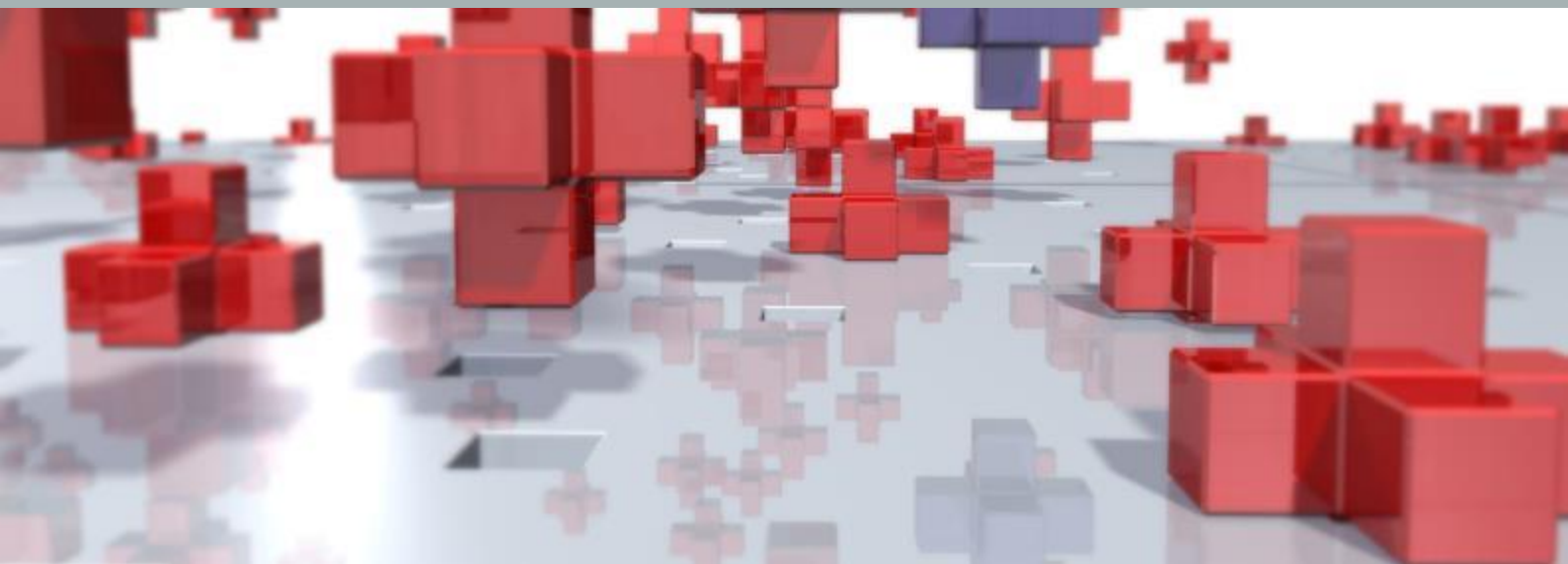


Bestemmingsplan Binnenstad Goes
Gemeente Goes
Vastgesteld



Bestemmingsplan Binnenstad Goes

Gemeente Goes

Vastgesteld

Rapportnummer:	P00148_6
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0664.BPGC01-VG99
Datum:	Juli 2022
Opdrachtgever:	Gemeente Goes
Projectteam BRO:	RMa, ADi
Concept:	25 september 2019
Voorontwerp:	December 2020
Ontwerp:	Februari 2022
Vaststelling:	14 juli 2022
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Actualisatie bestemmingsplan Binnenstad Goes

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	6
1.1Aanleiding	6
1.2Plangebied	7
1.3Opzet	8
2.BELEIDSKADERS	9
2.1Rijksbeleid	9
2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
2.1.2 Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)	9
2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	9
2.1.4 Conclusie rijksbeleid	10
2.2Provinciaal beleid	10
2.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018	10
2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening	12
2.2.3 Nota Krachtig Zeeland	14
2.2.4 Conclusie provinciaal beleid	14
2.3Regionaal- en gemeentelijk beleid	14
2.3.1 Regionale woonvisie	14
2.3.2 Structuurvisie #Goes 2040	15
2.3.3 Detailhandelsvisie Goes	16
2.3.4 Horecavisie binnenstad Goes	19
2.3.5 Kwaliteitshandboek Binnenstad Goes	20
2.3.6 Kwaliteitsagenda Binnenstad	21
2.3.7 Parkeren Goes 2018-2025 (concept)	23
2.3.8 Beleidsregels parkeren Goes	25
2.3.9 Regionale Woningmarktafspraken	26
2.3.10 Groenstructuurplan Groen in Goes 2014- 2024	26
2.3.11 Welstandsnota	28
2.3.12 Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP)	28
2.3.13 Nota Bodembeheer gemeente Goes	28
2.3.14 Conclusie gemeentelijk beleid	29
2.4Conclusie	30
3.INVENTARISATIE EN ANALYSE	31
3.1Historie	31
3.1.1 Ontstaan en ontwikkeling	31
3.1.2 Beschermd stadsgezicht Goes	33
3.1.3 Beschermd stadsgezicht Oostsingel	38

3.1.4	Monumenten	39
3.1.5	Molenbiotoop	41
3.2	Plangebied en omgeving	42
3.2.1	Omgeving Goes	42
3.2.2	Binnenstad en omgeving	43
3.3	Functionele opbouw van het gebied	44
3.3.1	Binnenstad-Noord	45
3.3.2	Binnenstad-Centrum	46
3.3.3	Binnenstad-Zuid	47
3.4	Ruimtelijke opbouw van het gebied	48
3.4.1	Ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwingsstructuur	48
3.4.2	Verkeersstructuur	50
3.4.3	Water- en groenstructuur	50
4.	VISIE OP HET PLANGEBIED	52
4.1	Algemeen	52
4.2	Streefbeelden functies en deelgebieden	52
4.2.1	Wonen	52
4.2.2	Dienstverlenende bedrijven	52
4.2.3	Verkeer	53
4.2.4	Groen	53
4.2.5	Kwaliteitsdragers	54
4.2.6	Horeca	55
4.2.7	Detailhandel	55
4.2.8	Deelgebieden	56
4.2.9	Mogelijke ontwikkelingen	57
5.	SECTORALE ASPECTEN	58
5.1	Archeologie	58
5.1.1	Beleidskader	58
5.1.2	Bevindingen	59
5.1.3	Conclusie	59
5.2	Bodemkwaliteit	59
5.2.1	Beleidskader	59
5.2.2	Bevindingen	60
5.2.3	Conclusie	61
5.3	Water	61
5.4	Flora en fauna	65
5.4.1	Beleidskader	65
5.4.2	Bevindingen	65
5.4.3	Conclusie	65

5.5	Geluidshinder	65
5.5.1	Beleidskader	65
5.5.2	Conclusie	66
5.6	Luchtkwaliteit	66
5.6.1	Beleidskader	66
5.6.2	Conclusie	66
5.7	Overige milieuhinder en bedrijvigheid	67
5.7.1	Beleidskader	67
5.7.2	Bevindingen	68
5.7.3	Conclusie	68
5.8	Externe veiligheid	68
5.8.1	Beleidskader	68
5.8.2	Bevindingen	69
5.8.3	Conclusie	73
5.9	Vormvrije m.e.r. beoordeling	73
5.9.1	Beleidskader	73
5.9.2	Conclusie	73
5.10	Duurzaamheid en klimaat	74
5.10.1	Inleiding	74
5.10.2	Gemeentelijk klimaatbeleid	74
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	76
6.1	Planvorm	76
6.2	Toelichting op de bestemmingen	76
6.2.1	Inleidende regels	76
6.2.2	Bestemmingsregels: enkelbestemmingen	77
6.2.3	Bestemmingsregels: dubbelbestemmingen	80
6.2.4	Algemene regels	81
6.2.4	Overgangs- en slotregels	81
7.	HANDHAVING	82
7.1	Inleiding	82
7.2	Handhaving bestemmingsplannen	82
7.3	Handhavingsbeleid	82
7.4	Opleggen sancties	83
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	84
9.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING	85

9.1 Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro	85
9.2 Inspraak	85
9.3 Ontwerpbestemmingsplan	86

Separate bijlagen:

1. Onderzoek externe veiligheid: Kwalitatieve risicoanalyse
2. Verantwoording groepsrisico
3. Antwoordnota voorontwerpbestemmingsplan
4. Antwoordnota ontwerpbestemmingsplan

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de Binnenstad van Goes. De gemeente Goes heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren en voor alle gebieden haar plannen te digitaliseren. Hierbij is het uitgangspunt om per bebouwde kom één bestemmingsplan op te stellen met uitzondering van de stad Goes. Vanwege de grote omvang van de bebouwde kom en de diversiteit in bebouwing van deze stad zullen voor de stad Goes meerdere afzonderlijke bestemmingsplannen worden opgesteld.

Bestemmingsplannen worden in principe voor een periode van tien jaar vastgesteld. In verouderde bestemmingsplannen ontbreken immers nieuwe inzichten van hogere overheden en hogere wetgeving. Daarnaast wil de gemeente een einde maken aan de verouderde plannen en de onderlinge verschillen in bestemmingsplannen. Deze verschillen leiden tot onduidelijke en ongewenste situaties voor zowel de gemeente, als voor burgers en andere belanghebbenden.

De toelichting van een actueel bestemmingsplan kan tevens een basis bieden voor het toestaan van nieuwe (ondergeschikte) ontwikkelingen of het weigeren van ongewenste bouwinitiatieven. Voorliggend plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee bij te dragen aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de leefkwaliteit.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een nieuw en actueel bestemmingsplan voor de gehele binnenstad van Goes, waarin enerzijds de bestaande rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden en anderzijds voldoende sturingsmogelijkheden worden geboden om een duurzaam en bruisend centrum te stimuleren en de bovenregionale verzorgingspositie te waarborgen. Dit alles met respect voor het historische karakter van de binnenstad. Tevens is de juridische borging van het detailhandels- en horecabeleid meegenomen in dit bestemmingsplan.

Er wordt momenteel gewerkt aan de Omgevingswet, de nieuwe wet waarin 26 wetten uit het omgevingsrecht moeten opgaan. Circa 120 AMvB's en ministeriële regelingen komen in vier AMvB's. Dit betreft een omvangrijke stelselwijziging. Inmiddels is de Omgevingswet met meerderheid aangenomen door de Tweede Kamer. Op 1 juli 2018 is de Wet afschaffing actualiseringsplicht bestemmingsplannen en beheersverordeningen in werking getreden. Met deze wet wordt de actualiseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening geschrapt, vooruitlopend op de Omgevingswet. De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2022 in werking. In het kader van het overgangsrecht worden digitaal beschikbare bestemmingsplannen vanaf dat moment aangemerkt als omgevingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien van de zogenaamde IMRO-codering, wat inhoudt dat de bestemmingsplannen volledig digitaal uitgewisseld kunnen worden en door middel van internet raadpleegbaar zijn via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de Binnenstad van Goes met daarbinnen het historische centrum, wat een Beschermd Stadsgezicht betreft. Het plangebied is onder te verdelen in drie delen: Binnenstad-Noord, Binnenstad-Centrum en Binnenstad-Zuid.

Binnenstad-Noord behelst een gebied van ongeveer 25 hectare en vormt samen met Binnenstad-Centrum (de binnenstad van Goes) een ruimtelijke eenheid binnen de stadsvesten. Binnenstad-Zuid, het gebied tussen de Oostvest en de spoorlijn, behoort in ruime zin ook tot de binnenstad. Waar in Binnenstad-Centrum voornamelijk de historische bebouwing en winkels het straatbeeld bepalen, is Binnenstad-Noord veel meer aan te wijzen als een woongebied.

Vigerende bestemmingsplannen

De volgende plannen worden middels het nieuwe bestemmingsplan herzien:

Naam bestemmingsplan	Vaststelling raad
Binnenstad-Centrum	19-04-2001
Binnenstad-Noord	24-05-2007
Binnenstad-Zuid	15-06-2006
<i>Wijzigingsplan Blaaubeenstraat</i>	<i>01-03-2011 (B&W)</i>
Binnenstad-Centrum, partiële herziening Zusterstraat	25-08-2005
Binnenstad-Centrum, gedeelte Bleekveld 2006	22-03-2007
Valckeslot I – herziening 1970	17-02-1971
Oost I	18-11-1993
Oost II	15-07-1993
Kruising Troelstralaan - Ringbaan West	27-05-2010
Grote Markt 14	08-09-2011
Hof den Berg	13-10-2016
Piet Hein Kavel	19-09-2019
Albert Joachimikade 22-24 Goes	26-11-2020
Havengebied Goes 1e herziening	19-04-2018
Stationsomgeving Zuid-Oost	13-02-2014
Stationsomgeving Zuid-West	26-11-2015
Herziening Stationsomgeving	19-09-2019
Parapluherziening kamerverhuur	17-09-2020

De laatste vijf bestemmingsplannen worden gedeeltelijk herzien, de overige geheel.



Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied, met driedeling Binnenstad-Noord, Binnenstad-Centrum en Binnenstad-Zuid

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 voorliggend bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 1 is de aanleiding van voorliggend bestemmingsplan uiteengezet. Hoofdstuk 2 gaat in op het ruimtelijk beleid dat van toepassing is. Hoofdstuk 3 beschrijft de bestaande situatie en hoofdstuk 4 gaat in op de visie op het plangebied. De sectorale aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 7 beschrijft de handhavingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 8 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

2. BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die naar verwachting op 1 januari 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden, zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

2.1.2 Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan onderwerpen zoals rijksinfrastructuur, Mainport Rotterdam, de Waddenzee, defensie en het kustfundament. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen, al dan niet via een provinciale verordening. Deze belangen maken deel uit van het geldende nationale ruimtelijke beleid. De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 31 december 2011 in werking getreden. Voor de in het Besluit genoemde onderwerpen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) alle bestemmingsplannen binnen een jaar aan de bepalingen uit de AMvB voldoen.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De toegestane ontwikkelingen binnen het plangebied zijn niet van een zodanige omvang dat de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen.

2.1.4 Conclusie rijksbeleid

De juridische regeling voor de binnenstad van Goes wordt met voorliggend bestemmingsplan geactualiseerd. Er zijn in het plangebied geen ontwikkelingen te noemen die van belang zijn op Rijksniveau. Het SVIR en de AMvB Ruimte vormt geen belemmering voor het actualiseren van onderhavig bestemmingsplan.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsplan Zeeland 2018

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is op 21 september 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. Het is een plan op hoofdlijnen, met veel ruimte voor regionale invulling.

Ambitie

Als opvolger van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 heeft de provincie Zeeland het Omgevingsplan Zeeland 2018 (hierna Omgevingsplan) opgesteld. In de geest van de nieuwe Omgevingswet (verwachte inwerkingtreding 1 januari 2022) is het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd en daar waar nodig geactualiseerd in dit integrale Omgevingsplan. Het Omgevingsplan omvat de onderstaande (wettelijke) plannen:

- Omgevingsplan Zeeland;
- Natuurvisie;
- Mobiliteitsvisie;
- Kustvisie;
- Economische agenda;
- Cultuurnota;
- Milieubeleidsplan.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Zolang de nieuwe Omgevingswet nog niet in werking is, moet de provincie zich houden aan de huidige wetgeving. Desondanks is de opvolger van het Omgevingsplan 2012-2018 zoveel mogelijk in de geest van de Omgevingswet opgesteld. Dit zijn eerste bescheiden stappen in een omvangrijker traject richting de Omgevingswet. De stappen die nu zijn gezet:

- alle provinciale beleidsvisies over de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd en krijgen de titel Omgevingsplan Zeeland 2018
- in het plan zijn doelen en ambities voor de lange termijn opgenomen;
- het plan is minder gedetailleerd dan de huidige beleidsplannen en uitvoeringsacties zullen in aparte programma's worden ondergebracht;
- in het plan en daaruit volgende Omgevingsverordening is meer flexibiliteit ingebouwd.

In dit beleidsstuk worden de volgende hoofdlijnen van beleid voor provincie Zeeland aangegeven:

- duurzame en concurrerende economie (o.a. biobased en circulaire economie, bedrijvigheid, nieuwe economische dragers in het landelijk gebied, vrijetijdseconomie, waterrecreatie en jachthavens, luchtvaart, voorzieningen en landbouw);
- klimaatbestendige en -neutrale samenleving (o.a. duurzame energie, water, meerlaagse veiligheid en medegebruik waterkeringen, randen Noordzee en Deltawateren en klimaatadaptatie);
- waardevolle leefomgeving (o.a. biodiversiteit, natuurgebieden, landschap en erfgoed, archeologie en bodem);
- toekomstbestendige, bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving (o.a. mobiliteit, bereikbaarheid over weg, spoor en water, transportleidingen, stedenbeleid, wonen, gezonde leefomgeving en milieukwaliteit).

Duurzame en concurrerende economie

Verduurzaming van wonen, recreatie en bedrijvigheid is een wereldwijde en belangrijke maatschappelijke opgave. Daarbij wordt de vraag gesteld hoe de Zeeuwse (energie)productie, consumptie én levenswijze toekomstbestendig gemaakt kan worden zodat people, planet én profit in waarde toenemen. Dat is een grote uitdaging voor Zeeuwse burgers, bedrijven én overheden.

Klimaatbestendige en -neutrale samenleving

De verandering van het klimaat als gevolg van de uitstoot van broeikasgassen heeft ingrijpende gevolgen. De zeespiegel stijgt en weerextremen zoals overvloedige neerslag, lange periodes van hitte en droogte en stormen gaan vaker optreden. Dit resulteert in een groter risico op overstroming, wateroverlast, hittestress en ernstig watertekort/droogte. De gevolgen van klimaatverandering zijn zeker voor Zeeland van belang. Bescherming tegen het water, maar ook het gebruik van het water verdient daarom onze continue aandacht. De provincie wil binnen haar mogelijkheden haar bijdrage leveren aan het beperken van het klimaatprobleem; zowel aan de bron als aan de gevolgen.

Waardevolle leefomgeving

Deltagebieden zoals de Zeeuwse Delta, waar zout zeewater en zoet rivierwater samenkomen, worden gekenmerkt door hoge concentraties aan voedingsstoffen in zowel het water als het slib dat in het water wordt meegevoerd. Dat maakt dit soort delta's tot de meest productieve natuurlijke leefomgevingen in de wereld en uit zich in een grote natuurlijke rijkdom. De invloed van de zee en de rivieren heeft niet alleen geresulteerd in een unieke natuur, maar ook in een uniek landschap en uniek cultureel erfgoed. Nergens ter wereld is zo'n dichtheid aan polders en dijken te vinden als in Zeeland. De natuurlijke rijkdom en gunstige ligging van delta's heeft vanouds ook een grote aantrekkingskracht op de mens. Veel van de grote beschavingen uit de wereldgeschiedenis ontwikkelden zich in Deltagebieden. Die grote menselijke activiteit en die bijzondere en kwetsbare natuur komen allemaal samen in het

Deltagebied. Dit levert een unieke en aantrekkelijke situatie op, die onvermijdelijk ook tot knelpunten leidt. De uitdaging ligt erin om met z'n allen (overheden, bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en burgers) de juiste balans te vinden tussen benutting en bescherming van de natuurlijke rijkdommen die de Delta ons biedt.

Toekomstbestendige, bereikbare woon-, werk- en verblijfsomgeving

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. De ambitie is de provincie nog gezonder te maken. Een gezonde provincie heeft een goede milieukwaliteit (geluid, lucht, veiligheid) en is aantrekkelijk om in te wonen, te ontspannen en te bewegen. Inwoners verplaatsen zich zoveel mogelijk door middel van een duurzaam verkeer- en vervoerssysteem en beschikken over voldoende groen in de omgeving.

Voor een goed woon- en werkklimaat zijn veel verschillende factoren van belang. Het gaat om de woningen en bedrijfspanden zelf, de directe omgeving en de toegang tot hoofdwegen en voorzieningen. Bereikbaarheid van voorzieningen wordt daarbij belangrijker dan de nabijheid. Om voorzieningen naar de toekomst op peil te houden en leegstand te voorkomen, is het belangrijk om de ontwikkeling van de Zeeuwse steden te stimuleren. Want stad en omliggende regio functioneren feitelijk als één geheel.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De hoofddoelstellingen van het omgevingsplan zijn juridisch vormgegeven in de Provinciale Omgevingsverordening. Deze is eveneens vastgesteld op 21 september 2018. In het kader van de normerende rol van de provincie wordt de Omgevingsverordening ingezet voor die onderwerpen waarvan de provincie eraan hecht dat doorwerking van het beleid van het Omgevingsplan juridisch geborgd is. Er wordt niet meer geregeld dan nodig is voor het belang zoals dat in het Omgevingsplan is verwoord. De Omgevingsverordening voorziet ten opzichte van het Omgevingsplan dus niet in nieuw beleid. De inzet van de verordening beperkt zich tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of noodzakelijk is om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Wat elders geregeld is wordt niet nog eens geregeld in deze verordening om extra regeldruk te voorkomen.

Het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is toegepast bij de flexibiliteitsbepalingen in deze verordening. Waar mogelijk zijn afwijkmogelijkheden toegepast in plaats van ontheffingsbepalingen.

Om te voorkomen dat procedures nodeloos ingewikkeld worden, is afgezien van de mogelijkheid om rechtstreeks werkende bepalingen op te nemen. Artikel 4.1 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening biedt die mogelijkheid in de vorm van regels die moeten voorkomen dat in de verordening begrepen gronden of bouwwerken minder geschikt worden voor de verwezenlijking van het doel van de verordening zolang geen bestemmingsplan of beheersverordening in werking is getreden die is aangepast op de inhoud van deze verordening. Er is dus geen sprake van rechtstreeks werkende bepalingen waaraan bouwaanvragen getoetst zouden moeten worden zolang bestemmingsplannen niet zijn aangepast.

Status van de Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening richt zich – net zo breed als het Omgevingsplan – op de fysieke leefomgeving in de Provincie Zeeland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, maar ook op het gebied van mobiliteit, milieu, natuur, water en bodem.

De Omgevingsverordening Zeeland 2018 heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- Waterverordening in de zin van artikel 2.4 van de Waterwet en artikel 2 Scheepvaartverkeerswet;
- Wegenverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet 1994;
- Verordening Wet natuurbescherming Zeeland in de zin van de Wet natuurbescherming;
- Distelverordening in de zin van artikel 145 en 150 Provinciewet;
- Landschapsverordening in de zin van artikel 145 Provinciewet;
- Ontgrondingenverordening in de zin van artikel 5, lid 2 en artikel 7, lid 2 Ontgrondingenwet.

Opbouw van de Omgevingsverordening

- *Hoofdstuk 1 Algemeen.* In dit hoofdstuk staan enkele bepalingen die op het totaal van de Omgevingsverordening van toepassing zijn;
- *Hoofdstuk 2 Ruimte.* In dit hoofdstuk is de ruimtelijke verordening te vinden die zich richt tot gemeenteraden en instructies bevat over de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Hiermee wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Wro biedt in artikel 4.1. Hier wordt nog eens expliciet vermeld dat de ruimtelijke verordening geen direct werkende bepalingen bevat. Verder wordt ter voorkoming van misverstanden duidelijk gemaakt dat de instructies in hoofdstuk 2 niet alleen gelden voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten;
- *Hoofdstuk 3 Milieu.* In dit hoofdstuk is de milieuverordening te vinden die zich richt tot gemeenten, burgers, bedrijven en instellingen. Met dit onderdeel wordt invulling gegeven aan verplichtingen op grond van de Wet milieubeheer. In dit hoofdstuk zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot gesloten stortplaatsen, onderwater flora en fauna, varende ontgassen, het voorkomen en beperking van geluidhinder, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning en bodemsanering;
- *Hoofdstuk 4 Water* betreft de Waterverordening. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen die zich vooral richten tot het waterschap als functioneel bestuur en operationeel waterbeheerder van oppervlaktewateren in Zeeland die niet in beheer zijn bij het Rijk. Daaronder normen met betrekking tot het voorkomen en beperken van wateroverlast en regionale waterkeringen en regels die betrekking hebben op het beheer van grondwater. Met dit onderdeel wordt voldaan aan de verplichtingen van de Waterwet;
- *Hoofdstuk 5 Wegen en vaarwegen* heeft betrekking op de aansluiting op en het gebruik van provinciale (vaar)wegen en is gericht op gebruikers van (vaar) wegen en aanwonenden;
- *Hoofdstuk 6 Natuur* geeft invulling van bevoegdheden die de provincie heeft op het gebied van natuurbescherming;
- *Hoofdstuk 7 Distelbeheer* richt zich vooral op gebruikers, eigenaren, of andere zakelijk gerechtigden van landbouwgronden en een strook van 30 meter daaraan grenzend;
- *Hoofdstuk 8 Landschapsbescherming* richt zich tot gemeenten, burgers, bedrijven en instellingen en bevat verboden voor het plaatsen van borden, vlaggen en andere (reclame)uitingen om het Zeeuwse landschap te beschermen;

- *Hoofdstuk 9 Ontgravingen* richt zich tot een ieder die de bodem gaat afgraven en verlagen en bevat vrijstellingsbepalingen en procedurele bepalingen;
- *Overige hoofdstukken.* De overige hoofdstukken bevatten procedurele bepalingen en inwerking-tredingsbepalingen. Hoofdstuk 10 gaat over toezicht en strafbepaling. In hoofdstuk 11 staan over-gangs- en slotbepalingen.

2.2.3 Nota Krachtig Zeeland

Op 12 juli 2011 hebben Gedeputeerde Staten de Nota Krachtig Zeeland vastgesteld. Hierin worden de kwaliteiten en de toekomst van Zeeland beschreven en doorvertaald naar concrete beleidsonderwer-pen. De nota is de basis voor bestuurlijk overleg met gemeenten, het bedrijfsleven en maatschappe-lijke organisaties. Daarnaast geeft het inzicht in mogelijke beleidsveranderingen die gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is kennis genomen van deze nota.

2.2.4 Conclusie provinciaal beleid

In hoofdstuk 3 en 4 van onderhavig bestemmingsplan zijn een aantal punten verwerkt die betrekking hebben op het provinciale beleid in relatie tot het plangebied. Er zijn geen specifieke punten te noe-men die expliciet aandacht vragen of een belemmerende werking hebben voor de actualisatie van dit bestemmingsplan.

2.3 Regionaal- en gemeentelijk beleid

2.3.1 Regionale woonvisie

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

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

1. *De Bevelanden zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad.*
De Bevelanden heeft forse ambities op het gebied van duurzaamheid. In de woningvoorraad kan nog veel energie bespaard worden.
2. *De Bevelanden voor iedereen.*
De regio De Bevelanden wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine en grote huishoudens, met en zonder ondersteuning, permanent en tij-delijk.
3. *De Bevelanden zet alleen in op nieuwbouw die echt iets toevoegt.*
De Bevelanden streeft naar evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionale woningbouwprogramma.
4. *De Bevelanden benut het bestaande.*
De Bevelanden streeft naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continu inves-teren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Naast de focus op vastgoed zal er ook aandacht moeten zijn voor de aanpak van sociale problematiek en de kwaliteit van de openbare ruimte.

