

1.	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2.	LOCATIE EN BOUWPLAN	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3.	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Regionaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	9
4.	RANDVOORWAARDEN	11
4.1	Archeologie	11
4.2	Bodem	12
4.3	Externe veiligheid	12
4.4	Flora en fauna	14
4.5	Geluidsaspecten	15
4.6	Kabels en leidingen	15
4.7	Luchtkwaliteit	15
4.8	Water	16
5.	PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN	19
5.1	Verbeelding	19
5.2	Planregels	19
5.3	Bestemmingsbepalingen	19
5.4	Algemene regels	20
6.	UITVOERBAARHEID	21
6.1	Economische uitvoerbaarheid	21
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

1. INLEIDING

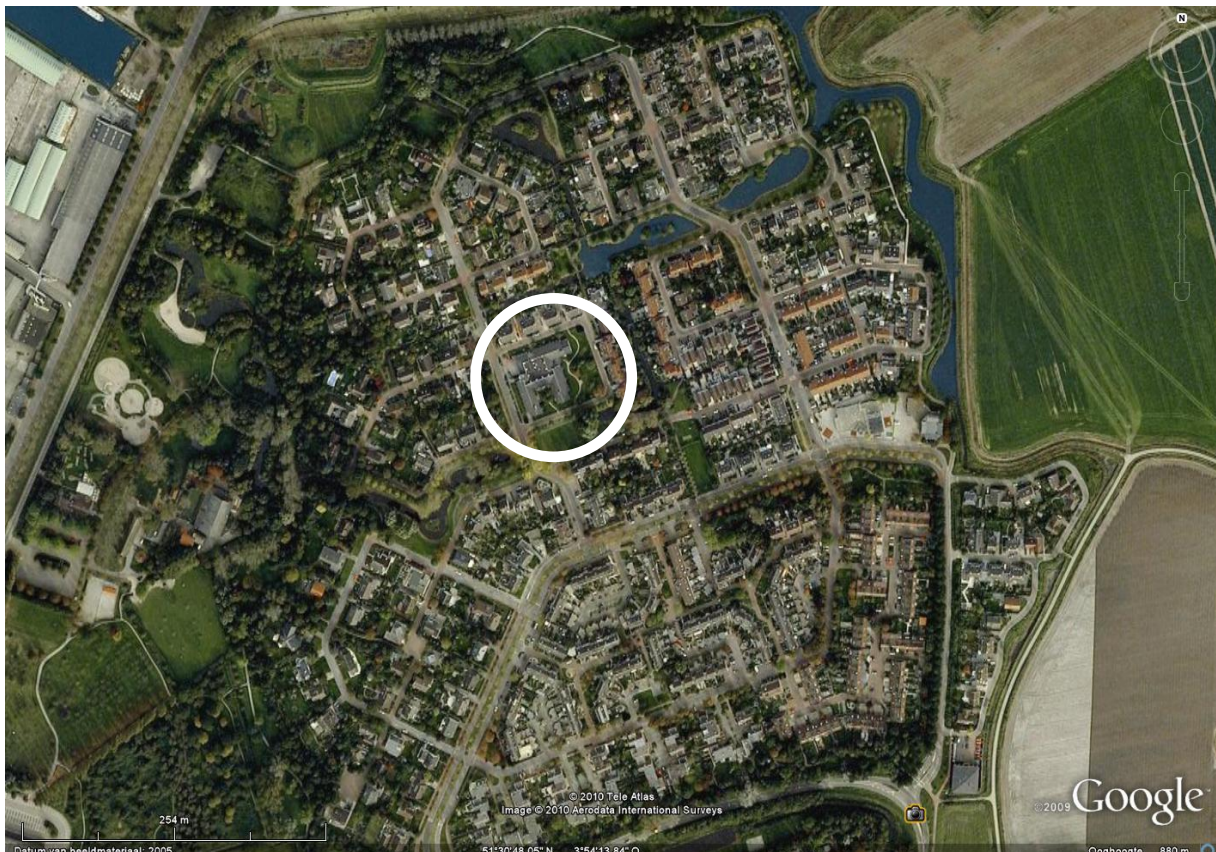
1.1 Aanleiding en doel

In de wijk Noordhoek in Goes is de locatie de 'Ganzeveste' gelegen. Op deze locatie was voorheen een gezinsvervangend tehuis gevestigd, wat inmiddels is verplaatst naar de Beukenstraat in Goes. RWS heeft de locatie aangekocht. Marsaki RWS.com bv is in 2008 begonnen met het ontwikkelen van een plan voor deze locatie. In augustus 2009 zijn de opstallen gesloopt en is het terrein woonrijp gemaakt.

Om goed in te kunnen spelen op de wensen van de markt heeft het plan uiteindelijk een flexibele invulling gekregen. Het flexibele plan gaat uit van de bouw van 6 tot 12 woningen en is aangeboden aan de gemeente Goes. De gemeente heeft in hoofdzaak hiermee ingestemd (6 september 2010).

