bestendigd om afstand te bewaren tussen de woonbebouwing van de Goese Polder en de sportvelden als buffer; daarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde breedte van 50 meter.

Vigerend bestemmingsplan

De gronden van Fitland Goes aan het Geldeloozepad 7 zijn juridisch-planologisch gelegen in het bestemmingsplan 'Goese Polder' (vastgesteld door de gemeenteraad van Goes d.d. 16 november 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 6 februari 2001). Op basis van het bestemmingsplan 'Goese Polder' hebben de gronden de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met als subbestemming 'sportcomplex'. De functies die beoogd zijn zien op kinderopvang, beauty- en wellness, horeca (restaurant en brasserie), zwembad- en saunavoorzieningen (met bijbehorende voorzieningen zoals kleedruimten), fitness-, aerobische-, spinning- en fysiovoorzieningen. De subbestemming 'sportcomplex' wordt niet nader uitgelegd. Niet alle voorgestane functies zien op een recreatieve functie. Daarnaast is beoogd het pand met ca. 200 m² uit te breiden. Deze uitbreiding bestaat uit verschillende kleine aanpassingen. Deze vallen gedeeltelijk buiten het bouwvlak zoals dat op de bestemmingsplantekening is aangegeven.

Daarbij zijn geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden in het bestemmingsplan opgenomen om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is

afgestemd op de huidige situatie, het vigerende bestemmingsplan voorziet derhalve niet in de beoogde ontwikkeling, de uitbreiding van Fitland aan het Geldeloopezpad 7 te Goes.



Figuur 5: Uitsnede plankaart

3.4 Toetsing beleidskaders

De rijksoverheid en provincie Zeeland zetten in op bundeling en locatiebeleid. De onderhavige ontwikkeling betreft een kleinschalige uitbreiding, verandering van functies. De beoogde ontwikkeling is meer gericht op sport en wellness. Ook wordt een ruimte gemaakt voor kinderopvang. De ontwikkeling is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Er is dus sprake van kwaliteitsverbetering van een (sport)voorziening binnen de bebouwde kom van Goes.

Vanuit de provincie Zeeland dient in het kader van kwaliteit van de leefomgeving ruimte te worden geboden voor sport en ontmoeting. Fitland biedt de mogelijkheid tot sport en ontmoeting door het combineren van verschillende sport- en wellnessactiviteiten onder één dak. Op deze wijze levert Fitland een bijdrage aan de totstandkoming van sociale samenhang en deelname aan de samenleving. Het in stand houden en verbeteren van een bestaande individuele sportvoorziening behoort ook tot een van de uitgangspunten van de provincie Zeeland. Fitland betreft een dergelijke ontwikkeling. Door middel van de uitbreiding van het aanbod aan sportvoorzieningen en tevens het verbeteren van het bestaande gebouw wordt er voor zorggedragen dat deze sportvoorziening in stand kan worden gehouden.

Tot slot wordt vanuit het gemeentelijk beleid ingezet op een verbetering van het sportcomplex aan het Geldeloopezpad. Fitland maakt onderdeel uit van deze zone van sportvoorzieningen. Daarbij wordt door Fitland in voorzieningen (o.a. kinderopvang, fitness en fysio) voor de doelgroepen zoals verwoord in de gemeentelijke sportnota voorzien.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe 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 geluidzone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Fitland betreft in de huidige en beoogde situatie geen geluidgevoelige functie. In het kader van de Wet Geluidhinder is dan ook geen akoestisch onderzoek vereist.

4.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige 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' heeft Fitland in de nieuwe situatie (fitness, fysio, wellness, kinderopvang, beauty) een maximale richtafstand van 30 meter. In de directe omgeving van Fitland zijn verschillende voorzieningen gelegen die een richtafstand kennen van 10 tot 50 meter (tennis- en hockeyvelden, milieustraat en begraafplaats'. De dichtstbijzijnde gevoelige functie (wonen) is gelegen op ongeveer 100 meter afstand. De uitbreiding van Fitland vindt plaats binnen de grenzen van het huidige perceel. De bestaande afstanden veranderen dus niet tot nauwelijks. Milieuhinder vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de woningen.

4.3 Bodemverontreiniging

Op grond artikel 8, lid 2, sub c van de Woningwet in samenhang met artikel 2.4.1 van de Bouwverordening van de gemeente Goes mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Door De BodemOnderZoeker BV is op 25 mei een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van het perceel Geldeloozepad 7 te Goes. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het indicatief vaststellen van de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) op de onderzoekslocatie met betrekking tot milieuverontreinigde stoffen.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

De hypothese van een niet-verdachte (deel)locatie is gerechtvaardigd. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters kwik, lood en PAKtotaal is dusdanig dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

Het verkennend bodemonderzoek is in de bijlage opgenomen.

4.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk in situ te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem. Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

In de Nota Archeologie 2006-2012 van de provincie Zeeland is aangegeven dat voor een terrein van vastgestelde archeologische waarde (Archeologische Monumentenkaart) in principe altijd geldt, behoud in situ. Terreinen met een vastgestelde archeologische waarde dienen tenminste een afdoende planologische bescherming te krijgen.

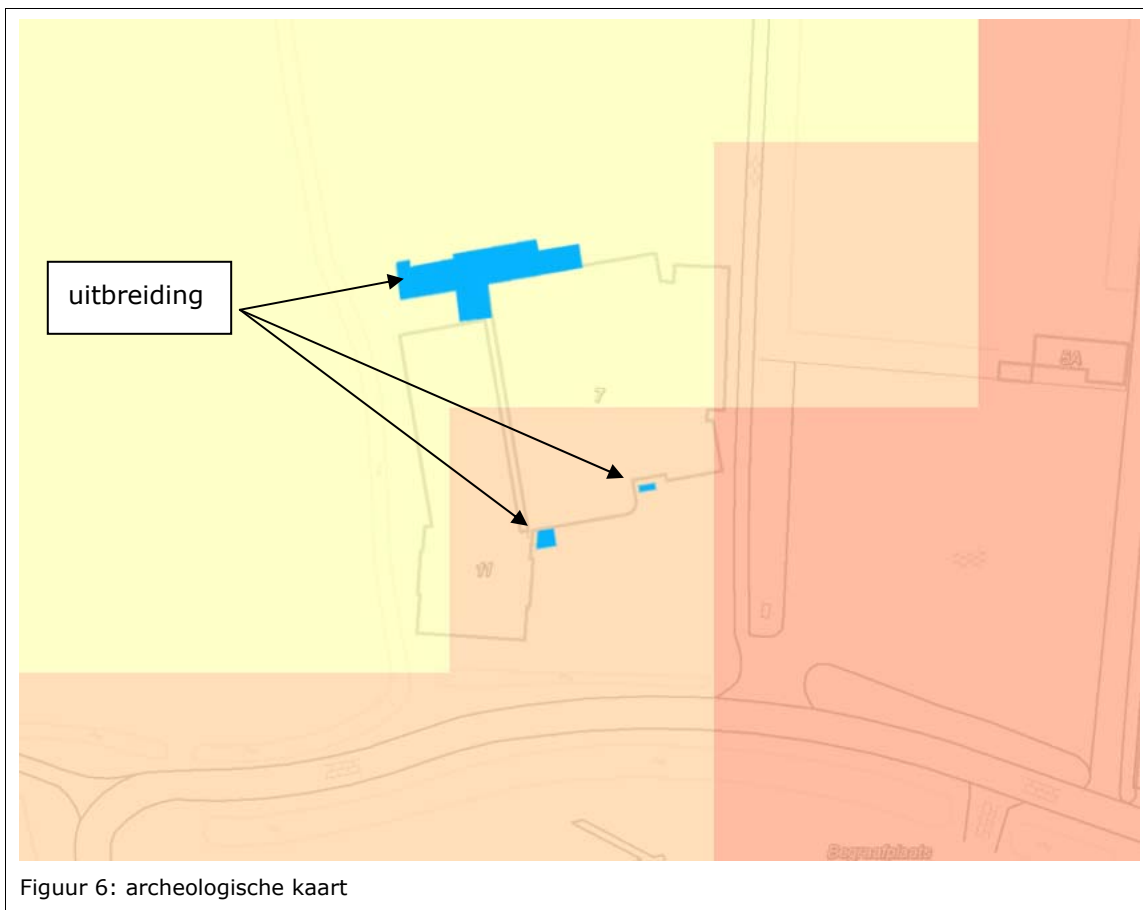
Voor gebieden met een verwachtingswaarde (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)) is de afweging van archeologische waarden noodzakelijk door middel van archeologisch (voor)onderzoek. Onderzoek moet gebeuren in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden. Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde moeten niet onderzocht worden tenzij er een vondstmelding bekend is uit het Zeeuws Archeologisch Archief uit het nationaal informatiesysteem, ARCHIS.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer:

- aangetoond is dat geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- werkzaamheden vergunningvrij kunnen worden uitgevoerd;
- werkzaamheden niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm onder het maaiveld;

- het te verstoren oppervlak niet groter is dan 100 m², tenzij het een terrein dat op de Archeologische Monumentenkaart Zeeland gewaardeerd is als een terrein met zeer hoge of hoge archeologische waarde. Deze archeologische terreinen kunnen niet vrijgesteld worden van onderzoek, tenzij het een oppervlak betreft tot 30 m²;
- herbouw plaatsvindt met dezelfde afmetingen en dezelfde maat funderingen (horizontaal en verticaal) als het oorspronkelijke bouwwerk.

Ter plaatse van de ontwikkellocaties geeft de AMK kaart aan dat het geen archeologisch waardevol gebied is. Op de IKAW kaart is aangegeven dat het plangebied gedeeltelijk in een gebied met een lage tot middelhoge trefkans ligt. Enkel de uitbreidingen aan de voorzijde van Fitland samen ca. 60 m² groot vallen in het gebied met een middelhoge trefkans. Het te verstoren oppervlak is dan ook niet groter dan 100 m². Er bestaat dan ook geen bezwaar tegen de voorgenomen planontwikkelingen.



4.5 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 beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging

van het Besluit op de 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.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het grondwatersysteem is gelegen op de grens van twee watersysteemtypen, het type 'dun zoet' en het type 'groot zoet'. Bij het type 'dun zoet' zijn er zeer geringe zoetwaterbellen in de bodem aanwezig, waar in principe geen grondwateronttrekking mogelijk is in verband met verziltinggevaar. Bij het type 'Groot zoet' is in principe grondwateronttrekking mogelijk, afhankelijk van de functietoekenning van de gebieden

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt onderdeel uit van de afwateringseenheid De Poel.

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 2006-2012

In het kader van de kwaliteit van de woonomgeving wordt in het Omgevingsplan onder meer gestreefd naar het voorkomen van wateroverlast. Eén van de middelen hiervoor is de waterkansenkaart. De kaart geeft aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De locatie ligt in een gebied dat minst geschikt is voor stedelijke uitbreiding. In het plangebied zijn

geen mogelijkheden voor infiltratie. Er is sprake van een sterke zettingsgevoeligheid in het plangebied. Het plangebied ligt in een aandachtsgebied voor waterhuishouding.

Met het water mee II; waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap richt zich op het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Het oppervlaktewater wordt niet los gezien van het grondwater. Ruimtelijke plannen moeten daartoe getoetst worden op de gevolgen voor de waterhuishouding.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het waterschap Scheldestromen is aan de hand van het 'Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria' uit de 'Handreiking Watertoets' een advies voor het plangebied gegeven. De reactie van het waterschap is in de bijlage opgenomen. Pm

Thema	Waterdoelstelling	Toetsing
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Het plangebied ligt op ca. 170 meter afstand van een waterkering met regionale functie. Hiermee wordt bij de ontwikkeling van de gronden rekening gehouden.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor vasthouden/ bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem	Geadviseerd wordt om op vergelijkbare hoogte van de omliggende gebouwen (en enigszins boven het straatpeil) te bouwen. Momenteel zijn de gronden reeds grotendeels bebouwd en verhard. Het verhard oppervlak neemt met ca. 100 m ² toe. Extra waterberging is derhalve niet aan de orde.
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.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte	Bestaande sloten worden zodanig onderhouden dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.
Riolering/RWZI	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI; rekening houden met (ook eventuele filter)ruimte daarvoor	Het afval- en hemelwater wordt afgevoerd zoals nu reeds gebruikelijk is. Indien nieuwe riolering zal worden aangelegd zal sprake van een gescheiden systeem. Het hemelwater zal dan geloosd worden op de naastgelegen sloot.
Bodemdaling	Voorkómen van maatregelen die (extra) maaiveldsdalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Er zullen geen veranderingen in het peilregiem plaatsvinden die voor bodemdaling zorgen.