5. *De Bevelanden zorgt.*

Regio De Bevelanden wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans zijn, ook voor de meest kwetsbare groepen. Hierbij ziet de regio kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten.

2.3.2 Structuurvisie #Goes 2040

In de structuurvisie (juni 2012) wordt gesteld dat Goes in 2040 een florerende centrumgemeente is met een breed aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid voor de inwoners van de Bevelanden. Op een aantal terreinen wordt beoogd de verzorgende functie een veel groter gebied te bereiken dan de Bevelanden. Het gaat hierbij om de zakelijke dienstverlening, specifieke vormen van onderwijs, de gezondheidszorg in vele gedaanten en aan vrije tijdsvoorzieningen. Er is opgenomen dat Goes een aantrekkelijke gemeente dient te zijn voor toeristen door de voorzieningen aan het water en haar veelzijdige historische centrum.

De gemeente wil daarom blijven investeren in de toekomst van de stad, door te vernieuwen, te verbeteren en te groeien. Opgenomen is dat Goes de ambitie heeft verder te groeien in haar rol als (boven)regionale centrumgemeente. Veel van de projecten die in die in de structuurvisie worden benoemd zijn daarop gericht. De ambitie is om al die projecten te realiseren en de blik open te houden voor nieuwe kansen.

Economisch knooppunt

In de structuurvisie is opgenomen dat Goes een uitstekende locatie is voor de verdere bundeling van werkgelegenheid en voorzieningen in Midden-Zeeland. De centrale ligging en de reeds aanwezige voorzieningen en werkgelegenheid vormen daarvoor de basis. In de structuurvisie is gesteld dat een goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen bij de binnenstad van groot belang zijn waarbij de nieuwe aansluiting A58 een belangrijke rol speelt.

Groei en ontwikkeling

Om een vitale centrumgemeente te blijven wordt aangegeven dat Goes inspeelt op nieuwe ontwikkelingen en er voor zorgt nieuwe ontwikkelingen te kunnen huisvesten. Daarbij zal het steeds minder gaan om grotere stadsuitbreidingen en steeds vaker om transformatie en herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Dit zijn vaak lastige opgaven maar vernieuwing van bestaand stedelijk gebied is noodzakelijk om de stad op lange termijn gezond te houden. Grote opgaven die genoemd zijn binnen het bestaand stedelijk gebied zijn de Goese Schans en de stationsomgeving.

Voor woningbouw is opgenomen dat de op dit moment al daartoe geoormerkte locaties waarschijnlijk voldoende ruimte bieden. Wel is er uitbreidingsruimte nodig voor werken, zorg en vrije tijd. Als nieuwe locatie voor een bedrijventerrein wordt beoogd in te zetten op de Zuidwestrand (Bedrijvenpark Delta-weg). De Zuidoost rand nabij het ziekenhuis wordt gezien als locatie voor nieuwe zorgfuncties.

De Noordwest en Noordoost randen en het gebied bij het Poelbos worden geschikt bevonden voor stadsrecreatie, groen en vrijetijdsfuncties. Voor toeristen wordt beoogd de recreatieve potentie van de randen aan het Veerse Meer en de Oosterschelde verder uit te bouwen.

Van kwantiteit naar kwaliteit

In de structuurvisie wordt gesteld dat de nadruk steeds meer zal komen te liggen op het sturen op kwaliteit en inhoud bij ruimtelijke processen. Waar voorheen de nadruk lag op het creëren van ruimte voor een nieuw programma en de kwaliteitseisen daarop volgden zal in de toekomst een juiste ruimtelijke inpassing en een programma dat voldoet aan de (huidige) vraag nog sterker een vestigingsvoorwaarde zijn. Burgers, bedrijven en dienstverleners zijn op zoek naar een omgeving met zoveel mogelijk aantrekkelijke functies en factoren zoals goede bereikbaarheid, goed onderwijs, winkelaanbod, arbeidspotentieel, recreatiemogelijkheden en cultuuraanbod. De bestaande functies en voorzieningen vormen het fundament voor de toekomst en op basis daarvan ziet Goes die toekomst met vertrouwen tegemoet. Opgenomen is dat het levendige en aantrekkelijke historische centrum een van de kwaliteiten is die Goes koestert. Sport, welzijn en cultuur proberen zo goed mogelijk in te spelen op de verwachte (demografische) ontwikkelingen en de kwaliteit van de voorzieningen zo hoog mogelijk te houden.

Bijvoorbeeld door slimme combinaties van functies en met multifunctionele gebouwen. Binnen woon-servicegebieden die de hele gemeente bestrijken, en ieder een eigen serviceniveau kennen, wordt een samenhangend pakket aan diensten en voorzieningen geboden.

In de structuurvisie wordt belang gehecht aan energie-efficiënte en duurzame energie-opwekking bij zowel nieuwe ontwikkelingen, als ook bij vernieuwing van het bestaand stedelijk gebied.

Dorpen en buitengebied

Er is in de structuurvisie opgenomen dat in de dorpen rond Goes wonen voorop staat, bestaande voorzieningen worden gekoesterd maar op termijn niet allemaal in de huidige vorm in stand kunnen worden gehouden. Gesteld wordt dat het zoeken naar slimme combinaties en alternatieven steeds meer nodig zal zijn. Aanpak van zwakke plekken zoals vervallen panden is nodig om de woonomgeving gezond te houden. In het buitengebied blijft de nadruk liggen op de akkerbouw maar er ontstaan steeds meer koppelingen met recreatie en landschapsontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden zodanig ingepast dat ze de onderscheidende kenmerken van de verschillende landschapstypen versterken. Gesteld is dat de herkenbaarheid van het Schengegebied als landschappelijke eenheid wordt vergroot.

2.3.3 Detailhandelsvisie Goes

De detailhandelsvisie is op 23 november 2017 vastgesteld en legt een duurzame winkelstructuur vast die voor consumenten aantrekkelijk en zo uitgebreid mogelijk is (ruime keuze, dicht bij huis) en voor ondernemers en eigenaren voldoende kansen biedt voor investeringen en een goed functioneren/renderement. Deze visie schetst daarmee een kader voor te voeren beleid, het creëren van randvoorwaarden en het toetsen van initiatieven.

De noodzaak om keuzes te maken biedt ook de mogelijkheid om de detailhandelsstructuur van de gemeente Goes te versterken. Gemeente Goes heeft gekozen voor een visie die het de detailhandel in Goes de komende jaren mogelijk maakt om ook naar de toekomst vitaal blijven. Een visie die zowel perspectief biedt voor inwoners van Goes en de regio, als voor toeristen en dagrecreanten.

Op basis van een indicatieve berekening waarin de huidige trends en toekomstige ontwikkelingen zijn opgenomen is berekend dat er de komende tien jaar waarschijnlijk 10 tot 15% minder vierkante meter winkelopervlak nodig is. Daarom is gekozen voor het versterken van de kansrijke winkelgebieden en

(op termijn) reductie van winkelmeters buiten de kernwinkelstructuur, waar het merendeel van de leegstand zich momenteel reeds concentreert.

Goes kiest voor behoud van de huidige detailhandelsstructuur en kwalitatieve versterking van de binnenstad, Marconistraat en de ondersteunende wijkwinkelcentra. Het merendeel van ontwikkelingen en initiatieven, zoals nieuwbouw, herstructurering, kwalitatieve versterking en uitbreiding ligt ook in de binnenstad en de Marconistraat.

De binnenstad is op gebied van detailhandel verdeeld in drie deelgebieden:

- Het kernwinkelgebied (A), waar behoud van de winkelfunctie voorop staat.
- De aanloopstraten (B) die de verbindingen vormen tussen parkeerlocaties en het kernwinkelgebied.
- De randen (C), hiervoor geldt dat hier in beginsel geen nieuwe winkels mogen worden gevestigd. Wanneer een winkel in deze straat stopt wordt nagedacht over een alternatieve invulling.

Uitbreiding van solitaire winkels is in principe niet toegestaan. Deze winkels passen niet bij de gewenste winkelstructuur. Bestaande solitaire winkels worden gerespecteerd. Bij beëindiging van bestaande winkels zal worden bekeken of opheffen van de planologische ruimte en invulling met alternatieven voor detailhandel mogelijk is.

Doorwerking plangebied

De drie deelgebieden in de binnenstad uit de Detailhandelsvisie Goes zijn als volgt doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan:

- Kernwinkelgebied (A): bestemming 'Centrum – 1'.
- Aanloopstraten (B): bestemming 'Centrum – 2'.
- Randen, afbouw (C): zoveel als mogelijk bestemd conform de huidige situatie, veelal de bestemming 'Gemengd'.

Binnen 'Centrum – 1' zijn de volgende voorzieningen toegestaan:

Dienstverlening, detailhandel, wonen op de verdieping.

Binnen 'Centrum – 2' zijn de volgende voorzieningen toegestaan:

Dienstverlening, detailhandel, wonen op de begane grond en verdieping.

Horecagelegenheden zijn specifiek bestemd in voorliggend bestemmingsplan.

Kernwinkelgebied (A)	Aanloopstraten (B)	Randen, Afbouw detailhandelsfunctie (C)
• Lange Vorststraat • Ganzepoortstraat • Klokstraat • Lange Kerkstraat • Grote Markt • Sint Adriaanstraat • Kolveniershof • Papegaaistraat • Witte Paardstraat • Gasthuisstraat • Opril Grote Markt • Oude Vismarkt • Lombardstraat • Kreukelmarkt	• Wijngaardstraat • Keizersdijk • Korte Kerkstraat • Singelstraat • Koningstraat • Magdalenastraat • Oostwal • Zusterstraat • Opril Beestenmarkt • Schuttershof	• Molenplein • Houttuinen • J.A. van de Goeskade • Beestenmarkt (horeca-plein) • Korte Vorststraat • Pyntorenstraat • Vlasmarkt (horecaplein) Straten waar nu (begin 2017) geen detailhandel zit: • Dam • Keizerstraat • Bleekveld • Bierkade (horeca) • Kattenstraatje • Ostendestraat • Rijfelstraat • Sint Jacobsstraat • Stalstraat Buiten binnenstad: • Voorstad • Jacob Valckestraat • Oostsingel



Figuur 2.1: Drie deelgebieden in de binnenstad uit de Detailhandelsvisie Goes

2.3.4 Horecavisie binnenstad Goes

De horeca draagt bij aan de economische ontwikkeling en leefbaarheid van de gemeente Goes. De gemeentelijke overheid heeft op het gebied van horeca vooral een regulerende en toezichthoudende taak, met name daar waar het gaat om zaken als openbare orde, veiligheid en volksgezondheid. Om enige sturing te geven wil de gemeente kaders bieden waarbinnen ontwikkelingen zich kunnen plaatsvinden. Ontwikkelingen moeten uiteindelijk voortkomen uit de markt, maar enige sturing is wenselijk om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Om deze reden heeft de gemeente Goes een Horecavisie voor de binnenstad van Goes opgesteld. Deze visie is vastgesteld op 10 september 2015.

De Horecavisie concentreert zich op de binnenstad aangezien het zwaartepunt van de horeca en de kansen op hinder en overlast, daar het grootste is. In het verre verleden was horeca een overzichtelijke (planologisch) categorie, namelijk een hotel, restaurant of café. Relatief veel (horeca)bedrijven hebben de afgelopen jaren echter hun bedrijfsvoering aangepast, door in te spelen op maatschappelijke trends. Dat proces van vernieuwing zal door blijven gaan omdat deze bedrijfstak zeer gevoelig is voor trends. Regulering is onontkoombaar, maar zal zoveel mogelijk worden beperkt. De horecavisie geeft de ruimtelijke visie van de gemeente Goes op het horecabeleid en biedt kaders voor toekomstige ontwikkelingen. Deze horecavisie betreft uitsluitend de dag- en nachthoreca, en niet terrassen, coffeeshops, hotels en speelautomatenhallen. Er wordt ingespeeld op een bruisende en aantrekkelijke stad.

Ruimtelijke visie horeca in de binnenstad

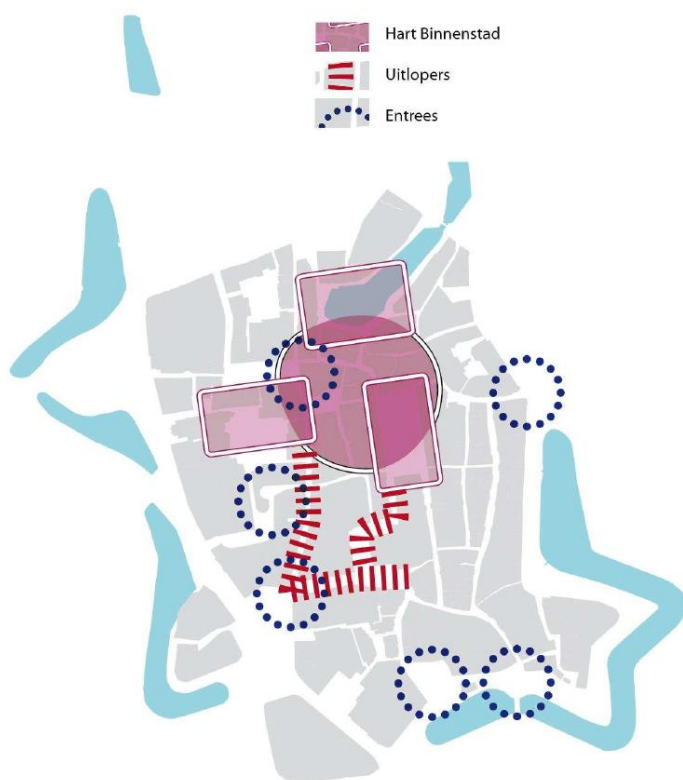
De grote variatie aan stedelijke ruimten en stadssferen biedt ruimte aan een grote diversiteit van horecavestigingen. Het centrum moet op elk moment van de dag en voor iedere bewoner, bezoeker en ondernemer een passende levendigheid bieden en uitstralen. Functies als horeca zijn gecategoriseerd, waardoor een relatie gelegd kan worden met de diverse stedelijke ruimten en stadssferen. Ruimtelijk kunnen daardoor gebieden gekwalificeerd worden. Tegelijk moet gesteld worden dat een passende sfeer, levendigheid, veiligheid en geborgenheid subjectief worden ervaren. Beheersbaarheid en beeldvorming zijn ruimtelijk economisch de belangrijkste aspecten bij een (ruimtelijke) ordening van horecabedrijven. Grote en kleine publieksaantrekkende (horeca)bedrijven versterken elkaar.

In de visie wordt onderscheid gemaakt in de volgende drie gebieden:

- Het Hart van de binnenstad: De Grote Markt, Stadshaven, Bleekplein/Cultuurplein, verbindingen.
- Uitlopers en kernwinkelgebied: Wijngaardstraat, Zusterstraat/Singelstraat/Korte Kerkstraat/Slot Ostende, kernwinkelgebied.
- Schil van de binnenstad en entrees: Oostwal, Dam/Ganzepoort, Koepoort, Beestenmarkt.

Doorwerking plangebied

Horecagelegenheden zijn specifiek bestemd in voorliggend bestemmingsplan. Deze zijn gelegen in de drie gebieden conform de Horecavisie. Op enkele locaties op de Grote Markt is, in overeenstemming met de Horecavisie binnenstad Goes, extra horeca mogelijk ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 2.2: Kaart Horecavisie binnenstad Goes

2.3.5 Kwaliteitshandboek Binnenstad Goes

Om de ruimtelijk-visuele kwaliteit van de Goese binnenstad te behouden en waar nodig te verbeteren, is het Kwaliteitshandboek Binnenstad Goes opgesteld. Het kwaliteitshandboek is op 16 februari 2017 vastgesteld. Kwaliteitseisen voor ingrepen in de openbare ruimte en de bebouwing zijn hierin vastgelegd. Het kwaliteitshandboek vormt een kader waarbinnen ontwikkelingen die van invloed zijn op de beeldkwaliteit van de binnenstad dienen plaats te vinden. Met dit plan heeft een gemeentelijke afdeling of een particuliere initiatiefnemer vooraf inzicht heeft in de kwaliteitseisen waaraan haar/ zijn bouw- of inrichtingsplan in ieder geval moet voldoen.

In hoofdstuk 4 van het handboek wordt de visie ten aanzien van het gewenste kwaliteitsniveau van openbare ruimte en bebouwing gegeven. De visie ten aanzien van de openbare ruimte is gebaseerd op het "Projectplan binnenstad Goes" waarin op structuurniveau visie-uitspraken worden gedaan. In het projectplan zijn verschillende ruimtelijke structuren in de binnenstad nader bekeken en er zijn streefbeelden voor geformuleerd. Deze gaan mede in op gewenste sferen en kwaliteiten van bepaalde gebieden en ruimten en vormen daarom een leidraad voor het gewenste kwaliteitsniveau. Daarnaast worden op straat-/pleinniveau visie-uitspraken gedaan. Dit gebeurt aan de hand van een typering van de verschillende ruimten en straten in samenhangende groepen of gebieden.

De visie wordt vervolgens in twee delen uitgewerkt. De openbare ruimte en de bebouwing vormen tezamen een totaalbeeld, maar het uitwerken, realiseren en beheren van de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte is wezenlijk anders dan voor de bebouwing.

2.3.6 Kwaliteitsagenda Binnenstad

De Kwaliteitsagenda is een visie om de (historische) binnenstad gereed te maken voor de toekomst. Naast dit document zijn de initiatieven van de Kwaliteitsagenda ook toegelicht in een informatieve film. Deze vat de hoofdlijn van de Kwaliteitsagenda voor een breed publiek samen. De film is gebruikt tijdens een drietal in 2021 gehouden publieke stadsdebatten. De uitkomsten van deze debatten hebben, samen met de resultaten van het participatieplatform 'Goes praat mee' en vele interviews en gesprekken die zijn gehouden met direct betrokkenen, de inhoud van de 'definitieve' Kwaliteitsagenda bepaald. Definitief staat hier tussen aanhalingstekens, want de stad is nooit klaar...

De binnenstad van Goes heeft al sinds jaar en dag een belangrijke functie voor de regio. Mede dankzij een haven aan de Oosterschelde en een weekmarkt heeft Goes zich door de eeuwen heen ontwikkeld tot dé centrumstad van de steeds welvarender wordende regio de Bevelanden. De naoorlogse ontwikkeling van de Zeeuwse verkeersinfrastructuur heeft ertoe bijgedragen dat Goes steeds centraler in de provincie is komen te liggen. Haar oorspronkelijk op de Bevelanden gerichte positie als markt- en winkelstad heeft zich hierdoor verder verbreed.

In het begin van de eenentwintigste eeuw heeft het Masterplan Binnenstad richting gegeven aan aanpassingen in de binnenstad. Nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen als voortschrijdende digitalisering en online winkelen, vergrijzing, een veranderende bevolkingssamenstelling, de gevolgen van de klimaatcrisis en noodzakelijke verduurzaming vragen opnieuw om aanpassingen en een aangepaste visie op de toekomst van de binnenstad.

Deze visie is verwoord in de Kwaliteitsagenda Binnenstad 2030, met daarbij een actieplan om de (historische) binnenstad gereed te maken voor de toekomst.

Zes projecten moeten de agenda de komende jaren tot realiteit maken:

Project 1: Een toegankelijke en bereikbare historische binnenstad

In dit project creëren we ruimte in de historische binnenstad door deze (verder) af te sluiten voor bezoekers met de auto en het bezoekersparkeren zoveel mogelijk te verplaatsen naar de centrumschil. We zoeken daarom naar locaties voor compenserende (en extra) parkeerplaatsen in de centrumschil. We verbeteren de bereikbaarheid met de (elektrische) fiets en onderzoeken de mogelijkheden van een andere invulling van mobiliteit (slimme mobiliteit). In dit project besteden we ook aandacht aan de ruimtelijke inrichting van een aantal belangrijke entrees van de binnenstad, de (voetgangers)bewegwijzering en bekijken we waar extra openbare toiletten ingericht kunnen worden.

Project 2: Een toegankelijke en waard te bezoeken monumentale historische binnenstad

Dit project richt zich op het vertellen van het 'verhaal van Goes' mede aan de hand van de monumenten van de stad. We werken drie erfgoedlijnen uit: 'Poort naar de wereld', 'Heren en kerken', 'Zilt en zoet'. In samenwerking met in de stad gevestigde onderwijsinstellingen en culturele instellingen worden projecten opgezet om de geschiedenis in beeld te brengen.

Project 3: Een groene historische binnenstad

Het 'vergroenen' van de historische binnenstad is een belangrijke opgave, zowel voor het verblijfsklimaat en het functioneren van de binnenstad als om klimaatveranderingseffecten af te remmen. In dit project pakken we de openbare ruimte aan. Het gaat om herinrichting en aanpassingen van het Stads-havengebied, de Oostwal, de Koepoort, de Singelstraat, het Damplein, de Beestenmarkt en het Molleplein. Ook op andere plekken in de binnenstad zullen mogelijk kleine aanpassingen plaatsvinden.

Particulier initiatief om te vergroenen wordt gestimuleerd. Onderzocht wordt op welke manier groenopleidingen een rol kunnen spelen bij het vergroenen. Tevens bekijken we de mogelijkheden van energiebesparing en energieopwekking in de binnenstad.

Project 4: Stimuleren wonen in en rond de historische binnenstad

Wonen is voor de kwaliteit van een 'levende' historische binnenstad van groot belang. We willen de groeiende vraag naar wonen in en nabij de historische binnenstad zoveel mogelijk honoreren. Het blijven stimuleren van het gebruik en realisatie van woningen boven winkels is hierbij een eerste stap. Waar de ruimtelijke situatie dit toestaat kunnen daarnaast in sommige aanloopstraten gelegen vrijkomende winkelpanden worden omgezet naar woningen. Het combineren van wonen met andere functies vraagt in de binnenstad om zorgvuldige afstemming. Het evenwicht tussen leefbaarheid en levendigheid (evenementen) dient permanent te worden gemonitord. In dit licht wordt in de toekomst onderzocht of - om de leefbaarheid van binnenstad te bewaken - specifiek beleid ten aanzien van hostels, bed & breakfasts en Airbnb nodig en mogelijk is.

Door de compacte omvang van de historische binnenstad is het toevoegen van extra woningen een complexe zaak. Goes heeft wel diverse mogelijkheden om extra wonen in de omliggende centrumschil mogelijk te maken. In dit project wordt - in relatie met de omgevingsvisie - een woonprogramma geformuleerd voor de centrumschil en de binnenstad.

Project 5: Winkels en horeca in de historische binnenstad

De Kwaliteitsagenda wil aan de wens van (culturele) ondernemers om vaker de openbare ruimte te mogen gebruiken tegemoetkomen. Daarbij kijken we bijvoorbeeld naar het permanent mogelijk maken van (vergrote) terrassen bij horecabedrijven en - in overleg met de culturele instellingen en de evenementensector - in hoeverre aanpassingen het gebruiksgemak van de openbare ruimte voor deze partijen kan ondersteunen.

De detailhandelsvisie zal in 2022 worden geactualiseerd. Dit zal worden gebruikt voor het bepalen van de definitieve contouren van het verkleinde winkelgebied en de keuze van instrumenten om deze verkleining tot stand te brengen.

De komende jaren zal het gemeentelijke beleid zich richten op het zoveel mogelijk in het kernwinkelgebied (Lange Vorststraat-Lange Kerkstraat) laten vestigen van (nieuwe) winkels. In de straten buiten het kernwinkelgebied wordt in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheden voor de invulling van de begane grond verruimd.

Om de concentratie in een kleiner winkelgebied te stimuleren zetten we een 'pop-up' programma op, dat tijdelijk gebruik van leegstaande winkels door andere gebruikers stimuleert. Daarnaast zetten we in dit project een start-up programma op om potentiële nieuwe ondernemers te helpen.

Project 6: Cultuur en evenementen in de historische binnenstad

In dit project wordt ingezet op het versterken van de culturele en evenementensector en het vergroten van de zichtbaarheid van haar activiteiten. Hierbij kijken we naar de inzet van een zogenaamde cultuurverdubelaar en naar de mogelijkheden in de openbare ruimte. Naast de bestaande pleinen in de binnenstad is er ook de behoefte aan ruimte voor de wat grootschaligere buitenevenementen. Dit wordt in het kader van het opstellen van de omgevingsvisie en visie Spoorzone Zuid verder bekeken. Hierbij wordt ook bekeken of in de centrumschil ruimte te vinden is voor ateliers en broedplaatsen voor (startende) kunstenaars. Verder richten we ons op de samenwerking tussen alle culturele instellingen en evenementorganisaties stimuleren om gezamenlijk tot een 'vierseizoenen' programmering te komen.

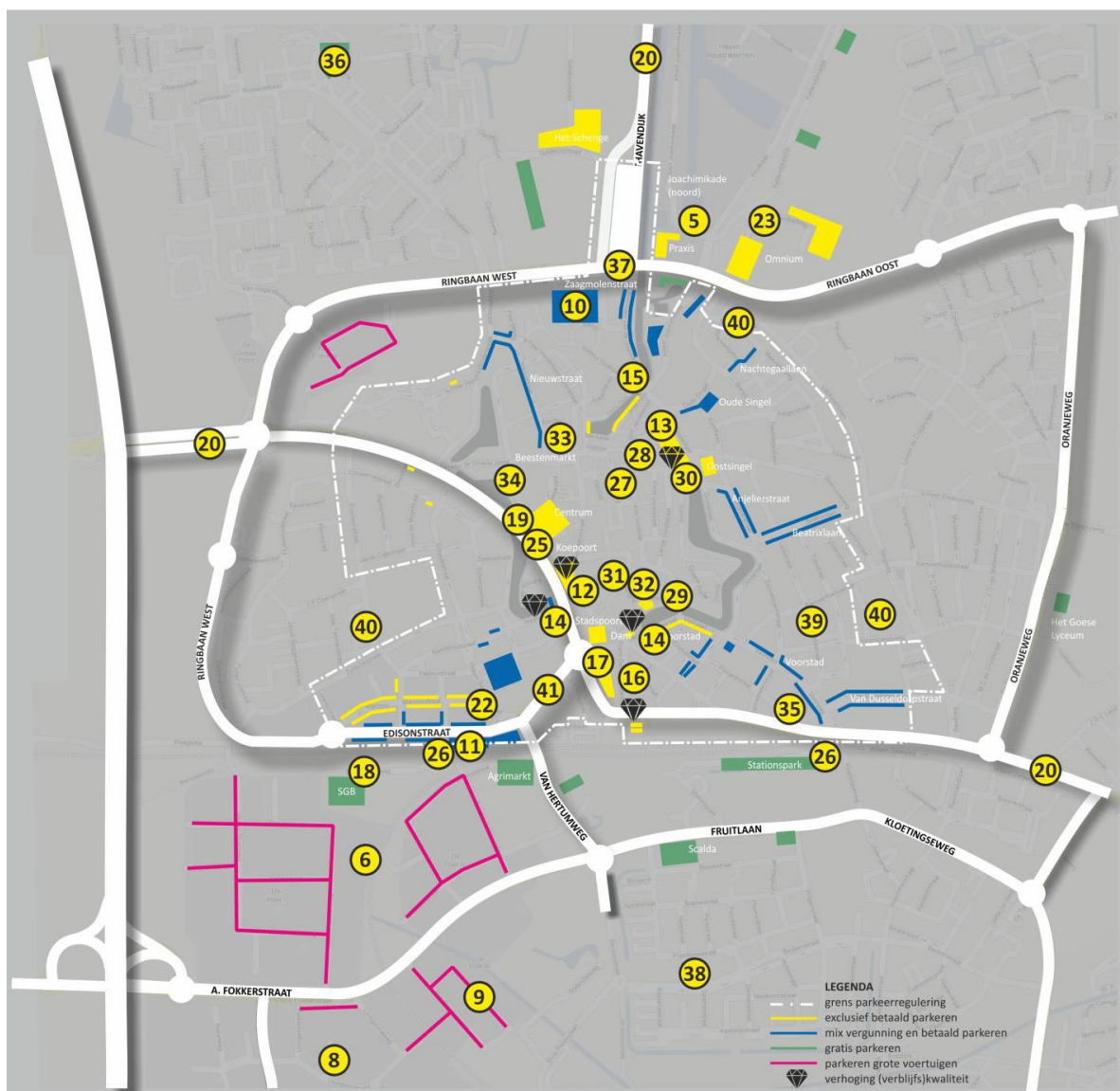
In dit project onderzoeken de gemeente en de eigenaar en exploitant van de Grote of Maria Magdalenakerk samen hoe inhoud kan worden gegeven aan het idee de kerk opnieuw een centrale positie in de Goese gemeenschap te laten innemen.