Op de locatie 'Ganzeveste' rust momenteel de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is de ontwikkeling van woningen niet mogelijk. Hiervoor dient afgeweken te worden van de huidige bestemming. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van 6 tot 12 grondgebonden woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



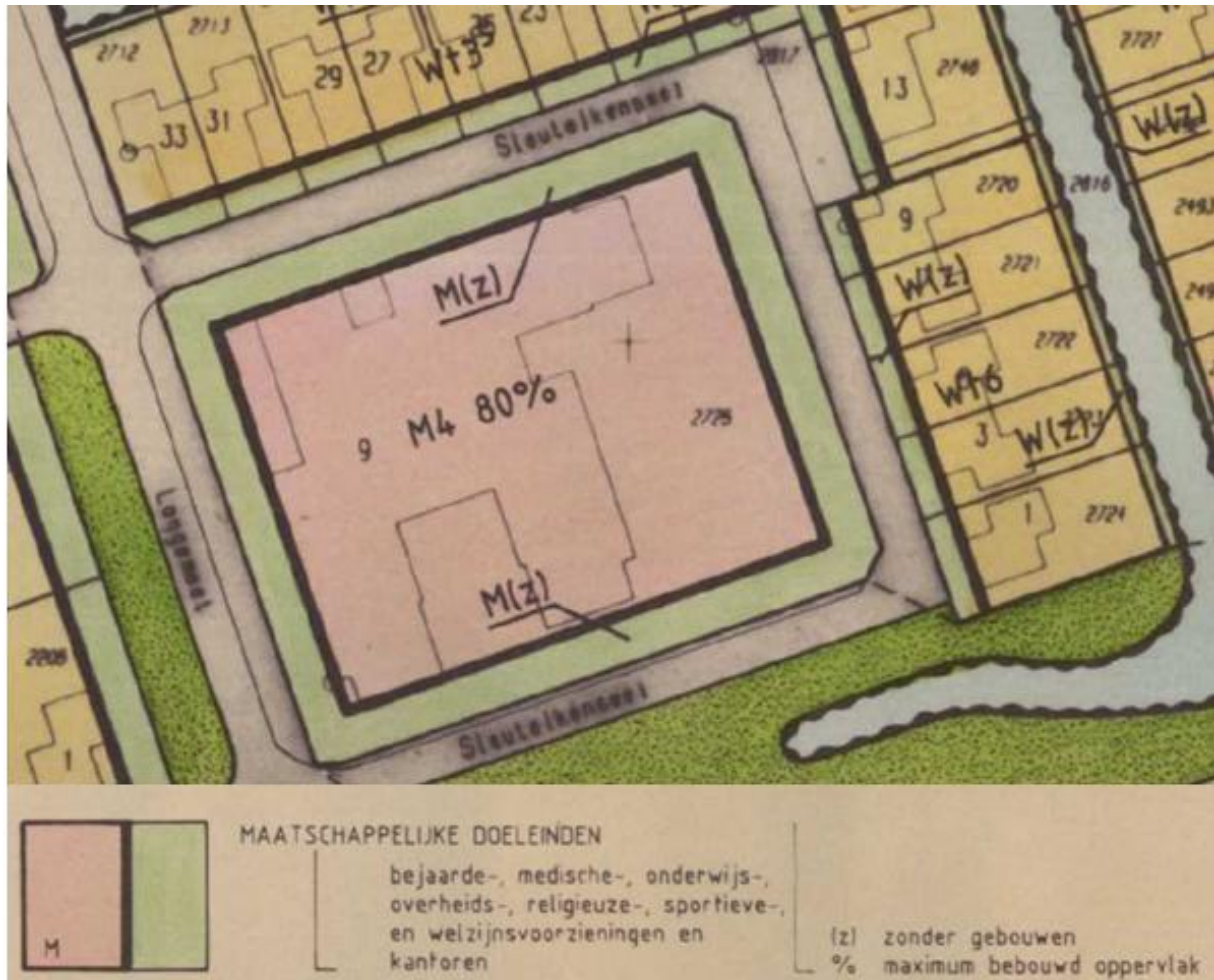
Afbeelding 1 Ligging plangebied

De planlocatie 'Ganzeveste' is gelegen in de wijk Noordhoek. De noord-, oost-, en zuidzijde van het plangebied liggen aan de Sleutelkenswei. De westzijde is gelegen aan de Langemeet.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan "Noordhoek I" te Goes, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 september 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland op 28 oktober 1997.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Noordhoek I' te Goes

Afbeelding 2 is een uitsnede van het vigerende bestemmingplan 'Noordhoek I', waarin de planlocatie als bestemming Maatschappelijke doeleinden heeft. Het bouwvlak mag hierin voor 80% bebouwd worden met een maximale goothoogte van 4 meter.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt bovengenoemd bestemmingsplan, voor zover gelegen binnen het plangebied, vervangen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.

- **Planregels:**
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en opstellen juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- **Toelichting:**
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven alsmede het nieuwe bouwplan toegelicht. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de randvoorwaarden aan bod. Hieronder wordt onder andere verstaan geluid, bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk vijf geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. LOCATIE EN BOUWPLAN

2.1 Huidige situatie

De locatie 'Ganzeveste' is gelegen in Goes. Goes is een centraal in Zeeland gelegen, compacte stad met een aantrekkelijk (historisch) centrum, dat voor Zeeuwse begrippen als 'stedelijk' gekenmerkt kan worden. Het aanbod aan voorzieningen is relatief groot, vanwege de rol als centrum functie voor de omliggende dorpen.

