

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan Herziening Stationsomgeving

Bestemmingsplan Herziening Stationsomgeving

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van ...

, voorzitter

, griffier

Titel Bestemmingsplan	Herziening Stationsomgeving
Gemeente	gemeente Goes
Status	ontwerp
Datum	woensdag 10 oktober 2018
Planidn	

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Goes is voornemens een ongelijkvloerse spoorkruising aan te leggen in de nabijheid van de Van Hertumweg – M.A. de Ruijterlaan en de huidige gelijkvloerse spoorwegovergang op te heffen. Door de realisatie van een spooronderdoorgang met toeleidende wegenstructuur wordt het Poelplein rechtstreeks aangesloten op de M.A. de Ruijterlaan. Deze ontwikkeling is reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Stationsgebied Zuid-West", dat de gemeenteraad op 26 november 2015 heeft vastgesteld en dat op 11 februari 2016 in werking is getreden.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Stationsgebied Zuid-West" was de planvorming ten aanzien van de spooronderdoorgang nog niet geheel afgerond. Nu inmiddels de exacte vormgeving en situering van de onderdoorgang en de omliggende wegen en verkeerspleinen wel bekend zijn, blijkt dat de ontwikkeling op enkele ondergeschikte punten niet volledig past binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om te voorkomen dat de beoogde reconstructie van de verkeerssituatie wordt belemmerd door bestemmingsgrenzen, is het noodzakelijk de bestemmingsplannen op onderdelen te herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in die gedeeltelijke herziening.

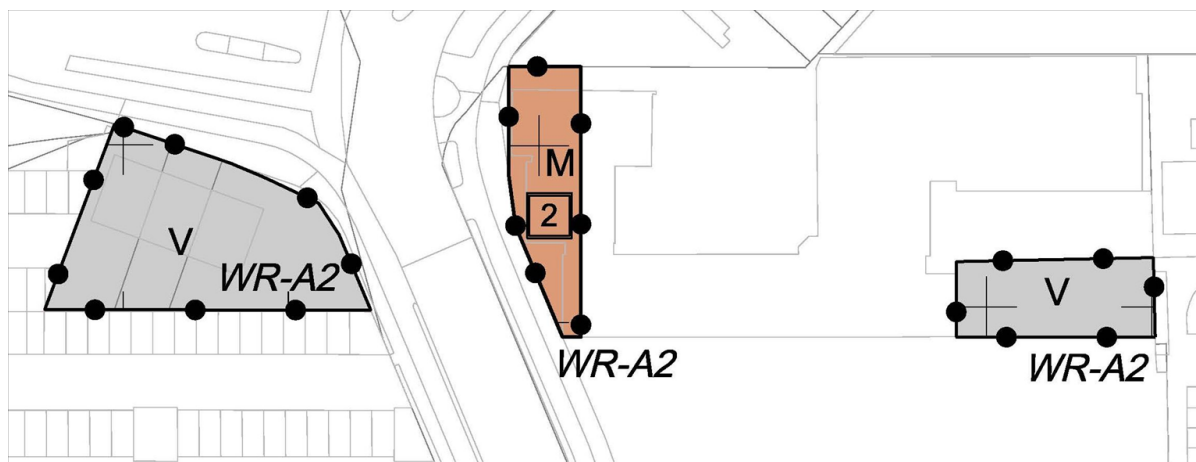
De gronden waarvan de bestemming wordt herzien zijn hoofdzakelijk gelegen in het al genoemde bestemmingsplan "Stationsomgeving Zuid-West". Dit geldt alleen niet voor het gebied van de drie inmiddels gesloopte woningen aan de Willem Barentszstraat 27 t/m 31, dat is gelegen in het bestemmingsplan "Goes-West", vastgesteld door de gemeenteraad op 21 maart 2013 en in werking getreden op 6 juni 2013. Het gaat hier dus om een gedeeltelijke herziening van twee bestemmingsplannen. Alle aanpassingen waar deze herziening betrekking op heeft, worden in hoofdstuk 2 nader toegelicht.



Figuur 1. Impressie

1.2 Plangebied

De onderdelen van de verbeelding van de bestemmingsplannen "Stationsomgeving Zuid-West" en "Goes-West" die in het voorliggende bestemmingsplan worden herzien zijn hieronder weergegeven.