Grondwater Overlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast	De grondwaterstand hoeft niet te worden aangepast.
Oppervlakte waterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen gebruik zal worden gemaakt van uitloogbare materialen. De beoogde uitbreiding heeft geen negatieve invloed op de oppervlaktewaterkwaliteit.
Grondwater Kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Er wordt geen water de grond ingebracht en daarom heeft de beoogde ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de grondwaterkwaliteit.
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.
Onderhoud(mogelijkheids) waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te worden.	Langs waterlopen zal een afstand van 5 tot 7 meter aangehouden te worden ten behoeve van het onderhoud door het waterschap.
Waterschapswegen	Binnen het plangebied komen wel/geen waterschapswegen voor	Er liggen geen waterschapswegen binnen het plangebied.

4.6 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier -en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Op meer dan 3 km afstand is een Natura-2000 gebied gelegen. (Nieuwe) Natuur in het kader van de EHS is op ca. 750 meter van de te ontwikkelen locatie aan het Geldeloomezpad 7 gelegen.

Het perceel waarop de ontwikkeling is gelegen is vrijwel geheel in gebruik. Ter plaatse van de uitbreiding aan de voorzijde is het terrein reeds verhard. Aan de achterzijde is er groen en gedeeltelijk verharding aanwezig. De oppervlakte van de uitbreiding (totaal ca. 200 m²) is dermate klein dat het niet aannemelijk is dat natuurwaarden worden aangetast.

4.7 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 bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

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

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. 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.

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

Op basis van de provinciale risicokaart ligt het plangebied niet binnen risicocontouren van inrichtingen.

Transportroutes

In de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', gepubliceerd in augustus 2004 door enkele ministeries, zijn risiconormen voor vervoerssituaties beschreven. Qua methodiek sluit de circulaire aan op het Bevi (het hanteren van plaatsgebonden risico en groepsrisico). Er lopen langs het plangebied geen verkeersroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (bron: Risicokaart, website provincie Zeeland). Op basis van de provinciale risicokaart zijn ook geen risicovolle buisleidingen in het plangebied aanwezig. Transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Overige kabels en leidingen

In paragraaf 4.7 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van de winterstalling voor boten. Hierbij kan de 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' worden toegepast. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van Fitland met ca. 200m². Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling valt derhalve onder het 3% criterium waardoor het aangemerkt kan worden als zijnde NIBM. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000m² bruto-vloeroppervlak. De uitbreiding van Fitland betreft ca. 200 m². Er is dus geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Een exploitatieplan hoeft derhalve niet te worden opgesteld.

Conform artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen. Uit een summier exploitatieoverzicht blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. Dit exploitatieoverzicht is opgenomen in bijlage 3.

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, Wabo 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.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, waterschappen en met Rijks- en provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- VROM-inspectie;
- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

7 MOTIVERING

7.1 Afweging

Het vigerende bestemmingsplan 'Goese Polder' voorziet niet in de realisatie van de uitbreiding en functieverandering ten behoeve van Fitland ter plaatse van het Geldeloozepad 7 te Goes, daar tijdens het opstellen van het bestemmingsplan, de regels en verbeelding zijn afgestemd op de huidige situatie. De gemeente Goes is voornemens medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.

De rijksoverheid en provincie Zeeland zetten in op bundeling en locatiebeleid. De onderhavige ontwikkeling betreft een kleinschalige uitbreiding, verandering van functies in bestaand bebouwd gebied. Het in stand houden en verbeteren van een bestaande individuele sportvoorziening, wat de onderhavige ontwikkeling betreft, behoort tot het uitgangspunt van de provincie Zeeland. Tot slot wordt vanuit het gemeentelijk beleid ingezet op een verbetering van het sportcomplex aan de Geldeloozepad. Door de uitbreiding en functieverandering wordt ingegaan op de vraag van de markt. Op deze wijze is sprake van kwaliteitsverbetering van een (sport)voorziening binnen de bebouwde kom van Goes.

Overige aspecten als geluidhinder, bodemverontreiniging, natuur, archeologie, water, milieuhinder van bedrijven/voorzieningen, externe veiligheid en luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Verwezen wordt naar de paragrafen waarin deze aspecten behandeld worden.

7.2 Conclusie

Alle belangen integraal afwegen kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van belemmeringen die de uitbreiding van Fitland aan het Geldeloozepad 7 te Goes in de weg staan. De gemeente is derhalve bereid om aan het initiatief medewerking te verlenen met gebruikmaking van de omgevingsvergunning ex artikel 2.1, lid 1, sub a en c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1

Bodemonderzoek

RAPPORT INZAKE VERKENNEND ONDERZOEK CONFORM NEN 5740/AS3000

PROJECTNUMMER: BOZ-10172

Uitvoerder: De BodemOnderZoeker B.V.
Keetweg 11
4341 BJ Arnhemuiden

Locatie: Geldeloozepad 7
4463 AJ Goes



de BodemOnderZoeker BV

Opdrachtgever:

**Fitland Goes 2 BV
Geldeloozepad 7
4463 AJ GOES**

Uitvoerder:

**De BodemOnderZoeker BV
Keetweg 11
4341 BJ Arnemuiden
0118-640642**

Datum:

25 mei 2011

Status rapportage:

Definitief

Autorisatie:

controle rapportage:
naam: mevr. P.J. Nieuwland

akkoord:

de BodemOnderZoeker BV

INHOUDSOPGAVE

Pagina

Samenvatting	4
Inleiding	5-6
Vooronderzoek	7
Betrouwbaarheid	7
Historie	8-9
Geohydrologie	10
Hypothese vooronderzoek	11
Onderzoeksstrategie	11
Verrichte werkzaamheden	12
Veldonderzoek	12
Opzet onderzoek	13
Chemisch-analytisch onderzoek	14
Resultaten	15
Bodemopbouw	15
Toetsing	16-17
Interpretatie analysegegevens	18
Conclusie	19
Toelichting	20

BIJLAGEN

Boorstaten
Situatietekening
Overzichtstekening
Analysegegevens Laboratorium
Toetsingstabellen
Diversen

de BodemOnderZoeker BV

SAMENVATTING

In opdracht van Fitland Goes 2 BV is door De BodemOnderZoeker BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van het perceel Geldeloozepad 7 te Goes. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het indicatief vaststellen van de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) op de onderzoekslocatie met betrekking tot milieuverontreinigde stoffen.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het bodemprofiel ter plaatse bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 1.6 meter minus maaiveld (m-m.v.) uit zwak zandige klei en van 1.6 tot 3.0 m-m.v. uit kleilig zand.
- In de boringen 1, 2, 4, 6 en 7 is vanaf het maaiveld tot 0.5 m-m.v. een lichte tot matige hoeveelheid (fijn)puin en een lichte tot matige hoeveelheid ijzer(oer) in de bodem aangetroffen.

In de boringen 3 en 5 is vanaf het maaiveld tot 2.0 m-m.v. een lichte hoeveelheid (fijn)puin en een lichte tot matige hoeveelheid ijzer(oer) in de bodem aangetroffen.

- Ter plaatse van de boringen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die verontreiniging van de bodem vermoeden.
- In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden/zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.
- Het grondwater is ter plaatse aangetroffen op een diepte van circa 1.5 m-m.v.
- In de bovengrond zijn de parameters kwik, lood en PAKtotaal boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetoond.
- In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven de achtergrondwaarde aangetoond.
- In het ondiepe grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven streefwaarde aangetoond.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de eerder gestelde hypothese kan worden aangehouden. De hypothese van een niet-verdachte (deel)locatie is gerechtvaardigd. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters kwik, lood en PAKtotaal is dusdangi dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

de BodemOnderZoeker BV

INLEIDING

In opdracht van Fitland Goes 2 BV is door bureau “De BodemOnderZoeker BV” op 9 mei 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een deel van het perceel Geldeloozepad 7 te Goes.

In de bijlage van dit rapport is de globale ligging van het perceel aangegeven in een regionale stratenkaart.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met een voorgenomen bouwvergunningaanvraag.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is door middel van een steekproef conform de NEN 5740 (Onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek) nagaan van de huidige kwaliteit van de bodem op de locatie. Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Boringen worden, op basis van de regels van de NEN-5740 uitgevoerd conform de richtlijnen van het protocol SIKB 2001. Ook classificatie van grond, het nemen, verpakken en conserveren van grondmonsters, het plaatsen van grondwaterpeilfilterstellingen en vastlegging van gegevens geschiedt conform deze richtlijn.

Grondwatermonsters worden genomen, beschreven, verpakt, geconserveerd en gemeten op pH en Ec volgens de regels van het protocol SIKB 2002.

Grondwaterpeilfilterstellingen worden altijd geplaatst conform de regels van het protocol SIKB 2001, ook als de NEN 5740 in haar voorschriften afwijkt. Dit omdat de SIKB BRL's altijd de nieuwste werkinzichten bevatten en het wijzigen van NEN normen ongetwijfeld zal volgen, maar meer tijd kost.

de BodemOnderZoeke**r** BV

De werkuitvoering geschiedt globaal als volgt:

- Voorbereiding:
 - opvragen historische gegevens;
 - meldingen;
 - raadplegen div. databanken en kaarten;
 - opzetten boor- en analyseplan;
 - voorbereiding rapportage
- Veldwerkuitvoering:
 - het maken van een rondgang over de locatie
 - inmeten locatie
 - bepalen boorpunten
 - uitvoeren boringen en plaatsen grondwaterpeilbuis
 - maken veldwerktekening en boorstaten
 - classificatie grond
 - beschrijving en vastlegging van overige relevante gegevens
 - fotograferen
 - uitvoeren monsternames en pH en Ec meten
 - monsters koelen en gekoeld opslaan
- Analyse:
 - controle op conservering (grondwater) monsters;
 - beoordelen welke analyses aan welk lab moeten worden uitbesteed;
 - opdrachtverlening aan lab
- Afwerking:
 - dossier controleren op compleetheid;
 - zodra alle gegevens bekend zijn rapport opmaken en verzenden;
 - zonodig resultaten bespreken met klant.

de BodemOnderZoeker BV

Vooronderzoek

Voor het historisch onderzoek is gebruik gemaakt van de gegevens verkregen uit:

- Een locatiebezoek
- Kadastrale kaarten
- Grondwaterkaarten
- Informatie bevoegd gezag
- Informatie opdrachtgever
- Topografische kaarten
- Diverse websites (o.a. Bodemloket, KICH, watwaswaar, beeldbank, provincie)

Betrouwbaarheid en onafhankelijkheid

Een verkennend bodemonderzoek is erop gericht met een beperkte hoeveelheid boringen en analyses vast te stellen of er op een perceel mogelijk een verontreiniging aanwezig is. Dit houdt in dat de conclusies van het verkennend onderzoek slechts een beperkte reikwijdte hebben. Door het verkennend karakter van het onderzoek betekent dit concreet dat een mogelijk aanwezige verontreiniging over het hoofd kan gezien worden. Het verkennend onderzoek garandeert dan ook nooit dat de onderzochte locatie geheel schoon dan wel verontreinigd is.

Verder geldt dat de resultaten van het onderhavige onderzoek een momentopname vormen van de bodemkwaliteit. Na de uitvoering en rapportage van dit onderzoek zouden activiteiten kunnen plaatsvinden die de milieuhygiënische kwaliteit van grond en grondwater op de onderzoekslocatie kunnen beïnvloeden. Voorbeelden hiervan zijn het bouwrijp maken van de locatie of het aanvoeren van grond van elders. Een andere factor kan bijvoorbeeld zijn het transport van verontreinigde stoffen via het grondwater van buiten de onderzoekslocatie.