De stad bevat een achttal wijken, waarvan één Noordhoek is, de wijk waar de planlocatie ligt. De wijk is gebouwd tussen 1975 en 1990 en heeft bijna 1.700 inwoners. De begrenzing wordt gevormd door de Ringbaan-Oost, het recreatiegebied de Hollandsche Hoeve, de Kattendijksedijk en de nieuwbouwwijk Mannee. De woonfunctie overheerst in Noordhoek. Aan de zuidzijde ligt een schil met een stedelijk woonmilieu bestaand uit aaneengesloten grondgebonden woningen. Aan de west- en noordzijde is een meer landelijk woongebied te vinden, aansluitend op de groengebieden van de Hollandsche Hoeve en Kattendijksedijk. Dit gedeelte bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Het groene karakter van de wijk komt tot uiting in de groene longen en waterpartijen die in oost-west en noord-zuid richting door de wijk lopen en aansluiten op de omliggende groengebieden.

Het plangebied is gelegen aan de Langemeet en de Sleutelkenswei. Aan de noord- en oostzijde is het plangebied omringd door twee-onder-een-kap woningen die met de voorzijden gericht staan naar het plangebied toe. Aan de zuidzijde is een groene zone gelegen die verder loopt door de gehele buurt. De Langemeet is aan de westzijde van het plangebied gelegen. Aan de andere kant van deze weg zijn vrijstaande woningen gelegen.

In 2009 zijn de opstallen van het gezinsvervangendtehuis gesloopt en is de grond bouwrijp gemaakt. Na het bouwrijp maken heeft het terrein tot aan de bouw van de nieuwe woningen braak gelegen. Om het gebied tijdelijk in te passen in de omgeving is een grasveld aangelegd, wat met enkele regelmaat bijgehouden wordt.



Afbeelding 3 Impressies huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Om aan te sluiten bij de omgeving worden op de locatie 'Ganzeveste' woningen gerealiseerd. De vraag van de markt verandert voortdurend en om hier zo goed mogelijk op in te spelen dient het plan zo flexibel mogelijk te blijven. Hierdoor krijgt het gebied een bestemmingsvlak voor Wonen, waarop alleen een bebouwingslijn/rooilijn is aangegeven. De uiteindelijke verkaveling wordt afgestemd op de wensen van de toekomstige bewoners.

Het woningprogramma bestaat uit twee typen vrijstaande woningen, welke afhankelijk van de marktvraag gerealiseerd kunnen worden. De twee types bestaan uit een vrijstaande woning en een ruimere vrijstaande woning. In de basis zijn de twee typen gelijk, bestaande uit één bouwlaag met een opbouw.

De flexibiliteit binnen het plan is groot. Door de gemeente zijn randvoorwaarden gesteld waaraan het plan moet voldoen om de omwonenden en de gemeente duidelijkheid te geven. Het gaat om de volgende voorwaarden:

- op het perceel wordt een bestemming Wonen gelegd waarbij het bouwvlak wordt begrensd zoals met de stippellijn is aangegeven;
- de goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 4,5 m;
- de maximale dakhelling is 55 graden;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m;
- de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 13 m;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is 3 m (bij geschakeld en 2-onder-1-kap aan één zijde);
- hiervan is ontheffing mogelijk voor een afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens tot 1,5 m;
- de voorgevels dienen minimaal 60% in de rooilijn geplaatst te worden;
- de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel bedraagt maximaal 50%;
- de goothoogte aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,20 m;
- de parkeernorm is 1,8 pp/woning. Hiervan dient minimaal 1 pp op eigen terrein gerealiseerd te worden (5 m diep en 2,5 m breed);
- de norm voor bezoekers parkeren is minimaal 0,3 pp/woning.



Afbeelding 4 Sfeerimpressie Ganzeveste



Parkeervoorzieningen

Per nieuwe woning zullen twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd worden. Hierdoor ontstaat geen extra parkeerdruk in het openbaar gebied.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingesteld met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 is vastgelegd in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en op de ruimtelijk bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het Rijk schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijk beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Aangaande steden, dorpen en bereikbaarheid staat borging van de basiskwaliteit centraal. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten alsmede borging van milieukwaliteit en externe veiligheid moeten hieraan bijdragen.

Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Milieu en externe veiligheid worden verbeterd door normen en randvoorwaarden, corresponderend met de tenminste gewenste basiskwaliteit, vast te leggen en deze in een vroegtijdig stadium bij de (ruimtelijke) planvorming te betrekken.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Zeeland 2006-2012

Het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 is een integraal beleidsstuk en vervangt een aantal bestaande sectorale beleidsstukken zoals onder meer het Streekplan, het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan. Het betreft een op ontwikkeling en uitvoering gericht plan met een planhorizon van zes jaar (2006-2012). Het Omgevingsplan bevat de visie en de rol van de provincie Zeeland, wat in onderstaande alinea's in deze volgorde toelichting krijgt.