De operationele uitwerking van deze projecten is uitgewerkt in een projectprogramma.

Uit analyse van de historische ontwikkeling van de Goese binnenstad in de Bevelanden, die ten grondslag ligt aan de Kwaliteitsagenda, is geconcludeerd dat de centrumfunctie van Goes niet alleen zijn plek vindt in de historische binnenstad. Veel ruimtevragende (regionale) functies zoals onderwijs, zorg, publieke en zakelijke dienstverlening hebben een plaats in de schil rond de historische binnenstad. Hiermee profiteren ze zowel van de aantrekkelijkheid van de historische binnenstad als van de goede bereikbaarheid van de centrumschil, onder andere door de aanwezigheid van een intercity treinstation. Gelet op het grote aantal regionale centrumfuncties in deze schil is het belangrijk na te denken wat de toekomstige grens van het centrum van Goes is, of moet worden. Dit vraagstuk wordt opgepakt bij het opstellen van een integrale Omgevingsvisie voor de gehele gemeente. Voor nu concentreert deze Kwaliteitsagenda zich op het gebied gelegen binnen de stadsvesten: de historische binnenstad.

2.3.7 Parkeren Goes 2018-2025 (concept)

Dit beleidsstuk betreft de actualisatie van het parkeerbeleidsplan 2009-2020. De actualisatie bestaat uit drie delen: Inbreng, Uitkomst en Financiering. Het deel 'Uitkomsten' bevat een visiekaart. De hieronder weergegeven visiekaart benoemt de projecten en acties die de komende jaren om aandacht vragen. De visiekaart is opgebouwd uit de elementen behandeld in het deel inbreng. Bij de ontwikkeling van de oplossingen is de grondhouding vooral: faciliteren waar het kan en reguleren waar het moet. Sommige projecten en acties zijn meer van algemene aard en laten zich niet geografisch indelen. Deze zijn opgenomen in de tabel in het beleidsstuk. Hierin staan alle projecten en acties opgesomd en gecategoriseerd naar thema: Gehandicapten, Grote Voertuigen, Werkers Binnenstad, Bezoekers en Fietsparkeren. De locaties Oostwal en Koepoort, vestekoppen Westsingel en Dam en de route NS station - de binnenstad zijn op de visiekaart aangeduid met een diamantteken. Dit teken legt de link naar de wens voor kwaliteitsverhogende maatregelen (mogelijk vervolg Masterplan Binnenstad).



Figuur 2.3: Visiekaart Parkeren Goes

Verbetering kwaliteit

Het Masterplan Binnenstad (het vervolg) biedt kansen om terreinen Koepoort en Oostwal en de looproutes te verbeteren. Daarbij staat verbetering van de toegankelijkheid, voor ouderen en minder validen, hoog op de wensenlijst. In mindere mate, maar niet geheel onbelangrijk, speelt uitstraling/ vormgeving een rol. Zeker het terrein Koepoort (maar ook het Damplein) oogt druk en rommelig (rijen wachtende automobilisten, het is er immers altijd druk). Desondanks zijn dit, puur door de ligging direct aan het winkelgebied, de best bezette terreinen van Goes. Maatregelen om de parkeerdruk te verlagen (dan wel de kans op een parkeerplaats te vergroten) blijven voorlopig achterwege. Al eerder bleek dat het instellen van een maximale parkeerdruk niet kon rekenen op draagvlak. Ook de reeds doorgevoerde tariefsverhoging blijkt geen parkeerders te weren. De kleine zeer aantrekkelijke terreinen nabij de binnenstad worden in stand gehouden, zonder de regulering te wijzigen.

Maar wil de bezoeker echt kwaliteit, dan maakt ze gebruik van de parkeergarage Centrum. Hier geldt namelijk; niet tevergeefs zoeken of wachten, maar de garage binnenrijden, parkeren en naar buiten wandelen. Tijdens de verbeterslag met betrekking tot de parkeerverwijzing wil de gemeente extra aandacht besteden aan de vindbaarheid (en toegankelijkheid) van de parkeergarage Centrum en de terreinen Molenplein en Hollandia-plein die op dit moment een lage bezetting kennen.

2.3.8 Beleidsregels parkeren Goes

In de Goese situatie wordt voor toetsing verwezen naar het Parkeerbeleidsplan. Dit plan bevat de visie op parkeren, de uitwerking daarvan tot concrete maatregelenpakketten en de wijze waarop de gemeente de uitvoering van het beleid organiseert, monitort en evalueert. Een document met ruimte voor interpretaties. Juist de ruimte voor interpretaties past niet in een toetsingskader. Er is behoefte aan een eenduidig toetsingskader. De Beleidsregels parkeren Goes (november 2017) voorzien hierin. Deze kunnen gebruikt worden bij het beoordelen van initiatieven in het kader van de omgevingsvergunning en bij initiatieven waarvoor geen vergunning, maar wel een toetsing nodig is van het bestemmingsplan.

De kaders voor het parkeren vinden hun oorsprong in de CROW-richtlijnen. In dit beleidsstuk bepaalt de gemeente Goes welke vaste parkeerkencijfers voor autoparkeren voor de specifieke situatie in Goes aangehouden worden. De kencijfers zijn opgebouwd naar stedelijkheidsgraad (zoals gehanteerd door het CBS) en stedelijke zone. De stedelijkheidsgraad van de gemeente en de locatie binnen de gemeente zijn bepalend voor de keuze welke kencijfers toegepast moeten worden. Alleen in de kern Goes is er sprake van een centrum. Het gebied hieraan grenzend vormt het schil/overloopgebied. Alles daarbuiten, inclusief alle omliggende dorpen vallen onder rest bebouwde kom.

Doorwerking plangebied

In de planregels is onder de 'Algemene bouwregels' een koppeling gelegd tussen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de beleidsregels parkeren. Dat houdt het volgende in: bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit geldt de regel dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd, alsook, indien de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen.

2.3.9 Regionale Woningmarktafspraken

De regio De Bevelanden heeft regionale woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020 - 2030' (mei 2020). In dit document zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

Algemeen

- Niet méér bouwen dan de behoefte;
- Uitsluitend producten die echt iets toevoegen; goede producten op goede plekken;
- Lokaal maatwerk, aansluiten bij DNA van de plek;
- Flexibiliteit in de plannen;
- Onderling bespreken en afstemmen aan de voorkant.

Ruimtelijk

- Hoge dichtheid in de kernen, lage in het landschap;
- In principe binnen de kernen, bij voorzieningen;
- Inbreiden voor uitbreiden;
- Vooral focus op kleine huishoudens in stad en dragende kernen;
- Inzetten op “mooie woondorpen”.

Programmatisch

- Duurzaam, extra energiebesparende maatregelen;
- Levensloop- en toekomstbestendig;
- Aandacht voor groen en water;
- Omvang voorraad sociale huurwoningen gelijk;
- Extra middenhuurwoningen;
- Meer hoogwaardige grondgebonden nultreden en semipermanente woningen.

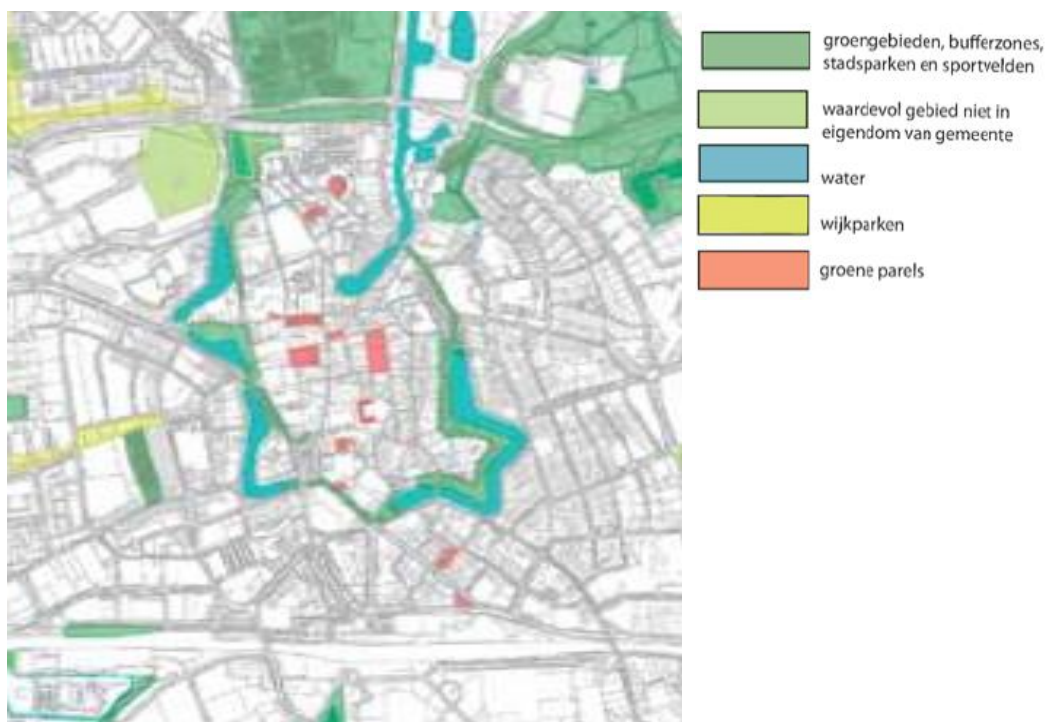
Vanuit het afsprakenkader wordt ingezet op:

1. Realistische woningbouwproductie met ambitie. Binnen het programma wordt ruimte gecreëerd om in te kunnen spelen op de behoefte uit de markt.
2. De juiste kwaliteit, Product Markt Combinaties en woonmilieus. Er wordt gestreefd naar een optimale match tussen vraag en aanbod.

2.3.10 Groenstructuurplan Groen in Goes 2014- 2024

In het Groenstructuurplan (vastgesteld 18 december 2014) wordt de gemeentelijke visie op het openbaar groen beschreven. Er wordt gestreefd naar robuust en duurzaam groen, waarmee de hoofdgroenstructuren behouden blijven en versterkt worden. De juiste boom op de juiste plek is van belang, zodat deze kunnen uitgroeien tot volwassen exemplaren. Hiermee wordt gestreefd naar het waarborgen en verhogen van de kwaliteit van de groene leefomgeving.

Het Stadspark de Veste is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur van Goes vormt de drager van het openbaar groen in Goes. Het gaat daarbij om groene gebieden die waardevol zijn voor de stad, zoals onder andere stadsparken, waterpartijen gelegen in stadsparken, laanbeplantingen, groene verbindingen, monumentale bomen, etc.



Afbeelding 2.4: Uitsnede kaart Hoofdgroenstructuur van Goes

Stadsparken

Stadsparken zijn parken van formaat en hebben een functie voor de gehele stad en in een aantal gevallen ook voor de regio. Goes heeft vijf stadsparken, waaronder Stadspark de Veste, en één sportpark. Deze gebieden behoren tot de hoofdgroenstructuur.

Stadspark de Veste is het historisch park in het centrum van de stad. Het groen rondom de Veste van Goes: de Oostsingel en de Westsingel, Westwal en Westerstraat. Begin 1900 aangelegd naar een ontwerp van landschapsarchitect L.A. Springer. Oorspronkelijk een ontwerp in de Engelse landschapsstijl met hoogteverschillen en glooiende padenstructuur. Belangrijke kenmerken zijn de variëteit in open en gesloten ruimtes waardoor de ruimtelijke beleving sterk wisselt. Daarbij is er veel variatie in de keuze van boomsoorten en heesterbeplanting.

Groen in het centrum

Karakteristiek voor het centrum van Goes is het stadspark “de Veste”, aan de randen van de binnenstad. De groene wallen met de singels vormen een waardevol wandel- en verblijfsgebied. In het oude stadscentrum is openbaar groen schaars. De platanen op de Grote Markt behoren tot de hoofdgroenstructuur. De stadshaven is van belang voor de structuur van de binnenstad. De groene zone tussen de Zaagmolenstraat en de Ringbaan-West maakt, samen met de laanbeplanting van de Ringbaan, deel uit van de hoofdgroenstructuur. De belangrijkste groene accenten zijn het park aan de ‘s-Heer Hendrikskinderenstraat, de tuin van het Parkhof “Prins van Oranje” aan de Westwal/Brouwersgang en het groen rond het Bastion. In de historische, smalle straten en stegen van het gebied rond de Nieuwstraat is weinig plaats voor groen. De pleinen hebben, met slechts een enkele boom, een stenig karakter. Op enkele (binnen)plaatsen is openbaar groen aanwezig. In de nieuwere woonwijk rond de M. Smallegangesbuurt is het groen wel in het straatbeeld aanwezig. De uitvoering van het Masterplan Binnenstad heeft de openbare ruimte in de binnenstad aanzienlijk verbeterd.

In het centrum vinden we een aantal groene pareltjes: mooie groene plekjes zoals o.a. Manhuistuin, Rimmelandplein, museumtuin, e.a.

2.3.11 Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Goes is verwoord in de "Welstandsnota Goes" (september 2016). Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor zijn een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder enkele van gebiedsgerichte aard. Deze dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsomschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is te worden gehanteerd. Het plangebied valt hoofdzakelijk onder het gebiedstype 'Beschermd gezichten'.

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In het kader van de vergunningverlening van bouwplannen wordt getoetst aan de welstandscriteria.

2.3.12 Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP)

In het GVVP wordt ingegaan op het verbeteren van bestaande verkeersknelpunten en wordt ingespeeld op de verkeerseffecten van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Er is ook een beoordelingskader opgenomen om beleidsmatig de vinger aan de pols te houden.

Het basisplan van het GVVP is vastgesteld op 25 augustus 2005. Daarna is dit plan tweemaal geactualiseerd: als GVVP Tussenevaluatie 2008 en de GVVP Actualisatie 2013 (vastgesteld februari 2014).

Een aantal zaken is verder verdiept in de volgende beleidsnota's:

- parkeerbeleid: Parkeerbeleidsplan 2009; Geactualiseerd in Parkeren Goes 2018-2025.
- verkeersveiligheidsbeleid: Op weg naar nul 2011;
- fietsbeleid: Goes Fiets Verder 2012.

2.3.13 Nota Bodembeheer gemeente Goes

Sinds 1 juli 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit van kracht waarin in het bijzonder kwaliteitseisen zijn gesteld voor verschillende gebieden die gekoppeld zijn aan de (toekomstige) gebruiksfuncties. Voor gemeente Goes is op 24 maart 2014 een Nota Bodembeheer vastgesteld, aanvullend hierop is op 7 juli 2016 een Nota Bodembeheer voor het Havengebied (Goese Schans) vastgesteld. Met deze twee Nota's geldt voor het hele grondgebied van gemeente Goes hetzelfde bodembeleid.

In de Nota's is opgenomen hoe binnen gemeente Goes omgegaan moet worden met grondverzet. In de Nota's zijn ook Bodemkwaliteitskaarten en Bodemfunctieklassenkaarten opgenomen. Gezamenlijk bepalen zij aan welke eisen grond moet voldoen wanneer deze wordt toegepast, wat de kwaliteit is van de grond wanneer deze wordt ontgraven en welke doelstelling gebruikt moet worden wanneer een bodemsanering nodig blijkt te zijn. In verband met de maximale geldigheidsduur van de Bodemkwaliteitskaart van 5 jaar is deze in 2019 geëvalueerd. Aan de hand daarvan is gebleken dat de geldigheid van deze kaart in de huidige vorm verlengd kan worden.

De bodemfunctieklassen zijn in de vastgestelde bodemfunctiekaart vastgelegd. Het doel daarvan is onder andere om te kunnen toetsen of toe te passen grond geschikt is voor de functie van een locatie maar ook om de terugsaneerwaarde in geval van een bodemsanering te bepalen.

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

Binnen het gebiedsspecifiek beleid kunnen afwijkende lokale beleidskeuzes worden gemaakt die afwijken van het generiek kader, waaronder het vaststellen van Lokale Maximale Waarden (LMW). LMW zijn gebiedsspecifieke toepassingsnormen die afgeleid zijn van de plaatselijk voorkomende concentraties en daarmee afwijken van het generieke kader. Daarbij is tevens een toetsing van o.a. milieuhygiënische risico's nodig en is het mogelijk om licht verontreinigde grond die vrij is gekomen in een licht verontreinigde zone elders in diezelfde of een andere zone met een vergelijkbare of mindere kwaliteit toe te passen, mits sprake is van Standstill op gebiedsniveau. De verhoogde LMW gelden daarbij alleen voor grond en bagger uit het eigen bodembeheersgebied. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat de hergebruikte grond van gelijke of betere kwaliteit dient te zijn dan de kwaliteit van de ontvangende bodem (zie Hoofdstuk 4 en 5 en de bijlagen 3 tot en met 8 uit de Nota Bodembeheer Gemeente Goes).

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

Voor parameters die niet in de Nota Bodembeheer en Bodemkwaliteitskaart zijn opgenomen gelden andere onderzoekvoorschriften.

Voor de voor dit bestemmingsplan geldende gebiedsindelingen en de nadere uitwerking van toetsingskaders en de bijbehorende toelichting wordt verwezen naar paragraaf 5.2 Bodemkwaliteit.

2.3.14 Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In hoofdstuk 3 en 4 van onderhavig bestemmingsplan zijn een aantal punten verwerkt die betrekking hebben op het gemeentelijke beleid in relatie tot het plangebied. Met name de Detailhandelsvisie Goes en de Horecavisie binnenstad Goes zijn vertaald in voorliggend bestemmingsplan. Er zijn geen specifieke punten te noemen die expliciet aandacht vragen of een belemmerende werking hebben voor de actualisatie van dit bestemmingsplan.

2.4 Conclusie

Het Rijksbeleid streeft hoofdzakelijk naar een goede milieukwaliteit en een gezonde en veilige leefomgeving voor bewoners en werknemers. Gezien de conserverende aard van onderhavig bestemmingsplan levert dit geen strijdigheden op ten aanzien van dit streven. Daarnaast zijn er geen strijdigheden met het provinciale en gemeentelijke beleid met betrekking tot het plangebied vanwege de hoofdzakelijk conserverende aard van het plan. Getracht wordt de bestaande identiteit en het karakter van het plangebied te behouden. De kernbegrippen zijn 'kwaliteit', 'kwaliteitsverbetering' en 'kwaliteitsbescherming', waarbij duurzaamheid en een sterke economie nagestreefd wordt.

3. INVENTARISATIE EN ANALYSE

3.1 Historie

3.1.1 Ontstaan en ontwikkeling

De stad Goes is ontstaan als agrarische kern voordat op Zuid-Beveland in de twaalfde eeuw de dijken zijn aangelegd. De bedijking volgt op de stormvloed van 1134, waarbij de Oosterschelde onderdeel wordt van de Scheldemonding en ook ten noorden van Goes gebieden inunderen. Een van de inbraakreken wordt later omgevormd tot de Goese haven. De stad heeft zich ontwikkeld rond het bij de agrarische kern gelegen voormalig slot Oostende waarvan een stimulerende werking uitgaat en rond de haven. De economische basis voor de groei van de nederzetting is voornamelijk gelegen in de marktfunctie voor agrarische producten uit de regio. Ook de zoutnering en de meerkrapnijverheid hebben daartoe bijgedragen.

Kort na 1400 verkrijgt Goes stadsrechten en wordt een omwalling aangelegd. De vijftiende eeuw is voor de stad een periode van bloei. Zij krijgt onder andere het privilege van een vrije jaarmarkt. De bouw van de voorgangster van de Maria Magdalenakerk komt in 1423 gereed. In het midden van de eeuw wordt een nieuw havenkanaal gegraven. Aan de zuidoostzijde van de stad en langs de havendijken ontstaat bebouwing buiten de wallen. In de tweede helft van deze eeuw wordt aan de Korenmarkt, de huidige Grote Markt, een stadhuis gebouwd. De onderbouw van de toren daarvan markeert nog steeds een hoek van het marktplein. De Maria Magdalenakerk wordt vergroot.

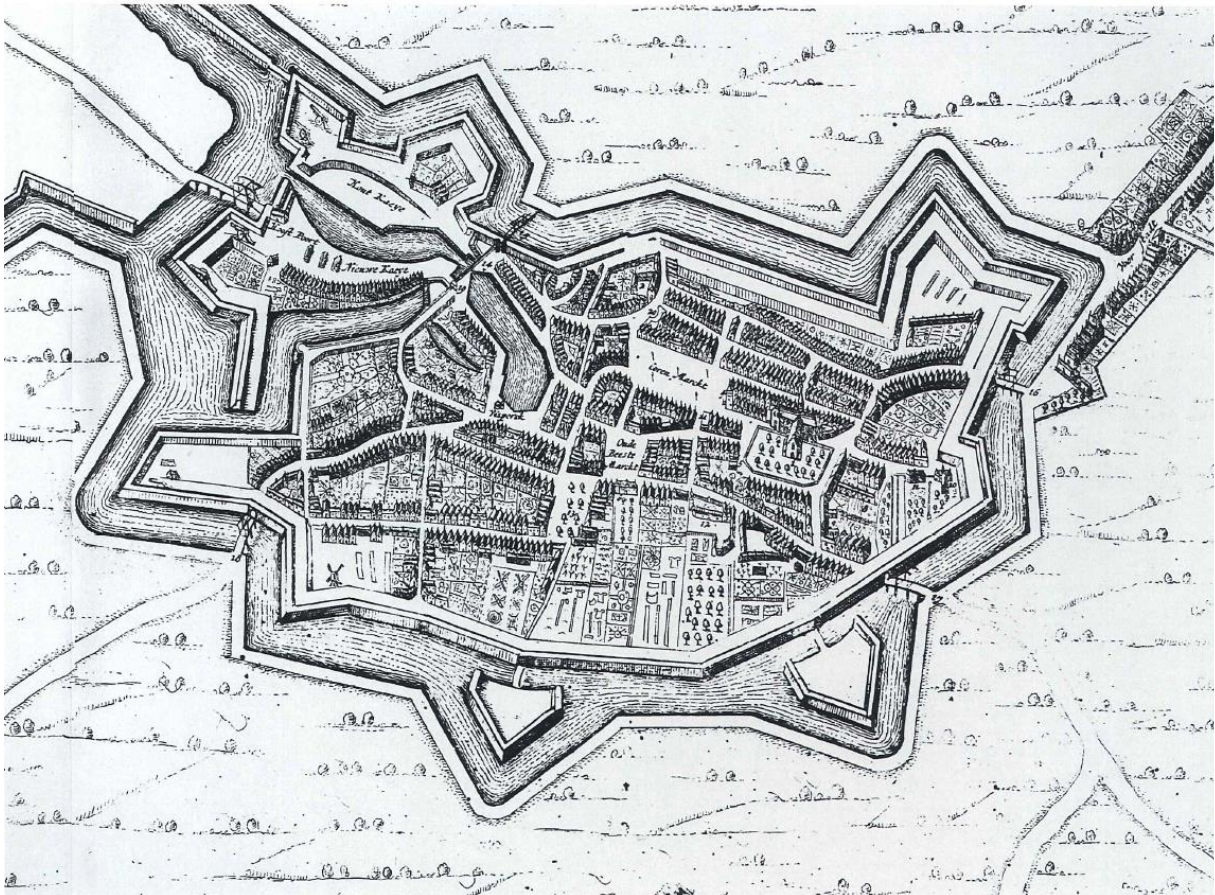
Het begin van de zestiende eeuw is voor Goes een periode van neergang. Stormvloeden veranderen het beeld van Zeeland grondig. Een groot deel van oostelijk Zuid-Beveland verdwijnt blijvend onder water. De omvang van de bevolking van Goes neemt door epidemieën en vertrekoverschotten sterk af. In 1554 legt een stadsbrand driekwart van de stad in as. Alleen de noordwestelijke hoek blijft geheel onbeschadigd. Bij de herbouw trekt de stad een aantal afgebrande huizen om ter verwijding van nauwe straten. Het laatste kwart van de zestiende eeuw komt de stad opnieuw tot bloei. De omwalling wordt gemoderniseerd, waarbij ook de buitendijkse havenbebouwing binnen de omwalling getrokken wordt. In 1594 wordt de Nieuwstraat aangelegd. Na de aanleg van de nieuwe Beestenmarkt wordt de oude Beestenmarkt tot Vlasmarkt bestemd.

Na een brand in 1618 wordt het schip van de Maria van Magdalenakerk vernieuwd. In het midden van de zeventiende eeuw wordt een nieuw havenkanaal gegraven, ter vervanging van de bochtige, steeds sterker verlandende havenmonding uit de vijftiende eeuw. Het openhouden van de havenmonding blijft echter een probleem en in de tweede helft van de achttiende eeuw verlandt de haven opnieuw. Met het vervallen van de functie van de vestingwerken, de komst van de spoorweg en de industriële ontwikkeling van de negentiende eeuw worden ook nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ingezet, waarvan de vergraving en afgraving van de wallen, de uitbreiding van de stad daarbuiten, de aanleg van de Van der Spiegelstraat en de intensivering van het gebruik van tot dan open randgebieden binnen de omwalling de belangrijkste zijn.