Gezien deze overwegingen, dienen de hier gerapporteerde onderzoeksresultaten met meer voorzichtigheid gebruikt en geïnterpreteerd te worden naarmate de tijd toeneemt die verlopen is na de uitvoering van het onderzoek.

De BodemOnderZoeker BV kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade of anderszins voor eventuele gevolgen die voortkomen uit het gebruik en de interpretatie van de in dit rapport gepresenteerde onderzoeksgegevens.

De BodemOnderZoeker BV is als onderzoeksbureau ISO-9001/2000 gecertificeerd en tevens in het bezit van het certificaat monsternamen Bouwstoffenbesluit conform de BRL-SIKB 1000 serie (volledig) en eveneens in het bezit van het procescertificaat BRL-SIKB 2000 serie, "veldwerk bij milieuhygiënisch onderzoek". De BodemOnderZoeker BV garandeert zijn opdrachtgevers vertrouwelijkheid met betrekking tot de verrichtte onderzoeken. De resultaten van het onderzoek worden door de projectleider alleen besproken met de opdrachtgever zelf (of een vooraf door de opdrachtgever aangewezen tussenpersoon). Een uitzondering wordt gemaakt voor overheidsfunctionarissen die uit hoofde van hun functie op basis van de Wet toelichting/inzage op het rapport nodig hebben en/of wensen.

De BodemOnderZoeker BV verklaart bij deze, dat er geen relatie bestaat met de opdrachtgever. D.w.z. degene die keurt, De BodemOnderZoeker BV en / of een van haar medewerkers is geen eigenaar van de te keuren grond., en heeft ook geen enkele financiële en/of andere binding met de grond en/of het project, partij/locatie eigenaar, de betrokken aannemer, de opdrachtgever, diens familieleden en /of bedrijven.

de BodemOnderZoeke BV

Historie en locatiespecifieke gegevens

Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over het vroegere en huidige gebruik van de locatie en de directe omgeving. Daarnaast wordt informatie achterhaald over de bodemgesteldheid en geohydrologische situatie. Op basis van de verkregen informatie wordt een hypothese opgesteld.

Binnen de locatie:

Soort onderzoek	: Verkennend onderzoek.
Adres	: Geldeloozepad 7 te Goes.
Gemeente	: Goes.
Kadastrale gegevens	: Goes A 2390.
Coördinaten	: 50938-392573.
Totale oppervlakte locatie	: 32 a 95 ca.
Oppervlakte onderzoeksgedeelte	: < 500 m ² Het te onderzoeken gedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de bebouwing (noordzijde)
Ligging locatie	: Aan de noordzijde van de woonkern van Goes.
Voormalige bestemming locatie	: Werk/recreatiebestemming (sportschool en bowlingcentrum)
Huidige bestemming locatie	: Werk/recreatiebestemming (sportschool en bowlingcentrum)
De onderzoekslocatie is	: Gedeeltelijk bebouwd.
Bebouwing bestaande uit	: Twee bedrijfspanden (bowling- en fitnesscentrum)
Bouwjaar bebouwing	: Omstreeks 1992.
Opslag tanks brandstoffen aanwezig	: Geen brandstoftanks aanwezig.
Verharding van het terrein	: De verharding bestaat uit klinkers (parkeerterrein)
Algemeen	: De locatie is gelegen aan de noordzijde van de woonkern van Goes en bestaat uit een 2 tal panden (loodsen) welke in gebruik zijn als sportschool/fitnesscentrum en bowlingcentrum.
Aanwezige waterlopen op locatie	: Nee.
Reden bodemonderzoek	: Aanvraag bouwvergunning.
Eerder uitgevoerd bodemonderzoek	: Op de locatie is eerder een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. En wel in 1991 door Bureau Argus Milieukundig Ingenieursbureau en in 1999 door SMA Zeeland BV. Er waren geen bijzonderheden bekend. De rapporten zijn niet in ons bezit, doch wij gaan er van uit dat een ieder die hier belang bij heeft in het bezit is dan wel op de hoogte is van de inhoud van voornoemde rapporten.
Visuele inspectie	: Bij visuele inspectie van het perceel, voorafgaand aan het onderzoek, zijn geen bijzonderheden vastgesteld.

de BodemOnderZoeker BV

Algemene historie

Goes is een stad op het schiereiland Zuid-Beveland, centraal gelegen in de provincie Zeeland. Goes ligt aan de A-58, wat voor een goede bereikbaarheid zorgt vanuit het westen en oosten. Vanuit het noorden is Goes bereikbaar via de N-256. Ook heeft de stad een NS-station. In 2008 is Goes uitgeroepen tot fietsstad van Nederland.

Goes is in de tiende eeuw ontstaan aan de rand van een kreek, genaamd de Korte Gos. Het op een kreekkrug gebouwde dorp groeit snel en reeds in de 12^{de} eeuw is er sprake van een marktplein en een aan Maria gewijde kerk. Door de snelle groei krijgt Goes in 1405 stadsrechten van Willem VI van Holland en in 1417 officieel toestemming om zich te versterken met stadsmuren en een stadsgracht. De welvaart van de stad is gebaseerd op lakennijverheid en de winning van zout, dat uit veen gewonnen wordt. In de zestiende eeuw gaat het Goes minder voor de wind. De verbinding met zee verzandt en in 1554 vernietigt een grote brand het noordwestelijk deel van de stad.

Van de wereldoorlogen heeft Goes niet veel last gehad. Tijdens de 1^e Wereldoorlog raken 7 bommen Goes en Kloetinge, dit was een vergissing van de bemanning van een Brits vliegtuig. Tijdens de 2^e Wereldoorlog heeft Goes niet veel gemerkt van het oorlogsgeweld dat toch vlak naast de stad (de Sloedam en de slag om de Schelde) plaatsvond. Er wordt in Goes weinig vernield, wel staat de stad tot de bevrijding in 1944 onder bevel van de Duitsers.

Tijdens de watersnoodramp in 1953 blijft Goes droog. De dijken ten noorden van de stad houden het, al scheelde het niet veel, zoals de dijk bij Kattendijke die door versterking door zandzakken overeind bleef.

De eerstvolgende groeistuipen kreeg Goes in de jaren 60 en 70 van de twintigste eeuw. De belangrijkste winkelgebieden in Goes liggen in het centrum, omgeving Grote Markt: Lange Vorststraat, Lange Kerkstraat, Ganzepoortstraat, Klokstraat, Gasthuisstraat, Sint Adriaanstraat, Kolveniershof en Schuttershof.

Locatiespecifieke gegevens

De locatie Geldeloozepad 7-11 is gelegen aan de noordzijde van de woonkern van Goes en bestaat uit een tweetal panden waarin een fitnesscentrum en een bowling centrum gevestigd zijn. Op oude kaarten is te zien dat de bebouwing op de locatie na 1992 ontstaan is.

Van de gemeente Goes hebben we de volgende gegevens van de locatie ontvangen:

- er is een voormalige stortplaats aanwezig, deze is echter niet op tekening te vinden.
- er worden niet veel beperkingen verwacht.
- 16-10-1991 indicatief bodemonderzoek door Argus Milieukundig Ingenieursbureau, hierbij zijn geen bijzonderheden vastgesteld.
- 28-4-2000 meldingsformulier Besluit Horeca-Sport-en recreatieinrichtingen milieubeheer ten behoeve van nieuwbouw.
- 21-12-2000 bij controle geen bijzonderheden met betrekking tot bodem en milieu.
- 15-3-2001 bij controle blijkt alles in orde te zijn.
- 14-3-2007 herbemonstering diverse peilbuizen Plangebied Waterstad Westhavendijk, er is een lichte verhoging van arseen in het grondwater aangetroffen, dit komt in Zeeland wel vaker voor.
- 1-11-2009 melding activiteitenbesluit, Fitland en Bowlingcentrum Goes.

de BodemOnderZoeker BV

Geohydrologisch profiel:

Voor de beschrijving van het geohydrologisch profiel is er vanuit gegaan dat deze voor de onderzoekslocatie ongeveer het juiste profiel oplevert. Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat de werkelijke situatie kan afwijken. Dit ook zeker gezien de afstand tussen deze boring en de ligging van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van Wolphaartsdijk en directe omgeving zijn geen boringen gezet die een geohydrologisch profiel zichtbaar maken.

Profielbeschrijving plus 4.21 meters NAP

+4.21-5.0	Deklaag	Klei met stenen	Plio-pleistocene laag
-5.0-41.0	1 ^e watervoerend pakket	Fijn tot uiterst fijn zand	Plio-pleistocene laag
-41.0-47.0	Primaire scheidende laag	Klei met stenen	Plio-pleistocene laag
-47.0-69.0	2 ^e watervoerend pakket	Fijn tot uiterst fijn zand met schelpen	Plio-pleistocene laag
-69.0-94.0	2 ^e watervoerend pakket	Matig grof / fijn zand met schelpen	Plio-pleistocene laag
-94.0-251.0	Ondoorlaatbare laag	Klei met stenen	Formatie van rupel

Het 1^e watervoerend pakket wordt aangetroffen van 5 tot 41 meter minus NAP.

De primaire scheidende laag is ongeveer 6 meter dik en is slecht doorlatend.

Het 2^e watervoerend pakket wordt aangetroffen van 69 tot 94 meter minus NAP.

De dikte van de slecht doorlatende basis is niet bekend.

Het gemiddelde chloride gehalte is 10550 mg/liter en de KD-waarde van het 1^e watervoerend pakket is circa 175 m²/dag. De KD-waarde van het 2^e watervoerend pakket is circa 800 m²/dag.

de BodemOnderZoeker BV

Hypothese

Op basis van het vooronderzoek naar de historie en de bodemgesteldheid van de betreffende locatie kan de volgende hypothese worden opgesteld:

Op de onderzoekslocatie geven de verrichte activiteiten geen reden voor veronderstelde bodemverontreiniging.

Op basis van de bovenstaande gegevens kan de hypothese als volgt worden opgesteld:

- Het te onderzoeken gedeelte van de locatie is onverdacht.

Onderzoekstrategie

Uit de beschikbare onderzoekgegevens blijkt dat het perceel, gezien de aard van het gebruik en het verleden, als niet-verdacht beschouwd kan worden ten aanzien van de aanwezigheid van milieubelastende stoffen in de bodem. De opzet van dit onderzoeksvoorstel is derhalve gebaseerd op de onderzoeksstrategie voor niet verdachte locaties, NEN 5740 (Nederlands Normalisatie-instituut - januari 2009). Het veldonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de BRL-SIKB 2000 richtlijnen. De te hanteren onderzoeksstrategie voor deze locatie kan derhalve NEN-ONV (§ 5.1) zijn.

de BodemOnderZoeker BV

VERRICHTE WERKZAAMHEDEN

Veldonderzoek

Veldonderzoek bodem	: 9 mei 2011.
Gebruikt gereedschap	: Edelman Ø 5 cm.
Bemonstering grondwater	: 16 mei 2011.
Laboratoriumanalyserapport grond	: 16 mei 2011.
Laboratoriumanalyserapport water	: 24 mei 2011.
Controle rapportage	: 25 mei 2011.
Onderzoeker	: mevr. E.D. Hajee.
Boormeester	: H. Meun.
Veldmedewerker	: A. Vreeke (leerling)
Weersomstandigheden	: Zonnig/droog.
Temperatuur	: 20° C.

Alvorens met uitvoering van het daadwerkelijk veldwerk aan te vangen is een rondgang gemaakt over de locatie. Hierbij is nadrukkelijk gezocht naar kenmerken die kunnen wijzen op de vroegere aanwezigheid van een olievoorziening. Dergelijke kenmerken zijn niet aangetroffen.

Zintuiglijk is op de locatie geen asbestverdacht materiaal in de grond aangetroffen.

De boringen 1,2,4, 6 en 7 zijn uitgevoerd tot een diepte van circa 0.5 m-m.v.