Figuur 2. Gebied ten noorden van de spoorwegovergang Van Hertumweg – M.A. de Ruijterlaan



Figuur 3. Stationspark ten zuiden van het station

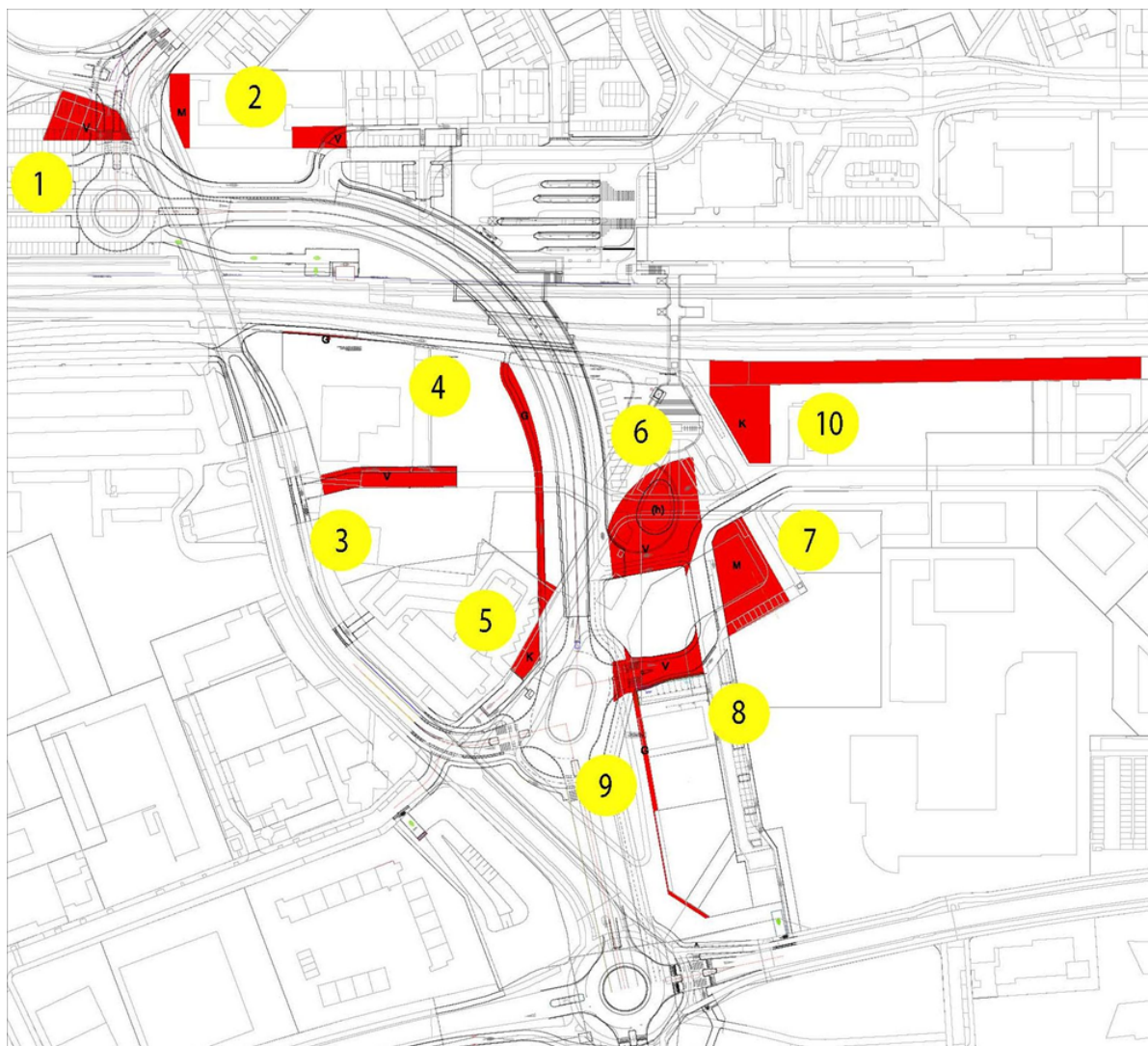
1.3 Opzet

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De regels en de verbeelding vormen tezamen het juridische bindende gedeelte van het plan. De toelichting van voorliggende herziening kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 1 is de aanleiding van de herziening uiteengezet, hoofdstuk 2 beschrijft de aangepaste onderdelen van beide bestemmingsplannen en hoofdstuk 3 gaat in op de beleidskaders. Verder behandelt hoofdstuk 4 de sectorale aspecten, hoofdstuk 5 de juridische vormgeving en wordt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 tenslotte wordt ingegaan op de maatschappelijke toetsing van de beoogde ontwikkeling.