In de visie van de provincie is voor Zeeland karakteristiek dat het een open, groenblauw gebied is, een rivierendelta dat als een eiland te midden van verstedelijkte gebieden ligt en een onderdeel van de ecologische kustzone van Noordwest-Europa is. Het streven is gericht op een vitale samenleving en vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en bewerkstelligen. De bestaande kwaliteiten bieden kansen, maar het benutten van deze kansen mag er niet toe leiden dat die of andere kwaliteiten verloren gaan. Centraal thema is "duurzaam ontwikkelen". De volgende drie doelen zijn daarbij gesteld:

1. faciliteren van de economische dynamiek;
2. bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek;
3. versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Volgend aan de rijkstrend van decentralisering en deregulering stelt de provincie zich als rol wat terugtrekend en meer faciliterend en coöperatief op. Het Omgevingsplan Zeeland wordt gehanteerd als kader voor toetsing en voor de inzet van instrumenten. Voorts wordt een kwaliteitsteam van meedenkers ingesteld waarop initiatiefnemers en belanghebbenden een beroep kunnen doen, wat impuls zal geven aan het kwaliteitsdenken. Het "voor-wat-hoort-wat-principe" beoogt eveneens de instandhouding en verbetering van duurzame kwaliteit en werkt als volgt: wanneer een ontwikkelende ondernemer profiteert van de aanwezige kwaliteiten zal door die ondernemer tevens geïnvesteerd moeten worden in het behoud en de versterking van deze kwaliteiten.

De kern Goes is aangeduid als één van de stedelijke centra. Voor Terneuzen, Middelburg, Vlissingen en Goes geldt dat zij in onderlinge afstemming en samenwerking hun verzorgende functie voor het provinciale grondgebied moeten waarmaken en versterken. Ruimtelijk gezien geldt: bundeling van bestaande en nieuwe stedelijke functies binnen de bestaande stedelijke context; zo moet 50% van de woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan de bundeling van functies binnen de bestaande stedelijke context.

3.3 Regionaal beleid

Regiovisie Bevelanden: themavisie "De Bevelanden woont!"

In deze regionale woonvisie is aangegeven op welke wijze de vijf gemeenten (Goes, Kapelle, Reimerswaal, Borsele en Noord-Beveland) de komende jaren in regionaal verband invulling wensen te geven aan de (beperkte)speelruimte die ze hebben op de woningmarkt. De regio streeft hierbij naar een gezonde woningmarkt waarbij vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, vrijwel in evenwicht zijn. Zij wil daarbij maximale beleidsvrijheid bij het maken van keuzen aangaande het thema wonen. De regio stelt bij het maken van keuzen de burger centraal en wil deze, zover het binnen haar vermogen ligt, zo goed mogelijk faciliteren. In dit kader worden de volgende doelen voorgestaan:

- voldoende aanbod creëren (voldoen aan de kwantitatieve vraag);
- keuzemogelijkheid bieden aan de woonconsument (voldoen aan de kwalitatieve vraag);
- benutten van de kansen die een wooneconomie biedt. Woningbouw genereert geld dat aan de regio ten goede komt. Daarbij stellen de gezamenlijke gemeenten wel uitdrukkelijk kwalitatieve randvoorwaarden, zoals:
 1. een duurzame inrichting van de regio;
 2. leefbaarheid, de Bevelandse gemeenten stellen zich op het standpunt dat bouw mogelijkheden in beginsel bij iedere kern aanwezig moeten zijn, mits deze zich kwalitatief en kwantitatief blijven verhouden tot de omgeving;
 3. aandacht voor kwetsbare groepen.

De visie kent een duidelijk kwalitatieve, ruimtelijke insteek, waarbij de behoefte van de woonconsument centraal staat.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan het beleid. Door het creëren van aanbod dat voldoet aan de wensen van de woonconsument.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Goes

De Woonvisie Goes is de eerste visie gericht op wonen. De visie heeft betrekking op een periode van 2008 tot 2015 en met hier een daar een doorkijk naar een verdere toekomst.

De gemeente Goes is opgebouwd uit de stad Goes en een achttal kleine kernen. Het is een aantrekkelijke woongemeente, met vooral rustige, ruime en groene woonmilieus met een hoog voorzieningenniveau. Het hoge voorzieningenniveau leidt er ondermeer toe, dat een aanzienlijk deel van de mensen die zich in Goes vestigen, van buiten Zeeland afkomstig is. De woonvisie gaat uit van de eigen kracht van Goes door het versterken van de kwaliteiten van bestaande wijken en dorpen en het vergroten van de diversiteit en de kwaliteit van de woningvoorraad.

Goes kiest ervoor om de komende jaren meer woningen te bouwen dan voor de eigen behoefte noodzakelijk is. Waarvoor de volgende redenen zijn:

- de woningbouwproductie is de laatste jaren aanzienlijk achtergebleven;
- door de kwaliteit van het wonen in Goes worden relaties veel huishoudens van buiten Goes aangetrokken;

- een aanzienlijk deel van de nieuwbouwproductie bestaat uit kleine inbreidingsplannen met een hoog risicoprofiel. Naar verwachting zal een aanzienlijk deel van deze plannen niet in de planperiode worden gerealiseerd
- volgens het convenant Woningbouwafspraken zal Goes met Terneuzen de tegenvallers in de woningbouwproductie van Middelburg en Vlissingen opvangen.

Conclusie

De realisatie van nieuwe woningen past binnen dit beleid.

Woningbouwplanning 2010-2019 gemeente Goes

Door de gemeente Goes is de openbare woningbouwplanning 2010 tot en met 2019 vastgesteld. In deze planning is de locatie Ganzeveste opgenomen met als programma maximaal 12 eengezinswoningen koop in de dure prijsklasse. De oplevering van deze woningen staat in de woningbouwplanning vermeld in 2012.

Conclusie

De realisatie van nieuwe woningen past binnen dit beleid.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Archeologie

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Met de invoering van het Verdrag van Malta binnen de Monumentenwet zal archeologie een prominenter rol krijgen binnen de ruimtelijke ordening. Met de wetswijziging wordt archeologie voortaan een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces. In de planvormingfase bepalen rijk, provincies en gemeenten welke archeologische waarden in het geding zijn. Voor het bestemmingsplan betekent dit concreet het volgende:

- De gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische vondsten;
- In een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden worden opgenomen. De aanvrager van een omgevingsvergunning kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. Zo nodig kunnen aan de omgevingsvergunning regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in kaart te worden gebracht of archeologische waarden gevaar lopen en hoe hiermee omgegaan wordt tijdens de uitvoering van het project.

In november 2010 is door ArcheoPro¹ een archeologisch bureauonderzoek en een karterend booronderzoek uitgevoerd.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische resten uit de ijzertijd en de Romeinse tijd.

De resultaten van het bureauonderzoek gaven aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren in de vorm van karterend booronderzoek. Hiertoe dienen verdeeld over het plangebied vijf boringen te worden gezet tot in de top van het veen of tot een minimale diepte van twee meter beneden het maaiveld. Eén boring is conform de eisen van de provincie Zeeland doorgezet tot 4,0 meter –mv.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem uit een enkele meters dik pakket (zandige) klei of zeer fijn, kleilig zand bestaat. Het sediment is fijn gelaagd, afgezet in een wadden- of lagunemilieu en behoort tot het laat-holocene (middeleeuwse) laagpakket van Walcheren. De bovengrond is als gevolg van de voormalige bebouwing en recente sloopwerkzaamheden tot een diepte van circa 70 cm sterk verstoord. In boring 2 gaat het mariene laagpakket van Walcheren op een diepte 3,0 meter –mv via een dunne kleilaag over in een veenlaag. Deze veenlaag behoort waarschijnlijk tot het midden-holocene Hollandveen (formatie van Nieuwkoop). In de boringen 1 en 5 is deze veenlaag echter niet aangetroffen; het lijkt er dus op dat hier sprake is van een erosierestant.

Vanwege het ontbreken van archeologische indicatoren en/of lagen en het ontbreken van een intacte, aaneengesloten laag Hollandveen kan de archeologische verwachting ten aanzien van behoudenswaardige resten uit de ijzertijd en/of Romeinse tijd worden teruggebracht naar laag. De diepte van de top van het Hollandveen in boring 2 ligt bovendien op meer dan 3 meter –mv, ruim beneden de ingreepdiepte voor de geplande bouw van woningen. De bovengrond is tot circa 70 centimeter –mv sterk verstoord waardoor ook de verwachting ten aanzien van behoudenswaardige post-middeleeuwse resten laag is. Op basis van bovenstaande bevindingen wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren.

¹ ArcheoPro Archeologisch rapport Nr. 10114, Ganzeveste, Gemeente Goes, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, juni 2011

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Goes, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.2 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht.

Door SMA Zeeland B.V. is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit een vooronderzoek, een veldonderzoek, chemische analyses, een interpretatie en een toetsing. Het doel van dit onderzoek is inzicht te verkrijgen of het voormalige, dan wel huidige gebruik van de onderhevige locatie en zijn omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem (grond en grondwater). Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies gekomen.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood en kwik aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetroffen.

Voor het onderzoek is uitgegaan van de hypothese onverdacht. Deze hypothese dient op grond van de onderzoeksresultaten formeel te worden verworpen.

Hierop volgend is het volgende aanbevolen. De aangetroffen gehalten aan lood en kwik in de grond en barium in het grondwater zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksplanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen voor de locatie. Wel dient rekening mee te worden gehouden dat verontreinigde grond niet zonder meer mag worden verplaatst op of van de onderzoekslocatie.

4.3 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op basis van de 10^{-6} contour uit de BEVI is bebouwing niet toegestaan:

- Rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Gevaarlijke stoffen die worden vervoerd over de weg, het spoor, het water of per buisleiding leiden tot knelpunten voor het plaatsgebonden risico indien er langs de transportassen een 10^{-6} contour ligt.

² Sagro Milieu Advies Zeeland B.V., Eindrapport verkennend bodemonderzoek – Langemeet 9 te Goes, 3 september 2009, projectnummer 2390151



Afbeelding 6 Risicokaart externe veiligheid

Transport over water

In de buurt van het plangebied is het Havenkanaal gelegen. In de risicoatlas voor vervoer gevaarlijke stoffen over water is het Havenkanaal niet aangewezen als hoofdvaarweg. Gesteld kan worden dat over het Havenkanaal weinig tot geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen of in de directe omgeving van het plangebied is geen vaarweg die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorweg aanwezig is die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

In het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over de weg

De hoofdontsluitingsweg van de buurt wordt gevormd door de Noordhoeklaan. Deze laan sluit aan op de Ringbaan Oost, wat een ontsluitingsweg is voor Goes in zijn geheel. Beide wegen zijn geen wegen waar vervoer van gevaarlijke stoffen over plaats vindt. Waardoor dit geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid met zich meebrengt.