Boring 5 is uitgevoerd tot een diepte van circa 2.0 m-m.v.

Boring 3 is uitgevoerd tot een diepte van circa 3.0 m-m.v. en is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van de monsternamen van het ondiepe grondwater. Er is geen drijfslag geconstateerd.

De peilbuis is zodanig geplaatst dat de filterstelling in de buis niet snijdend is ten opzichte van het oppervlak van het freatisch grondwater. De peilbuis is na plaatsing op 9 mei 2011 vervolgens grondig afgepompt. Het grondwater is aangetroffen op een diepte van circa 1.5 m-m.v. Bij het afpompen van de peilfilterstelling na plaatsing ervan is ca. 4 liter grondwater afgepompt. De peilfilterstelling doorloopt goed.

Op 16 mei 2011 is de stand van het grondwater nogmaals ingemeten. Er waren geen afwijkingen ten opzichte van de eerste meting. Aanvolgend is de peilbuis bemonsterd.

Alle opgeboorde grond is zintuiglijk beoordeeld met de oliedetectiepan. Hierbij zijn geen afwijkingen geconstateerd.

Doel van het onderzoek

Het doel van dit verkennend onderzoek is om de huidige milieukundige situatie vast te leggen en de geschiktheid voor toekomstige bestemmingen te toetsen.

de BodemOnderZoeker BV

Opzet van het analytisch onderzoek

Het chemisch-analytisch onderzoek is uitbesteed aan een onafhankelijk RvA-Testen/ISO-17025 gecertificeerd milieulaboratorium dat werkt conform de regelgeving van de NEN 5740 en AS3000, te weten Envirocontrol te Wingene (B). Alle gebruikte materialen tijdens het veldonderzoek voldoen aan de KIWA normering (BRL-K264/01, 265/01, 561/01, 562/01 en 563/01) zoals deze zijn neergelegd in de beoordelingsrichtlijn BRL-SIKB 2000 serie.

Direct na ontvangst van de monsters op het laboratorium wordt door medewerkers van het laboratorium aan de hand van het protocol SIKB 3001 gecontroleerd of de ontvangen monsters op de juiste wijze door de veldwerkdienst zijn geconserveerd en gekoeld. Indien er afwijkingen worden geconstateerd dan neemt het laboratorium contact op met de betrokken veldwerkers teneinde alsnog correct geconserveerde monsters te ontvangen van het betrokken project.

De locaties van de boringen en de peilbuis zijn weergegeven op de situatietekening in de bijlage van dit rapport. Aan de hand van de opgeboorde grond is de bodemopbouw ter plaatse van de boorlocaties vastgesteld. Daarnaast is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van eventuele verontreinigingen en/of antropogene bestanddelen. Antropogene bestanddelen zijn materiaaldeeltjes die op/in de bodem zijn terechtgekomen als gevolg van menselijke activiteiten in heden en (vooral) verleden. Vervolgens is de grond bemonsterd per bodemlaag. De genomen grondmonsters zijn aangeduid met de codering van de boorlocatie, aangevuld met de bemonsterde diepte.

Grondmonsters en watermonsters worden gekoeld en geconserveerd voor een periode van maximaal vier weken door het laboratorium bewaard.

de BodemOnderZoeke BV

Chemisch-analytisch onderzoek (inhoudelijk)

Om de aan- of afwezigheid van milieubelastende stoffen in de grond te bepalen is chemisch-analytisch onderzoek verricht. Teneinde deze representatieve grondmengmonsters te verkrijgen is uit de genomen grondmonsters een selectie gemaakt op basis van ruimtelijke spreiding, locatie specifieke omstandigheden, overeenkomstige bodemtextuur en eventuele zintuiglijke waarnemingen.

1 grondmengmonsters van de bovengrond en 1 grondmengmonster van de ondergrond zijn onderzocht op een breed analysepakket ('NEN pakket boven- en ondergrond') onder andere bestaande uit:

- zware metalen (arsen, cadmium, chroom, koper, kwik, lood, nikkel, zink, cobalt, barium en molybdeen);
- polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK 10-VROM);
- minerale olie (GC);
- polychloorbifenylen;
- droogrest, organisch stofgehalte, lutum.

1 grondwatermonster is onderzocht op een breed analysepakket ('NEN-pakket water') bestaande uit:

- zware metalen;
- vluchtige aromatische koolwaterstoffen (incl. naftaleen);
- vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (VOCI);
- minerale olie.

De in onderstaande tabel weergegeven geselecteerde grondmonsters zijn in het laboratorium onderzocht.

Tabel: mengmonsterschema van boven- en ondergrond

monster	mengmonster van boring	diepte monster(s) (m-m.v.)
MM1	1+2, 3 t/m 7	0,1-0,5 + 0,0-0,5
MM2	3, 5	0,5-0,9 + 0,5-1,0

Tabel: pH en Ec meting grondwater

	peilbuisnummer	bij monstername
pH meting	Pb3	8.89
Ec meting		0.67

Verantwoordelijke pH en Ec meter controle : T. Hoogerheide
pH en Ec meters gecontroleerd voorafgaand aan werkuitvoering : ja
Gecontroleerd door : Mevr. P.J. Nieuwland
Ec-meting is gedaan in MilliSiemens mtr/per sec.

de BodemOnderZoeker BV

RESULTATEN

Bodemopbouw

De profielbeschrijving van de verrichte boringen met de bijbehorende zintuiglijke waarnemingen zijn verwerkt tot boorstaten. Deze zijn opgenomen in de bijlage van dit rapport.

Toetsing chemisch-analytisch onderzoek

De resultaten van de chemische analyse zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de circulaire bodemsanering 2009 (Staatscourant 17 april 2009 ; nr. 67). De toetsingstabel is, samen met een toelichting opgenomen in de bijlage van dit rapport. Voor het omrekenen van de toetsingswaarden, naar toetsingswaarden van de te beoordelen bodem is gebruik gemaakt van gemeten organische stof- en lutumpercentages (zie tabel).

Tabel: lutum- en organische stofgehalten

grondmonster	lutumgehalte (%)	organisch stofgehalte (%)
MM1	18,6	3,71
MM2	21,5	2,69

de BodemOnderZoeker BV

Toetsingsresultaten

Humus: 3,71 % Lutum: 18,6 %

BOVENGROND-MM1-BORING 1+2 (0,1-0,5) + 3 t/m 7 (0,0-0,5)

	AW	T	I	gemeten waarde	AW/T/I
METALEN					
cadmium	0,46	5,3	10	<0,35	
kobalt	12	82	152	7	
koper	32	91	150	22,1	
kwik	0,13	-	-	0,211	>AW
lood	43	247	451	70,2	>AW
molybdeen	1,5	96	190	<1,5	
nikkel	29	55	82	18,6	
zink	111	342	573	93,6	
PAKs					
PAKs (totaal)(som 10)	1,5	21	40	3,15	>AW
ANDERE GECHLOREERDE KWS					
PCBs (som 7)	0,0074	0,19	0,37	0,0039	
OVERIGE VERBINDINGEN					
minerale olie	70	963	1855	32,7	

Humus: 2,69 % Lutum: 21 %

ONDERGROND-MM2-BORING 3 (0,5-0,9) +5 (0,5-1,0)

	AW	T	I	gemeten waarde	AW/T/I
METALEN					
cadmium	0,46	5,2	10,0	<0,35	
kobalt	13	90	166	6,5	
koper	32	93	154	<19,3	
kwik	0,14	-	-	<0,1000	
lood	43	251	459	<32,0	
molybdeen	1,5	96	190	<1,5	
nikkel	31	60	89	17,3	
zink	117	359	602	<59,0	
PAKs					
PAKs (totaal)(som 10)	1,5	21	40	0,185	
ANDERE GECHLOREERDE KWS					
PCBs (som 7)	0,0054	0,14	0,27	0,0039	
OVERIGE VERBINDINGEN					
minerale olie	51	698	1345	<20,0	

AW T I: Achtergrond-, Tussen- en Interventiewaarden grond [mg/kg ds]

Streefwaarden grondwater en Interventiewaarden bodemsanering uit de Circulaire Bodemsanering 2009 (Staatscourant 17 april 2009, 67)

Achtergrondwaarden uit Toepassen van grond en baggerspecie in oppervlaktewater conform de Staatscourant 2007, 247

de BodemOnderZoeke**r** BV

PEILBUIS 3					
	So	To	Io	gemeten waarde	S/T/I
METALEN					
barium	50	338	625	<50,0	
cadmium	0,40	3,2	6,0	<0,4	
kobalt	20	60	100	<20,0	
koper	15	45	75	<15,0	
kwik	0,050	0,18	0,30	<0,050	
lood	15	45	75	<15,0	
molybdeen	5,0	153	300	<5,0	
nikkel	15	45	75	<15,0	
zink	65	433	800	<65,0	
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
benzeen	0,20	15	30	<0,20	
tolueen	7,0	504	1000	<0,30	
ethylbenzeen	4,0	77	150	<0,30	
xylenen (som)	0,20	35	70	0,18	
styreen (vinylbenzeen)	6,0	153	300	<0,30	
PAKs					
naftaleen	0,010	35	70	<0,05	
GECHLOREERDE KWS					
dichloormethaan	0,010	500	1000	<0,20	
trichloormethaan (chloroform)	6,0	203	400	<0,60	
tetrachloormethaan	0,010	5,0	10	<0,10	
11-dichloorethaan	7,0	454	900	<0,60	
12-dichloorethaan	7,0	204	400	<0,60	
111-trichloorethaan	0,010	150	300	<0,10	
112-trichloorethaan	0,010	65	130	<0,10	
Vinylchloride	0,010	2,5	5,0	<0,10	
11-dichlooretheen	0,010	5,0	10	<0,10	
12-dichlooretheen (c&t)	0,010	10	20	<0,10	
dichloorpropanen (som)	0,80	40	80	0,53	
trichlooretheen	24	262	500	<0,60	
tetrachlooretheen	0,010	20	40	<0,10	
OVERIGE VERBINDINGEN					
minerale olie	50	325	600	<50,0	
tribroommethaan	-	315	630	<0,60	

So To Io: Streef-, Tussen- en Interventiewaarden grondwater [ug/l]

Streefwaarden grondwater en Interventiewaarden bodemsanering uit de Circulaire Bodemsanering 2009 (Staatscourant 17 april 2009, 67)

de BodemOnderZoeker BV

Interpretatie analysegegevens

stof	boring/meng-monsternr.	gevonden waarden	boven AW, T of I	$((AW+I)/2)$	nader onderzoek gewenst/vereist
<u>BOVENGROND</u>					
Kwik	MM1	0,211	>AW	-	Nee
Lood	MM1	70,2	>AW	247	Nee
PAKtotaal	MM1	3,15	>AW	21	Nee
<u>ONDERGROND</u>					
Geen overschrijdingen					
stof	boring/meng-monsternr.	gevonden waarden	boven S, T of I	$(S+I)/2)$	nader onderzoek gewenst/vereist
<u>GRONDWATER</u>					
Geen overschrijdingen					

De $((AW + I)) : 2$ waarde geeft, in samenhang met de analytisch aangetoonde waarden voor de betrokken parameters, richting aan de aard en inhoud van de op te stellen conclusies en adviezen!

de BodemOnderZoeker BV

CONCLUSIE

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het bodemprofiel ter plaatse bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 1.6 meter minus maaiveld (m-m.v.) uit zwak zandige klei en van 1.6 tot 3.0 m-m.v. uit kleiig zand.
- In de boringen 1, 2, 4, 6 en 7 is vanaf het maaiveld tot 0.5 m-m.v. een lichte tot matige hoeveelheid (fijn)puin en een lichte tot matige hoeveelheid ijzer(oer) in de bodem aangetroffen.

In de boringen 3 en 5 is vanaf het maaiveld tot 2.0 m-m.v. een lichte hoeveelheid (fijn)puin en een lichte tot matige hoeveelheid ijzer(oer) in de bodem aangetroffen.