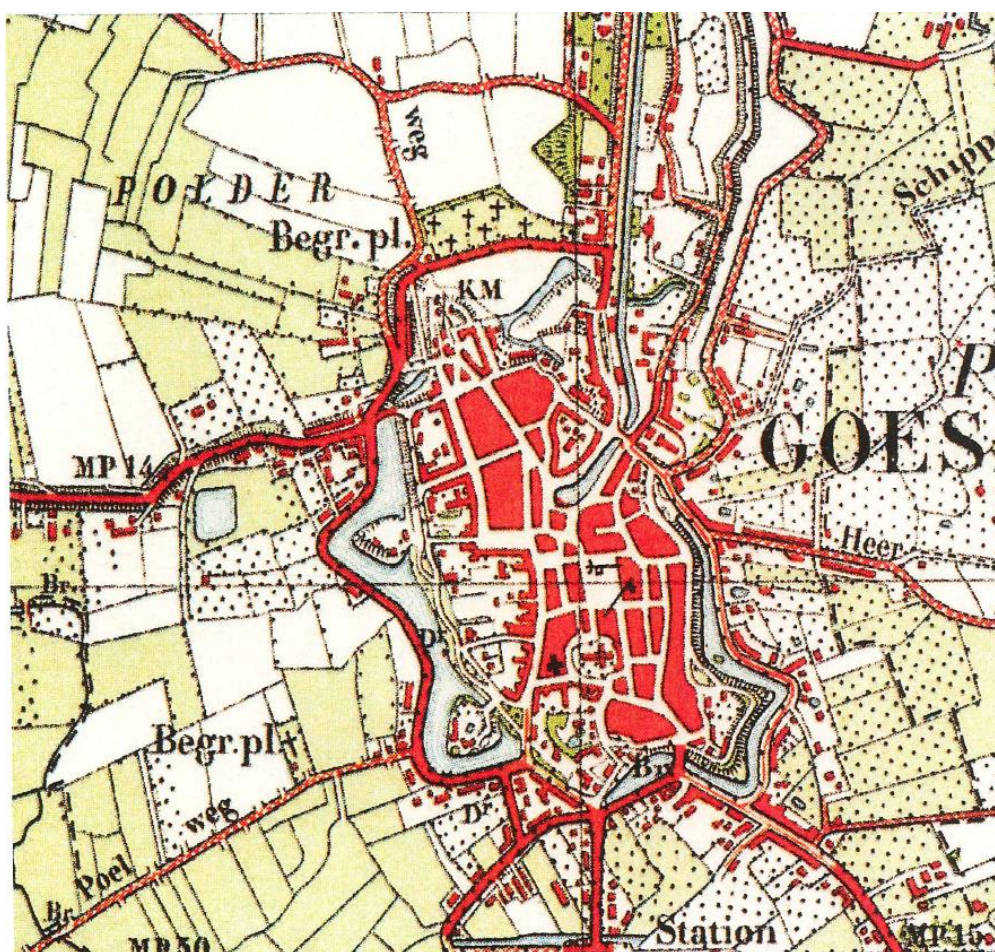
Het ruimtelijke structuurbeeld van de oude stad wordt nog steeds in sterke mate bepaald door een aantal open ruimten: de haven met aaneengesloten bebouwde kaden, de lager, landinwaarts gelegen marktpleinen en het voormalig kerkhof. Samen met de verbindingsstraten tussen deze elementen, de

's-Heer Hendrikskinderenstraat als oude toegangsweg tot de stad en de St. Jacobsstraat als onderdeel van de rond de haven geconcentreerde bebouwing vormen deze voor Goes zo kenmerkende grote open ruimten het stadsgedeelte, waar het historisch ruimtelijk karakter nog steeds van grote waarde is.

Het stratenpatroon en de bebouwingsschaal van grote delen van het overige gebied binnen de singels dragen bij tot de ruimtelijke samenhang en de historische waarden van de oude stad. Aan de randen van de stad is die waarde wat geringer als gevolg van vergraving en afgraving van de stadswallen, demping van delen van de stadsgracht, bebouwing van voorheen open gebieden langs de binnenzijde ervan en sanering in het noordwestelijk stadsgedeelte.



Figuur 3.1: Kaart Goes, circa 1698



Figuur 3.2: Kaart Goes, circa 1913

3.1.2 Beschermd stadsgezicht Goes

Op 7 oktober 1982 werd het beschermd stadsgezicht Goes aangewezen. Het omvat de oude stadskern en heeft betrekking op het gebied binnen de singels. De historische binnenstad van Goes heeft een bijzonder hoge cultuurhistorische waarde. Praktisch de gehele binnenstad, en daarmee een groot deel van het plangebied, is daarom aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988 (vanaf 1 juli 2016 is Erfgoedwet hier verantwoordelijk voor). Hiervan zijn het Molenplein en de Zaagmolenstraat uitgezonderd. De Vlasmarkt, Grote Markt en de Beestenmarkt vormen de open ruimten die het historisch beeld van de binnenstad belichamen. Historisch stadspark “de Veste” (Rijksmonument) maakt hier ook onderdeel van uit.

De ruimtelijke structuur van de oude kern van Goes wordt gekenmerkt door een aantal grote open ruimten, waaronder drie rechthoekige marktplaatsen en een kerkhof binnendijs en een havenkom buitendijs. De historische samenhang van deze ruimten is in de loop der tijd niet wezenlijk gewijzigd. De historische betekenis ervan voor de vanouds als regionale markt functionerende stad is ook in de ruimtelijke opbouw en het bebouwingsbeeld nog steeds herkenbaar. De aanwijzing van de oude kern van Goes als beschermd stadsgezicht heeft vanwege de sterke structurele samenhang van de oude stad betrekking op het gehele stedelijke gebied binnen de singels. Alleen daar, waar door nieuwe structurelementen die samenhang in essentie verstoord is, wijkt de omgrenzing van de historische grens van de oude stad af.

De waarde van de bescherming van de binnenstad van Goes is met name gericht op de volgende elementen:

- het patroon van straten en waterlopen;
- de profilering en inrichting van de openbare ruimte;
- de afmetingen en vormgeving van bebouwing.

Zones beschermd gebied

Omdat de waarde, waarop de bescherming gericht is, voor diverse gedeelten van het oude stadsgebied sterk uiteenloopt, is het beschermde gebied in drie zones onderverdeeld:

Zone A

De gebieden in deze zone zijn van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing, waaronder vele concentraties van monumenten. De volgende bijzondere kenmerken worden onderscheiden:

- concentratie van monumenten en beeldbepalende panden in een entourage die als geheel de eigen identiteit van de Goese binnenstad definieert;
- stedenbouwkundig patroon van straten en pleinen mede bepaald door de haven;
- profilering en inrichting van de openbare ruimte;
- situering, afmetingen en vormgeving van de bebouwing waaronder zeer karakteristieke monumenten en individueel herkenbare identiteit van de gevels in de gevelwanden;
- samenhang in de maatvoering tussen de gevels horizontaal (percelering), verticaal (gevelhoogte) en de openbare ruimte;

Zone B

De volgende bijzondere kenmerken worden onderscheiden:

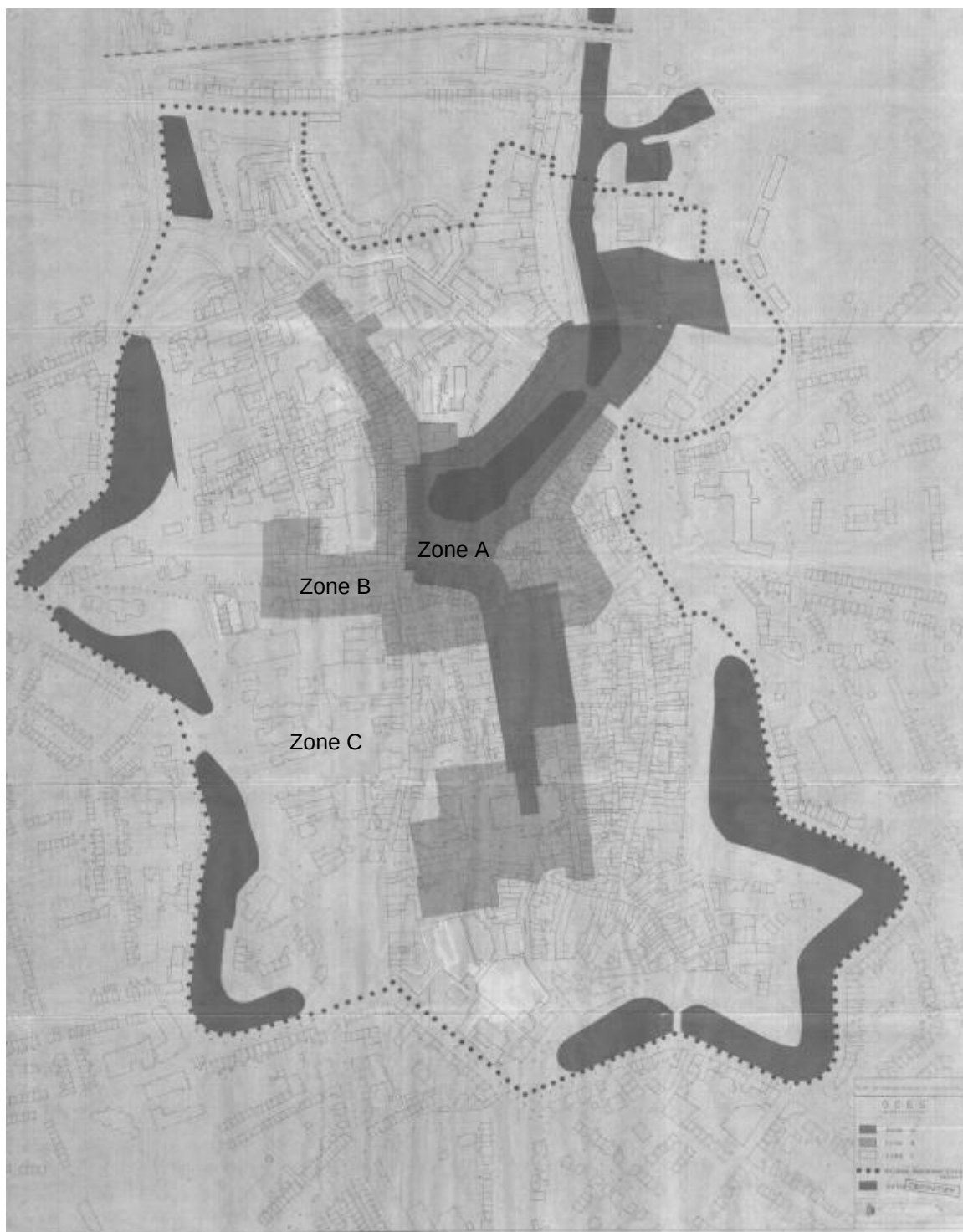
- regelmaat van beeldbepalende panden en gebouwen met ondersteunende beeldkwaliteit;
- stedenbouwkundig patroon van straten en andere ruimten in relatie tot de haven, vroegere vestingwal en singels;
- profilering en inrichting van de openbare ruimte;
- situering en afmeting van de bebouwing, waaronder concentraties van monumenten;
- individueel herkenbare identiteit van de gevels in de gevelwanden;
- samenhang in de maatvoering tussen de gevels horizontaal (percelering), verticaal (gevelhoogte) en de openbare ruimte;

Zone C

De gebieden in deze zone zijn van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing. De volgende bijzondere kenmerken worden onderscheiden:

- stedenbouwkundig patroon van straten, pleinen en de groene ruimte in relatie ook met de vroegere vestingwal en singels;
- profilering en inrichting van de openbare ruimte;
- samenhang in maatvoering tussen de gevels horizontaal (percelering), verticaal (gevelhoogte) en de openbare ruimte.

Daarbij is de omschrijving van zone C van toepassing op het gehele beschermde gebied. De bijzondere belangen in de zones A en B worden hierna nader aangeduid.



Figuur 3.3: Kaart ligging en begrenzing Beschermd Stadsgezicht Goes met zonering

Nadere typering te beschermen waarden

De hoofdelementen in de ruimtelijke structuur van de binnenstad van Goes zijn de haven met kaden en, ten zuiden daarvan gelegen, de markten en het kerkhof van de grote of Maria Magdalenakerk. Van grote betekenis zijn de hoogteverschillen tussen de oorspronkelijk buitendijks gelegen havenkaden en de erachter gelegen stad.

In het stratenpatroon van de stad domineren de noord-zuid georiënteerde straten. De dwarsstraten zijn over het algemeen van ondergeschikte betekenis. Het beloop van de meeste straten is weinig strak, de breedte varieert geleidelijk. Een uitzondering daarop vormt de Nieuwstraat, die juist gekenmerkt wordt door de sobere, rationele opzet van stedelijke uitbreidingen uit de late 16^e en 17^e eeuw. Een aantal straten hebben vanouds gediend als achterstraat en functioneren nog als zodanig. De Sint Jacobstraat neemt in dat opzicht een bijzondere plaats in als enkelzijdig bebouwde achterstraat.

De stadsgracht en de nog resterende gedeelten van de stadswal markeren nog duidelijk de historische stadsrand. De ruimtelijke en groene betekenis is vooral gelegen in de hoofdvorm en de grote maat van water en de taluds van de wal. Een bijzonder accent vormt de korenmolen "De Koornbloem" uit 1801, gelegen op een voormalig bastion als afsluiting van het ruimtelijk beeld vanuit Nieuwstraat en 's-Heer Hendrikskinderenstraat. Na het vervallen van de vestingfunctie en het vergraven van gedeelten van de wal is de daar opgerichte bebouwing georiënteerd op de singels. Van groot belang voor de ruimtelijke waarde van de stad is de aaneengesloten wijze van bouwen, waardoor grote maatverschillen tussen markt en straat maar ook kleine wijzigingen in straatbeeld zeer sterk spreken en waardoor het karaktersverschil tussen openbare en niet openbare ruimten versterkt wordt.

De bebouwingsschaal binnen zone C is vrij gevarieerd. De hoogte van de bebouwing langs de meeste straten is verder tamelijk homogeen. Het beschermingsbelang is met name gelegen in deze variatie, die voortvloeit uit een anders geaard gebruik van de stedelijke ruimte dan in de kern en in de relatie van de schaal van de bebouwing in zone C met de bebouwingsschaal in de kern van het beschermde gezicht (zones A en B). In enkele gedeelten van zone C is het beschermingsbelang beperkter van aard dan de hiervoor gegeven typering. Het noordoostelijk bolwerk is met name vanwege de ruimtelijke betekenis van de boombeplanting in de tuinen achter de panden aan de Albert Joachimkade binnen het beschermde stadsgezicht opgenomen. In het gesaneerde gedeelte van Binnenstad-Noord is vooral de herkenbaarheid van de historische stadsrand (taluds, bastion, molenbolwerk) van belang. Langs het vergraven gedeelte van de Westwal beperkt het beschermingsbelang zich tot de stadsgracht en de groene ruimte. In het algemeen is de relatie in ruimtevorming en schaal met de verdere binnenstad belangrijk.

De kern van het beschermde stadsgezicht wordt gevormd door de Grote Markt, de haven en de verbindingsstraatjes daartussen, de Korte Kerkstraat en de aanzet van de Lange Kerkstraat. Centraal element in de stad is de Grote Markt, een bijna rechthoekig plein, dat door zijn aaneengesloten, in hoogte weinig variërende, bebouwing van overwegend drie bouwlagen en een kap, een stedelijke allure heeft. De zuidelijk pleinwand wordt beheerst door het in oorsprong gotische, in 1771 in rococostijl verbouwde stadhuis, op de achtergrond waarvan de forse massa en de rijke gevel van het noordelijk transept van de grote of Maria Magdalenakerk en, vanaf een gedeelte van het plein, de toren van de uit 1906 daterende Rooms-katholieke kerk het ruimtelijk beeld mede bepalen. De voortzetting van de bebouwing langs de Grote Markt in de Korte Kerkstraat en het begin van de Lange Kerkstraat is wat kleiner van schaal, maar zeer monumentaal van karakter. De breedte varieert tussen de vier en zeven meter, de bouwhoogte blijft beneden de drie bouwlagen, de vrij steile kappen staan haaks op de straat. De achter het stadhuis gelegen bebouwing aan de Kerkstraten is aanzienlijk minder monumentaal en aan de Korte Kerkstraat eerder te klein dan te groot van schaal.

Het overgangsgebied tussen de markten en de haven wordt gekenmerkt door vrij sterk oplopende straatjes van de drie markten naar de Magdalenastraat en daar niet direct op aansluitende straatjes van de Magdalenastraat naar de haven. De relatie tussen de markten en de haven is weinig uitgesproken, wekt daardoor de indruk niet van erg grote betekenis te zijn geweest, maar is juist om die reden

ruimtelijk erg boeiend. De bebouwing is opgebouwd uit vrij smalle panden van merendeels twee bouwlagen.

De haven is de grootste stedelijke ruimte in de oude kern van Goes. Door een sterke richtingsverdraaiing van het havenkanaal vanaf de rand van de oude stad naar de havenkom bij de Turfkade en door bebouwing van de kaden ter weerszijden van het kanaal juist voor de aanzet van de bocht vormt het laatste gedeelte van de haven zowel bij de aanzet van de bocht als bij de havenkom grote, duidelijk begrensde ruimten die via een smallere schakel in elkaar overlopen. Het zijn de bijzondere ruimtelijke vorm, de kwaliteit van opbouw en inrichting van de verschillende profielen van de havenruimte en het rijke monumentale karakter van de bebouwing langs de haven in onderlinge samenhang, waaraan de haven zijn grote waarde ontleent. De bebouwing bestaat overheersend uit smalle panden van twee tot drie bouwlagen met een steile kap haaks op de straat. De bebouwing van de Kleine Kade is wat kleiner van schaal. Langs de Bierkade en Grote Kade staan een aantal brede panden. De bebouwing langs de Turfkade is door de situering op de kop van de havenkom, de afwisseling van lijst- en trapgevels, de samenhang van gevelopbouw en bekapping en haar grote monumentaliteit van unieke betekenis voor het beeld van de haven in Goes. Aan de noordoostzijde wordt de havenruimte afgesloten door voorname, uit twee hoge bouwlagen bestaande midden-negentiende-eeuwse bebouwing met een strakke gevelopbouw, deels met een zeer flauw hellend dak en door houten loodsen met steile pannendaken, die aan de oorspronkelijke bedrijfsfunctie van dit gebied herinneren.

De in zone B opgenomen straten en ruimten vormen een kenmerkend onderdeel van de structuur van Goes. De Vlasmarkt, de Beestenmarkt en het voormalig kerkhof, de Singelstraat, vormen met de Grote Markt en de haven de open ruimten die het karakter van Goes bepalen. Het bebouwingsbeeld langs de Vlasmarkt en de Beestenmarkt is duidelijk kleiner van schaal dan dat langs de Grote Markt. De bebouwingshoogte is niet meer dan één tot twee bouwlagen. Langs de Vlasmarkt is de nokrichting afwisselend en is een hoogte van één bouwlaag een uitzondering. Langs de Beestenmarkt is die hoogte gebruikelijker en domineren langskappen, kenmerk voor de secundaire betekenis van het plein in de periferie van het centrum. De ruimte rond de Grote of Maria Magdalena kerk wordt gedomineerd door een aantal grote gebouwen, waaronder de Rooms-katholieke kerk en het voormalige burgerweeshuis. De profilering en inrichting van de ruimte heeft weinig relatie met de historische betekenis van de plek en de aard van de aanliggende bebouwing.

De Ossenhoofdstraat is met name van belang vanwege het typische karakter van achterstraat, met bebouwing voor opslag- en bedrijfsdoeleinden van één tot twee bouwlagen, en vanwege de historisch-ruimtelijke waarde van de achterzijde van de bebouwing van de Turfkade, waarin door de geringe kaveldiepte de onderling verspringende achtergevels in sterke mate het ruimtelijk beeld bepalen.

De 's-Heer Hendrikskinderenstraat is een oude uitvalsweg. Het smalle straatprofiel en de lichte krommingen zijn kenmerkend voor de straat. Het bebouwingsbeeld wordt beheerst door gepleisterde vrij smalle panden van twee bouwlagen en een kap haaks op de straat. Markant is de overgang van de 's-Heer Hendrikskinderenstraat naar de Turfkade via twee kleine in een helling gelegen driehoekige ruimten, waarin de richtingverdraaiing van straat en kade wordt opgevangen.

De Sint Jacobstraat functioneert aan de noordzijde als achterstraat. Evenals de Ossenhoofdstraat zijn ook hier de achtergevels van de havenbebouwing medebepalend voor het ruimtelijk beeld. De straat is sterk gebogen en loopt van de Blauwe Steen naar de Pijntorenstraat iets af. De hoogte van de bebouwing loopt op van één tot twee bouwlagen met een kap langs de noordzijde tot twee tot drie bouwlagen met een kap aan de zuidzijde van de straat. De steile daken zijn door het gebogen beloop van de straat medebepalend voor de beleving van de straat. De nokken draaien voornamelijk evenwijdig

aan de straat aan de noordzijde naar haaks daarop aan de zuidzijde. Erg brede panden komen langs de Sint Jacobstraat niet voor.

Vertaling naar bestemmingsplan

De zonering van het beschermd stadsgezicht is vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuur-historie'. Binnen deze dubbelbestemming zijn drie verschillende aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie A/B/C' opgenomen, ieder met een specifieke regeling voor elke zone.

In deze dubbelbestemming zijn enkele nadere regels gesteld ter waarborging van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

3.1.3 Beschermd stadsgezicht Oostsingel

Het beschermd stadsgezicht Oostsingel is op 5 december 2007 aangewezen als beschermd stadsgezicht. De aanwijzing is gericht op een strook van de aangrenzende bebouwing van de Oostsingel uit de periode van circa 1850-1940. In vergelijking met de meeste overige singelbebouwing van Goes waar naoorlogse ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, zijn hier de oorspronkelijke structuur en bebouwing nog in grote mate aanwezig.

De ruimtelijke hoofdstructuur van het gebied wordt bepaald door de langs de Oostvest slingerende Oostsingel met aan de buitenzijde hiervan een min of meer gesloten gevelwand, die voornamelijk bestaat uit burgerwoningen. De stedenbouwkundige structuur kwam tot stand naar aanleiding van de herontwikkeling van de geslechte vestingwerken. Voornamelijk deze structuur is bepalend voor dit gebied. De Beatrixlaan en Zonnebloemstraat sluiten vrijwel loodrecht aan op de singel.

De westzijde van de begrenzing sluit aan op de oostzijde van het bestaande beschermd stadsgezicht Goes. De overige begrenzingen worden gevormd door de perceelsgrenzen van de woningen aan de Oostsingel.

De Oostsingel is in structureel opzicht, als waardevol hoofdkenmerk, van groot belang voor het gezicht. De vrijwel aaneengesloten bebouwing aan de Oostsingel wordt gekarakteriseerd door een afwisselende verschijningsvorm van de woningen. De bebouwing bevat één tot twee bouwlagen met een kap en is overwegend uitgevoerd in baksteen. Vooral in het meest noordelijke deel liggen de panden direct aan het trottoir, terwijl meer naar het zuiden de panden overwegend zijn voorzien van voortuinen.



Figuur 3.4: Kaart ligging en begrenzing Beschermd Stadsgezicht Oostsingel

Vertaling naar bestemmingsplan

De zonering van het beschermd stadsgezicht Oostsingel is vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' met de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie D'.

In deze dubbelbestemming zijn enkele nadere regels gesteld ter waarborging van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht Oostsingel.

3.1.4 Monumenten

Binnen het plangebied zijn diverse Rijksmonumenten gelegen, zie onderstaande tabel.

Tabel 3.1: Rijksmonumenten

Adres	Adres
Albert Joachimikade 2/4/6/8	Grote Markt 36
Albert Joachimikade 3	J. Antonides van de Goeskade 59
Albert Joachimikade 5	J. Antonides van de Goeskade 69
Albert Joachimikade 7/9	J. Antonides van de Goeskade 71

Albert Joachimikade 11	J. Antonides van de Goeskade 73
Albert Joachimikade 13	J. Antonides van de Goeskade 75
Albert Joachimikade 17/19/21/23	Kademuren
Beestenmarkt 1	Tegenover Keizersdijk 34 (Stenenbrug)
Beestenmarkt 3	Keizerstraat 1
Tegenover Beestenmarkt 13 (pomp)	Kleine Kade 13
Bierkade 3	Kleine Kade 15
Bierkade 5	Kleine Kade 21
Bierkade 9/Koningstraat 1	Kleine Kade 27
Blaauwe Steen 3	Kleine Kade 29
D.D. van de Boutstraat 10/12/14	Kleine Kade 31
D.D. van de Boutstraat 2/4/6/8	Kleine Kade 35
Grote Kade 2	Kleine Kade 37/39
Grote Kade 4	Kleine Kade 43
Grote Kade 6/6a	Kleine Kade 45/47
Grote Kade 8	Koningstraat 4
Grote Kade 10	Bij Koningstraat 6 (poort)
Grote Kade 12	Koningstraat 7
Grote Kade 20	Korte Kerkstraat 3
Grote Kade 22	Korte Kerkstraat 5
Grote Kade 26	Korte Kerkstraat 7
Grote Kade 28	Korte Kerkstraat 9
Grote Kade 30	Korte Kerkstraat 11
Grote Kade 36	Korte Kerkstraat 13
Grote Kade 44	Korte Kerkstraat 15
Grote Markt 3	Kreukelmarkt 3
Grote Markt 4	Bij Kreukelmarkt 9 (poort)
Grote Markt 5	Lange Kerkstraat 4/6
Grote Markt 8	Lange Kerkstraat 8
Grote Markt 10	Lange Kerkstraat 10
Grote Markt 14	Lange Kerstraat 16
Grote Markt 16	Lombardstraat 4
Grote Markt 17	Nieuwstraat 2
Grote Markt 19	Nieuwstraat 4
Grote Markt 20	Nieuwstraat 6
Grote Markt 21	Nieuwstraat 28
Grote Markt 23	Omwalling (vesten en wallen)
Grote Markt 26	Oostsingel 92
Grote Markt 28	Oostsingel 118
Grote Markt 34	Oostsingel 154/156
Opril Grote Markt 1	Turfkade 1
Opril Grote Markt 4	Turfkade 2
Opril Grote Markt 5	Turfkade 3
Opril Grote Markt 8	Turfkade 5
Opril Grote Markt 9	Turfkade 7
Opril Grote Markt 10	Turfkade 9

Opril Grote Markt 11	Turfkade 11
Oude Vismarkt 2	Turfkade 13
Paardeweg 8	Turfkade 15
Ravelijn de Groene Jager 5	Turfkade 17
Rijfelstraat 1	Van de Spiegelstraat 4
Rozemarijnstraat 1	Van de Spiegelstraat 51
's-Heer Hendrikskinderenstraat 1	Van de Spiegelstraat 57
's-Heer Hendrikskinderenstraat 3	Vlasmarkt 1
Tegenover 's-Heer Hendrikskinderenstraat 14 (pomp)	Vlasmarkt 3
's-Heer Hendrikskinderenstraat 42	Vlasmarkt 9
Schuttershof 34	Vlasmarkt 18
Singelstraat 2	Westwal 2
Singelstraat 5	Westwal 4
Singelstraat 7	Westwal 6
Singelstraat 9	Wijngaardstraat 3
Singelstraat 11	Wijngaardstraat 4
Singelstraat 13	Wulfaertstraat 2
St. Jacobstraat 2	Zusterstraat 11
St. Jacobstraat 9	Zusterstraat 13
St. Jacobstraat 12	Zusterstraat 9a
St. Jacobstraat 13	
St. Jacobstraat 15	
St. Jacobstraat 16	
St. Jacobstraat 18	
St. Jacobstraat 40	
St. Jacobstraat 52	
St. Jacobstraat 54	

Verder is er sprake van één gemeentelijk monument, de werf gelegen aan de Albert Joachimikade 16-1.