Inrichtingen

De Risicokaart van Zeeland geeft aan dat er binnen of in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn.

Maatregelzone

In Zeeland is de kerncentrale Borssele gelegen. Ondanks dat deze centrale niet in de nabije omgeving van het plangebied ligt, heeft de maatregelzone van de centrale een grote reikwijdte, met daarin verschillende gradaties. Het plangebied is gelegen in de type zone 'schuilen'. Dit brengt echter geen belemmeringen met zich mee voor het plangebied.

4.4 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft als doel zeldzame en in het wild voorkomende plant- en diersoorten in stand te houden. De wet bevat ook de implementatie van de soorten beschermingsbepalingen van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Het doel van de Vogelrichtlijn is het bieden van bescherming en ontwikkelingsperspectief voor leefgebieden van zeldzame en bedreigde vogelsoorten en bescherming van alle vogelsoorten. De Habitatrichtlijn richt zich op de instandhouding van “natuurlijke habitats” en “wilde flora en fauna”.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ‘Ganzeveste’ behoort niet tot een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Het valt ook niet onder de Natuurbeschermingswet.

In de omgeving van het plangebied is een gebied gelegen wat behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Ecologische Hoofdstructuur van Nederland is het geheel van natuurgebieden en de verbindingen daartussen. De overheid heeft deze gebieden aangewezen omdat door de verstedelijking de natuur in omvang steeds verder afnam. Door natuurgebieden aan elkaar te verbinden kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Gezien de afstand tussen het plangebied en de EHS leidt dit niet tot beperkingen voor het plangebied.



Abbeelding 7 Ligging Ecologische Hoofdstructuur

Bescherming van soorten

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen, of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Deze verboden gelden niet alleen voor de zeldzame, maar voor alle in het wild levende plant- en diersoorten. Wanneer in een bepaald gebied activiteiten plaatsvinden die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde diersoorten kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken. Dit is zeker het geval wanneer in het betreffende gebied dieren voorkomen die op de Rode Lijst van bedreigde soorten staan.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de bovenstaande wetgeving. Voor het gebied is een bureauonderzoek uitgevoerd op basis van het Natuurloket en de Nationale Databank Flora en Fauna. Onderzoek is gedaan voor het kilometerhok 51-392. Binnen dit gebied zijn een aantal vaatplanten, mossen, zoogdieren, vogels en amfibieën waargenomen die vallen binnen de Flora- en faunawet.

Aangenomen kan worden dat deze soorten zich niet bevinden binnen het plangebied. In 2009 zijn de opstallen op de locatie gesloopt en tot aan de bouw van de woningen is er een grasveld gelegen op de locatie. Het gras wordt regelmatig kort gemaaid waardoor het terrein geen foerageergebied of rustgebied kan zijn voor vogels en andere dieren. Daarnaast zijn binnen het onderzochte kilometerhok onder andere de Hollandsche Hoeve gelegen en de Ecologische Hoofdstructuur, langs de Kattendijksedijk. Deze gebieden zijn wel aangewezen als foerageergebied of rustgebied van vogels en andere dieren. Naar verwachting zijn de meeste soorten aangetroffen in die gebieden.

4.5 Geluidsaspecten

Ingevolge de Wet geluidhinder hebben op grond van artikel 74 Wet geluidhinder alle wegen een zone waarbinnen nieuwe geluidgevoelige functies zoals “wonen” geen hogere geluidsbelasting op de gevel mogen ontvangen dan de voorkeursgrenswaarde van 50dB(A). Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door de gemeente. Het beleid, dat de gemeente Goes nastreeft, heeft tot doel zo min mogelijk situaties met een verhoogde geluidbelasting (hogere waarde) te creëren. Geluidhinder van wegverkeer kan een beperkende rol spelen indien er sprake is van nieuwe woningbouwlocaties. Bij voorliggend plan is er sprake van de situatie “nieuwe woning, bestaande weg”.

Ingevolge artikel 74 lid 2 Wet geluidhinder hebben wegen die als woonerf zijn aangeduid of waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt geen onderzoekszone. Alle wegen in de omgeving van het plangebied zijn 30 km/uur met een lage verkeersintensiteit.

4.6 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen, watertransportleidingen en rioolpersleidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Binnen het plangebied zijn geen leidingen aanwezig.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit, ofwel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde). De jaargemiddelde norm voor NO₂ is 40 µg/m³, net als de norm voor PM₁₀. Het maximaal aantal keren per jaar dat de 24-uurgemiddelde hoger mag zijn dan de grenswaarde is 35 dagen. Deze normen moeten uiterlijk in 2010 gerealiseerd zijn.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van vijfhonderd nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en duizend nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze,

bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

In onderhavig plangebied worden 6 tot maximaal 12 nieuwe woningen gerealiseerd. Deze aantallen liggen daarmee onder de eerder genoemde grens van 500 woningen. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.8 Water

4.8.1 Inleiding

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. Het is één van de instrumenten om het waterbeleid voor de 21^e eeuw vorm te geven. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Water en Ruimtelijke Ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, et cetera, te voorkomen.