- Ter plaatse van de boringen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die verontreiniging van de bodem vermoeden.
- In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden/zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.
- Het grondwater is ter plaatse aangetroffen op een diepte van circa 1.5 m-m.v.
- In de bovengrond zijn de parameters kwik, lood en PAKtotaal boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetoond.
- In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven de achtergrondwaarde aangetoond.
- In het ondiepe grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven streefwaarde aangetoond.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de eerder gestelde hypothese kan worden aangehouden. De hypothese van een niet-verdachte (deel)locatie is gerechtvaardigd. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters kwik, lood en PAKtotaal is dusdanig dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie.

Indien in de toekomst grond moet worden afgevoerd vanaf de locatie naar elders, dan is het verstandig opnieuw contact met ons op te nemen. Bij afvoer van grond treden de regels van het Besluit bodemkwaliteit (AP-04) in werking. Deze regels wijken af van de voor dit rapport gehanteerde regels van de Wet Bodembescherming. De toetsingstabellen van het analysepakket NEN 5740 en het analysepakket AP-04 zijn verschillend van elkaar.

Wij wijzen er nadrukkelijk op dat de uiteindelijke beslissing met betrekking tot de functionele geschiktheid van de bodem voor de beoogde doelstelling strikt voorbehouden is aan het bevoegd gezag.

de BodemOnderZoeker BV

Toelichting

Omrekening van standaardbodem naar de te beoordelen bodem

Voor het beoordelen van de verontreinigingsgraad, is het noodzakelijk de fysische samenstelling te weten. Met name van belang zijn het percentage minerale delen kleiner dan 2µm (lutum) en het percentage organische stof. Beide percentages worden uitgedrukt ten opzichte van het droog gewicht van het monster. De berekening van het organische stofgehalte heeft plaatsgevonden op basis van de asrest.

Voor de bodems met gemeten organische-stofpercentages van meer dan 30% respectievelijk minder dan 2% worden voor het berekenen van de toetsingswaarde aan organische verbindingen, organische-stofpercentages van respectievelijk 30% en 2% aangehouden. Indien zich meetproblemen met lage organische stof of lutum voordoen kan van percentages van 2% organische stof en lutum uitgegaan worden. Bij verbetering van meetmethoden zal dit overbodig worden.

Bij de omrekening van de toetsingswaarden voor anorganische verbindingen (zoals metalen) is gebruik gemaakt van de volgende bodemtypecorrectieformule:

$$T_w = S_w * \frac{(a + b * \% \text{lutum} + c * \% \text{org. stof})}{(a + b * 25 + c * 10)}$$

Voor organische verbindingen (zoals PAK's * en olie) geldt de bodemtypecorrectieformule:

$$T_w = S_w * \frac{\% \text{org. stof}}{10}$$

Waarin:

T_w = Toetsingswaarde (AW- en I-waarde) geldend voor de te beoordelen bodem (mg/kg droge stof)

S_w = Toetsingswaarde (AW- en I-waarde) voor de standaardbodem (mg/kg droge stof)

a, b, c = constanten (verschillen per parameter), tabel 1

%lutum = gemeten percentage lutum in de te beoordelen bodem

%org.stof = gemeten percentage organische stof in de te beoordelen bodem

* = Voorts geldt voor alle bodems met een organisch stofgehalte tot 10 % dat de interventiewaarde voor PAK 40 mg/kg droge stof bedraagt.

Tabel 1:

Constanten voor de standaardisatie van toetsingswaarden in sediment

parameters	A	B	C
zink	50	3	1,5
koper	15	0,6	0,6
chromium	50	2	0
lood	50	1	1
cadmium	0,4	0,007	0,021
nikkel	10	1	0
kwik	0,2	0,0034	0,0017
arsen	15	0,4	0,4
org.micro	0	0	1

Uitleg toetsingswaarden

Met de eerder genoemde toetsingswaarden wordt het navolgende bedoeld:

- **de achtergrondwaarde**
Is de waarde die het kwaliteitsniveau aangeeft, waarop de functionele eigenschappen van de bodem veilig zijn gesteld. Indien de achtergrondwaarde wordt overschreden is sprake van een lichte verhoging.
- **de Tussenwaarde** = $\frac{1}{2}(\text{Achtergrond-} + \text{Interventiewaarde})$
Overschrijding van de T-waarde geeft aan dat er mogelijk een nader onderzoek nodig is. Indien de T-waarde wordt overschreden is sprake van een matige verhoging.
- **de Interventiewaarde**
Is de waarde die het kwaliteitsniveau aangeeft, waarop de functionele eigenschappen van de bodem voor mens, dier en plant ernstig zijn verminderd of dreigen te worden verminderd. Indien de interventiewaarde wordt overschreden is sprake van een sterke verhoging.

Indien de bodem is verontreinigd door een stof waarvan het gehalte tussen de AW- en T-waarde valt is er sprake van een 'lichte verontreiniging'. Tussen de T- en I-waarde is er sprake van een 'matige verontreiniging'. Indien de I-waarde wordt overschreden is er sprake van een 'ernstige verontreiniging'. Indien sprake is van vele malen (meer dan tien maal) de I-waarde dan wordt de omschrijving: 'zeer ernstige verontreiniging'.

Als in de grond of in het grondwater de Interventiewaarde wordt overschreden is er altijd sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' tenzij uit het bodemonderzoek blijkt dat de gemiddelde concentratie van een verontreinigende stof in een bodemvolume van 25 m³ (voor grond) of 100 m³ (voor grondwater) lager is dan de Interventiewaarde.

BIJLAGE

BOORSTATEN

Legenda Boorprofielen

GRONDSOORTEN



Grind, grindig (G,g)



Zand, zandig (Z,z)



Leem, siltig (L,s)



Klei, kleilig (K,k)



Veen, humeus (V,h)



Slib

VERHARDINGEN



Asfalt, beton, klinkers, tegels, stelconplaat, ondoordringbare laag



Puin

MATE VAN BIJMENGING



zwak (1)



matig (2)



sterk (3)



uiterst (4)

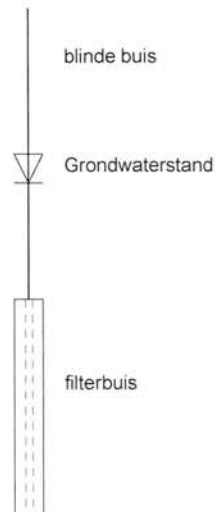


zwak + sterk



uiterst + zwak

Peilbuis



Toevoeging zand

uf = uiterst fijn (63-105 μm)
 zf = zeer fijn (105- 150 μm)
 mf = matig fijn (150-210 μm)
 mg = matig grof (210-300 μm)
 zg = zeer grof (300-420 μm)
 ug = uiterst grof (420-2000 μm)

Toevoeging grind

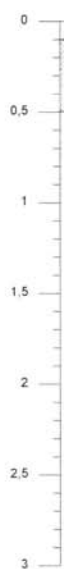
f = fijn (2-5,6 mm)
 mg = matig grof (5,6-16 mm)
 zg = zeer grof (16-63 mm)

01	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden	OlieWaterReactie
----	------------	-------	----------------	------------------

Meters
t.o.v. mv

Boordatum

Monster
code



MM1

KLEI, zwak zandig

bruin/grijs

IJzeraarde
Puinsporen

Matig
Licht

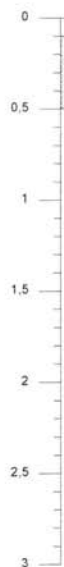
X: 50912150 (in mm)
Y: 392587077 (in mm)

02	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden	OlieWaterReactie
----	------------	-------	----------------	------------------

Meters
t.o.v. mv

Boordatum

Monster
code



MM1

KLEI, zwak zandig

bruin/grijs

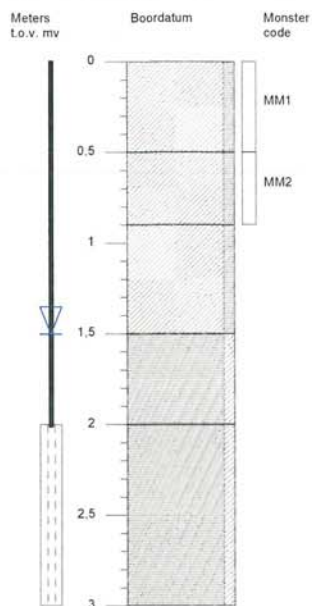
Puinsporen
IJzeraarde

Licht
Matig

X: 50908765 (in mm)
Y: 392607516 (in mm)

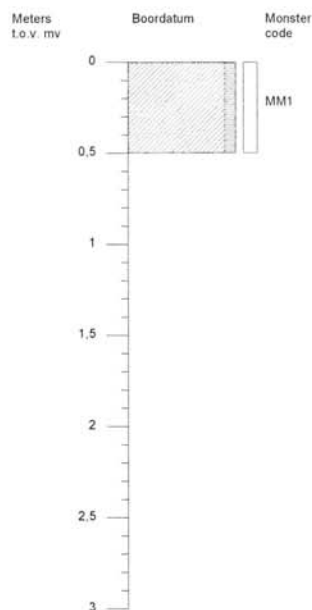
	BOORPROFIELEN Bijlage: Blad: 1 Van: 4	
	Opdrachtgever	: Fitland Goes2 BV
	Projectnaam	: Geldeloozepad 7-11 te Goes
	Projectnummer	: BOZ-10172

03	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden	OlieWaterReactie
----	------------	-------	----------------	------------------



X: 50903713 (in mm)
Y: 392620044 (in mm)

04	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden	OlieWaterReactie
----	------------	-------	----------------	------------------



X: 50893302 (in mm)
Y: 392617710 (in mm)

	BOORPROFIELEN Bijlage: Blad: 2 Van: 4	
	Opdrachtgever	: Fitland Goes2 BV
	Projectnaam	: Geldeloozepad 7-11 te Goes
	Projectnummer	: BOZ-10172

05	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden	OlieWaterReactie
----	------------	-------	----------------	------------------

Meters
t.o.v. mv

Boordatum

Monster
code

0

0.5

1

1.5

2

2.5

3

MM1

KLEI, zwak zandig

donkerbruin

Puinsporen

Licht

MM2

KLEI, zwak zandig

bruin/grijs

Puinsporen

Licht

IJzeraarde

KLEI, zwak zandig

grijs

IJzeraarde

Matig

ZAND, kleiig

bruin/grijs

IJzeraarde

Sterk

X: 50896085 (in mm)
Y: 39262839 (in mm)

06	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden	OlieWaterReactie
----	------------	-------	----------------	------------------

Meters
t.o.v. mv

Boordatum

Monster
code

0

0.5

1

1.5

2

2.5

3

MM1

KLEI, zwak zandig

donkerbruin

Puinsporen

Licht

X: 50922919 (in mm)
Y: 392628750 (in mm)

deBodemOnderZeker

BOORPROFIELEN

Bijlage: Blad: 3 Van: 4

Opdrachtgever

: Fitland Goes2 BV

Projectnaam

: Geldeloozepad 7-11 te Goes

Projectnummer

: BOZ-10172

07	Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden	OlieWaterReactie
----	------------	-------	----------------	------------------

Meters
t.o.v. mv

Boordatum

Monster
code

0
0.5
1
1.5
2
2.5
3



MM1

KLEI, zwak zandig

donkerbruin

Puinsporen

Licht

X: 50928932 (in mm)
Y: 392630275 (in mm)

Grondsoort	Kleur	Bijzonderheden	OlieWaterReactie
------------	-------	----------------	------------------

Meters
t.o.v. mv

Boordatum

Monster
code

0
0.5
1
1.5
2
2.5
3

	BOORPROFIELEN Bijlage: Blad: 4 Van: 4		
	Opdrachtgever	:	Fitland Goes2 BV
	Projectnaam	:	Geldeloozepad 7-11 te Goes
	Projectnummer	:	BOZ-10172

TABEL OVERZICHT MONSTERSAMENSTELLINGEN

Opdrachtgever : Fitland Goes2 BV
 Projectnaam : Geldeloozepad 7-11 te Goes
 Projectnummer : BOZ-10172
 Projectlocatie : Geldeloozepad 7-11 te Goes