Vertaling naar bestemmingsplan

Rijksmonumenten zijn van rijkswege reeds beschermd. De bescherming van het gemeentelijk monument is reeds geregeld in de gemeentelijke Erfgoedverordening. Zodoende zijn de monumenten voldoende beschermd.

3.1.5 Molenbiotoop

In het noorden van het plangebied ligt molen 'De Koornbloem'. De Koornbloem is de enige overgebleven molen van de elf molens die Goes ooit telde. Aan de noordzijde van de molen is een garage aangebouwd met daarnaast een woonhuis. Op de plaats van deze woning werd in 1809 een roskorenmolen gebouw, die omstreeks 1867 plaats maakte voor het eerste woonhuis. Het huidige woonhuis is in 1939 gebouwd. Rond 1850 bleek de molen belast met een eeuwigdurende erfpacht van 150 gulden per jaar ten gunste van de gemeente Goes. De maalinrichting omvat een buil, graanschonings- en mengmachine, evenals twee elevators en een hijsinrichting voor de zakken; ook heeft deze molen vroeger nog een pelsteen gehad.

De nog aanwezige 30 PK elektromotor uit de Tweede Wereldoorlog dreef bij windstilte alle machines en elevatoren aan. In een apart pakhuis waren tot 1967 ook nog een door een elektromotor aangedreven haverpunter en reinigingsmachine aanwezig.

In 1970 werd de molen gerestaureerd. Het dakleer van de kap, delen van de staart en stelling werden toen vernieuwd. Tevens maakte het systeem Van Riet op de binnenroede weer plaats voor Oudhollands hekwerk. In 1995/96 vond wederom een grondige restauratie plaats van het metselwerk, de stelling, de staartbalk en schoren, alle zolders en een deel van het drijfwerk. In september 2002 volgde een ingrijpende rechtzetting: het langzaam wegzakken van de wal waarop de molen staat had voor een te grote scheefstand gezorgd. De molen wordt op het moment (2021-2022) gerestaureerd.

Vertaling naar bestemmingsplan

Met het opnemen van de molenbiotoop voor molen 'De Koornbloem' in het bestemmingsplan wordt de werking van deze molen beschermd.

3.2 Plangebied en omgeving

3.2.1 Omgeving Goes

Gelegen op Zuid-Beveland wordt het gebied rondom de stad Goes gekenmerkt door een overwegend agrarisch landschapsbeeld. Overal is de karakteristieke Zeeuwse identiteit van rust en ruimte te aanschouwen. Overigens zijn de agrarische kavels aan de noordkant van de stad door ruilverkaveling over het algemeen groter dan kavels elders in de omgeving. In de directe omgeving van de stad Goes liggen een aantal dorpen met een eveneens rustiek en open karakter. Zo liggen hier de relatief kleine dorpen Wilhelminadorp, 's-Heer Hendrikskinderen en Kattendijke. Iets groter, maar eveneens landelijk is het net onder de zuidelijke gemeentegrens gelegen 's-Gravenpolder. Kloetinge, dat door wederzijdse uitbreidingen Goes steeds dichterbij ziet komen, heeft het landelijke karakter gedeeltelijk verloren, maar heeft mede door een groene buffer nog altijd een eigen identiteit weten te behouden.

Historisch gezien is de verbinding met het water altijd belangrijk geweest voor Goes, zowel ter bescherming (vesten) als voor de handel. Ook nu nog is Goes door middel van een kanaal met de Oosterschelde verbonden, wat een duidelijke impact heeft op het landschap. Tegenwoordig wordt deze vaarroute, mede door de verminderde activiteit op het Havengebied Goes en de aanleg van een jachthaven, steeds meer voor recreatieve doeleinden gebruikt. Belangrijke elementen in het omringende landschap zijn verder de snelweg A58 en de spoorlijn Vlissingen - Roosendaal, die het Zeeuwse landschap horizontaal doorsnijden.

Zowel historisch als economisch gezien is de binnenstad van Goes een belangrijk deel van de stad. Deze zorgt mede voor de regionale betekenis en een uitstraling tot ver buiten de gemeentegrenzen. Het biedt het plaats aan de sociale, culturele en economische (winkel)activiteiten van onze samenleving. Hierdoor liggen er vele relaties tussen de binnenstad en andere gebieden, zowel binnen als buiten de gemeente.

3.2.2 Binnenstad en omgeving

Zoals ook uit de historische analyse van het gebied blijkt, zijn de vesten belangrijk voor de binnenstad van Goes. Zij zijn bepalend geweest voor de ontwikkeling van Goes, zowel functioneel als ruimtelijk en vormen dan ook nu nog de grenzen van de binnenstad.

Binnenstad-Noord vormt samen met Binnenstad-Centrum (de binnenstad van Goes) een ruimtelijke eenheid binnen de stadsvesten. Binnenstad-Zuid, het gebied tussen de Oostvest en de spoorlijn, behoort in ruime zin ook tot de binnenstad. Waar in Binnenstad-Centrum voornamelijk de historische bebouwing en winkels het straatbeeld bepalen, is Binnenstad-Noord veel meer aan te wijzen als een woongebied. Buiten de grenzen van de binnenstad zijn vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw de eerste uitbreidingen gebouwd. Begin twintigste eeuw werden deze uitbreidingen steeds meer planmatig van aard. De eerste uitbreidingen bevinden zich vooral ten oosten en ten westen van het centrum. De ringweg maakt de wijken tot een ruimtelijke eenheid. Nieuwer zijn de uitbreidingswijken ten noorden van de Ringbaan-West, zoals Noordhoek en de Goese Polder, welke tussen 1970 en 1990 gebouwd zijn. Tussen deze twee woonwijken, en dus direct boven het centrum ligt het steeds minder gebruikte Havengebied Goes. Het havengebied wordt getransformeerd. In het noordelijke en westelijke deel wordt een woongebied ontwikkeld. In de rest staat een combinatie van wonen en werken centraal.

Binnenstad-Zuid behelst het gebied tussen de Oostvest en de spoorlijn. De komst van de spoorlijn is zowel functioneel als voor een deel ruimtelijk bepalend geweest voor de ontwikkeling van Goes en Binnenstad-Zuid in het bijzonder. Binnenstad-Zuid is voornamelijk te karakteriseren als een woongebied. Daarnaast komen ook grote objecten en voorzieningen voor. Binnenstad-Zuid was het gebied waar de eerste planmatige uitbreiding buiten de grenzen van de oude binnenstad gebouwd werd. De direct rond de binnenstad gelegen Westsingel, Westwal, Piet Heinstraat en Wulfaertstraat vormen het overgangsgebied tussen het centrum en de latere uitbreidingswijken. In het functioneren en beleven van de stad neemt deze 'schil' een belangrijke positie in. Niet alleen vormt het een uitwisselingszone tussen de verschillende stadsdelen, het vormt ook het visitekaartje van de stad. Het gebied kent een multifunctionele invulling. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van het spoor, wordt de structuur van grootschalige objecten voortgezet in het Stationspark. Het stationsgebied heeft een belangrijke functie als één van de centrale entrees van de stad. Aan de oostzijde grenst het gebied aan de (woon-)bebouwing van Goes-Oost.

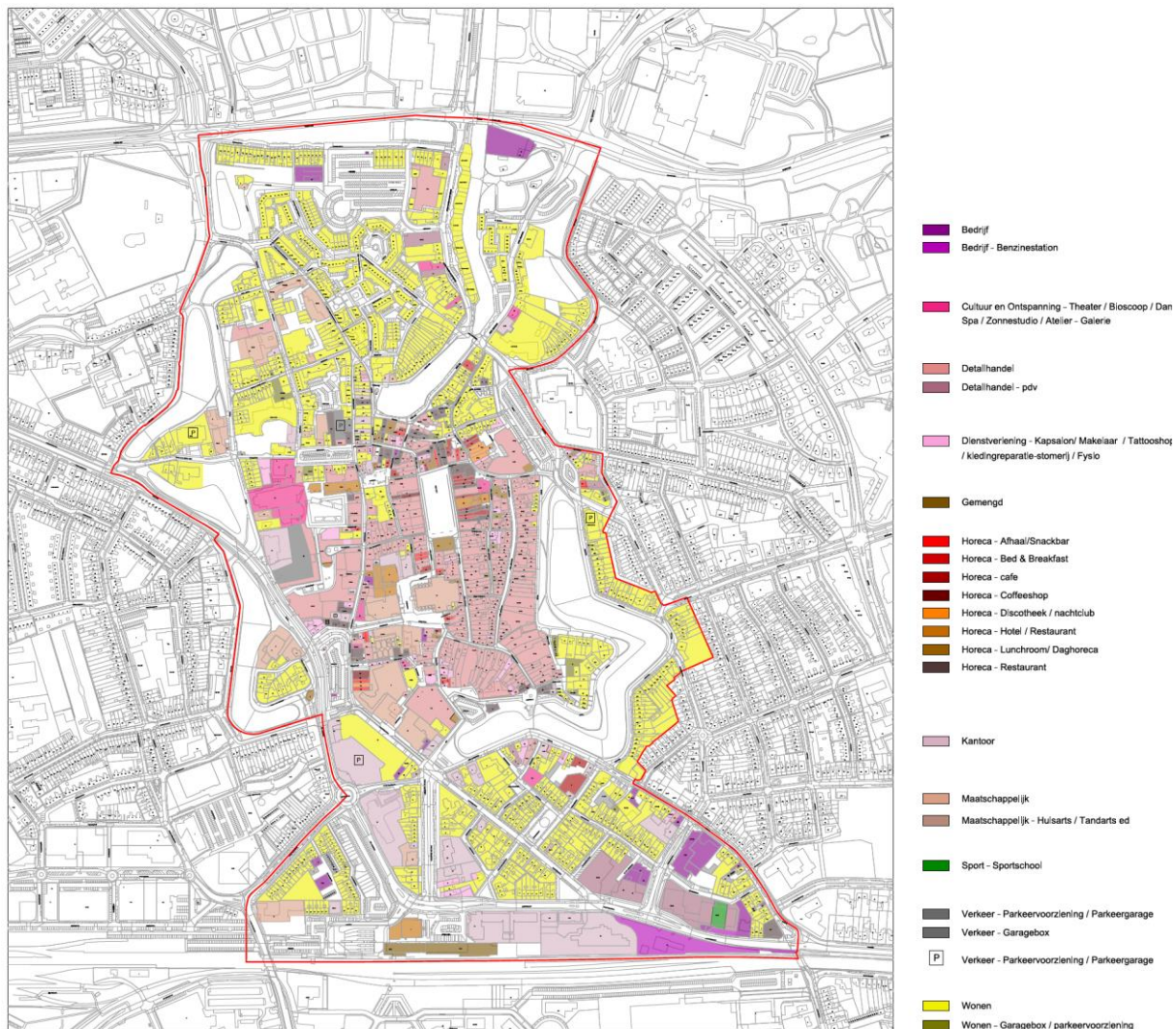


Figuur 3.5: Luchtfoto Binnenstad Goes

3.3 Functionele opbouw van het gebied

Het plangebied betreft grotendeels de historische binnenstad van Goes is onder te verdelen in drie delen: Binnenstad-Noord, Binnenstad-Centrum en Binnenstad-Zuid.

Binnenstad-Noord behelst een gebied van ongeveer 25 hectare en vormt samen met Binnenstad-Centrum (de binnenstad van Goes) een ruimtelijke eenheid binnen de stadsvesten. Binnenstad-Zuid, het gebied tussen de Oostvest en de spoorlijn, behoort in ruime zin ook tot de binnenstad en behelst een gebied van ongeveer 24 hectare. Waar in Binnenstad-Centrum voornamelijk de historische bebouwing en winkels het straatbeeld bepalen, is Binnenstad-Noord veel meer aan te wijzen als een woongebied. Buiten de grenzen van de binnenstad zijn vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw de eerste uitbreidingen gebouwd.



Figuur 3.6: Functiekaart (d.d. oktober 2018)

3.3.1 Binnenstad-Noord

In de binnenstad van Goes zijn verschillende gebieden aan te wijzen met een eigen functie. Het zuidelijke deel van het gebied binnen de stadsvesten is grotendeels te typeren als winkelgebied, terwijl in het noordelijke deel van de binnenstad, Binnenstad-Noord, wonen de toonaangevende functie is. Wat de functie wonen betreft kan hier onderscheid gemaakt worden tussen een twintigste-eeuws en een historisch deel. Het nieuwere deel, de M. Smallegangesbuurt, is geheel bestemd voor wonen, terwijl het historische deel naast de hoofdfunctie 'wonen' plaats biedt aan verscheidene andere, kleinschalige functies. Vrijwel overal geldt dat indien een pand een andere functie heeft dan 'wonen', boven deze functie vaak nog wel gewoond wordt en veelal zijn de oorspronkelijke gevels behouden of zijn de huidige gevels hierop gebaseerd.

Detailhandel is nog spaarzaam vertegenwoordigd. Dit wordt afgebouwd. Er zijn ook diverse maatschappelijke en culturele voorzieningen, horeca, bedrijvigheid, commerciële dienstverlening en beroep-aan-huis aanwezig. De meeste functies bevinden zich in het historische deel van Binnenstad-Noord, maar ook rond het Molenplein bevinden zich een aantal voorzieningen. Overigens is binnen

Binnenstad-Noord een duidelijk patroon te zien in de ruimtelijke verspreiding van de functies. Globaal gezien liggen deze allen langs de invalswegen (J. Antonides v.d. Goeskade, Nieuwstraat, 's-Heer Hendrikskinderenstraat, Westwal), langs de kades (Turfkade, Keizerstraat, Kleine Kade) of rondom en nabij de aanwezige pleinen (Beestenmarkt, Oprit Beestenmarkt, Molenplein, Houttuinen). Dit patroon is te verklaren door te constateren dat een goede bereikbaarheid en een gunstige ligging t.o.v. andere functies van groot belang zijn.

Direct rond de binnenstad vormen de Ringbaan-West, de Westsingel, Westwal, Piet Heinstraat en Wulfaertstraat de zogenaamde 'schil', het overgangsgebied tussen het centrum en de latere uitbreidingswijken. Het gebied heeft van oudsher een multifunctionele invulling gehad, omdat functies die geen plaats konden vinden in de binnenstad hier zijn neergestreken. Na de Tweede Wereldoorlog hebben bedrijven die overlast veroorzaakten zich geleidelijk verplaatst naar speciaal daarvoor ingerichte bedrijventerreinen. Ruimteveragende detailhandelsbedrijven hebben de vrijkomende ruimte ingenomen. In de huidige situatie in Binnenstad-Noord zijn vooral de supermarkt op het Molenplein en het complex van Huize Den Berg aan de Nieuwstraat voorbeelden van functies -waar in het centrum geen plaats voor was- die nu hier een locatie gevonden hebben.

3.3.2 Binnenstad-Centrum

In de binnenstad zijn verschillende gebieden aan te wijzen met een eigen hoofdfunctie. Het centrale deel van de binnenstad is grotendeels te typeren als winkelgebied. Hierbij kan, qua ruimtelijk beeld, onderscheid worden gemaakt tussen een historisch deel en een modern deel. Het historische winkelgebied is gelegen tussen de Lange Kerkstraat en de Lange Vorststraat, met als uitlopers de Gasthuisstraat, Magdalenastraat, Sint Adriaanstraat, Ganzepoortstraat, Keizersdijk en de Kreukelmarkt. Dit gebied wordt gekenmerkt door het kleinschalige karakter van de bebouwing, straten en stegen. De bebouwing in dit gedeelte is behalve kleinschalig ook zeer divers van aard.

In de zone Dam-Schuttershof-Bekhof-Kolveniershof-Bleekveld ligt een winkel- en kantoreng gebied met een modern en grootschaliger karakter. De bebouwing in dit gebied is groot van schaal en wordt met enige regelmaat afgewisseld met parkeerterreinen.

Tussen de twee winkelgebieden ligt het monumentale hart ingeklemd. Dit gebied tussen de Wijngaardstraat, Sint Adriaanstraat, Korte Kerkstraat en Zusterstraat is zeer divers van aard. Langs de Zusterstraat en Singelstraat is voornamelijk sprake van een grootschalig karakter. De twee kerken in dit gebied zijn zeer beeldbepalend.

Tussen de Oude Vismarkt, Grote Markt, Vlasmarkt, Ossenhoofdstraat en Achterhaven ligt het historische havengebied. Dit gebiedje heeft een geheel eigen karakter/ sfeer. Beeldbepalend is de historische haven, die in zuidwestelijke richting de stad in steekt, met haar kades en statige panden. Maar ook het aansluitende gebied is door de aanwezige hoogteverschillen, de historische bebouwing aan gebogen straten, de (zeer) smalle stegen en achterstraten zeer karakteristiek. In het historische havengebied is de woonfunctie het meest voorkomend. Winkels en horeca komen regelmatig voor. Vooral de horeca bepaalt 's zomers voor een deel het straatbeeld, vanwege de aanwezige terrassen van enkele restaurants.

In het noordelijke deel van de binnenstad is wonen de toonaangevende functie. Evenals in het winkelgebied kan hier onderscheid worden gemaakt tussen een historisch en meer modern gedeelte. Het

historische woongebied tussen de Westwal, Beestenmarkt, Ossenhoofdstraat en 's-Heer Hendrikskinderenstraat is net als de andere historische delen van de binnenstad erg kleinschalig van aard. De orthogonale structuur is ook hier duidelijk aanwezig.

Het meer moderne woongebied, ten noorden van het havengebied, heeft de karakteristieken van zogenaamde stadsvernieuwing. De structuur breekt enigszins met de orthogonale structuur van het historische gedeelte van de binnenstad. Ondanks het meer planmatige karakter van deze woonwijk is de fijnmazige structuur en het kleinschalige karakter wel doorgezet in dit gebied.



Figuur 3.7: Foto Stadshaven (links) en het visperk, rijksmonument aan de Turfkade (rechts)

3.3.3 Binnenstad-Zuid

Binnenstad-Zuid, de centrumschil, als overgangszone tussen de binnenstad van Goes en de rest van Goes, is van grote betekenis in de representatie van de binnenstad. De schil biedt plaats aan woningen, kantoren en 'lichte' vormen van bedrijvigheid.

Samen met het Stationspark aan de overzijde van het station maken de kantoren in Binnenstad-Zuid onderdeel uit van het kantoorgebied ten zuiden van de binnenstad. Onder de hoofdwegen vallen de M.A. de Ruijterlaan, de Wulfaertstraat, Van de Spiegelstraat, de Piet Heinstraat en in mindere mate de Frans den Hollanderlaan. Langs de hoofdwegen bevinden zich grote objecten zoals het station, het voormalig kantoor van de Belastingdienst en het stadskantoor (valt buiten het plangebied). Een groot complex in het plangebied is de Stadspoort.

De woonfunctie is geconcentreerd op twee plaatsen. De eerste is de woonbebouwing tussen de Voorstad en de Frans den Hollanderlaan die planmatig toegevoegd is aan de vroegste bebouwing buiten de stadsvesten. De tweede zijn de woningen die zich langs een aantal hoofdwegen in het westelijke deel van Binnenstad-Zuid bevinden. Deze woningen zijn begin 20^{ste} eeuw gebouwd als arbeiderswoningen.

Bedrijvigheid is in dit gebied onder meer te vinden in de zuidoosthoek. Detailhandel komt weinig voor. Hier wordt gestreefd naar afbouw van detailhandel. Deze is met name te vinden in de Voorstad, dichtbij de ingang van de binnenstad en is gevestigd in kleine panden. Bij de horeca is een tweedeling zichtbaar. Enerzijds zijn er de kleinschalige objecten in het eerste deel van de Voorstad, dichtbij het centrum en de woningen. Anderzijds zijn er grotere restaurants en hotel aan de zuidrand van het gebied bij het spoor.

3.4 Ruimtelijke opbouw van het gebied

3.4.1 Ruimtelijke hoofdstructuur en bebouwingsstructuur

Binnenstad-Noord

De opbouw van een gebied wordt in grote mate bepaald door de wegenstructuur die door het gebied loopt. Ook bij Binnenstad-Noord vindt dit zijn oorsprong in de historische (aanvoer)-routes naar het centrum van de stad. Qua stratenpatroon valt in het algemeen op te merken dat er een rechthoekig netwerk bestaat, met een wisselende fijnmazigheid. Het historische deel van het plangebied kent een min of meer rechthoekig stratenpatroon waarbinnen onderscheid gemaakt kan worden tussen de historische invalsroutes en de dwarsstraten, achterstraten en steegjes. In het nieuwere deel is het patroon fijnmaziger, met smalle loopverbindingen tussen de binnenhofjes.

Het gebied kent een aantal zichtlijnen. Door het rechthoekige stratenpatroon ontstaan er zichtlijnen door de invalswegen en de dwarsstraten. Met name ook langs de randen van het gebied bevinden zich fraaie zichtlijnen rond de Zaagmolenstraat, de kaden en stadspark de Veste. Bijzondere zichtlijnen zijn de smalle routes in het verlengde van de Brouwersgang en die van de M. Smallegangesbuurt. Bij de entrees nabij de J. Antonides van de Goeskade en de Nieuwstraat gaat de binnenstad over in een meer open landschap.

De belangrijkste openbare ruimten in dit deel betreffen het Molenplein, het noordelijk hiervan gelegen groen en de Veste, maar ook de Beestenmarkt, het park aan de 's-Heer Hendrikskinderenstraat, het Bastion en het Stoofplein. Er bestaat een geringe ruimtelijk relatie tussen de randzone en de rest van Binnenstad-Noord. Met name het Molenplein en het Stoofplein zijn locaties waar achterkanten van panden grenzen aan de openbare ruimte en er dus sprake is van verminderde sociale controle en een minder fraai straatbeeld. Ook in de M. Smallegangesbuurt zijn een aantal van dergelijke voorbeelden te vinden, vaak in de vorm van parkeer- en achterhofjes.

In het historische deel van Binnenstad-Noord zijn veel aaneengesloten, maar individueel herkenbare gevels te vinden. Deze gesloten gevelwanden zijn ook te vinden in de M. Smallegangesbuurt, maar hier zijn de wanden korter. In de omgeving van de Nieuwstraat worden de straten begeleid door gevels op een strakke rooilijn terwijl dit in de M. Smallegangesbuurt minder is. Karakteristiek is het ontbreken van een gevel aan de Westwal op de locatie van het voormalige-ROC (Nieuwstraat 40-48). Op deze locatie is inmiddels een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een woonzorgcomplex voor dementerenden.

Er is een duidelijk verschil tussen de kavelvormen van de historische lintbebouwing langs de kaden en invalswegen en die van de meer hedendaagse bebouwing. De historische linten bestaan uit diepe, smalle kavels. De bebouwing aan de dwars- en achterstraten staat door de aard van de bebouwing op minder diepe, maar eveneens smalle kavels. Ook de hedendaagse bebouwing in de M. Smallegangesbuurt bevindt zich op smalle kavels en ook hier geldt de bescheiden diepte.

Binnen Binnenstad-Noord is een aantal stedenbouwkundige deelgebieden te onderscheiden:

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Nieuwstraat e.o. | Historische bebouwing en 20e-eeuwse inbreiding |
| 2. Kadegebied | Historische en 20e-eeuwse bebouwing |
| 3. M. Smallegangesbuurt | 20e-eeuwse woningbouw |
| 4. Randzone | Bebouwing en 20e-eeuwse inbreidingslocatie |
| 5. Veste | Groenstructuur |

Binnenstad-Centrum

Het oorspronkelijke stadscentrum van Goes is nog grotendeels bewaard gebleven. Een aantal langgestrekte straten, waarvan sommige een licht gekromd beloop hebben, zijn verbonden door kortere straatjes en stegen en vormen samen een orthogonaal, fijnmazige stedelijk weefsel. Binnen deze orthogonale stratenstructuur bevinden zich een aantal, veelal rechthoekige pleinen. De Grote Markt is het belangrijkste plein. Verder zijn daar nog de Vlasmarkt en Beestenmarkt die als kralen aan een snoer door middel van smalle, korte straatjes met elkaar zijn verbonden. De openbare ruimten in de binnenstad van Goes kennen een heldere begrenzing. Een van de uitzonderingen daarop vormt de ruimte tussen de kerken. De Singelstraat – die haar naam ontleent aan de singel die in het verleden de Grote of Maria Magdalenakerk begrenste – heeft een pleinachtige sfeer, maar is eigenlijk een amorphe ruimte zonder duidelijke wanden.

De afstand van gevel tot gevel is in de Goese binnenstad over het algemeen vrij beperkt, variërend tussen ongeveer 4 tot 8 meter, terwijl de gevels vaak hoger zijn dan 6 meter. De rijloper is hierop aangepast en bedraagt vaak niet meer dan enige meters. In sommige (woon)straten, bijvoorbeeld langs de kaden, zijn daarbij nog particuliere stoepen aanwezig als overgang van openbaar naar privé. Daarnaast zijn in de binnenstad nog enkele zeer smalle straatjes aanwezig van plaatselijk minder dan een meter breed. Afgezien van enige grote openbare gebouwen kent de bebouwing in de Goese binnenstad een kleine korrelgrootte.



Figuur 3.8: Foto Grote Markt (links) en sfeerverlichting op het Kolveniershof-Bleekveld (rechts)

Binnenstad-Zuid

Binnenstad-Zuid kenmerkt zich door een verscheidenheid in stedenbouwkundige structuren. Het algemeen beeld van het gebied is dat van een transitiegebied. Hierin zijn de invloeden van schaalvergroting en functieverandering ten oosten van de F. den Hollanderlaan duidelijk merkbaar. Daarin wordt de kleinschalige bebouwing gaandeweg vervangen door grootschaligere stedelijke bebouwing.

Uit het stratenpatroon en straatprofielen van Binnenstad-Zuid is de ontwikkeling van het gebied door de jaren heen goed af te lezen. In de straten kan onderscheid gemaakt worden in de oude uitlopers van de binnenstad, de spoorontwikkeling, de straten voortkomend uit de eerste uitlegplannen buiten de Vesten en de naoorlogse doorbraken. De Piet Heinstraat-Wulfaertstraat-Van de Spiegelstraat en de M.A. de Ruyterlaan vormen de belangrijkste doorgaande routes. De profielen zijn over het algemeen ruim van opzet. De meest nadrukkelijke zichtlijnen in het gebied bevinden zich ter plaatse van de hoofdstraten en bij de spoorlijn. Objecten zoals het Stadskantoor (valt buiten het plangebied) en de Stadspoort vormden de aanzet tot een nieuwe structuur.