HOOFDSTUK 2 Herziening bestemmingsplan

2.1 Verbeelding

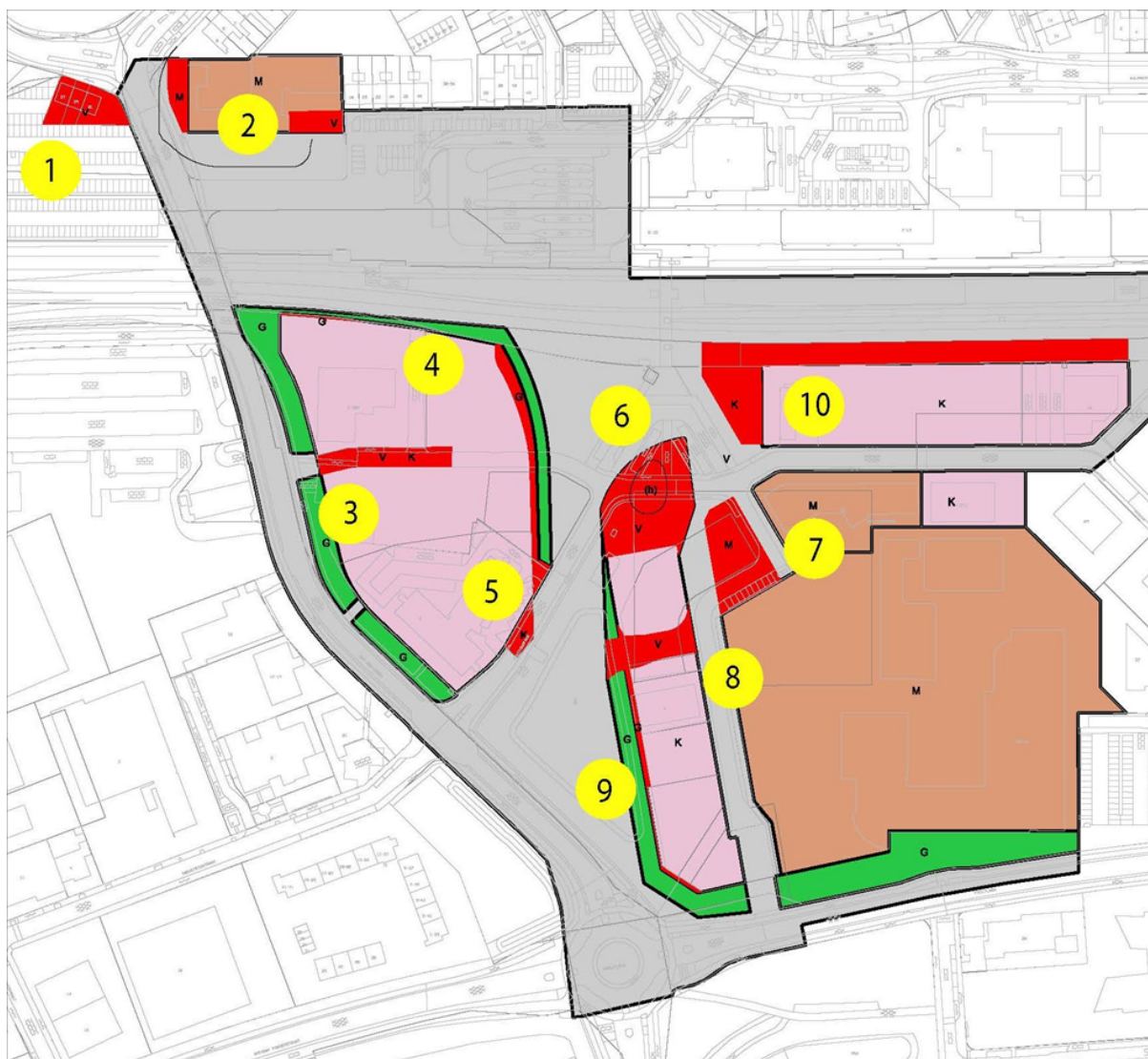
Voorliggende gedeeltelijke herziening van de bestemmingsplannen "Stationsomgeving Zuid-West" en "Goes-West" heeft tot doel de planologische regeling die geldt voor een aantal percelen grond rondom de aan te leggen spooronderdoorgang, in overeenstemming te brengen met het beoogde gebruik van die grond in de toekomstige situatie. In figuur 3. zijn de wijzigingen genummerd weergegeven. Deze worden aan de hand van deze nummering hierna afzonderlijk toegelicht.