MONSTERCODE	MEETPUNT	TRAJECT (cm-mv)	POTCODE	GRONDSOORT	KLEUR	GEUR(STERKTE)	BIJZONDERHEDEN
<u>LABOPDRACHT 1</u>							
MM1	01	10 - 50	MM1	Kz1	bruin/grijs	Geen	IJzeraarde
	02	10 - 50	MM1	Kz1	bruin/grijs	Geen	Puinsporen
	03	0 - 50	MM1	Kz1	donkerbruin	Geen	IJzeraarde
	04	0 - 50	MM1	Kz1	donkerbruin	Geen	Puinsporen
	05	0 - 50	MM1	Kz1	donkerbruin	Geen	Puinsporen
	06	0 - 50	MM1	Kz1	donkerbruin	Geen	Puinsporen
	07	0 - 50	MM1	Kz1	donkerbruin	Geen	Puinsporen
MM2	03	50 - 90	MM2	Kz1	bruin/grijs	Geen	IJzeraarde
	05	50 - 100	MM2	Kz1	bruin/grijs	Geen	Puinsporen
<u>LABOPDRACHT 2</u>							
Pb3							

de BodemOnderZoeker BV

BIJLAGE

TEKENINGEN



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object GOES A 2390

Geldeloze pad 7, 4463 AJ GOES

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.



bebouwd gebied a huizenblok, groot gebouw b huizen c hoogbouw d kas wegen auto snelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg wandelpad fietspad pad, voetpad weg in aanleg weg in ontwerp visduut tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers	spoorwegen spoorweg: enkelspoor spoorweg: dubbelspoor spoorweg: driesporig spoorweg: viersporig a station b leidsperon tram a metro bovengronds b metrostation hydrografie waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b brug c vorder d koedam a grondduiker b stuw c duiker d sluis bodemgebruik a weide met sloten b bouwland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f weide met populieren g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m dras en riet n heg en houtwal	overige symbolen a kerk, moeske b toren, hoge koepel c kerk, moeske met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolen c windmolentje d windturbine a oliepompinstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c poldergermaal a begraafplaats b boom c paal d opelagtank a kampeerterrain b sportcomplex c ziekenhuis a schietbaan b afwatering c hoogspanningsleiding met mast d muur e geluidswering
--	---	---

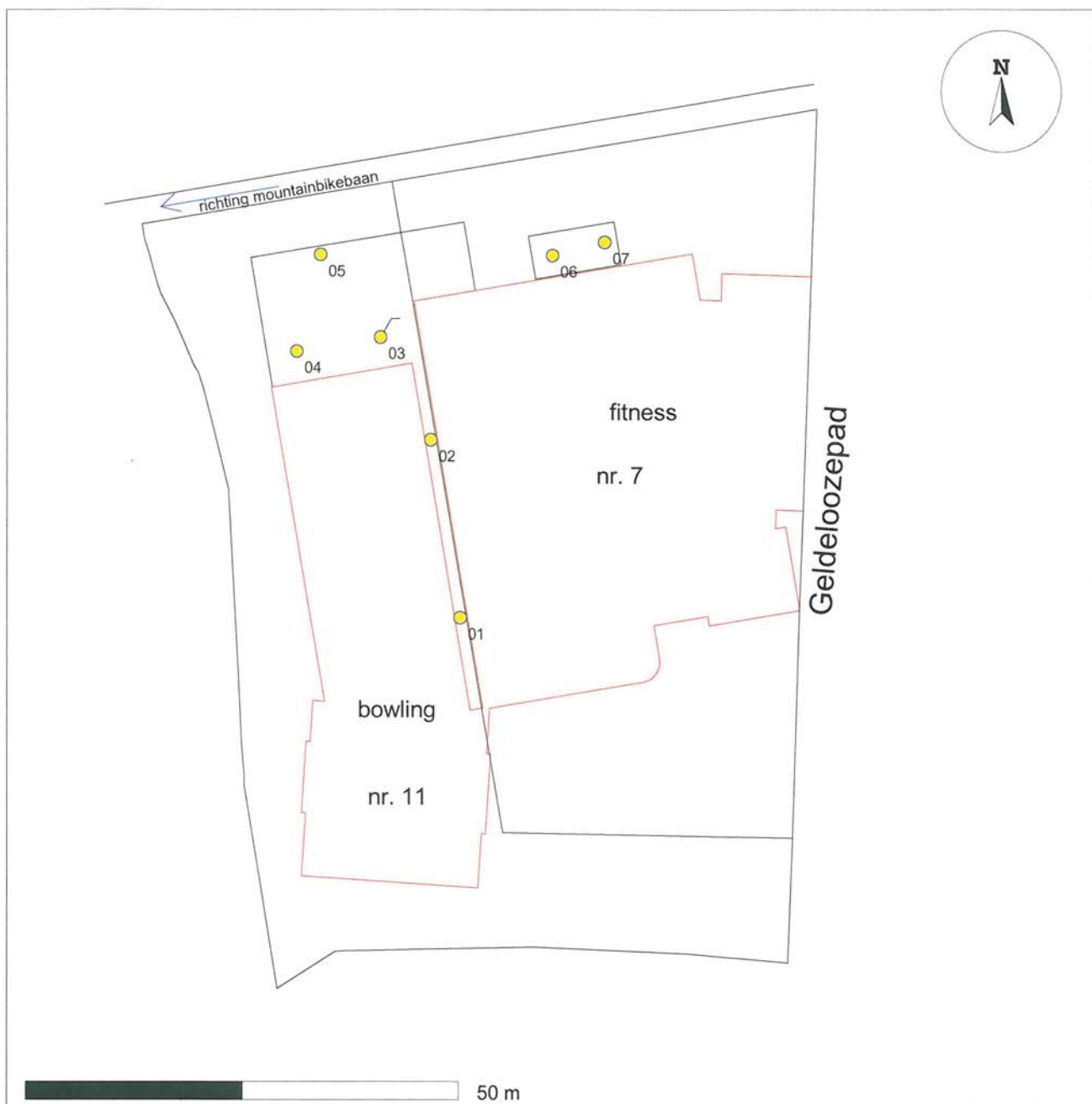


0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		GOES
25	Huisnummer	Sectie		A
	Kadastrale grens	Perceel		2390
— Voorlopige grens				
— Bebouwing				
— Overige topografie				

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 5 mei 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



TOETSINGSCRITEIA:

Medium : Grond
 Dieptetraject : Alle trajecten
 Analyseparameter : Alle (EOD/MP)
 Toetsingsnorm : S en I (ondiep)

<S
 >S<T
 >T<I
 >I
 >Ind.W

SYMBOLEN:

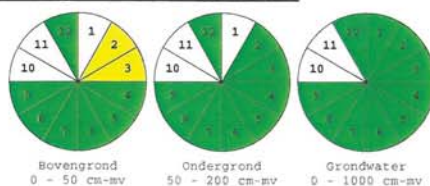
Boring
 Peilbus

PROJECTGEGEVENS:

Opdrachtgever : Fitland Goes2 BV
 Projectnaam : Geldeloozepad 7-11 te Goes
 Projectnummer : BOZ-10172
 Projectsoort : NEN5740 ONV
 Projectlocatie : Geldeloozepad 7-11 te Goes Diverse
 Kadastrale ligging :
 Datum : 25 mei 2011

Grens onderzoekslocatie
 Schaal : 1 op 750

BODEMKWALITEITSDIAGRAMMEN:



1=Aromaten
 2=Minerale olie
 3=Fak (som 10)
 4=Lood
 5=Koper
 6=Zink
 7=Arsen
 8=Kwik, Cadmium
 9=Ni, Cr, Ba, Co, Mo, Cn
 10=Overigen
 11=Bestrijdingsmiddelen
 12=Chloorcoolwaterstoffen

Project locatie: Geldeloozepad 7-11 te Goes (Diverse)
 X: 50870459, Y: 392543449 X: 50975511, Y: 392648501

BIJLAGE: 2

BLAD: 1

VAN: 1

de BodemOnderZoeker BV

BIJLAGE

ANALYSEGEGEVENS

De Bodemonderzoeker BV
Willem Hajee
Keetweg 1
Arnemuiden
4341 BJ Nederland



RAPPORTAGE AS-3000

rapportnummer A99394
datum opdracht 10/05/2011
datum rapportage 16/05/2011
datum reprint
pagina 1 van 2

Project BOZ-10172 Geldeloozepad 7-11, Goes

Geachte,

Hierbij zenden wij u de analyse resultaten van het door Envirocontrol uitgevoerde laboratoriumonderzoek. De gerapporteerde analysesresultaten hebben enkel betrekking op de door u aangeleverde monsters en voorzien van uw referenties.

Het analyserapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Envirocontrol.

De analyses zijn uitgevoerd conform de methode zoals omschreven op het analyserapport waarbij geldt:

Q behorende tot de IEC-ISO 17025 accreditatie
AS3xxx behorende tot de AS-3000 erkenning gevolgd door referentie methode

Op aanvraag zenden wij u een overzicht van de analysemethodieken met een beschrijving van de meetonzekerheid. Er wordt standaard een blancocorrectie uitgevoerd voor de volgende bepalingen in het AS3000-bodempakket: minerale olie, PAK, PCB, OCB en EOX.

Verificatieprocedure bevoegd gezag

Ter verificatie van de authenticiteit van het door Envirocontrol afgeleverde analyserapport is er de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om via www.envirocontrol.be en envirocontrol@analyse toegang te krijgen tot een verificatiemodule. Hiertoe kunt u de algemene accountgegevens aanvragen via +32 51 656297.

De te gebruiken verificatiecode voor dit rapport is: 02A99394BOZ-1017203

Voor eventuele vragen en/of opmerkingen omtrent het uitgevoerde onderzoek, kunt u ons altijd contacteren.

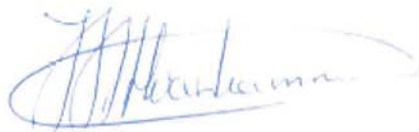
In vertrouwen u hiermede te hebben geïnformeerd, verblijven wij

hoogachtend,

namens Envirocontrol BVBA

J.J.J.H. van Kammen
directeur

P. Ghyssaert
hoofd laboratorium



Envirocontrol BVBA Gravestraat 9G B-8750 Wingene België
telefoon +32 51 656297 telefax +32 51 656298 info@envirocontrol.be
geaccrediteerd conform EN-ISO 17025:2005 voor gebieden zoals nader beschreven in de lijst van verrichtingen L331



De Bodemonderzoeker BV

Willem Hajee

Rapportnummer A99394

Project BOZ-10172

Geldeloozepad 7-11, Goes

pagina

2 van 2

datum opdracht

10/05/2011

datum rapportage

16/05/2011

datum reprint

L11051055 grond 09/05/2011 MM1 1+2(0.1-0.5)+3 t/m 7(0.0-0.5)
L11051056 grond 09/05/2011 MM2 3(0.5-0.9)+5(0.5-1.0)

				L11051055	L11051056
drogestof (veldnat)	Q AS-3010	2 NEN-ISO 11465 O-NEN 6499	%	82.8	81.5
Organische stof (humus)	Q AS-3010	3 NEN 5754	% op DS	3.71	2.69
Lutum	Q AS-3010	4 NEN 5753/C1	% op DS	18.6	21.5
Arseen [As]	Q AS-3050	2 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	12.3	<11.4
Barium [Ba]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	98.2	86.9
Cadmium [Cd]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	<0.35	<0.35
Chroom [Cr]	Q AS-3050	2 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	46	48.2
Cobalt [Co]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	7	6.5
Koper [Cu]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	22.1	<19.3
Kwik niet-vluchtig (Hg)	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN-ISO 16772	mg/kgds	0.211	<0.1000
Lood [Pb]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	70.2	<32.0
Molybdeen [Mo]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	<1.5	<1.5
Nikkel [Ni]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	18.6	17.3
Zink [Zn]	Q AS-3010	5 NEN 6961 / NEN 6966:C1	mg/kgds	93.6	<59.0
Naftaleen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.012	<0.010
Fenantheen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.519	0.017
Anthraceen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.208	<0.010
Benzo(a)anthraceen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.31	0.017
Chryseen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.382	0.031
Fluorantheen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.847	0.037
Benzo(k)fluorantheen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.173	0.015
Benzo(a)pyreen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.294	0.015
Benzo(g,h,i)pyreen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.169	0.016
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	0.233	0.022
PAK 10 VROM som 0,7	Q AS-3010	6 NEN 6972 NEN 6974 NEN-ISO 18287	mg/kgds	3.15	0.185
Minerale olie C10-C40	Q AS-3010	7 NEN 6978 / NEN 6972 / NEN 6975	mg/kgds	32.7	<20.0
PCB28	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB52	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB101	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB118	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB138	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB153	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB180	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	<0.0008	<0.0008
PCB som 7 factor 0.7	Q AS-3010	8 NEN 6980 / NEN 6972 / NEN 6974	mg/kgds	0.0039	0.0039

De Bodemonderzoeker BV
Willem Hajee
Keetweg 1
Arnhemuiden
4341 BJ Nederland



RAPPORTAGE AS-3000

rapportnummer	B99617
datum opdracht	16/05/2011
datum rapportage	24/05/2011
datum reprint	
pagina	1 van 2

Project BOZ-10172 Geldeloze pad 7-11, Goes

Geachte,

Hierbij zenden wij u de analyse resultaten van het door Envirocontrol uitgevoerde laboratoriumonderzoek. De gerapporteerde analyseresultaten hebben enkel betrekking op de door u aangeleverde monsters en voorzien van uw referenties.

Het analyserapport mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Envirocontrol.

De analyses zijn uitgevoerd conform de methode zoals omschreven op het analyserapport waarbij geldt:

Q behorende tot de IEC-ISO 17025 accreditatie
AS3xxx behorende tot de AS-3000 erkenning gevolgd door referentie methode

Op aanvraag zenden wij u een overzicht van de analysemethodieken met een beschrijving van de meetonzekerheid. Er wordt standaard een blancocorrectie uitgevoerd voor de volgende bepalingen in het AS3000-bodempakket: minerale olie, PAK, PCB, OCB en EOX.

Verificatieprocedure bevoegd gezag

Ter verificatie van de authenticiteit van het door Envirocontrol afgeleverde analyserapport is er de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om via www.envirocontrol.be en envirocontrol@analyse.toegang toegang te krijgen tot een verificatiemodule. Hiertoe kunt u de algemene accountgegevens aanvragen via +32 51 656297.

De te gebruiken verificatiecode voor dit rapport is: 02B99617BOZ-1017203

Voor eventuele vragen en/of opmerkingen omtrent het uitgevoerde onderzoek, kunt u ons altijd contacteren.

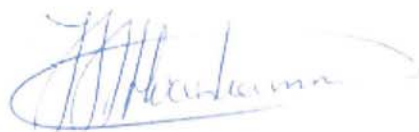
In vertrouwen u hiermede te hebben geïnformeerd, verblijven wij

hoogachtend,

namens Envirocontrol BVBA

J.J.J.H. van Kammen
directeur

P. Ghyssaert
hoofd laboratorium



Envirocontrol BVBA Gravestraat 9G B-8750 Wingene België
telefoon +32 51 656297 telefax +32 51 656298 info@envirocontrol.be
geaccrediteerd conform EN-ISO 17025:2005 voor gebieden zoals nader beschreven in de lijst van verrichtingen L331



De Bodemonderzoeker BV
 Willem Hajee
 Rapportnummer B99617
 Project BOZ-10172 Geldeloozepad 7-11, Goes

pagina 2 van 2
 datum opdracht 16/05/2011
 datum rapportage 24/05/2011
 datum reprint

L11051983 grondwater 16/05/2011 Pb3

				L11051983
Arseen [As]	Q AS-3150	1 NEN 6966/C1	µg/l	<10.0
Barium [Ba]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<50.0
Cadmium [Cd]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<0.4
Chroom [Cr]	Q AS-3150	1 NEN 6966/C1	µg/l	<1.0
Cobalt [Co]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<20.0
Koper [Cu]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<15.0
Kwik niet-vluchtig (Hg)	Q AS-3110	3 NEN-EN-ISO 17852	µg/l	<0.050
Lood [Pb]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<15.0
Molybdeen [Mo]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<5.0
Nikkel [Ni]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<15.0
Zink [Zn]	Q AS-3110	3 NEN 6966/C1	µg/l	<65.0
Minerale olie C10-C40	Q AS-3110	5 NEN-EN-ISO 9377-2	µg/l	<50.0
Benzeen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.20
Tolueen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.30
Ethylbenzeen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.30
2-Xyleen (ortho-Xyleen)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.08
Xyleen (som meta + para)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.17
Xyleen (som)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	0.18
Styreen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.30
Naftaleen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.05
Dichloormethaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.20
Trichloormethaan (Chloroform)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
Tetrachloormethaan (Tetra)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
1,1-Dichloorethaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
1,2-Dichloorethaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
1,1,1-Trichloorethaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
1,1,2-Trichloorethaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
1,1-Dichlooretheen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
cis-1,2-Dichlooretheen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
trans-1,2-Dichlooretheen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
Dichloorethenen (som)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	0.21
Trichlooretheen (Tri)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
Tetrachlooretheen (Per)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
1,1-Dichloorpropaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.25
1,2-Dichloorpropaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.25
1,3-Dichloorpropaan	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.25
Dichloorpropaan (som)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	0.53
Monochloorbenzeen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
1,2-Dichloorbenzeen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
1,3-Dichloorbenzeen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
1,4-Dichloorbenzeen	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
Dichloorbenzenen (som)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	1.26
Vinylchloride	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.10
Tribroommethaan (bromoform)	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	<0.60
1,2-Dichlooretheen (som cis +	Q AS-3130	1 NEN-EN-ISO 15680	µg/l	0.14

de BodemOnderZoeker BV

BIJLAGE

TOETSINGSTABEL

TTT, Versie: V 5.3, 2010

Humus: 3,71 %

Lutum: 18,6 %

Pakket: Standaard Pakket (A en B)

Selectie: STI grond

BOVENGROND-MM1-BORING 1+2 (0,1-0,5) + 3 t/m 7 (0,0-0,5)

	AW	T	I	gemeten waarde	AW/T/I
METALEN					
cadmium	0,46	5,3	10	<0,35	
kobalt	12	82	152	7	
koper	32	91	150	22,1	
kwik	0,13	-	-	0,211	>AW
lood	43	247	451	70,2	>AW
molybdeen	1,5	96	190	<1,5	
nikkel	29	55	82	18,6	
zink	111	342	573	93,6	
PAKs					
PAKs (totaal)(som 10)	1,5	21	40	3,15	>AW
ANDERE GECHLOREERDE KWS					
PCBs (som 7)	0,0074	0,19	0,37	0,0039	
OVERIGE VERBINDINGEN					
minerale olie	70	963	1855	32,7	

Humus: 2,69 %

Lutum: 21 %

Pakket: Standaard Pakket (A en B)

Selectie: STI grond

ONDERGROND-MM2-BORING 3 (0,5-0,9) +5 (0,5-1,0)

	AW	T	I	gemeten waarde	AW/T/I
METALEN					
cadmium	0,46	5,2	10,0	<0,35	
kobalt	13	90	166	6,5	
koper	32	93	154	<19,3	
kwik	0,14	-	-	<0,1000	
lood	43	251	459	<32,0	
molybdeen	1,5	96	190	<1,5	
nikkel	31	60	89	17,3	
zink	117	359	602	<59,0	
PAKs					
PAKs (totaal)(som 10)	1,5	21	40	0,185	
ANDERE GECHLOREERDE KWS					
PCBs (som 7)	0,0054	0,14	0,27	0,0039	
OVERIGE VERBINDINGEN					
minerale olie	51	698	1345	<20,0	

AW T I: Achtergrond-, Tussen- en Interventiewaarden grond [mg/kg ds]

Streefwaarden grondwater en Interventiewaarden bodemsanering uit de Circulaire Bodemsanering 2009

(Staatscourant 17 april 2009, 67)

Achtergrondwaarden uit Toepassen van grond en baggerspecie in oppervlaktewater conform de Staatscourant 2007, 247

Pakket: Standaard Pakket (A en B)
 Selectie: STI ondiep grondwater

PEILBUIS 3

	So	To	Io	gemeten waarde	S/T/I
METALEN					
barium	50	338	625	<50,0	
cadmium	0,40	3,2	6,0	<0,4	
kobalt	20	60	100	<20,0	
koper	15	45	75	<15,0	
kwik	0,050	0,18	0,30	<0,050	
lood	15	45	75	<15,0	
molybdeen	5,0	153	300	<5,0	
nikkel	15	45	75	<15,0	
zink	65	433	800	<65,0	
AROMATISCHE VERBINDINGEN					
benzeen	0,20	15	30	<0,20	
tolueen	7,0	504	1000	<0,30	
ethylbenzeen	4,0	77	150	<0,30	
xylenen (som)	0,20	35	70	0,18	
styreen (vinylbenzeen)	6,0	153	300	<0,30	
PAKs					
naftaleen	0,010	35	70	<0,05	
GECHLOOREERDE KWS					
dichloormethaan	0,010	500	1000	<0,20	
trichloormethaan (chloroform)	6,0	203	400	<0,60	
tetrachloormethaan	0,010	5,0	10	<0,10	
11-dichloorethaan	7,0	454	900	<0,60	
12-dichloorethaan	7,0	204	400	<0,60	
111-trichloorethaan	0,010	150	300	<0,10	
112-trichloorethaan	0,010	65	130	<0,10	
Vinylchloride	0,010	2,5	5,0	<0,10	
11-dichlooretheen	0,010	5,0	10	<0,10	
12-dichlooretheen (c&t)	0,010	10	20	<0,10	
dichloorpropanen (som)	0,80	40	80	0,53	
trichlooretheen	24	262	500	<0,60	
tetrachlooretheen	0,010	20	40	<0,10	
OVERIGE VERBINDINGEN					
minerale olie	50	325	600	<50,0	
tribroommethaan	-	315	630	<0,60	

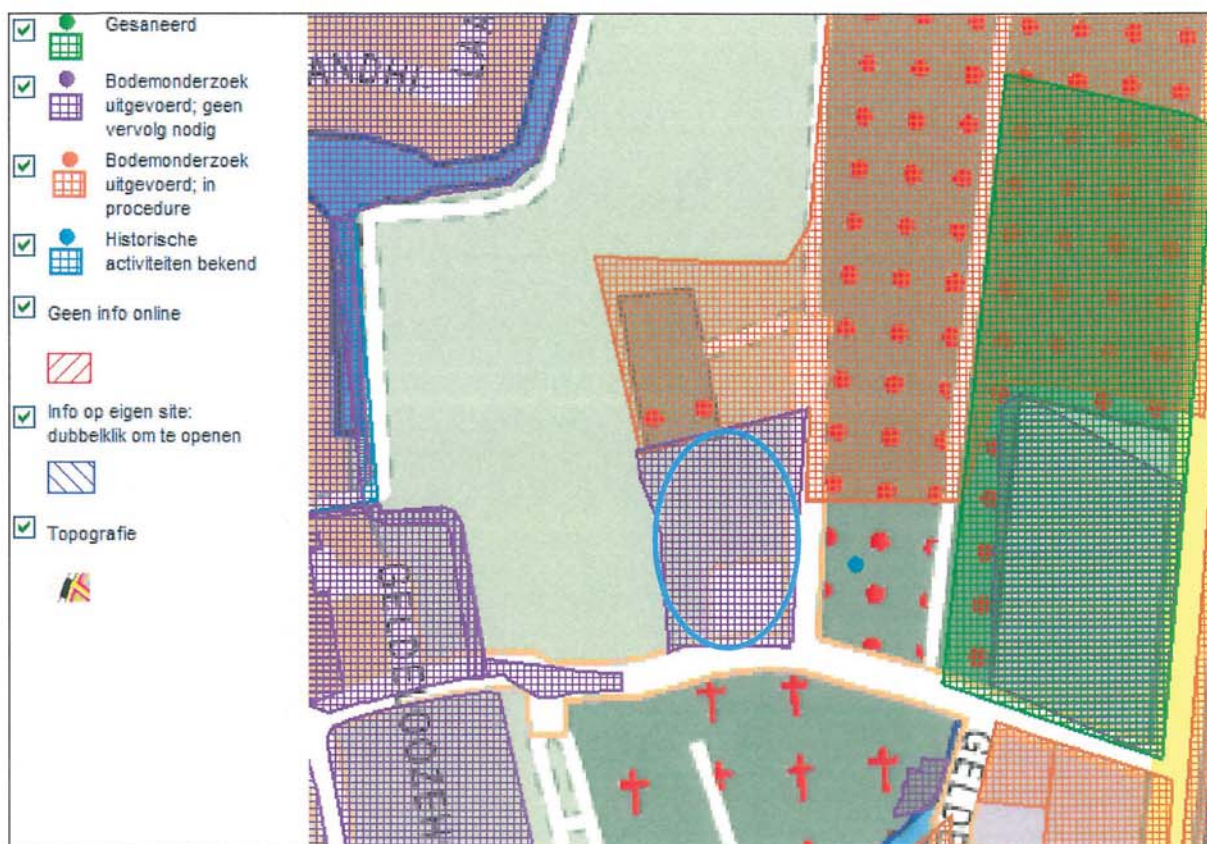
So To Io: Streef-, Tussen- en Interventiewaarden grondwater [ug/l]

Streefwaarden grondwater en Interventiewaarden bodemsanering uit de Circulaire Bodemsanering 2009 (Staatscourant 17 april 2009, 67)

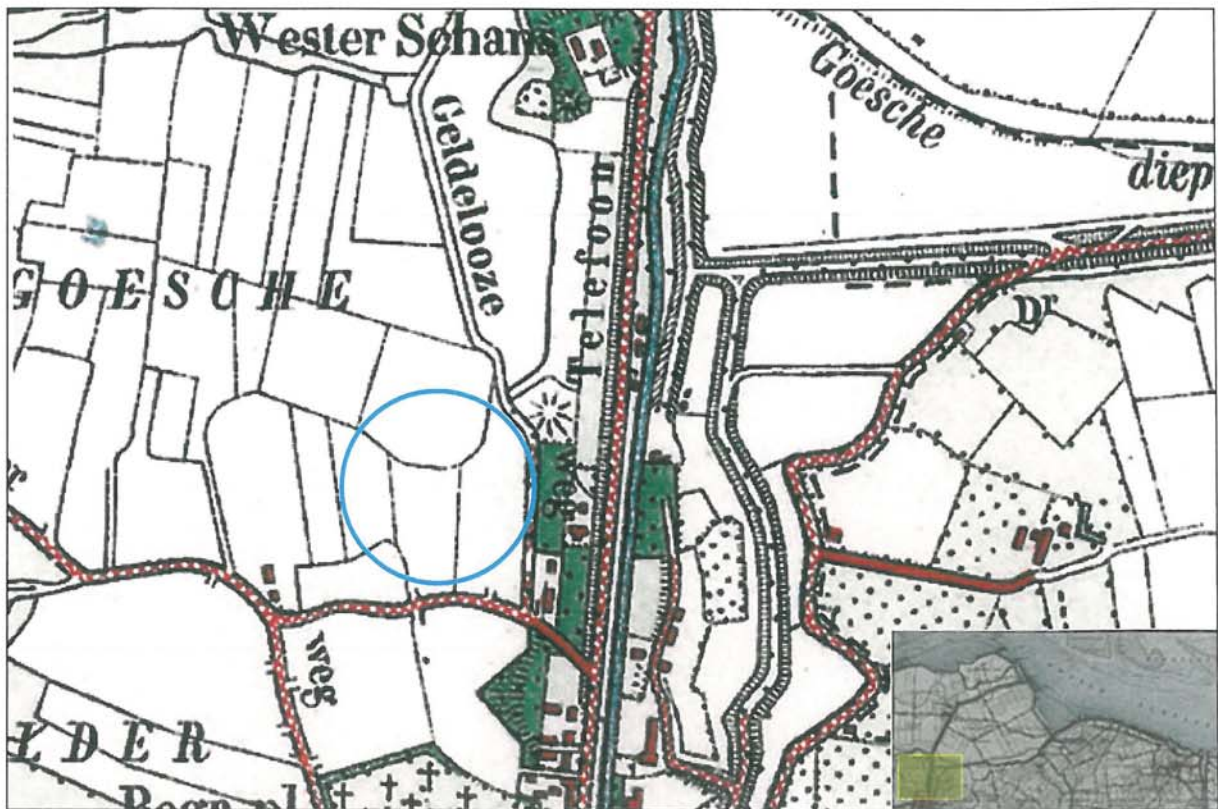
de BodemOnderZoeker BV

BIJLAGE

DIVERSEN



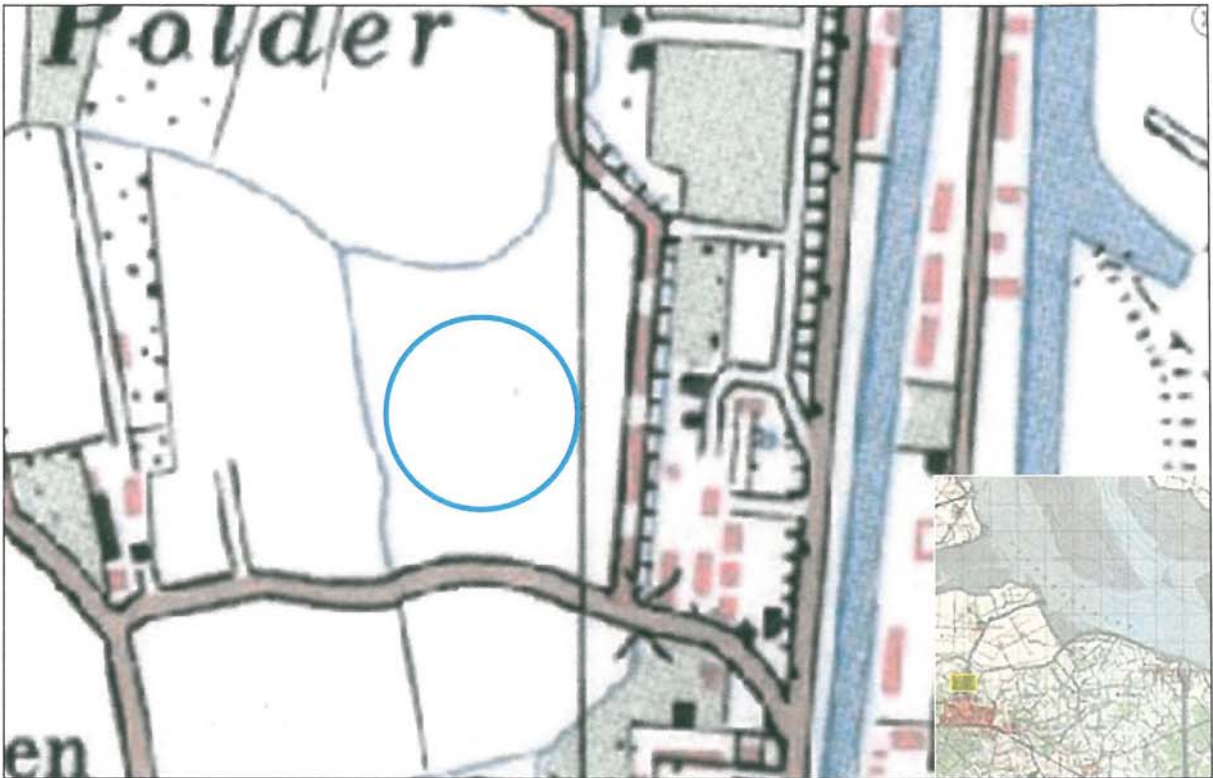
Kaart uit Bodemloket.nl



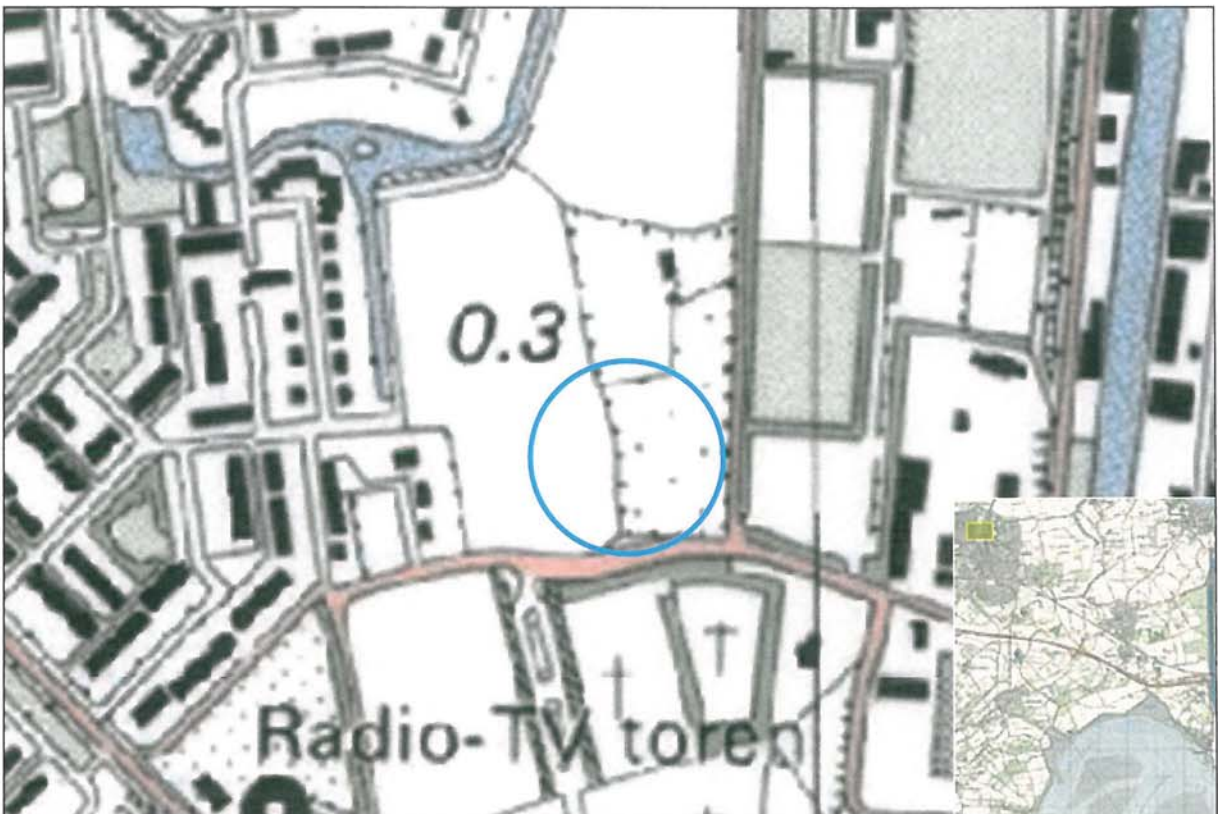
Topografische kaart uit 1914 (www.watwaswaar.nl)



Topografische kaart uit 1950 (www.watwaswaar.nl)



Topografische kaart uit 1962 (www.watwaswaar.nl)



Topografische kaart uit 1992 (www.watwaswaar.nl)

Geldeloozepad 7-11 Goes



BOZ-10172





BIJLAGE 2

Reactie van het waterschap Scheldestromen



BIJLAGE 3

Exploitatieoverzicht

Exploitatieopzet

Hieronder de financiële onderbouwing ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing.

1e jaar

gem. 300-400 bezoekers per week,

sauna	540.000,00
horeca	580.000,00
	1.120.000,00

Kosten incl. afschrijving 1.035.000,000

2e jaar

gem. 350-450 bezoekers per week,

sauna	700.000,00
horeca	750.00,00
	1.450.000,00

Kosten incl. afschrijving 1.250.000,000