De belangrijkste openbare ruimten zijn de Lijnbaan, het Stationsplein en het Hollandiaplein (valt buiten het plangebied). Ook het groene Rimmelandplein komt duidelijk naar voren. Op straatniveau zijn er in vrijwel het gehele gebied voortuinen grenzend aan de openbare ruimte, wat zorgt voor een geleidelijke overgang. Langs de Voorstad en de recentere grootschalige objecten ontbreekt deze overgang grotendeels. Opvallend is dat aan de binnenzijde van veel bebouwingsblokken zich grotere private ruimten bevinden, voornamelijk voor verkeersdoeleinden. Dit vermindert de parkeerdruk in de straten. Achterkantsituaties grenzend aan de openbare ruimte komen in het gebied op een aantal plekken voor. Deze plekken concentreren zich langs de naoorlogse doorbraken.

Gelet op de korrelgrootte zijn er een aantal gebieden te onderscheiden die duidelijk van elkaar verschillen. Zo zijn er gebieden met grootschalige objecten en voorzieningen, maar ook gebieden waar de schaal veel kleiner is. De grootschalige objecten hebben zich met name bij de naoorlogse doorbraken langs de hoofdverkeersassen ontwikkeld. De gebieden binnen het raamwerk van de hoofdverkeersassen zijn kleinschaliger van korrel en opbouw. Deze gebieden bestaan voornamelijk uit woonbebouwing. De straten die zijn ontstaan met de aanleg van het spoor hebben over het algemeen een middelgrote korrel. Met name de F. den Hollanderlaan kent een gemêleerde opbouw, waarbij de middelgrote bouwmassa's het ruimtelijk beeld bepalen.

3.4.2 Verkeersstructuur

De Binnenstad van Goes wordt ontsloten en deels omzoomd door Gebiedsontsluitingswegen (GOW's). Bij GOW's ligt de nadruk op de verkeersfunctie. In het plangebied betreffen het hier de Middelburgsestraat/Westsingel/Westwal, Piet Heinstraat/Wulfaertstraat/Van de Spiegelstraat, Ringbaan West en de Ringbaan Oost. Alle andere straten binnen het gebied vallen onder de categorie Erftoegangswegen (ETW's). Bij ETW's ligt de nadruk op de verblijfsfunctie en zijn hoofdzakelijk ingericht als 30 km/h-zone. De historische binnenstad is grotendeels ontoegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.

3.4.3 Water- en groenstructuur

Hoofdgroenstructuur Goes

Het Stadspark de Veste is onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur van Goes vormt de drager van het openbaar groen in Goes. Het gaat daarbij om groene gebieden die waardevol zijn voor de stad, zoals onder andere stadsparken, waterpartijen gelegen in stadsparken, laanbeplantingen, groene verbindingen, monumentale bomen, etc.

Stadspark de Veste

De oude verdedigingswerken, de stadswallen verloren hun functies en zijn rond 1868 veranderd in een plantsoen, wat als aantrekkelijk wandelgebied diende. Tuinarchitect L.A. Springer heeft in 1919 een nieuw inrichtingsplan gemaakt voor een betere en kleurrijke beplanting met een gevarieerd sortiment. Het ontwerp van Springer is leidend voor de huidige inrichting en het beheer.

Binnenstad

De belangrijkste componenten binnen de groen- en waterstructuur zijn gelegen aan de randen van de binnenstad. Het stadscentrum wordt omringd door de overblijfselen van de oude verdedigingswerken. De nog vrij gave stadswallen of –vesten vormen de belangrijkste groencomponent voor de binnenstad. De straten en stegen hebben daarentegen een overwegend stenig karakter.

In Binnenstad-Noord gaat het voornamelijk om het aan de westzijde van de binnenstad overgebleven gedeelte van de veste waar nog duidelijk de vormen van de bastions te zien zijn. Dit deel, waar onder andere de Westwal deel van uitmaakt, kan worden getypeerd als 'kijk- en wandelgroen'. Deze restanten uit het vestingsverleden van Goes, vormen een waardevolle erfenis. Naast de historische waarde zijn ze ook van grote betekenis voor de structuur van de gehele stad. Aan de noordzijde van de binnenstad zijn de verdedigingswerken en daarmee de structuur van de vesten, vrijwel geheel verloren gegaan. Hier herinneren alleen de molen en het Bastion aan de historische stadsgrens. De stadshaven heeft de tand des tijds wel doorstaan en is evenals de restanten van de Veste van groot belang voor de structuur van de binnenstad. Hier drong de waterloop vanaf de noordzijde de stad binnen. In de stadshaven is veel van de wording van Goes bewaard gebleven.

In Binnenstad-Noord is nog een groengebied te vinden. Deze groene bufferzone tussen de Zaagmolenstraat en de Ringbaan-West maakt, samen met de laanbeplanting van de ringbaan, onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Goes.

In tegenstelling tot de nieuwere woonwijk 'Molenbuurt', waar het groen wel in het straatbeeld aanwezig is, is het oude stadscentrum zelf schaars van groen voorzien. In de historische, smalle straten en steegen van het gebied rond de Nieuwstraat is weinig plaats voor groen. Ook de pleinen hadden er, met slechts een enkele boom een stenig karakter. Op diverse pleinen (Grote Markt, Vlasmarkt, Beestenmarkt en Bleekveld) zijn inmiddels redelijk wat bomen aanwezig.

Binnenstad-Zuid wordt aan de noordzijde begrensd door de Oost- en Westvest met haar groene oevers. De waterpartijen maken deel uit van de deels bewaard gebleven structuren van de oude vestingwerken die om de oude stad lagen, en ook nu nog de historische grens van de binnenstad markeren. Zij hebben een positieve invloed op het noordelijk deel van Binnenstad-Zuid. Het groen binnen het gebied beperkt zich tot kleine verspreide accenten. Een deel van de hoofdwegen, de Voorstad, de Frans den Hollanderlaan en de Van de Spiegelstraat wordt begeleid met laanbeplanting.

4. VISIE OP HET PLANGEBIED

4.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan 'Binnenstad Goes' betreft een conserverend bestemmingsplan voor de gehele binnenstad van Goes, waarin enerzijds de bestaande rechten zoveel mogelijk gerespecteerd worden en anderzijds voldoende sturingsmogelijkheden worden geboden om een duurzaam en bruisend centrum te stimuleren en de bovenregionale verzorgingspositie te waarborgen. Dit alles met respect voor het historische karakter van de binnenstad. Tevens is de juridische borging van het detail-handels- en horecabeleid meegenomen in dit bestemmingsplan.

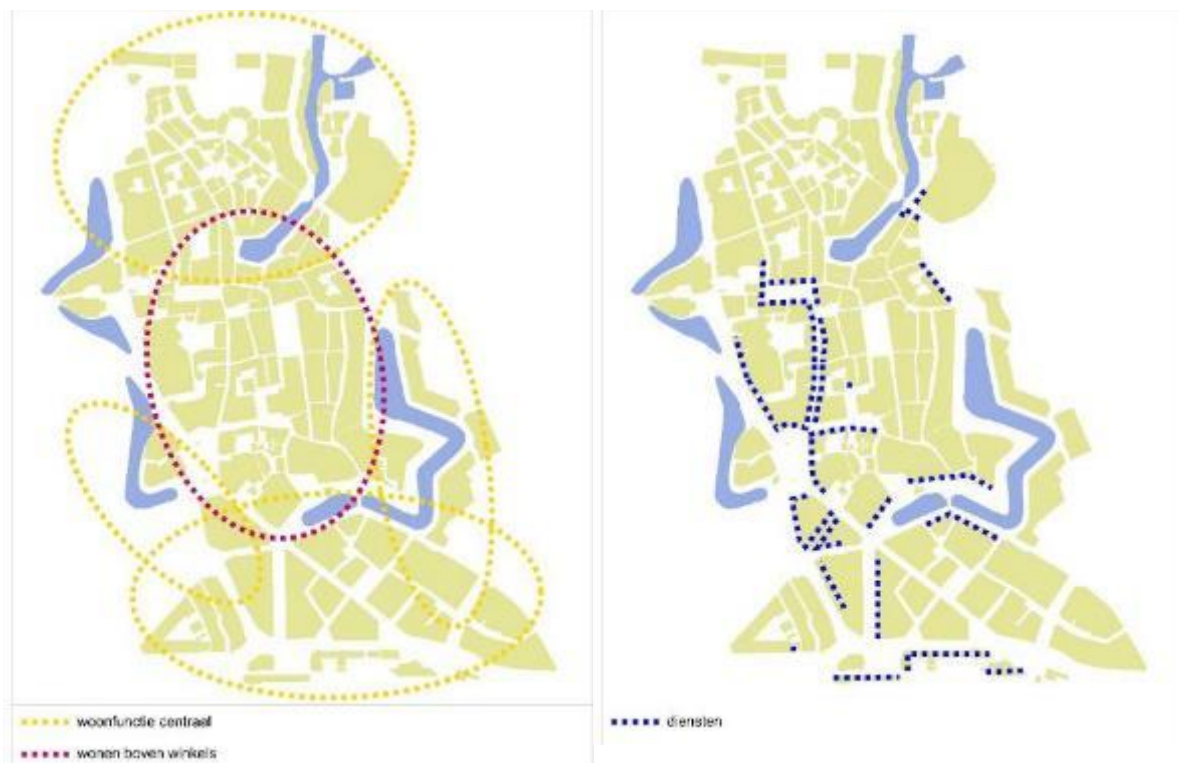
4.2 Streefbeelden functies en deelgebieden

4.2.1 Wonen

In het gebied ten noorden van de stadshaven staat de woonfunctie centraal, hier is nauwelijks sprake van menging met andere functies. De twee flanken binnen de veste is een sprake van menging van functies, waar de woonfunctie de boventoon voert. In het centrale deel binnen de veste bevindt het wonen zich vooral op de verdieping, het zogenaamde 'wonen boven winkels'. In het gebied tussen de oude binnenstad en het station staat de woonfunctie centraal, maar hier zijn ook straten met een sterke menging met kantoorfuncties.

4.2.2 Dienstverlenende bedrijven

Dienstverlenende bedrijven zijn te verdelen in twee categorieën: publieksgerichte dienstverlening en kantoren. De publieksgerichte bedrijven bevinden zich vooral in oude binnenstad, aan de randen van het winkelgebied. De kantoren zijn vooral te vinden in het gebied tussen het station en de binnenstad en aan de randen van de oude binnenstad.



Figuur 4.1: Kaart Wonen en Dienstverlenende bedrijven

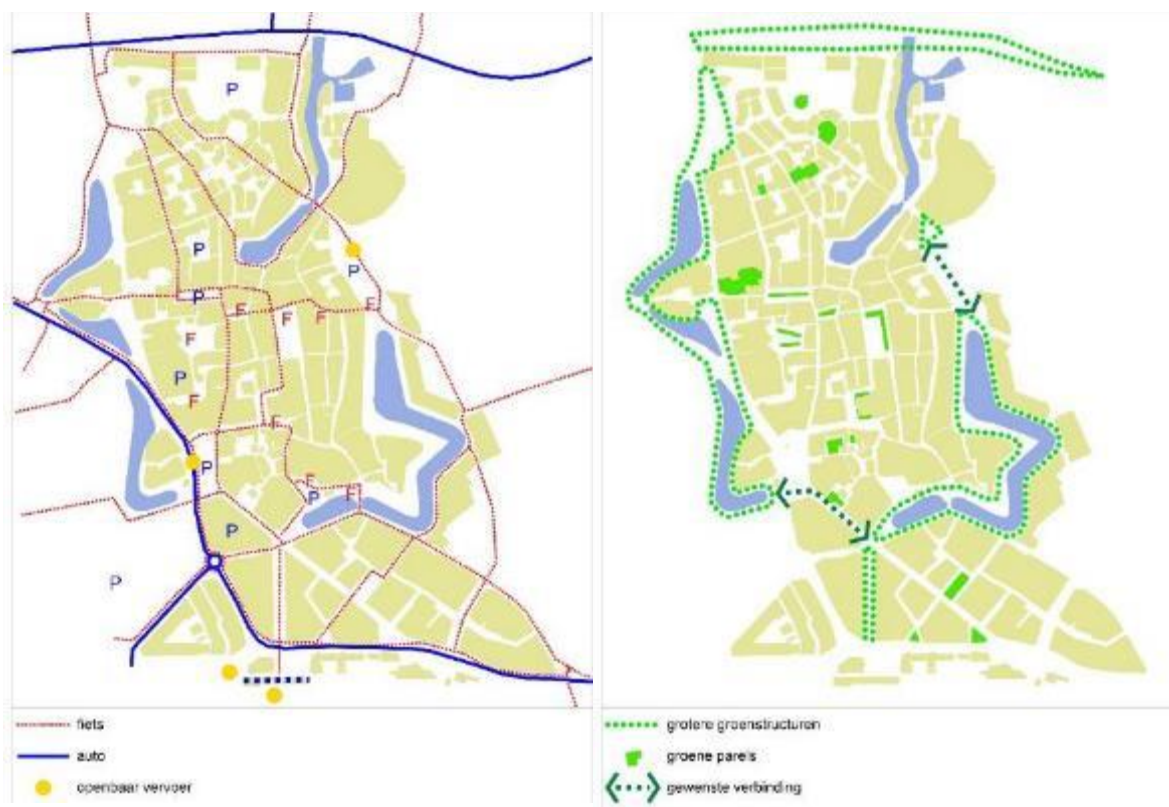
4.2.3 Verkeer

Het autoverkeer wordt rondom de binnenstad geleid. Aan de randen van de binnenstad bevinden zich diverse parkeervoorzieningen. Bevoorrading van de binnenstad is tot 11 uur toegestaan. Door de binnenstad lopen nog enkele autoroutes die 24 uur per dag open zijn. Door de binnenstad lopen een groot aantal fietsroutes. Zowel aan de randen als in de binnenstad zijn enkele concentraties van fietsparkeervoorzieningen.

Het station ligt ten zuiden van de binnenstad. Hier is ook het busstation gevestigd. Langs de binnenstad lopen bus routes die daar ook een halte hebben.

4.2.4 Groen

Rondom de oude binnenstad bevinden zich vesten met een parkachtige aankleding, een groene schil rondom de binnenstad. In de oude binnenstad zijn enkele groene pareltjes te vinden. Groene pareltjes zijn kleine groene plekken binnen de versteende binnenstad. De verbinding tussen station en oude binnenstad is onderdeel van een grotere groenstructuur. In onderstaande figuur staan met groene pijlen ook de ontbrekende onderdelen van de groenstructuren aangegeven.



Figuur 4.2: Kaart Verkeer en Groen

4.2.5 Kwaliteitsdragers

In onderstaande afbeelding staan de belangrijkste historische gebouwen, de rijksmonumenten en belangrijke historische linten aangeven die de historische kwaliteiten van de binnenstad benadrukken. De zonering sluit aan op de definities zoals deze in het beschermd stadsgezicht zijn vastgelegd:

- Zone A: De gebieden, van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmetingen en vormgeving van de bebouwing, waaronder vele concentraties van monumenten.
- Zone B: De gebieden, van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de profilering en inrichting van de openbare ruimte en de afmetingen van de bebouwing, waaronder concentraties van monumenten.
- Zone C: De gebieden, van belang vanwege het patroon van straten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing.
- Zone D: De aaneengesloten bebouwing van de Oostsingel wordt gekarakteriseerd door een afwisselende verschijningsvorm van de woningen. Voornamelijk deze structuur is bepalend voor dit gebied.

De zonering van het beschermd stadsgezicht Goes en Oostsingel is vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Binnen deze dubbelbestemming zijn vier verschillende aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie A/B/C/D' opgenomen, ieder met een specifieke regeling voor elke zone. In deze dubbelbestemming zijn enkele nadere regels gesteld ter waarborging van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht Goes en Oostsingel.

De Goese binnenstad heeft verder enkele culturele voorzieningen met een regionale uitstraling. Deze liggen verspreid in de binnenstad: theater, muziekpodium/filmzaal, bibliotheek, museum, kerk.



Figuur 4.3: Kaart Kwaliteitsdragers

4.2.6 Horeca

Onderstaande figuur komt uit de Horecavisie binnenstad Goes (2015). Hierin zijn drie typen horecalocaties onderscheiden:

- Het hart van de binnenstad, de horecaconcentratiegebieden.
- De uitlopers, die deze concentratiegebieden met elkaar verbinden en waar vooral daghoreca is gevestigd.
- De entrees.

Aan vrijwel elke entree van de binnenstad is een eet-/lunchgelegenheid gevestigd. Daarnaast is in het stationsgebied en op het Bleekveld een hotel gevestigd.

Horecagelegenheden zijn specifiek bestemd in voorliggend bestemmingsplan. Op enkele locaties op de Grote Markt is, in overeenstemming met de Horecavisie binnenstad Goes, extra horeca mogelijk ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

4.2.7 Detailhandel

In de Detailhandelsvisie Goes zijn de winkelgebieden vastgelegd. De binnenstad is het hoofdwinkelgebied van de gemeente Goes. De binnenstad is in de Detailhandelsvisie ingedeeld in een drietal gebieden.

- Kernwinkelgebied (A), waar behoud van de winkelfunctie voorop staat.

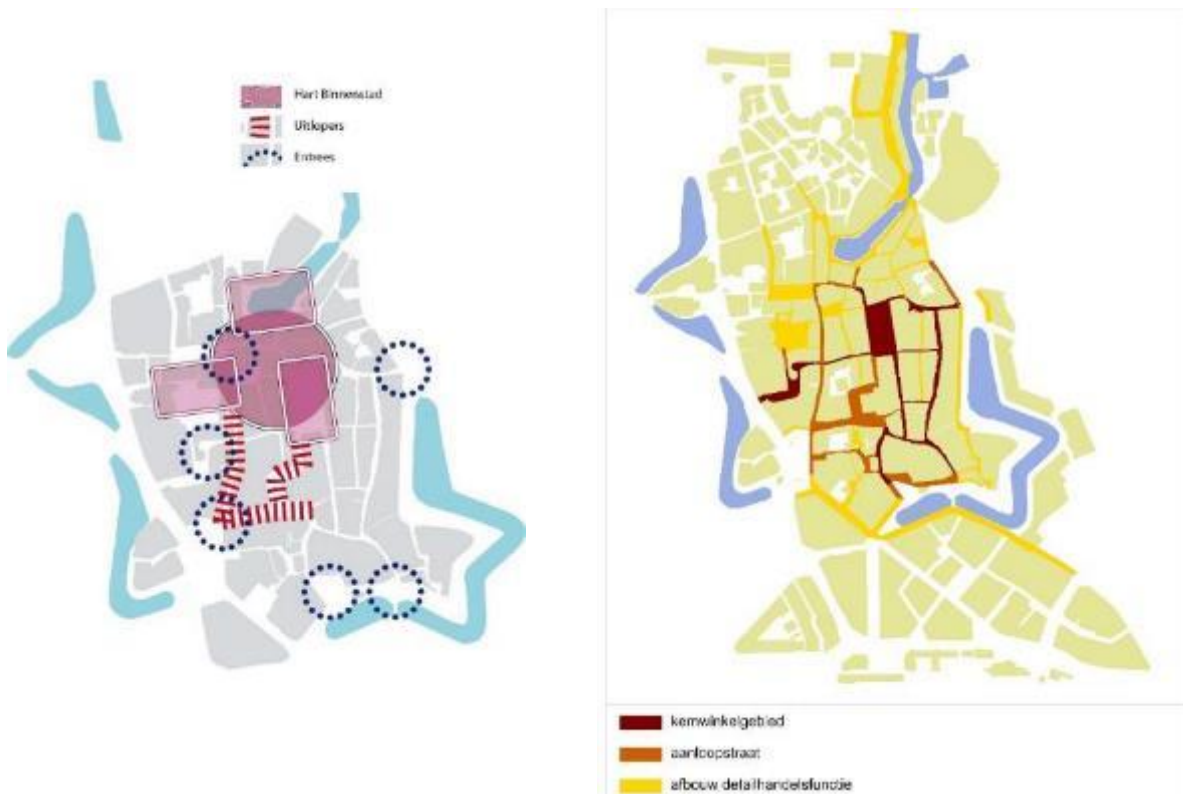
- Aanloopstraten (B) die de verbindingen vormen tussen parkeerlocaties en kernwinkelgebied.
- Randen, afbouw (C). Voor deze laatste geldt dat hier geen nieuwe winkels mogen worden gevestigd en wanneer een winkel in deze straat stopt wordt nagedacht over een alternatieve invulling.

De drie deelgebieden in de binnenstad uit de Detailhandelsvisie Goes zijn als volgt vertaald in voorliggend bestemmingsplan:

- Kernwinkelgebied (A): bestemming 'Centrum – 1'.
- Aanloopstraten (B): bestemming 'Centrum – 2'.
- Randen, afbouw (C): zoveel mogelijk bestemd conform de huidige situatie, veelal de bestemming 'Gemengd'.

Binnen 'Centrum – 1' zijn de volgende voorzieningen toegestaan:
Dienstverlening, detailhandel, wonen op de verdieping.

Binnen 'Centrum – 2' zijn de volgende voorzieningen toegestaan:
Dienstverlening, detailhandel, wonen op de begane grond en verdieping.



Figuur 4.4: Kaart Horecavisie binnenstad Goes en Detailhandelsvisie Goes

4.2.8 Deelgebieden

De binnenstad van Goes is, naast de opdeling in Binnenstad-Noord, Binnenstad-Centrum en Binnenstad-Zuid, op te delen in verschillende deelgebieden:

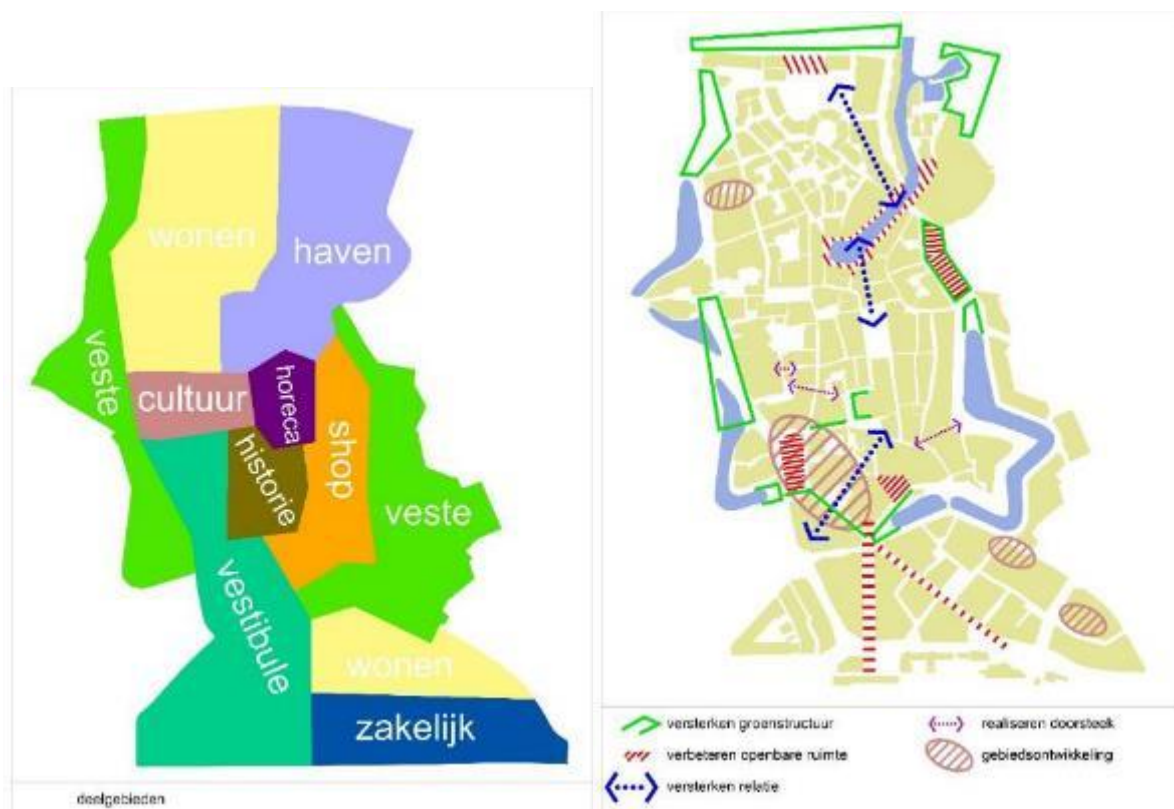
- Wonen ten noorden van de stadhaven
- Haven, rondom de stadhaven
- Cultuur rondom het cultuurplein (Bleekveld)
- Vestibule, de ontvangstplek van een groot deel van de bezoekers aan de binnenstad

- Historie, het historisch hart rondom de kerken en het museum
- Het horecahart rondom de Grote Markt
- De Veste
- (Fun)shop: het winkelhart

4.2.9 Mogelijke ontwikkelingen

In onderstaande figuur zijn de punten aangegeven, waar een kwaliteits- of verbeterslag mogelijk is. De groenstructuur kan worden versterkt door de continuïteit rond de vesten te verbeteren, alsmede enkele plekken in de stad zoals de Singelstraat. De openbare ruimte kent op een aantal plaatsen een uitstraling die niet meer past bij het gewenste gebruik en kwaliteitsniveau zoals op de Koepoort, de Oostwal en de Stadshaven. Herinrichting van deze gebieden ligt voor de hand. Ook de relatie tussen de Grote Markt en de Stadshaven/Molenplein en tussen de Stadspoort en het winkelgebied kan versterkt worden. Daarnaast zijn er een aantal doorsteken voor voetgangers gewenst om de doorwaadbaarheid van het stedelijk weefsel te verbeteren.

In het Koepoortgebied in het zuid/westen van de stad liggen er kansen voor leisure en zorgconcepten bij een integrale gebiedsontwikkeling op deze locatie. Daarnaast zijn er enkele locaties waar een herontwikkeling te verwachten is zoals bijvoorbeeld aan de Zonnebloemstraat.