Figuur 4. Overzicht bestemmingswijzigingen

1. Ten tijde van de planontwikkeling was nog niet duidelijk of de drie woningen op de hoek van de Willem Barentszstraat konden worden aangekocht door de gemeente Goes. Op een later moment zijn deze alsnog door de gemeente verworven. De grond zal worden gebruikt om door middel van een rotonde een goede aansluiting van de spooronderdoorgang op de M.A. de Ruijterlaan te maken. Daarnaast worden parkeerplaatsen die in de omgeving zijn verdwenen op deze plek gecompenseerd. De woningen zijn inmiddels gesloopt en de bestemming "Wonen" wordt gewijzigd in een bestemming "Verkeer".

2. Voor de realisatie van de onder 1. genoemde rotonde is in het vigerende bestemmingsplan ruimte gemaakt door een gedeelte van het bestaande schoolgebouw aan de Lijnbaan 14 op de plankaart te bestemmen als "Verkeer". Dit blijkt bij de uitwerking niet noodzakelijk door de aankoop van de woningen aan de andere kant van de weg. Het huidige gebouw krijgt daarom weer volledig een bestemming "Maatschappelijk" en een bouwvlak.
Aan de zijde van het busstation wordt op het plein (erf) van de school ruimte gecreëerd om de aansluiting van het uit de spooronderdoorgang komende fietspad op de Lijnbaan goed te kunnen faciliteren. Een gedeelte van de bestemming "Maatschappelijk" wordt gewijzigd in een bestemming "Verkeer".
3. Om de bouwkavels aan de westzijde van de spooronderdoorgang goed te kunnen ontsluiten wordt een deel van de bestemming "Kantoor" aan het Stationspark omgezet naar een bestemming "Verkeer". De nieuwe ontsluiting ligt voor een deel op de reeds aanwezige rijbaan en komt uit op de Van Hertumweg.
4. Om een goede langzaamverkeerrelatie te kunnen maken tussen de zuidelijke uitgang van het station en de Agrimarkt / Stoomtrein Goes-Borsele is grond aangekocht tussen het spoor en het huidige kantoorpand aan het Stationspark 8. De bestemming "Groen" wordt hiervoor uitgebreid ten koste van de bestemming "Kantoor".
Ook pal naast de spooronderdoorgang wordt de bestemming "Groen" ten koste van de bestemming "Kantoor" verruimd om een langzaamverkeerverbinding te kunnen realiseren.
5. Met de exploitant van het bedrijfsverzamelgebouw aan de Van Hertumweg 2 is een grondruil overeen gekomen, zodat een goede routing op het terrein intact blijft. Met het oog hierop wordt een deel van de bestemming "Verkeer" gewijzigd in "Kantoor" en een deel van de bestemming "Kantoor" gewijzigd in "Groen".
6. Ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan "Stationsomgeving Zuid-West" was de zuidelijke entree van het station nog niet goed uitgewerkt. Inmiddels is duidelijk dat hier een pleinruimte zal worden gerealiseerd met daarop fietsenstallingen en een kiosk ten behoeve van horeca met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 250 m². De bestemming "Kantoor" zal hiervoor worden gewijzigd in "Verkeer" met een functieaanduiding "horeca".
7. Op de hoek van het Stationspark tegenover de zuidelijke ingang van het station ontstaat vanwege de situering van de nieuwe aansluiting van het Stationspark op het onderdoorgangstracé een nieuwe bebouwingsmogelijkheid die de straatwand een afronding kan geven. De bestemming "Verkeer" wordt hier (aansluitend aan de aangrenzende gronden) gewijzigd in een bestemming "Maatschappelijk" met een functieaanduiding "kantoor" en een bouwvlak dat aansluit op de belendende percelen.
8. De impact op de omgeving en de complexiteit van een goede aansluiting van de Van Hertumweg op het Poelplein is aanleiding geweest om tussen het Poelplein en de spooronderdoorgang een extra rotonde te realiseren. Dit geeft bovendien de mogelijkheid om voor het Stationspark een hoogwaardige aansluiting op het hoofdwegennet van Goes te realiseren. Ten behoeve van deze aansluiting zal van de bestemming "Kantoor" een strook worden omgezet in een bestemming "Verkeer". De hoofdroute van het Stationspark wordt hierop aangepast.
9. Aan de voorzijde van de kantoorstrook langs de Van Hertumweg is een verschil tussen de bestemmingsgrens en de eigendomssituatie. Dit is niet wenselijk. Een kleine strook met bestemming "Kantoor" wordt dan ook vervangen door een bestemming "Groen". De overkluizing van de kantoren wordt geregeld binnen het bouwvlak.
10. Nu duidelijk is hoe de zuidelijke entree van het station eruit komt te zien, is er ruimte om de strook kantoren aan de oostzijde van de ingang verder door te zetten om ook hier de straatwand af te ronden. De bestemming "Verkeer" wordt hiervoor omgezet naar een bestemming "Kantoor" met een bouwvlak.
Aan de zuidzijde van het station zijn twee sporen verwijderd en is de grond overgedragen aan de gemeente Goes. Van deze voor "Verkeer" aangewezen gronden langs de kantorenstrook wordt de bestemming veranderd in "Kantoor" (zonder bouwvlak), zodat hier meer flexibiliteit ontstaat en de gronden bij het erf van de (aanwezige) kantoren kunnen worden getrokken.