Waterbeleid

Omgevingsplan Zeeland

De Provincie Zeeland heeft in 2006 het Omgevingsplan Zeeland vastgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd.

Waterplan Goes 2005-2010

De gemeente Goes heeft samen met de provincie en het waterschap Zeeuwse Eilanden het Waterplan Goes 2005-2010 opgesteld. Hierin wordt eveneens als in het provinciale waterhuishoudingplan gestreefd naar duurzame watersystemen: watersystemen die nu en in de toekomst de afgesproken functies kunnen vervullen en voldoen aan de eisen die er aan gesteld worden.

4.8.2 Watersysteembeschrijving huidige situatie

Algemeen

De huidige bestemming van de inbreidingslocatie is maatschappelijke doeleinden.

Op basis van de algemene provinciale waterkansenkaart kan gesteld worden dat het plangebied minder geschikt is voor stedelijke uitbreiding. Daarnaast wordt vermeld dat:

- de bodem van het plangebied deels beperkt, deels ongeschikt is voor infiltratie;
- in een groot deel van het plangebied is geen sprake van zoute kwel, voor een deel heeft het gebied te maken met zeer geringe zoute kwel en in een tweetal hoeken is sprake van een geringe hoeveelheid zoute kwel;
- in het plangebied is een zoete waterbel aanwezig;
- op deze locatie is een sterke zettinggevoeligheid.

Bodem

Uit boringen, van eerder genoemd bodemonderzoek, is gebleken dat de bodem tot 300 cm–mv voornamelijk bestaat uit zandige klei en kleiige zand.

Grondwatersysteem

Het grondwaterniveau in het plangebied varieert tussen de 1,35 m en 1,96 m onder maaiveld.

Riolering

Ter plaatse van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig onder de huidige infrastructuur.

Hoogteligging

Het huidige plangebied heeft aan de Langemeet een maaiveldhoogte van NAP +0,35 m en ter plaatse van de Sleutelkenswei een maaiveldhoogte van NAP +0,96 m.

4.8.3 Watersysteembeschrijving toekomstige situatie

Ontwatering/grondwateroverlast

De gewenste grondwaterstand onder de woningen bedraagt op zijn minst 0,70 m beneden maaiveld. Als gebouwd wordt zonder kruipruimte, wordt een ontwateringsdiepte van -0,50 m-mv gehanteerd. De bebouwing zal niet voor bodemdaling zorgen. Ter plaatse van wegen is een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 m gewenst, om voldoende draagkracht te waarborgen en vorstschade te voorkomen. Het grondwaterniveau in het plangedeelte varieert tussen de 1,35 m en 1,96 m onder maaiveld. Gezien de grondwaterstanden kan ervan uit worden gegaan dat de ontwateringsdiepte van 0,70 m haalbaar is.

Waterkwantiteit

In geval van uitbreiding van de verharding, zoals wegen en dakoppervlakten, dienen compenserende maatregelen genomen te worden. Bij de huidige bestemming is een maximaal verhard oppervlak van 1850 m² toegestaan. Bij de bouw van 6 tot 12 woningen worden deze vierkante meters verhard oppervlak niet verhoogd, zodoende zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Riolering

Ter plaatse van het plangebied ligt nu een gemengd rioolstelsel. Uit gegevens van de gemeente komt naar voren dat zware neerslag niet leidt tot wateroverlast in de wijk Noordhoek.

Vanuit de gemeente is de voorwaarde gesteld dat een hemelwaterafvoer (hwa) en een droogweerafvoer (dwa) uitlegger vanuit de woningen worden meegenomen, zodat een gescheiden rioolstelsel ontstaat. Het waterschap en de gemeente willen dat het dakoppervlak en de terreinverharding van de woningen rechtstreeks op de vijverpartij aangesloten wordt, zodat dit water niet naar het rioolstelsel gaat. Het oppervlakkig afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater is in dit geval niet mogelijk, omdat men vastzit aan de bestaande maaiveldhoogte.

Het waterschap heeft aangegeven hergebruik in overweging te nemen in relatie tot de infiltratievoorziening (diepe bak met open bodem en dan dus grond(regen)water ter beschikking).

Om het hemelwater naar de vijverpartij te leiden kan door het openbaar gebied een hemelwaterriool aan worden gelegd. Een andere mogelijkheid, wat de voorkeur van de gemeente heeft, is dat binnen het plangebied op eigen terrein van Marsaki RWS.com bv de voorzieningen worden aangelegd. Voor beide oplossingen geldt dat er slechts één uitstoomleiding naar de vijver gelegd mag worden. In nader overleg tussen het waterschap, de gemeente en Marsaki RWS.com bv zal een definitieve oplossing en de uitwerking worden gekozen.

Bij de aanleg van nieuwe verhardingen is het toepassen van waterpasserende verharding voorzien van fundering wenselijk. Op deze manier wordt het water langer vast gehouden in het plangebied en wordt het vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater.

De capaciteit van de riolering voor de droogweerafvoer is voldoende. Als de revisie klopt moet de uitlegger voor het water vanuit de woningen aangesloten worden op de riolering.

Voor de aanleg van de watervoorzieningen geldt het BLVC plan van de gemeente Goes. Dit om er zeker van te zijn dat er vooropname plaats vindt, zodat eventuele schade achteraf verrekend kan worden.

Waterkwaliteit

Er zal voorlichting aan de nieuwe bewoners plaats vinden over het gebruik van bestrijdingsmiddelen, aangezien dit kans geeft op schadelijke gevolgen voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Binnen de gemeente Goes is het zo geregeld dat bij de aanleg van nieuwbouwwijken de DOB methode wordt

toegepast. Dit houdt in dat selectief wordt gekeken waar en wanneer er bestrijdingsmiddelen worden ingezet. De nadelige effecten van doodlopende einden worden tegengegaan door lozingspunten van de afkoppelingen van hemelwater daar te laten lozen.

5. PLANBESCHRIJVING EN JURIDISCHE ASPECTEN

Het bestemmingsplan 'Ganzeveste' is een bestemmingsplan dat de ontwikkeling van zes tot twaalf nieuwe grondgebonden woningen mogelijk maakt. In grote mate is flexibiliteit ingebouwd, zodat makkelijk ingespeeld kan worden op de vraag van de markt. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) en de werkafspraken over de Wabo opgesteld door Geonovum.

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2008 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

5.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen.* Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. In het artikel 'begrippen' wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel 'Wijze van meten' licht toe hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels.* In dit hoofdstuk zijn de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin zijn onder andere de maximale bebouwingshoogte en het maximaal aantal te bouwen woningen bepaald. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels.* In dit hoofdstuk zijn regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 5.4 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels.* Binnen de overgangsbepalingen is geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 Bestemmingsbepalingen

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel is een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Wonen (artikel 3)

De flexibele woonbestemming heeft een groot bouwvlak waarbinnen de woningen en de daarbij behorende voorzieningen gerealiseerd moeten worden. Voor het bouwvlak gelden nadere regels om de ruimtelijke kwaliteit en een goed woonklimaat te waarborgen. Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bebouwd oppervlakte van een bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50% tot een maximum van 250m².

Beroepen (en bedrijf) aan huis

In de woonbestemming is de mogelijkheid, als recht, opgenomen om een beroep uit te oefenen. De woonbestemming dient hierbij uitgangspunt te blijven. Het aantal vierkante meters dat wordt gebruikt om het beroep uit te oefenen is daarom gemaximeerd.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat grond die al in aanmerking is genomen of betrokken is bij het verlenen van een vergunning niet nog een keer wordt betrokken bij een aanvraag om een omgevingsvergunning.

Algemene bouwregels (artikel 5)

In de algemene bouwregels is opgenomen dat kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen voor bijvoorbeeld balkons, erkers of nutsvoorzieningen zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)

In de algemene gebruiksbepaling is opgenomen dat gronden niet mogen worden gebruikt voor de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie en voor bepaalde vormen van opslag.

Algemene afwijkingsregels (artikel 7)

De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid af te wijken voor de bouw van straatmeubilair en utilitaire bouwwerken en voor het op kleine schaal afwijken van in de planregels voorgeschreven afmetingen.

Overgangsregels (artikel 8)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit in werking treedt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig met een omgevingsvergunning afgeweken worden van de inhoud van het bouwwerk met een vergroting van maximaal 10%. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel (artikel 9)

In dit artikel wordt vastgelegd hoe de planregels kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkeling betreft een initiatief vanuit ROM Marsaki. Inmiddels is een anterieure exploitatieovereenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inloopavond

Er is in overleg tussen Marsaki RWS.com bv en de gemeente Goes een informatieavond voor de omwonenden georganiseerd.

Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in het Besluit omgevingsrecht dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met bestuurlijke instanties. De provincie Zeeland heeft aangegeven dat zij het inbreidingsplan niet hoeven te ontvangen t.b.v. het vooroverleg. Ten gevolge van werkafspraken hoeft het plan daarom evenmin aan de VROM-Inspectie gezonden te worden. Voorstel van de gemeente is om het Waterschap een toets uit te laten voeren en deze een schriftelijke reactie op te laten stellen en deze schriftelijke reactie toe te voegen aan het bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan "Ganzeveste" heeft van 21 april t/m 1 juni ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Dat betekent in principe dat er tegen het vastgestelde bestemmingsplan alleen beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden ingesteld door een belanghebbende die aan kan tonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om tijdig een zienswijze bij de raad in te dienen. Maar die omstandigheid komt hoogst zelden voor.

Er dient echter nog wel een ambtshalve wijziging in het plan te worden opgenomen. Het gaat dan om de regeling voor bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen). In de regels is, onder 3.2.2., opgenomen dat per bouwperceel maximaal 40 m² aan bijbehorende bouwwerken gebouwd mag worden. Deze regeling is echter per abuis uit het bestemmingsplan Buitengebied overgenomen. In de bestemmingsplannen voor de kernen zit normaliter de bepaling dat de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel ten hoogste 50% mag bedragen, met een maximum van 250 m². Deze regeling dient dan ook in het bestemmingsplan "Ganzeveste" opgenomen te worden.