Figuur 4.5: Kaart Deelgebieden en Mogelijke ontwikkelingen

5. SECTORALE ASPECTEN

5.1 Archeologie

5.1.1 Beleidskader

Archeologische sporen en resten in de bodem van de gemeente Goes vormen een spiegel van duizenden jaren bewoningsgeschiedenis. Dit zogenaamde ‘bodemarchief’ is van maatschappelijk belang, omdat het voor het grootste deel van het verleden de enige bron van informatie is. Tegelijkertijd is dit bodemarchief kwetsbaar voor allerlei ingrepen en vormen van gebruik die nu eenmaal verband houden met wonen, werken en recreëren. Om te voorkomen dat de archeologische informatie ongezien verloren gaat, is het noodzakelijk dat gemeenten in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwen voor de omgang met dit bodemarchief. Dit is een uitvloeisel van het Verdrag van Malta dat in 1992 door Nederland werd ondertekend. In eerste instantie berustten deze waarborgen op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz), het Besluit op de archeologische Monumentenzorg (Bamz) de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarmee werd behoud en beheer van het bodemarchief integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. Vanaf 1 juli 2016 is Erfgoedwet hier verantwoordelijk voor.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Om op gemeentelijk niveau weloverwogen keuzes te kunnen maken heeft de gemeente Goes een gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat op 15 december 2011 is vastgesteld. Hiermee voldoet de gemeente niet alleen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie maar heeft het ook een formeel afwegingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het beleid, dat gebaseerd is op een analyse van de plaatselijke situatie, geeft aan wanneer archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het rapport “Archeologiebeleid gemeente Goes” (d.d. 30 juni 2011) bestaat uit een “Deel A: Beleidsnota archeologie” en een “Deel B: Toelichting beleidskaart”. Deel B is een (ruimtelijke) uitwerking van het archeologiebeleid (deel A). Op basis van de beleidskaart, die bestaat uit een samenhangend pakket van kaarten en een toelichting, kan worden bepaald of voor een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling op een specifieke locatie al dan niet archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in 8 categorieën, waarvan enkele categorieën bekende archeologische waardevolle gebieden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd Categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

- categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
- categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;
- categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m² wordt verstoord;

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

5.1.2 Bevindingen

Binnen het bestemmingsplangebied zijn meerdere archeologische onderzoeken uitgevoerd. Eén onderzoek omvat het grootste deel van het bestemmingsplangebied (archeologisch bureauonderzoek Goes. Historische stadskern, de voorstad en het havengebied, D'hondt 2016). Dit onderzoek brengt de verschillende uitgevoerde onderzoeken duidelijk in beeld en vormt de basis voor alle archeologische onderzoeken die binnen het bestemmingsplangebied uitgevoerd worden.

Het plangebied is, conform het archeologiebeleid gemeente Goes, gelegen binnen een zone die op de beleidskaarten 'Archeologie' wordt weergegeven als een gebied met een hoge verwachting op het voorkomen van archeologische waarden. In het bestemmingsplan zijn de volgende dubbelbestemmingen opgenomen, ter bescherming van de archeologische waarden:

- Waarde - Archeologie -1: (Bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan nadat een archeologisch (voor)onderzoek is verricht bij een verstoring van meer dan 50 m² en dieper dan 40 cm, en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend.
- Waarde - Archeologie -2: (Bouw)werken en/of werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd dan nadat een archeologisch (voor)onderzoek is verricht bij een verstoring van meer dan 250 m² en dieper dan 40 cm, en/of een omgevingsvergunning tot afwijking is verleend.

5.1.3 Conclusie

De archeologische waarden in het plangebied geven geen belemmering voor het huidige gebruik en de huidige planologische situatie. Een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zorgt voor een bescherming van de archeologische waarden en zorgt ervoor dat bij nieuwe ontwikkelingen archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd.

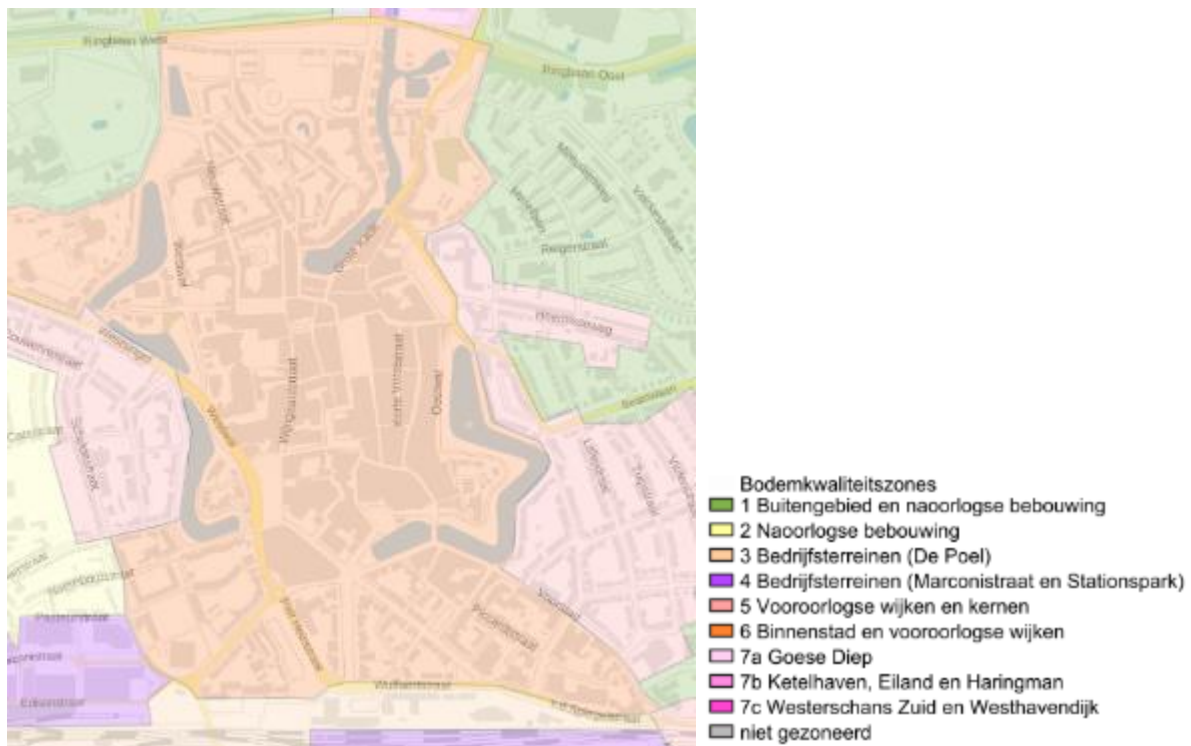
5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Beleidskader

Op basis van de Nota bodembeheer gemeente Goes heeft het plangebied de bodemfunctie Wonen, met aan de zuidkant een kleine strook met bodemfunctie Industrie. Het plangebied ligt op basis van de Nota grotendeels gelegen binnen de bodemkwaliteitszones "Binnenstad Goes en Vooroorlogse wijken en kernen". Hiervoor geldt dat de gemiddelde kwaliteiten van zowel de boven- als ondergrond (0-0,5 en 0,5-2,0 m.-mv) in de klasse Industrie vallen.

Bovengenoemde strook aan de zuidkant valt in de zone: "Bedrijfsterreinen (De Poel)". Hiervoor geldt dat de gemiddelde kwaliteit van zowel de boven- als ondergrond (0-0,5 en 0,5-2,0 m.-mv) in de klasse Wonen vallen.

Ten aanzien van bestrijdingsmiddelen gelden ter plaatse van enkele verspreid in het plangebied liggende voormalige boomgaarden lokale maximale waarden voor enkelen hiervan, namelijk DDD, DDE, DDT en drins.



Afbeelding 5.1: Bodemkwaliteitskaart

5.2.2 Bevindingen

Bodemverontreinigingen

In het verleden zijn er verspreid in het bestemmingsplangebied bodemonderzoeken en –saneringen uitgevoerd. Plaatselijk bestaat de kans op mogelijke al of niet bekende (rest-)verontreinigingen. Door de vele historische activiteiten in het plangebied is er op diverse plaatsen bodemverontreiniging ontstaan. Een deel van deze verontreinigingen zijn al of niet in z'n geheel gesaneerd of worden (nu) nog gesaneerd.

Enkele grondwaterverontreinigingen worden momenteel gemonitord. Daarnaast zijn er nog verspreid in vrijwel het gehele gebied in zowel boven- als ondergrond en/of grondwater nog andere deels homogene lichte tot sterke verontreinigingen aanwezig. Dit betreffen met name zware metalen, PAK's en op enkele plaatsen minerale olie. Bij activiteiten in de bodem dient hiermee rekening gehouden te worden en dienen passende maatregelen getroffen te worden.

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

Bodemtoets bouwen

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

Sinds 2017, na een gerechtelijke uitspraak over wanneer asbest onderzoek noodzakelijk is, wordt er strenger gelet op de aanwezigheid van puin(deeltjes) in de bodem. Zodra bodemonderzoek uitwijst dat deze deeltjes aanwezig zijn is het uitvoeren van een NEN5707 onderzoek van asbest in grond nodig.

Sinds 2019 moet de bodem en grondpartijen onderzocht worden op PFAS. Grondverzet naar een andere locatie kan plaats vinden aan de hand van een Bodemkwaliteitskaart PFAS en een partijonderzoek of op basis van een partijonderzoek en een aanvullend onderzoek op de toepassingslocatie.

5.2.3 Conclusie

In het gebied is sprake van plaatselijk schone tot sterke verontreinigingen in zowel grond als grondwater. Met name de homogeen verspreide verontreinigingen hebben deels een lange historische oorsprong.

Op enkele percelen waren voor 1980 boomgaarden aanwezig. Daar dient rekening gehouden te worden met verhoogde waardes aan slecht afbreekbare bestrijdingsmiddelen. Grondverplaatsing kan plaats vinden op basis van de Nota bodembeheer.

Omdat niet het gehele gebied onderzocht is, is niet uit te sluiten dat mogelijk incidenteel verontreinigingen kunnen voor komen. Zo nodig is dan aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Voor (nieuw-) bouwactiviteiten e.d. kan afhankelijk van de aard en omvang daarvan bodemonderzoek noodzakelijk zijn. Bij grondafvoer dient daar wel rekening mee gehouden te worden.

5.3 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan en worden de wateraspecten van de ontwikkeling nader beschreven aan de hand van de tabel waterparagraaf zoals die door waterschap Scheldestromen wordt gehanteerd.

Bodem- en grondwatersysteem

Volgens de waterkansenkaart van de provincie Zeeland is het plangebied matig tot sterk zettingsgevoelig en zijn er geen tot beperkte infiltratiemogelijkheden (met uitzondering van een klein deel in Binnenstad-Zuid).

Het huidige maaiveld van het plangebied verschilt per locatie en ligt gemiddeld iets boven of iets onder NAP. Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type dun/zoet. In het gebied is een “dunne zoete bel aanwezig”.

Het plangebied kent geen belemmeringen op basis van informatie uit het grondwaterbeheersplan van de provincie Zeeland. In het plangebied is geen waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Het gebied is ook niet aangemerkt als kwetsbaar gebied volgens het provinciale grondwaterbeheersplan of gelegen binnen de bufferzone van een natuurgebied.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt deel uit van verschillende peilgebieden. In de haven is sprake van een vast peil van NAP-1,30m. Bij de Veste is sprake van een vast waterpeil. Het noordoostelijk deel van de binnenstad valt binnen een peilgebied met een (vast) peil van NAP-1,70m.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het afvoergebied/gemaal Dekker. Het oppervlaktewater van de Vesten in het plangebied staat in verbinding met De Dee. Dit water wordt via waterlopen afgevoerd langs de Hollandse Hoeve richting de Kattendijkse Dijk waar het uiteindelijk via Gemaal Dekker op de Oosterschelde wordt uitgeslagen. De haven wordt gevoed met water afkomstig van de Oosterschelde. Dit water wordt ter hoogte van de sluizen bij de Goese Sas ingemalen. Het oppervlaktewater van de vesten is zoet, het water van de haven is zout.

Regen- en afvalwatersysteem

In het plangebied is voornamelijk een gemengd rioolstelsel aanwezig.

De gemeente Goes hanteert als beleid, dat bij nieuw- en/of verbouw (inbreiding of uitbreiding) het vuilwater en het hemelwater gescheiden moeten worden aangeboden (conform het bouwbesluit 2012).

De gemeente Goes hanteert de volgende doelstellingen op het gebied van water:

- het klimaatbestendig inrichten van de stad / openbare ruimte (met name bij ontwikkelingen). Het uitgangspunt is zoveel mogelijk bovengronds / oppervlakkig afvoeren van regenwater over straat. In de situatie waarbij de riolering het niet meer aan kan moet het water over straat afgevoerd kunnen worden naar open water of groenvoorziening.
- het verminderen van de hoeveelheid verharding van de riolering, operatie steenbreek (ook particulier), door het vergroenen van de buitenruimte en de particuliere kavels hou je het water vast in het gebied waar het valt. Dit heeft een positief effect op wateroverlast en droogte dit in het kader van de Goese actie : alle B'jtes helpen
- waar mogelijk vergroten van de hoeveelheid oppervlaktewater om het water te kunnen bufferen.

Watertoetstabel

De watertoetstabel brengt de waterhuishoudkundige consequenties van de ruimtelijke ontwikkeling in beeld. Voor het conserverend bestemmingsplan 'Binnenstad Goes' is deze tabel ingevuld om hier inzicht in te geven.

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
Veiligheid/ Waterkering	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte.	De Veste is een waterkering met bijbehorende beschermingszone. Er staan geen (toekomstige) ontwikkelingen gepland binnen de

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
		beschermingszone of ontwikkelingen die van invloed zijn op de waterkering.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	Voldoende ruimte voor het vasthouden/bergen/afvoeren van water. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De bestaande waterpartijen functioneren naar behoren. Er zijn geen verdere knelpunten bekend.
Riolering/ RWZI (incl. water op straat/overlast)	Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken i.v.m. reductie hydraulische belasting RWZI en transportsysteem met beperken overstorten. Rekening houden met (eventuele benodigde filter)ruimte daarvoor.	In het plangebied is voornamelijk een gemengd rioolstelsel aanwezig. Bij herstructurering en/of nieuwbouw dienen vuilwater en hemelwater gescheiden te worden aangeboden. Waar mogelijk (en doelmatig) wordt dakwater afgekoppeld van de gemengde riolering. Op het moment dat de riolering het niet aan kan en water op straat komt te staan, is het belangrijk dat water bovengrondse afgevoerd kan worden.
Waterschapsobjecten	Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijverval- en/of persleidingen.	Er vindt geen belemmering van de werking van waterschapsobjecten plaats.
Watervoorziening/-aanvoer	Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte-) 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 in het gehele plangebied niet in het geding. Waar mogelijk vindt gescheiden afvoer van hemelwater en vuilwater plaats en wordt verhard oppervlak van de gemengde riolering afgekoppeld.
Volksgezondheid (water gerelateerd)	Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Het rioolstelsel voldoet aan de basisinspanning. De binnen het plangebied bestaande panden zijn aangesloten op de riolering. De waterbodems van de Veste zijn gebaggerd. Bij nieuwbouw wordt zoveel mogelijk aangesloten op gescheiden riolering. Bij de bouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen.
Bodemdaling	Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld dalen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	De waterpeilen worden niet aangepast. Bodemdaling zal niet optreden.
Grondwateroverlast	Tegengaan/Verhelpen van grondwateroverlast.	Rondom de Spoorzone is een gemeentelijk grondwatermeetnet.

Thema	Waterdoelstelling	Uitwerking
		In geval van grondwateroverlast kan de particuliere perceel-eigenaar zijn overtollige grondwater aanbieden aan de gemeente Goes. De gemeente draagt zorg voor een doelmatige afvoer hiervan. De wijze van afvoer is afhankelijk van de beschikbare mogelijkheden ter plaatse.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit.	Het water van de Veste is zoet en wordt afgevoerd naar de Dee. Alle overstorten zijn in de loop der jaren gesaneerd en de oevers natuurvriendelijk ingericht. Er is in de Veste sprake van een vast waterpeil. De vesten zijn kwetsbaar voor blauwalg (als gevolg van slechte waterkwaliteit), er is een noodzaak tot baggeren (uit evaluatie waterplan).
Grondwaterkwaliteit	Behoud/Realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	In het plangebied zijn geen locaties bekend waar de kwaliteit tekort schiet en verbetering behoeft.
Verdroging (natuur)	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; m.n. van belang in/rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedszone.	De waterdiepte in de Veste (met name in de zomer) is onvoldoende.
Natte natuur	Ontwikkeling/Bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied kent geen en grenst niet aan natte natuurgebieden.
Onderhoud waterlopen	Oppervlaktewater dient adequaat onderhouden te kunnen worden.	Onderhoud aan waterlopen wordt uitgevoerd conform de afspraken tussen de gemeente en waterschap Scheldestromen, vastgelegd in de 'BOB-overeenkomst'.
Waterschapswegen	Goede bereikbaarheid en in standhouden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Het plangebied kent geen waterschapswegen.

5.2.2 Conclusie

De waterhuishouding binnen het gebied wordt vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan niet gewijzigd. Het aspect water in het plangebied vormt geen belemmering voor het huidige gebruik. Er zijn wel diverse aandachtspunten om dat zo te houden en/of om de situatie te verbeteren (met name met het oog op toekomstbestendigheid).

5.4 Flora en fauna

5.4.1 Beleidskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, is het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

5.4.2 Bevindingen

Aangezien het voorliggende plan de bestaande situatie conserveert, hoeft in het kader van dit plan geen nader onderzoek naar flora en fauna te worden uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied. De Wet natuurbescherming is op deze locatie zodoende niet van toepassing.

5.4.3 Conclusie

Gezien het conserverend karakter van onderhavig bestemmingsplan is geen onderzoek flora en fauna nodig.

5.5 Geluidshinder

5.5.1 Beleidskader

Op grond van artikel 76, lid 1, dienen bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan binnen de zone van een weg, de normen van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen. Artikel 77 van de Wet geluidhinder stelt dat in deze gevallen akoestisch onderzoek moet worden verricht. In lid 3 van artikel 76 van de Wet geluidhinder worden aanwezige- en in aanbouw zijnde woningen binnen de zones van aanwezige of in aanleg zijnde wegen hiervan uitgezonderd.

Bevindingen

Binnen het plangebied zijn wegen gelegen die een geluidszone hebben, waarbinnen een akoestisch onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen noodzakelijk is. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In beginsel worden er geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt, waarvoor een beoordeling van de geluidsbelasting vanwege bestaande wegen noodzakelijk is.

Overeenkomstig de bepalingen zoals opgenomen in artikel 4.1, leden 1 en 3 hoofdstuk 4 van het Besluit geluidhinder is het niet noodzakelijk een geluidsonderzoek te doen naar spoorweglawaai. De spoorweg in het plangebied betreft geen nieuwe ontwikkeling en voorliggend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot het bouwen van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone vanwege het spoor.

Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van een geluidsgezoneerd industrieterrein: het gaat hierbij om de noordoosthoek van het plangebied. De geluidszone is aangeduid op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse van de geluidszonering van het gezoneerd industrieterrein heeft het plangebied de bestemmingen Groen en Verkeer. Opgemerkt wordt dat in 2016 de geluidszone van het industrieterrein is verkleind, met het oog op een transformatie van het bedrijventerrein naar minder zware bedrijvigheid. De geluidszone levert geen belemmeringen op voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.5.2 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan, dat niet de mogelijkheid biedt tot het bouwen van nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen of het aanleggen van nieuwe wegen of spoorwegen. Daarom hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden verricht. Immers, er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt met een relevant akoestisch effect, zodat kan worden geconcludeerd dat er vanuit geluid geen belemmeringen zijn voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Beleidskader

Artikel 5.16 van de Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer stelt onder meer dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, voor zover deze gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit, rekening dienen te houden met de grenswaarden uit dit besluit van verschillende luchtverontreinigende componenten.

5.6.2 Conclusie

Het conserverend bestemmingsplan 'Binnenstad Goes' voorziet niet in de mogelijkheid tot het bouwen van nieuwe woningen, het aanleggen van nieuwe of wijzigen van bestaande wegen of het realiseren van nieuwe of uitbreiden van bestaande bedrijven of andere bestemmingen die leiden tot de uitstoot van luchtverontreinigende componenten.

Op enkele locaties op de Grote Markt is, in overeenstemming met de Horecavisie binnenstad Goes, extra horeca mogelijk ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Enkel aan de oostzijde van de Grote Markt krijgen twee winkelpanden (naast een aanduiding 'detailhandel') ook een bestemming Horeca met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5', evenals de naastgelegen panden. Deze ontwikkelingen zijn dermate kleinschalig, en deels gekoppeld aan de detailhandelsfunctie, dat deze niet leiden tot extra luchtverontreinigende componenten.

Het plan heeft daarom geen gevolgen voor de luchtkwaliteit, zodat een toetsing aan de grenswaarden van de "Wet luchtkwaliteit" achterwege kan blijven.

5.7 Overige milieuhinder en bedrijvigheid

5.7.1 Beleidskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

1. een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
2. een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

Functiemenging

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig of onder aan woningen of andere gevoelige functies kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Onder bouwkundig afgescheiden wordt begrepen dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen zijn getroffen waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.
- Categorie C: Activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaan-trekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen. Voor de toelaatbaarheid hiervan gelden de voorwaarden:

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

1. het gaat om kleinschalige, meestal ambachtelijke, bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk in pandig;
4. activiteiten, die in belangrijke mate afhankelijk zijn van een goede verkeersontsluiting dienen te beschikken over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

5.7.2 Bevindingen

De historische binnenstad van Goes betreft een gebied met functiemenging. Binnenstad-Noord en Binnenstad-Zuid zijn meer te karakteriseren als 'rustige woonwijk'.

Omdat binnen de grenzen van het conserverend bestemmingsplan 'Binnenstad Goes' geen nieuwe milieugevoelige bestemmingen worden geprojecteerd is het niet nodig na te gaan of deze mogelijk hinder zouden kunnen gaan ondervinden van aanwezige of nieuwe milieubelastende bestemmingen.

Op enkele locaties op de Grote Markt is, in overeenstemming met de Horecavisie binnenstad Goes, extra horeca mogelijk ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Enkel aan de oostzijde van de Grote Markt krijgen twee winkelpanden (naast een aanduiding 'detailhandel') ook een bestemming Horeca met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5', evenals de naastgelegen panden.

Verder worden geen nieuwe milieubelastende bestemmingen geprojecteerd en is het dus niet nodig na te gaan of zij mogelijk hinder zouden kunnen gaan opleveren voor de bestaande milieugevoelige bestemmingen.

5.7.3 Conclusie

Onderhavig aspect bevat geen belemmeringen of bijzonderheden voor het bestemmingsplan 'Binnenstad Goes'.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Beleidskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

5.8.2 Bevindingen

Risicovolle inrichtingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd, zie onderstaande afbeelding. Binnen het plangebied worden geen nieuwe risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.



Figuur 5.2: Uitsnede risicokaart

Binnen het plangebied is een risicovolle inrichting gelegen:

- Shellstation De Baar, Van de Spiegelstraat 73, lpg-tankstation.

Buiten het plangebied zijn twee risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed kunnen zijn op voorliggend plan:

- Bison productielocatie, Dr. A.F. Philipstraat 9, bedrijf in vervaardiging van lijm- en plakmiddelen.
- Bison distributiecentrum, Columbusweg 14
- Omnium, Zwembadweg 3, zwembad (geen Bevi-inrichting).

Shellstation De Baar

Het lpg-tankstation kent een PR 10-6 contour van 35 meter vanaf het vulpunt. De afstand tot de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 150 meter.

Binnen de PR 10-6 contour is geen bebouwing gelegen. Binnen het invloedsgebied zijn wel gevoelige bestemmingen gelegen. Een verantwoording van het groepsrisico is hierdoor noodzakelijk.

Voor Shell tankstation De Baar is een Kwalitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlage.

Plaatsgebonden risico

Er zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten gesitueerd binnen de plaatsgebonden risicocontouren van het LPG-tankstation.

Groepsrisico

Het groepsrisico is gelijk aan 2.8 keer de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is vereist en het bestuur van de veiligheidsregio dient in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de inrichting.

Bison

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van zowel de productielocatie (op 100 m van de bestemmingsplangrens) als het distributiecentrum van Bison International (op 1160 m van de bestemmingsplangrens). Bij deze inrichtingen worden lijmen en kitten geproduceerd en opgeslagen. Beide locaties vallen onder het BEVI omdat de opslagcapaciteit in beide gevallen groter is dan 10 ton.

Voor Bison is een Kwalitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlage. Het plaatsgebonden risico van beide inrichtingen ligt binnen de bijbehorende terreingrens en reikt niet tot het plangebied. Het groepsrisico ligt in beide gevallen onder de oriëntatiewaarde.

Omnium

De inrichting (zwembad) aan de Zwembadweg valt niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen, maar onder het Activiteitenbesluit. Het is vermeld op de risicokaart vanwege de aanwezigheid van een opslagtank voor chloorbleekloog met een inhoud van 2.500 liter. De afstand van de opslagtank tot gevoelige bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan bedraagt ten minste 200 meter. Voor opslag van chloorbleekloog gelden geen wettelijke veiligheidsafstanden (PR-contour). Wel moet beoordeeld worden of sprake is van 'verhoogd gevaar' voor de bevolking volgens de Leidraad Risico Inventarisatie, deel Gevaarlijke Stoffen (LRI-GS).

Op grond van de hoeveelheid opgeslagen vloeistof is de 1%-letaliteitscontour voor deze locatie bepaald aan de hand van gevaarkaart 9 van de Leidraad Risico Inventarisatie gevaarlijke stoffen. In dit geval is de 1%-letaliteitsafstand circa 100 meter. De gevoelige bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan zijn gelegen buiten deze afstand.

Voor de inrichting is slechts een ongevallenscenario van toepassing, namelijk de gebeurtenis dat het vloeibare chloorbleekloog in contact komt met zuren waarbij chloorgas vrijkomt. De gaswolk die daarbij vrijkomt zal echter gelet op het volume van de opslagtank beperkt in omvang zijn en bovendien al sterk verdund zijn voor deze het plangebied bereikt. Bij tijdige waarschuwing kunnen omwonenden deuren en ramen sluiten, tot de oorzaak is weggenomen en de wolk voldoende is verdund.

Transport bronnen

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijkswegen, provinciale wegen, gemeentelijke wegen

De rijksweg (A58) en de provinciale weg (N256), waarover een dusdanige hoeveelheid gevaarlijke stoffen wordt vervoerd dat deze voor externe veiligheid relevant zijn, liggen op resp. 2.000 en 900 meter.

De beleidsvisie externe veiligheid Zeeland stelt in bijlage 4:

"Voor de verantwoording in het kader van RO besluiten wordt uitgegaan van de 1% letaliteitsafstand D5 als deze groter is dan 1500 meter. Als de D5 kleiner is dan 1500 meter wordt de 1% letaliteitsafstand F1,5 gebruikt met een maximum van 1500 meter. In Zeeland zal bovenstaande benadering ook gevolgd worden"

Het plangebied heeft geen significante invloed op het groepsrisico van de A58.

Voor de N256 is het maatgevende scenario transport van lpg. Het invloedsgebied behorend bij dit scenario bedraagt 355 meter. Deze weg is derhalve niet relevant voor het plangebied. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een gemeentelijke weg die is aangewezen als transportroute gevaarlijke stoffen.

Spoorweg-Sloehaven - Roosendaal

Het plangebied ligt binnen 200 meter vanaf de spoorlijn Sloehaven - Roosendaal waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en die onderdeel is van het basisnet spoor. Voor de ruimtelijke procedure moeten de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn inzichtelijk worden gemaakt en geëvalueerd.

Voor de spoorlijn is een Kwalitatieve risicoanalyse (QRA). Deze is opgenomen in de bijlage. De externe veiligheidsrisico's door het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorroute Sloehaven - Roosendaal West zijn berekend. De belangrijkste conclusies naar aanleiding van de resultaten worden hier benoemd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico

Het groepsrisico is gelijk aan 3.8 keer de oriëntatiewaarde. Conform de regelgeving dient over deze overschrijding van de oriëntatiewaarde een verantwoording te worden afgelegd. Hierbij dient de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied.

Plasbrandaandachtsgebied

Er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied rond de beschouwde spoorroute.

Vaarwegen

Vaarwegen waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een in het Bevt aangewezen transportroute over water.

Buisleidingen

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicovolle leidingen.

Verantwoording groepsrisico

Voor spoorlijn Sloehaven – Roosendaal en het LPG-tankstation De Baar is een verantwoording groepsrisico opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage. In de verantwoording is een beschrijving van maatgevende scenario's, effecten van de scenario's en maatregelen opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het groepsrisico aanvaardbaar wordt geacht. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Zeeland heeft de QRA en de toelichting van het bestemmingsplan Binnenstad Goes beoordeeld. De inventarisatie van de risicobronnen is volledig en correct. Ook op de QRA heeft de Veiligheidsregio geen op- of aanmerkingen. Aangezien er geen sprake is van concrete nieuwe ontwikkelingen ziet de Veiligheidsregio geen noodzaak om nader te adviseren op dit plan.

5.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

5.9 Vormvrije m.e.r. beoordeling

5.9.1 Beleidskader

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag.

5.9.2 Conclusie

Het bestemmingsplan 'Binnenstad Goes' is een conserverend bestemmingsplan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Op enkele locaties op de Grote Markt is, in overeenstemming met de Horecavisie binnenstad Goes, extra horeca mogelijk ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Enkel aan de oostzijde van de Grote Markt krijgen twee winkelpanden (naast een aanduiding 'detailhandel') ook een bestemming Horeca met de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5', evenals de naastgelegen panden.

Het bestemmingsplan 'Binnenstad Goes' is daarom niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Uit voorgaande paragrafen blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve

effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

5.10 Duurzaamheid en klimaat

5.10.1 Inleiding

Het klimaat verandert. Het wordt warmer, we krijgen te maken met langdurige perioden van hitte en droogte, er is een grotere kans op extreme neerslag en de zeespiegel stijgt. Klimaatverandering wordt veroorzaakt door de hoge concentratie broeikasgassen, zoals CO₂, in de atmosfeer. Door het verminderen van de uitstoot van CO₂ en andere broeikasgassen kunnen de gevolgen van klimaatverandering beperkt worden. In het Klimaatakkoord van Parijs staat omschreven dat de temperatuur op aarde niet verder mag stijgen dan 2°C, met de ambitie om dit te beperken tot 1,5°C. Op de Verenigde Staten na, heeft wereldwijd ieder land dit akkoord ondertekend.

Landelijk zijn er doelen gesteld om de uitstoot van broeikasgassen terug te dringen:

- in 2050 is de uitstoot van CO₂ met 95% verminderd;
- in 2050 hebben we een energieneutrale gebouwde omgeving;
- vanaf 1 juli 2018 worden nieuwbouwwoningen niet meer op het aardgasnet aangesloten.

Ondanks dat we de uitstoot van broeikasgassen verminderen of zelfs stoppen, zullen we te maken krijgen met de gevolgen van klimaatverandering, zoals toenemende extreme weersomstandigheden. Het is daarom van belang de openbare ruimte klimaatbestendig in te richten. Landelijk is het doel gesteld dat de openbare ruimte in 2050 klimaatrobuust is ingericht.

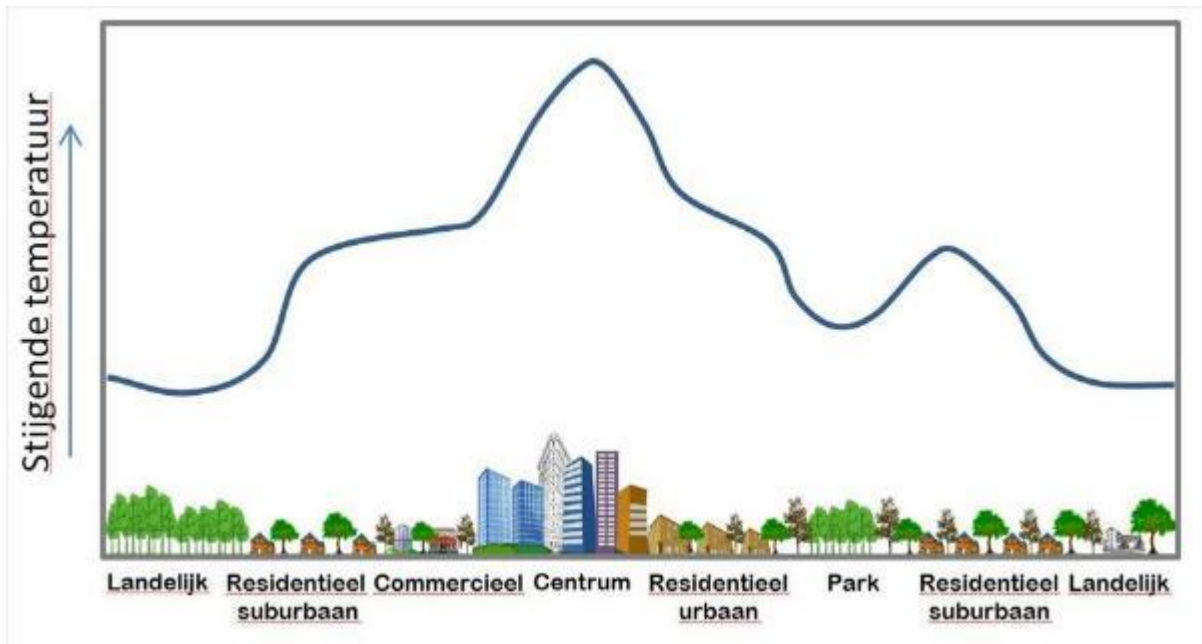
5.10.2 Gemeentelijk klimaatbeleid

De gemeente Goes levert een bijdrage aan de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en het behalen van de landelijke richtlijnen. Om deze landelijke richtlijnen te halen heeft de gemeente Goes de volgende doelstellingen vastgesteld:

- de gemeente Goes stimuleert duurzame nieuwbouw;
- de gemeente Goes ondersteunt de doelen van het Zeeuws Energieakkoord en werkt aan een energieneutrale particuliere woningvoorraad in 2045;
- duurzame energie wordt op kansrijke locaties opgewekt, zoals het toepassen van zonne-energie op daken;
- het gebruik van duurzame vervoersmiddelen wordt gefaciliteerd, onder andere door het plaatsen van openbare laadpalen;
- de gemeente Goes past circulaire economie toe wanneer de kans zich voordoet, zoals het toepassen van kansen voor circulair bouwen.

Naast maatregelen om minder CO₂ uit te stoten zijn ook maatregelen die bijdragen aan het verminderen van de gevolgen van klimaatverandering belangrijk zoals het klimaatrobuust inrichten van de openbare ruimte. Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van veel groen, wat zowel een waterbergend vermogen heeft, als een koelend vermogen. Sterk versteende omgevingen warmen namelijk snel op doordat stenen warmte opnemen en deze warmte een lange tijd kunnen uitstralen, met name

's nachts. In groene omgevingen zullen de nachten tijdens warme perioden daarom koeler zijn dan in sterk verstedelde gebieden zoals steden. Dit effect wordt ook wel het hitte-eiland effect genoemd.



Figuur 5.3: Hitte-eiland effect

In bovenstaande figuur is te zien dat de temperatuur in een sterk verstedelijkt gebied hoger is dan in de meer landelijke omgeving. In volledig groene gebieden, zoals parken en bossen, is de temperatuur het laagst. Ook aan de rand van de stadskernen is de temperatuur lager dan in het stadscentrum, doordat er in deze gebieden minder hoogbouw is en er meer ruimte is voor groen.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 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.

Het bestemmingsplan 'Binnenstad Goes' kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. In een dergelijk plan ligt het accent van de juridische regeling vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. Er is sprake van een gedetailleerd plan, waarin de bestaande situatie grotendeels behouden blijft en waar rekening is gehouden met de nodige flexibiliteit door binnen een aantal bestemmingen meerdere functies toe te staan. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren, etc.) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke functieveranderingen en veranderende woonbehoeften in te spelen. In het plan zijn hiertoe verschillende wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

De regels zijn opgebouwd uit de Inleidende regels (Hoofdstuk 1) de Bestemmingsregels (Hoofdstuk 2), de Algemene regels (Hoofdstuk 3) en de Overgangs- en slotbepalingen (Hoofdstuk 4).

6.2 Toelichting op de bestemmingen

6.2.1 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.

6.2.2 Bestemmingsregels: enkelbestemmingen

Bedrijf

De aanwezige bedrijven de binnenstad zijn bestemd als 'Bedrijf'. De toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten is gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Deze Staat is beperkt van omvang. Enkel lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorieën 1 en 2), die qua milieubelasting passen in en nabij een woonomgeving én die qua schaal en aard passen in de omgeving, zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Op de verbeelding is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen, zoals een bedrijfswoning (bw), nutsvoorzieningen (nv), verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg (vm) en met lpg (vml).

De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Er zijn bepalingen opgenomen voor de toegestane goot- en totale hoogte en het bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

Voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten die voorkomt in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten zijn enkele afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de Staat van bedrijfsactiviteiten te wijzigen. Voor het toepassen van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels opgenomen.

Centrum - 1

De drie deelgebieden in de binnenstad uit de Detailhandelsvisie Goes zijn als volgt vertaald in voorliggend bestemmingsplan:

- Kernwinkelgebied (A): bestemming 'Centrum – 1'.
- Aanloopstraten (B): bestemming 'Centrum – 2'.
- Randen, afbouw (C): zoveel als mogelijk bestemd conform de huidige situatie, veelal de bestemming 'Gemengd'.

Binnen 'Centrum – 1' zijn de volgende voorzieningen toegestaan: dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke activiteiten en wonen op de verdieping.

De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Er zijn bepalingen opgenomen voor het maximale aantal bouwlagen en het bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Centrum – 1' is opgenomen dat 'het gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en/ of speeltuin niet is toegestaan'. Wel is er een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van achtererven. Deze keuze is gemaakt omdat gemeente Goes overlast van achtererven wil voorkomen. Door toch een afwijkingsmogelijkheid op te nemen kan in individuele gevallen een zorgvuldige afweging worden gemaakt of het gebruik van het achtererf wenselijk is.

Centrum - 2

Binnen 'Centrum – 2' zijn de volgende voorzieningen toegestaan: dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke activiteiten en wonen op de begane grond en verdieping.

De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Er zijn bepalingen opgenomen voor het maximale aantal bouwlagen en het bebouwingspercentage. Indien geen bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak voor 100% worden bebouwd.

Het enige verschil met 'Centrum – 1' zit hierin dat wonen binnen 'Centrum – 2' zowel is toegestaan op de verdieping als op de begane grond.

In de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Centrum – 2' is opgenomen dat 'het gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en/ of speeltuin niet is toegestaan'. Wel is er een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van achtererven. Deze keuze is gemaakt omdat gemeente Goes overlast van achtererven wil voorkomen. Door toch een afwijkingsmogelijkheid op te nemen kan in individuele gevallen een zorgvuldige afweging worden gemaakt of het gebruik van het achtererf wenselijk is.

Cultuur en ontspanning

Deze bestemming heeft betrekking op theater de Mythe (Bleekveld 1) en Podium 't Beest (Beestenmarkt 3). Toegestaan zijn:

- a. het verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak, ontspanning, kunst en cultuur, waaronder podiumkunsten;
- b. horeca als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende activiteiten.

Detailhandel

In dit artikel zijn de regels voor de bestemming detailhandel bepaald. De gronden zijn bestemd conform de huidige situatie. Mits aangeduid, mag ter plaatse van de winkel gewoond worden. Binnen deze bestemming is het toegestaan hoofdgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten. Er is in dit artikel opgenomen dat de goot- en bouwhoogte voor de hoofdgebouwen op de verbeelding wordt bepaald.

Gemengd

In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd' is ervoor gekozen om de toegestane activiteiten (detailhandel, horeca, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke activiteiten en kleinschalige bedrijfsactiviteiten) uitsluitend op de begane grond toe te staan. Dit vanwege de eerdergenoemde waarborging van de leefbaarheid en beeldkwaliteit van gemeente Goes. Er is een specifieke aanduiding 'supermarkt' opgenomen ter plaatse van de bestaande Aldi supermarkt aan de J. Antonides van de Goeskade. De bestemming 'Gemengd' is toegekend aan de percelen aan de randen, waarbij de afbouw van detailhandel is beoogd (zone C uit de Detailhandelsvisie Goes): zoveel als mogelijk bestemd conform de huidige situatie, waarbij tevens ruimere mogelijkheden zijn voor andere functies, zoals cultuur en ontspanning, maatschappelijk, kantoor, dienstverlening, wonen, horeca tot en met categorie 2.

Groen

Het aanwezige openbare groen is bestemd als 'Groen', zoveel mogelijk in overeenstemming met het Groenstructuurplan.

Horeca

Gemeente Goes hanteert wat betreft de bestemming 'Horeca' zes horecacategorieën ten behoeve van het planologisch beleid over de horeca. In algemene zin is het onderscheid in horecacategorieën met name gebaseerd op criteria als overlast, bereikbaarheid, parkeren, uitstraling, koppeling met andere functies, beslag op publieke buitenruimte etc. Op basis van de horecacategorie kan een vergunning wel of juist niet verleend worden.

Wonen is toegestaan, maar niet op de begane grond. In de specifieke gebruiksregels van de bestemming is opgenomen dat 'het gebruik van achtererven van horecabedrijven als terras en/ of speeltuin niet is toegestaan'. Wel is er een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van achtererven. Deze keuze is gemaakt omdat gemeente Goes overlast van achtererven wil voorkomen. Door toch een afwijkingsmogelijkheid op te nemen kan in individuele gevallen een zorgvuldige afweging worden gemaakt of het gebruik van het achtererf wenselijk is.

De horecagelegenheden zijn specifiek bestemd in dit bestemmingsplan.

Kantoor

Met kantoor wordt in de bestemming 'Kantoor' bedoeld op de volgende definitiebepaling, welke is opgenomen in de begrippenlijst van de inleidende regels: 'een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op financieel, administratief, juridisch en ontwerptechnisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied'. Er is voor deze definitie gekozen omdat de bestemming 'Kantoor' zich met deze definitie duidelijk onderscheidt van de bestemming 'Detailhandel' en de bestemming 'Maatschappelijk'. Wonen, zowel op de begane grond als op de verdieping, is niet toegestaan.

Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor o.a. openbare dienstverlening, onderwijs, religie, welzijnsinstellingen en het verenigingsleven. Daarnaast is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen, zoals de 'molen' en 'horeca, categorie 2'.

Recreatie

De bestemming 'Recreatie' geldt voor de jachthaven met bijbehorende voorzieningen, zoals aanlegsteigers, botenhuizen, toiletgebouwen, ontspannings- en ondersteunende horecagelegenheden en overige havenvoorzieningen. Voor de jachthaven geldt dat de te bebouwen oppervlakte niet meer dan 25% mag zijn van het bestemmingsvlak. De goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De afstand van de gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.

Sport

De bestemming 'Sport' geldt voor de sportschool aan de Van de Spiegelstraat. Het uitoefenen van sportactiviteiten is hier toegestaan.

Verkeer

Alle openbare ruimten, verblijfs- en verkeersgebieden zijn bestemd tot 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn ook evenementen, terrassen en weekmarkt mogelijk gemaakt.

Water

Alle waterpartijen, waterlopen e.d. zijn onder de bestemming 'Water' geregeld. Toegestaan zijn: wateraanvoer en -afvoer, waterberging, waterhuishouding, paden, waterpartijen, vijvers en (primaire) waterlopen, alsmede bruggen, dammen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen ten dienste van de waterkering en nutsvoorzieningen. Ook is er een specifieke aanduiding voor de 'jachthaven'.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn een aantal specifieke bouwaanduidingen opgenomen. Binnen de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Op de gronden die zijn aangewezen met de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd. Ter plaatse van de aanduiding 'twee- aaneen' mogen vrijstaande en twee- aan een- gebouwde woningen worden opgericht. Daar waar de aanduiding 'vrijstaand' geldt, zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De goot- en bouwhoogten van deze woningen zijn aangegeven op de verbeelding.

6.2.3 Bestemmingsregels: dubbelbestemmingen

Naast enkelbestemmingen komen dubbelbestemmingen voor in bestemmingsplannen. Er is sprake van een dubbelbestemming wanneer op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen, functies en/of bouw- en gebruiksregelingen voorkomen, waarbij er rangorde is tussen de dubbelbestemming en de onderliggende enkelbestemming. In de bij de dubbelbestemming behorende planregels wordt de verhouding tussen deze functies geregeld.

De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen in de regel een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere enkelbestemmingen betrekking hebben, bijvoorbeeld Waarde - Archeologie.

Leiding – Gas

Ten behoeve van de in het gebied gelegen gastransportleidingen is de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' opgenomen.

Waarde – Archeologie 1 en 2

Op de gronden die zijn aangewezen als archeologisch waardevol gebied is de bestemming 'Waarde - Archeologie – 1' of 'Waarde – Archeologie – 2' gelegd. Bepaald is dat een omgevingsvergunning noodzakelijk is indien er werkzaamheden op onderhavige gronden verricht dienen te worden tot een bepaalde diepte en omvang.

Waarde – Cultuurhistorie

De zonering van het beschermd stadsgezicht is vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Het is een bestemming Waarde - Cultuurhistorie met drie verschillende aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorie A/B/C/D', ieder met een specifieke regeling.

Waarde – Natuur en Landschap

Daar waar op de verbeelding gronden zijn aangewezen voor 'Waarde – Natuur en Landschap' zijn de gronden bestemd voor het behoud en de versterking van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden, alsmede voor water, verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Waterstaat – Waterstaatkundige functie

Daar waar op de verbeelding gronden zijn aangewezen voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' zijn de gronden bestemd voor waterkering, waterbeheersing, kaden, dijksloten, sloten, watergangen en singels, opslag en onderhoud ten behoeve van vaar- en waterwegen, verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen, alsmede voor havens en sluizen ten dienste van de scheepvaart, de waterstaat

en de landbouw. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

6.2.4 Algemene regels

Antidubbelbepaling

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.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen omtrent algemene bouwregels. Het betreft hier bepalingen ten aanzien van bestaande maten en het overschrijden van bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat bepalingen voor algemene aanduidingen. Het betreft hier de algemene aanduiding voor de 'vrijwaringszone – molenbiotoop', de 'geluidzone – industrie' en de 'veiligheidszone – gas'

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn 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.

Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders zijn in dit artikel opgenomen om nutsgebouwtjes te kunnen bouwen, voor het overschrijden van bebouwingsgrenzen en om geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden.

Algemene procedureregels

Dit artikel bevat de procedureregels welke gelden bij de voorbereiding van een besluit tot het afwijken.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad Goes'.

7. HANDHAVING

7.1 Inleiding

De gemeenteraad heeft tot taak bestemmingsplannen vast te stellen voor het grondgebied van de gemeente. In elk bestemmingsplan wordt het door de gemeente gewenste ruimtelijke beleid voor een bepaald gebied vertaald. Een nieuw bestemmingsplan legt de bestaande ruimtelijke kaders vast en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. Het biedt de gemeente een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in een specifiek gebied. Om de kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde leefomgeving te behouden en te verbeteren, is het noodzakelijk dat na het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan de daaruit voortvloeiende regels ook daadwerkelijk worden nageleefd. In gevallen waarin regels niet uit eigen beweging worden nageleefd dient in beginsel handhavend te worden opgetreden. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, heeft een negatieve weerslag op de ruimtelijke kwaliteit, kan leiden tot rechtsongelijkheid, kan ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

7.2 Handhaving bestemmingsplannen

Onder handhaving wordt verstaan het nemen van maatregelen om de naleving van wettelijke voorschriften te bevorderen. Handhaving betreft dus niet alleen het daadwerkelijk repressief optreden tegen overtreders met behulp van sanctiemiddelen. Daaraan voorafgaand is het gewenst dat er heldere en hanteerbare regels zijn, moeten die regels kenbaar zijn en wordt er toezicht gehouden op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is derhalve een bestemmingsplan met handhaafbare regels. Dat wil zeggen: regels die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn. Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor effectieve handhaving. Een goede informatievoorziening draagt bij aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen. Hoewel sanctionering in de meest optimale situatie niet nodig zou moeten zijn, zullen zich in de praktijk altijd gevallen voordoen waarin achteraf opgetreden moet worden tegen illegale situaties. In dergelijke gevallen kan het college van burgemeester en wethouders wettelijke dwangmiddelen inzetten om overtredingen gedwongen te (laten) beëindigen, zoals het opleggen van een last onder bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

7.3 Handhavingsbeleid

De doelstelling van handhaving is het bevorderen van de naleving van wettelijke regels en het herstellen van overtredingen. Handhavend optreden in geval een overtreding is geconstateerd, is een beginselplicht, dat door middel van het voeren van een transparant beleid ingezet moet worden om de doelstelling te bereiken. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan een leefbare en veilige woonomgeving voor de inwoners van de gemeente. De door het college van B&W aangewezen toezichthouders, zijn belast met het toezicht op de naleving van onder meer de ruimtelijke regelgeving. Deze taak wordt zo veel mogelijk consistent en stelselmatig uitgevoerd, zodat aan de beginselen van behoorlijk bestuur zoals rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en zorgvuldigheid kan worden voldaan. Ook daarvoor is het

nodig handhavingsbeleid vast te stellen. Het handhavingsbeleid is, zoals vele andere beleidsvelden, altijd in beweging. Met behulp van monitoring wordt periodiek geëvalueerd en wordt zo nodig het beleid bijgesteld. De gemeente kan niet overal en altijd toezien op naleving van regels, waardoor het noodzakelijk is prioriteiten te stellen. De handhavingsprioriteiten worden steeds vastgesteld op basis van een risico-analyse. Jaarlijks wordt op basis van het beleid een handhavinguitvoeringsprogramma vastgesteld zodat inzichtelijk wordt op welke wijze de beschikbare handhavingscapaciteit in een bepaald jaar wordt ingezet. Het handhavingsbeleid is erop gericht om zo veel mogelijk integraal te handhaven.

Het houden van toezicht op illegale bouw en strijdigheid met bestemmingsplannen scoort dusdanig dat de prioriteit gemiddeld tot hoog genoemd kan worden. Wanneer een aspect een lage prioriteit heeft, betekent dit overigens niet dat de regel overtreden mag worden. De beginselplicht tot handhaving, zoals die door de Raad van State is geformuleerd, is onverkort van kracht. Er zal dus altijd serieus met constatering en klachten worden omgegaan, ook al is de prioriteit van desbetreffende overtreden norm laag. Echter, de focus van de toezichthoudende ambtenaren zal met name zijn gericht op de gestelde prioriteiten zoals opgenomen in het beleid.

7.4 Opleggen sancties

Wanneer een overtreding niet vrijwillig wordt beëindigd, wordt doorgaans gekozen voor het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom om een overtreder te dwingen een illegale situatie te beëindigen. Deze bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen hebben een reparatoir karakter en zijn met vele juridische waarborgen omkleed. Omdat een overtreding van het bestemmingsplan in de Wet op de economische delicten is aangemerkt als een economisch delict, is ook strafrechtelijke handhaving een optie. Privaatrechtelijke handhaving is minder geschikt. Tot het gedogen van overtredingen wordt slechts in uitzonderlijke gevallen overgegaan, bijvoorbeeld wanneer in redelijkheid niet meer voldaan kan worden aan de geldende regels en aanpassing van de regelgeving aan gewijzigde beleidsinzichten nog niet heeft plaatsgevonden.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Onderhavig plan betreft een conserverend bestemmingsplan voor een bestaande situatie en voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Om die reden is het opstellen van een exploitatie achterwege gelaten. De financiële betrokkenheid van de gemeente zal bij mogelijke investeringen per geval worden afgewogen. Bij die percelen waarvoor een wijzigings- danwel afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de financiële haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond.

9. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING

9.1 Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, in het kader van het vooroverleg waar nodig het plan te worden toegezonden aan besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten en dergelijke. In bepaalde gevallen kan worden afge- weken van het vereiste vooroverleg.

Het plan is in vooroverleg gezonden naar de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen, Rijkswaterstaat, de Veiligheidsregio Zeeland, DNWG, de Gasunie, TenneT en de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed. Er zijn vijf vooroverlegreacties binnengekomen. Deze zijn afkomstig van Nederlandse Gasunie, TenneT, Veiligheidsregio Zeeland, provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen.

De vooroverleg reacties zijn samengevat en beantwoord in de Antwoordnota voorontwerpbestemmingsplan, welke is opgenomen als bijlage. De vooroverleg reacties leiden tot de volgende aanpassingen:

- De QRA's voor tankstation De Baar en voor de spoorlijn Sloehaven-Roosendaal worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.
- Paragrafen 2.3.8, 2.3.9 en 2.3.12 van de toelichting op het bestemmingsplan worden geactualiseerd.

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

9.2 Inspraak

Voorafgaand aan de -formele- bestemmingsplanprocedure is een inspraakprocedure opgezet. Het voorontwerpbestemmingsplan "Binnenstad Goes" heeft van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 zes weken ter inzage gelegen voor inspraak.

Er zijn gedurende de termijn dat het plan ter inzage heeft gelegen drie inspraakreacties ontvangen, alle afkomstig van inwoners van het plangebied. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Antwoordnota voorontwerpbestemmingsplan, welke is opgenomen als bijlage. De inspraakreacties leiden tot de volgende aanpassingen:

- De bestemming van het kantoorpand Vosmaerstraat 4 wordt aangepast naar "Gemengd".
- De bestemming van het kantoorpand Rimmelandplein 1A wordt aangepast naar "Gemengd".

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

9.3 Ontwerpbestemmingsplan

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken van 10 maart tot en met 20 april 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen en de beantwoording zijn samengevat in de Antwoordnota ontwerpbestemmingsplan, welke is opgenomen als bijlage. De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen:

- Voor het pand aan de Zusterstaat 2A wordt alsnog een mogelijkheid opgenomen voor een gebruik ten behoeve van een speelautomatenhal en horeca.
- De planologisch relevante gasdrukmeet- en regelstations en leidingtracés worden alsnog voorzien van een toepasselijke bestemming of (gebieds)aanduiding met bijbehorende regels.

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

Toelichting

Regels