Figuur 5. Overzicht bestemmingswijzigingen in relatie tot vigerende bestemmingsplannen

2.2 Regels

Omdat voorliggende herziening betrekking heeft op twee bestemmingsplannen, wordt aan dit bestemmingsplan een complete set regels toegevoegd. Het gaat daarbij onder meer om regels voor de bestemmingen "Groen", "Kantoor", "Maatschappelijk", "Verkeer" en "Waarde - Archeologie 2". Om een zekere uniformiteit te waarborgen wordt hiervoor aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan "Stationsomgeving Zuid-West".

HOOFDSTUK 3 Beleidskaders

In de toelichting op het bestemmingsplan "Stationsomgeving Zuid-West" uit 2015 is gemotiveerd uiteengezet dat het Rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid zich niet verzetten tegen de voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied, waaronder de spooronderdoorgang. De onderwerpen die in deze herziening worden geregeld hebben geen invloed op de toetsing aan de beleidskaders die reeds ten behoeve van het oorspronkelijke bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Van een onderbouwing hoe voorliggende herziening zich verhoudt tot Rijks-, provinciaal en (boven)gemeentelijk beleid kan daarom worden afgezien.

HOOFDSTUK 4 Sectorale aspecten

In hoofdstuk 2 is voor de verbeelding beschreven waar deze herziening betrekking op heeft. De in deze herziening geregelde onderwerpen hebben geen invloed op de sectorale onderzoeken die zijn gedaan voor het bestemmingsplan "Stationsomgeving Zuid-West" uit 2015. Aanpassing van de sectorale paragrafen die zijn geschreven voor dat bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

Voor wat betreft het aspect verkeer kan nog worden opgemerkt dat hoofdstuk 2 reeds de ruimtelijke voordelen beschrijft om het Stationspark aan te sluiten op de nieuw aan te leggen rotonde. Verkeerskundig heeft de aansluiting op de rotonde een verkeersveiligheidsvoordeel ten opzichte van ontsluiting op de Fruitlaan conform de eerste schetsen. De rijnsnelheid op een rotonde is laag en de situatie is minder complex dan een uitritconstructie. Uit de uitgevoerde simulatiestudies blijkt tevens dat de rotonde deze extra aansluiting prima kan afwikkelen.

HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving

5.1 Planvorm

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten gebouwen. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn opgebouwd uit de Inleidende regels (Hoofdstuk 1), de Bestemmingsregels (Hoofdstuk 2), de Algemene regels (Hoofdstuk 3) en de Overgangs- en slotregels (Hoofdstuk 4). De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit één kaartblad.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Binnen de bestemming Groen is bepaald dat het is toegestaan niet voor bewoning bestemde gebouwen op te richten met een maximale hoogte van 3,50 meter en een maximale oppervlakte van 15 vierkante meter. Verder is opgenomen dat het mogelijk is om binnen de bestemming Groen (licht)masten van maximaal 8 meter hoog op te richten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 2,50 meter hoog. Ter plaatse van het bouwvlak is een overkraging van het naastgelegen kantoorgebouw boven openbaar gebied toegestaan.

Artikel 4 Kantoor

Binnen de bestemming Kantoor mogen binnen het bouwvlak hoofdgebouwen worden opgericht. Het maximale aantal bouwlagen van deze gebouwen is bepaald op de verbeelding. Tevens mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een maximale goothoogte van 3,20 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter, alsook (licht)masten van maximaal 8 meter hoog en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 3 meter.

Artikel 5 Maatschappelijk

Binnen de bestemming Maatschappelijk mogen binnen het bouwvlak hoofdgebouwen worden opgericht. Het maximale aantal bouwlagen van deze gebouwen is bepaald op de verbeelding. Tevens mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht met een maximale goothoogte van 3,20 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter, alsook (licht)masten van maximaal 8 meter hoog en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 3 meter. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" mogen naast maatschappelijke activiteiten tevens kantoren worden gevestigd.

Artikel 6 Verkeer

Binnen de bestemming Verkeer zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 3,20 meter en bouwhoogte van 3,60 meter, tenzij anders aangegeven op de

verbeelding. Verder zijn antennes van maximaal 10 meter hoog mogelijk, alsook (licht)masten van maximaal 8 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 5 meter. Ter plaatse van de aanduiding "horeca" mag tevens een horecabedrijf worden opgericht uit categorie 1, 2 of 3 van de Staat van Horeca-activiteiten met een maximale oppervlakte van 250 vierkante meter.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

Op de gronden die zijn aangewezen als archeologisch waardevol gebied is de bestemming Waarde Archeologie - 2 gelegd. In dit artikel is opgenomen wat er in dit gebied is toegestaan. Tevens is opgenomen dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is indien er werkzaamheden op onderhavige gronden verricht moeten worden. Hierbij is opgenomen dat een vrijstellingsnorm van 250 vierkante meter geldt.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbeltelbepaling

Het doel van deze bepaling is om te voorkomen dat, wanneer volgens het bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van het bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waarvan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen omtrent algemene bouwregels. Het betreft hier bepalingen ten aanzien van bestaande maten, het overschrijden van bouwgrenzen en het realiseren van voldoende parkeergelegenheid voor auto's overeenkomstig de in het Parkeerbeleidsplan 2009 - 2020 opgenomen parkeernormen.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn (verbods)bepalingen opgenomen over het gebruik van in dit plan begrepen gronden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsbepalingen opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen van het bestemmingsplan en het afwijken voor het oprichten van antennes en masten.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

De algemene bevoegdheid van burgemeester en wethouders om het plan te wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen is in dit artikel opgenomen. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar.

Artikel 13 Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de procedureregels die gelden bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het bestemmingsplan.

Artikel 14 Strafbepaling

In dit artikel is opgenomen wat wordt verstaan onder strafbare feiten.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Artikel 16 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Herziening Stationsomgeving".

HOOFDSTUK 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De onderwerpen uit deze herziening hebben geen invloed op de financiële haalbaarheid van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Stationsomgeving Zuid-West" uit 2015. Behoudens de kosten van het opstellen en begeleiden van het plan zijn er geen kosten aan verbonden voor de gemeente. De herziening is dan ook economisch uitvoerbaar. Om die reden is het opstellen van een exploitatieberekening achterwege gelaten.

Voor wat betreft de onderdoorgang van de spoorlijn Vlissingen - Roosendaal ter hoogte van de Van Hertumweg wordt opgemerkt dat de gemeenteraad op 27 februari 2014 besloten heeft over het Maatregelenpakket spoorproject Goes, waar de onderdoorgang onderdeel van uitmaakt. Tevens heeft de raad het benodigde krediet beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het project.



Figuur 6. Impressie

HOOFDSTUK 7 Maatschappelijke toetsing

7.1 Ontwerpbestemmingsplan

De maatschappelijke toetsing heeft als doel aan te tonen dat een bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Voorliggend bestemmingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Omdat er geen sprake is van een nieuw beleidsvoornemen wordt voorliggend plan, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, direct als ontwerp zes weken ter inzage gelegd in het Stadskantoor en beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.goes.nl/bestemmingsplannen. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar voren worden gebracht.

Het ontwerpbestemmingsplan is tevens in het kader van het voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1, eerste lid, van het Bro toegezonden aan de provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen.