

## **Toelichting**

Behorende bij het bestemmingsplan Mannee

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 19 april 2018

, voorzitter

, griffier

Titel Bestemmingsplan	Mannee
Gemeente	gemeente Goes
Status	vastgesteld
Datum	april 2018
Planidn	NL.IMRO.0664.BPGO18-VG99



# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de wijk Mannee in de gemeente Goes. De gemeente Goes heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren en gelijktijdig 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. Verouderde bestemmingsplannen omzeilen immers nieuwe inzichten van hogere overheden en hogere wetgeving. De gemeente heeft daarom een wettelijke actualiseringplicht. Daarnaast wil de gemeente een einde maken aan verouderde plannen en onderlinge verschillen in bestemmingsplannen. Deze verschillen leiden tot onduidelijke en ongewenste situaties voor zowel de gemeente, als 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 vormt de basis voor een nieuw bestemmingsplan. Het plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en daarmee bij te dragen aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en de leefkwaliteit.

## 1.2 Plangebied

De volgende plannen worden door het nieuwe bestemmingsplan vervangen:

- Mannee (2007);
- 1e herz. Mannee (2009);
- Mannee Zuid (2012).



Figuur 1. Luchtfoto plangebied



Figuur 2. Straatnamenkaart

### 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 op de voorgestane ontwikkeling van toepassing is. Hoofdstuk 3 beschrijft de bestaande situatie in combinatie met de visie op het plangebied. De sectorale aspecten worden behandeld in hoofdstuk 4 en in hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 6 beschrijft de handhavingmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 7 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.

# HOOFDSTUK 2 Beleidskaders

## 2.1 Rijksbeleid

### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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, zoals beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). 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.

### Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie legt meer taken en verantwoordelijkheden op het gebied van ruimtelijke ordening bij de provincies en de regio's. In de visie geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk beleid op rijksniveau en worden belangrijke accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid. Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van burgers moet beschermd worden tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast. Een gelijk minimumniveau voor het hele land dient gewaarborgd te zijn. Lokale maatregelen zijn nodig om gezondheidswinst te behalen en om tijdig aan de wettelijke normen te voldoen, zodat de kwaliteit van de leefomgeving kan worden verbeterd voor het welzijn van bewoners en werknemers. Het Rijk streeft er naar de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren door aanpak aan de bron. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

### Conclusie

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

## 2.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 is door Provinciale Staten in september 2012 vastgesteld. Het is een plan op hoofdlijnen, met veel ruimte voor regionale invulling. In het plan is aangekondigd dat halverwege de termijn een evaluatie (omgevingsbalans) wordt gehouden en dat indien nodig het plan wordt herzien.

Op 11 maart 2016 hebben de Provinciale Staten van provincie Zeeland de eerste herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. De aanleiding voor deze tussentijdse herziening is dat een aantal beleidsonderdelen vraagt om bijsturing, verduidelijking of uitwerking.

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

- Sterke economie;
- Goed woon- en werkklimaat;
- Water en landelijk gebied met kwaliteit.

### ***Sterke economie***

Het Omgevingsplan stelt dat de Zeeuwse economie een bijzondere opbouw heeft die aansluit bij de ligging in de delta. De havens, industrie en logistiek in het Sloegebied en de Kanaalzone benutten de ligging aan zee en de achterlandverbindingen via spoor, buisleiding, weg en water. De zee en de Deltawateren zijn ook het terrein van de schelpdiersector en visserij. De sector recreatie en toerisme is voornamelijk gericht op stranden, duinen en deltaxwateren. Landinwaarts liggen grote landbouwgebieden en bedrijventerreinen. Het bevorderen van een gezonde regionale economie ziet de provincie als een van haar kerntaken. De Provincie Zeeland wil daarbij haar positie innemen van middenbestuur en vervult de rol van beleidsbepaler, scheidsrechter, investeerder en belangenbehartiger. In de Economische Agenda wordt een keuze voor de topsectoren in Zeeland gemaakt en verder uitgewerkt. Gesteld is dat het Rijk zich inzet op topsectoren en clusters van nationaal belang. De gemeenten richten zich op de lokale economie. De provincie is samen met de gemeente verantwoordelijk voor het realiseren van Europese en nationale milieudoelstellingen. Provincie Zeeland wil als kwaliteitsbewaker toe zien op grote en risicovolle bedrijvigheid. De gemeenten dienen zich te richten op lichtere milieucategorieën. In het landelijk gebied en langs de hoofdwegen zorgt de provincie voor het tegengaan van milieuhinder en veiligheidsrisico's. Onder deze hoofdlijn vallen haventerreinen en industrie, bedrijventerreinen, nieuwe economische dragers in het buitengebied, energie, transportleidingen, recreatie, voorzieningen en landbouw.

#### *Prioriteiten*

1. Beter benutten van havengebieden en bedrijventerreinen;
2. Verdere ontwikkeling van de biobased economy;
3. Vernieuwing in de recreatie, visserij, schelp- en schaaldiersector en de landbouw.

### ***Goed woon- en leefklimaat***

Genoemd is dat Zeeland veel kwaliteit te bieden heeft op het gebied van wonen en werken en landelijk gezien positief scoort qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen te noemen. 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. Voor een gezonde regionale economische ontwikkeling is gesteld dat een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk is. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. Dit wordt van direct belang geacht voor de bouw-, detailhandels- en financiële sector, maar ook voor goede huisvesting van alle werknemers in andere sectoren. Vanwege de grote economische belangen wil de provincie mee investeren in de toekomstbestendige huisvesting en de omvang en kwaliteit van regionale woningbouw en herstructurering bewaken. De woonomgeving wordt minstens zo belangrijk geacht voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van woningen. De gemeenten worden hierbij verantwoordelijk gesteld voor de kwaliteit van de lokale woonomgeving. De provincie is voor Zeeland als geheel beleidsbepaler en kwaliteitsbewaker door te zorgen voor een goede ruimtelijke ordening, bereikbaarheid van voorzieningen en een goede milieukwaliteit. Bij milieukwaliteit gaat het dan vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten. Verder is opgenomen dat om in Zeeland te kunnen wonen, werken en recreëren het land beschermd moet zijn tegen overstromingen. Het Rijk stelt de veiligheidsnormen voor de primaire waterkeringen langs de Noordzee en de Deltawateren. De provincie stelt de kaders voor de regionale waterkeringen en houdt toezicht op alle waterkeringen. Het beheer en het treffen van noodzakelijke maatregelen zijn volgens het Omgevingsplan taken van het Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat. Onder deze hoofdlijn vallen woningbouw en herstructurering, een gezonde leefomgeving, geluid, geur, luchtkwaliteit, licht en duisternis, externe veiligheid, afvalstoffen, hoogwaterveiligheid en medegebruik waterkeringen.

#### *Prioriteiten*

1. Toekomstbestendige woningmarkt;
2. Een gezonde leefomgeving.

### ***Water en landelijk gebied met kwaliteit***

Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltaxwateren zijn als nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden genoemd vanwege de recreatiemogelijkheden, schelpdiervisserij en natuurwaarden. Opgenomen is dat op het land de verschillen tussen de

voormalige eilanden duidelijk naar voren komen, met zichtbare sporen van de 80-jarige oorlog, de inundatie van Walcheren in 1944 en de Watersnoodramp van 1953. Restanten van dijkdoorbraken, getijdengeulen en kreken zijn nu waardevolle natuurgebieden.

De provincie wil bewaker zijn van de kwaliteit van natuur alsmede ontwikkelaar van natuurgebieden. Beheer van de natuurgebieden wordt door de provincie gefinancierd en uitbesteed aan terreinbeheerders. Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater wordt voor alle inwoners en toeristen en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang geacht. Schoon water ontstaat niet vanzelf. De provincie stelt zichzelf de taak om dit te bewaken en toe te zien op correcte uitvoering van het waterbeheer door het waterschap. In de Deltawateren komen opgaven vanuit het Rijk en provinciale taken op gebied van economie, natuur en water bij elkaar. De opgaven voor de korte termijn staan in het Uitvoeringsprogramma Zuidwestelijke Delta.

Opgaven voor de lange termijn maken deel uit van het deelprogramma Zuidwestelijke Delta van het Nationale Deltaprogramma. De provincie wil daarbij de regie hebben in het afstemmen van gebruik en treedt op als belangenbehartiger vanuit de regio richting Rijk en EU. De bodem en de diepe ondergrond worden voor veel doelen gebruikt. De provincie bewaakt de bodemkwaliteit en investeert in sanering. Gesteld wordt dat de provincie, vanuit de kerntaken op gebied van economie, natuur, milieu en ruimte, regionale belangen behartigt bij initiatieven voor ondergrondse opslag van stoffen en winning van delfstoffen. Onder deze hoofdlijn vallen oppervlakte- en grondwater, natuurgebieden, landschap en erfgoed, bodemgebruik, archeologie en aardkunde en luchtvaart.

#### *Prioriteiten*

1. Europese Kaderrichtlijn water;
2. Integrale aanpak Deltawateren;
3. Afronden natuurontwikkeling.

Daarnaast is een uitvoeringsagenda in het Omgevingsplan opgenomen waarin de provinciale beleidsdoelen, acties, prestaties en instrumenten bij elkaar komen.

### **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 beleidsonderwerpen. De nota is de basis voor bestuurlijk overleg met gemeenten, het bedrijfsleven en maatschappelijke 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.

### **Provinciale ruimtelijke verordening**

#### Verordening ruimte

De hoofddoelstellingen van het omgevingsplan zijn door Provincie Zeeland juridisch vormgegeven in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland (VRPZ). De VRPZ is eveneens vastgesteld op 29 september 2012. De artikelen uit deze verordening zijn in acht genomen bij het opstellen van onderhavig bestemmingsplan.

In de verordening is vastgelegd dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (artikel 3.6.1) van toepassing is voor de onderbouwing van woningbouw. Dit houdt in dat moet worden aangetoond dat een ruimtelijke plan voor woningbouw past in de regionale woningmarktafspraken en daarmee voorziet in de regionale woningbehoefte.

### **Herziening Omgevingsplan en Verordening Ruimte**

Provinciale Staten van Zeeland hebben op 11 maart 2016 de eerste herziening Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 en de eerste wijziging van de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. Deze herziening en wijziging hebben onder andere betrekking op het beleid voor zonneparken, kustbebouwing, landbouw, verblijfsrecreatie en bedrijventerreinen in Zeeland. Dit zijn geen onderwerpen die in dit bestemmingsplan aan de orde komen.

## **Conclusie**

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de actualisatie van dit bestemmingsplan.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **Regiovisie De Bevelanden**

De gemeenten Noord-Beveland, Goes, Kapelle, Borsele en Reimerswaal hebben het Bestuurlijk Platform de Bevelanden in het leven geroepen, omdat zij geografisch gezien en vanwege functionele verbanden als regio herkenbaar zijn. Als input voor het Omgevingsplan is in juli 2004 een thematische regiovisie opgesteld: De Bevelanden; wonen, werken en recreëren in de regio. Het doel van deze visie is:

- beleid voor de regio;
- kader voor gebiedsgerichte samenwerking;
- onderhandelingsinstrument.

Het heeft bovendien als doel om de economische positie van de Bevelanden in beeld te brengen en aan te geven waar kansen voor economische ontwikkelingen liggen.

Geografisch gezien hebben de Bevelanden nog kenmerken van eilanden, polders en agrarisch gebied met één grote stad (Goes) en in groter verband gezien een zeer goede ontsluiting ten opzichte van de omgeving. De productiestructuur blijkt een breed samengesteld spectrum te bevatten, met relatief veel agrarische bedrijvigheid, visserij, horeca en recreatie. Goes wordt gekarakteriseerd als het centrum, waar zakelijke dienstverlening, welzijn en zorg sterk vertegenwoordigd zijn. Voor de havens geldt dat containers, shortseashipping en logistiek sterke pijlers zijn.

De beroepsbevolking in de Bevelanden verschilt qua opleidingsniveau weinig ten opzichte van heel Zeeland en zal nog slechts beperkt groeien. Kansen worden gezien voor de agribusiness, aquacultuur en glastuinbouw.

In de visie op de economische ontwikkeling is het streven naar het voortbouwen op gedifferentieerde economische structuur en het benutten van de kansen, met name:

- nieuwe economische dragers in het buitengebied, mits die de agrarische functie niet belemmeren;
- toeristische potenties benutten;
- bedrijfsterrein-gebonden functies concentreren op de grote bedrijventerreinen;
- concentreren van (grootschalige) voorzieningen in Goes;
- selectief ruimte voor bedrijven van buiten de regio.

### **Structuurvisie #Goes 2040 (juni 2012)**

In de structuurvisie 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 stationomgeving.

Voor woningbouw is opgenomen dat de op dit moment al daartoe geormerkte 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 (Poel V). 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 woonservicegebieden 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.

### **Regionale Woningmarktafspraken**

De provincie stelt in het omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en dynamische woningmarkt. De regio De Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en

opgenomen in de 'Agenda Wonen in De Bevelanden 2025' (februari 2016). In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. Daarnaast zijn er diverse woondoelen geformuleerd die zijn vertaald in negen kernthema's. Het gaat er hierbij onder andere om dat er terughoudend wordt omgegaan met nieuwe woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom. Binnen het programma blijft ruimte voor aantrekkelijke initiatieven, zoals voor wonen en zorg, wonen boven winkels of collectief particulier opdrachtgeverschap. Verder wordt gesignaleerd dat het zwaartepunt van de inzet steeds meer moet verschuiven van ontwikkeling en uitbreiding naar beheer, verbetering en herstructurering. De aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad heeft hierbij de hoogste prioriteit. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om herstructurering, maar juist om kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad.

### **Woonvisie Goes 2013 tot 2020**

In oktober 2013 is de Woonvisie Goes 2013 tot 2020 vastgesteld. Deze visie op hoofdlijnen gaat uit van een aanzienlijke opgave, kwantitatief door de (weliswaar beperkte) groei, maar vooral kwalitatief om de bestaande voorraad aan te laten sluiten bij de veranderende vraag en de bouw- en milieutechnische staat van de woningvoorraad te verbeteren.

In de Woonvisie zijn de bestaande (particuliere) woningvoorraad, duurzaamheid, lage en midden-inkomens op de huurmarkt, senioren en mensen met een zorgvraag als speerpunten benoemd. Deze speerpunten zijn vertaald in drie pijlers van het woonbeleid:

1. Toekomstbestendige en complete woonmilieus in de wijken en kernen: vanuit het woonbeleid wordt ingezet op het behouden en versterken van de identiteit en de leefbaarheid van de wijken en dorpen in Goes. Op wijk- en dorpsniveau betekent dit een op de samenstelling van de bevolking afgestemd woningaanbod creëren door nieuwbouw, renovatie en herstructurering. Duurzaamheid en levensloopbestendigheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.;
2. Een duurzame woningvoorraad: Aanpassing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad moeten voorzien in de veranderende woningbehoefte en het beperken van de energiebehoefte en de daaraan gekoppelde woonlasten;
3. Slaagkansen voor iedereen: Het woonbeleid richt zich op het bieden van keuzemogelijkheden voor iedereen en dat er in aantal en kwaliteit voldoende woningen zijn voor onze (toekomstige) inwoners. Voor doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt worden extra inspanningen gedaan om hen te ondersteunen en de slaagkansen van deze doelgroepen te laten toenemen.

### **Goes: Groenstructuurplan 2014- 2024**

Groen is van wezenlijk belang voor de woon-, werk- en leefomgeving van de stad Goes en de dorpskernen. Mensen voelen zich prettiger in een groene omgeving. Zeker als dit groen ook fysiek beleefd kan worden. In het groenstructuurplan wordt op hoofdlijnen aangegeven welke groene locaties van belang zijn voor de gemeente Goes, waar ze het groen wil behouden en ook waar ze de groenstructuren wil verstevigen. Goes wil graag dat de bewoners Goes ervaren als een mooie, groene stad en gemeente waar het goed toeven is. Groen trekt mensen aan. Groen loont. Daarom wil de gemeente zich inzetten voor groen met een positieve uitstraling waarbinnen het plezierig wonen, werken en recreëren is. Het Groenstructuurplan geeft aan vanuit welke visie er gewerkt wordt naar een fraaie en vooral duurzame groene inrichting van de woon- en werkomgeving. Het openbaar groen is er primair voor de bewoners, het groen moet gebruikt kunnen worden en men moet ervan kunnen genieten. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en herinrichtingen, zal aandacht voor behoud, verbetering of compensatie van bestaande groenvoorzieningen een belangrijk onderdeel vormen van het project.

### **Welstandsnota**

Het welstandsbeleid van de gemeente Goes is verwoord in de "Welstandsnota Goes". 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. Voor de wijk Mannee gelden geen eisen op het gebied van welstand.

### **Beleidsplan duurzaam bouwen**

In dit beleidsplan is gestalte gegeven aan de wijze waarop de gemeente Goes wil omgaan met duurzaam bouwen en uiteindelijk integrale woningkwaliteit. In het kader van duurzaam bouwen heeft de gemeente het Zeeuws Convenant Integrale Woningkwaliteit ondertekend. Dit is doorvertaald in de nota Goes Veilig, Kernbeleid Veiligheid en leefbaarheid (juli 2003).

Op basis van dit kernbeleid zet de gemeente Goes zich in voor het verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid in wijken en kernen. De gemeente zal bij nieuwe ontwikkelingen vanaf het ontwerpproces structureel aandacht schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's. Het gaat hierbij om veiligheidsaspecten voor sociale veiligheid (inclusief het Politiekeurmerk Veilig Wonen), verkeer, milieu, brandpreventie, brandbestrijding en het voorkomen van rampen, conform het deelplan 'Goes Veilig, het inbouwen van veiligheidsaspecten in het planproces' (2001).

### **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 de gehele gemeente Goes is op 24 maart 2014 een nieuwe Nota Bodembeheer vastgesteld. In deze Nota is opgenomen hoe binnen gemeente Goes omgegaan moet worden met grondverzet. In de Nota zijn ook een Bodemkwaliteitskaart (BKK) en een Bodemfunctieklassenkaart opgenomen. Gezamenlijk bepalen zij aan welke eisen grond moet voldoen wanneer deze wordt toegepast, wat de kwaliteit is van de grond wanneer deze wordt ontgraven en welke doelstelling gebruikt moet worden wanneer een bodemsanering nodig blijkt te zijn.

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

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

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

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

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

## **Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP) (augustus 2003)**

In het GVVP wordt ingegaan op het verbeteren van bestaande verkeersknelpunten en wordt ingespeeld op de verkeerseffecten van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Er is tevens een beoordelingskader opgenomen om beleidsmatig de vinger aan de pols te houden. Beleid en toekomstige verkeerskwesaties in Goes worden aan dit kader getoetst. In het GVVP is gekozen voor een integrale benadering van alle mobiliteitsdeelnemers op basis van een geografische indeling, waardoor de visie overzichtelijk aanschouwelijk is gemaakt.

Het GVVP is vastgesteld 25 augustus 2005. Daarna is dit plan geactualiseerd d.m.v. de GVVP Tussenevaluatie 2008 en de GVVP Actualisatie 2013 (vastgesteld in februari 2014). Een aantal zaken is verder verdiept in de volgende beleidsnota's:

- parkeerbeleid: Parkeerbeleidsplan 2009;
- verkeersveiligheidsbeleid: Op weg naar nul 2011;
- fietsbeleid: Goes Fiets Verder 2012.

### **Conclusie**

Het gemeentelijk beleid verzet zich niet tegen de actualisatie van onderhavig bestemmingsplan.

## **2.4 Conclusie**

Het Rijksbeleid (de SVIR en AmvB Ruimte) 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 het provinciale ruimtelijke beleid en het gemeentelijke beleid met betrekking tot het plangebied eveneens hoofdzakelijk conserverend van aard. 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.

## HOOFDSTUK 3 Inventarisatie, analyse en visie

### 3.1 Historie

Sinds 2008 wordt er in Mannee gewerkt aan de realisatie van deze nieuwbouwwijk. De uitgangspunten van destijds zijn vastgelegd in het Masterplan / Stedenbouwkundig plan, zoals dat door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld op 14 februari 2006. Deze zijn nog steeds van toepassing.



Figuur 3. Luchtfoto 2016

### 3.2 Analyse

In het plan Mannee wordt sterk rekening gehouden met locatie-specifieke eigenschappen. In de analyse naar deze eigenschappen worden diverse ontwerp-aanleidingen gevonden. Relevante aspecten uit de analyse worden hier daarom kort toegelicht.

#### **Groen- en waterstructuur**

Van belang zijn de aanwezige structuren langs de oostzijde van Noordhoek en langs de zuidzijde van de Kattendijksedijk. Beide vormen onderdeel van de wijk- en stadsgroenstructuur. Ten noorden van de Kattendijksedijk ligt een hoofdgroenstructuur. Voorheen werd dit de (provinciale) ecologische hoofdstructuur genoemd, dit behoort nu tot het NatuurNetwerk Nederland. Het gaat hier om een voortzetting van de Schengezone die vanaf hier oorspronkelijk richting de Oosterschelde doorliep. Het plangebied wordt verder aan alle zijden omgeven door sloten, waarvan de noordelijke een belangrijke rol speelt in de afvoer van water naaremaal Dekker.

#### **Landschappelijke en historische elementen**

Aan de noordkant van het gebied ligt een sloot met een bijzonder verloop en een kreekachtig karakter. De Stelleweg is een karakteristiek kronkelig weggetje, aan beide zijden geflankeerd door slootjes met zeer steile taluds. Bijzonder daarbij is dat de Stelleweg iets verdiept ligt ten opzichte van het omliggende landschap. De Kattendijksedijk is dominant aanwezig. Verder heeft er oorspronkelijk nog een pad langs de westgrens van het plangebied gelegen die het traject volgde van de huidige stedelijke groenstructuur ten oosten van Noordhoek, parallel aan de waterpartijen. Aan de

noordoostkant van het plangebied is vroeger ook nog een inlaag geweest die nauwelijks meer in het landschap herkenbaar is.



Figuur 4. topografische kaart ca.1907

### Zichtlijnen en oriëntatiepunten

Vanuit Mannee is een weids zicht over het open akkerlandschap mogelijk, behalve aan de noordzijde, waar de Kattendijksedijk de wijk begrensd. Alleen de dakpunten van het Goese Meer leggen de relatie met het gebied achter deze dijk. Vanaf de dijk is er juist wel een vergaand zicht mogelijk, naar verschillende zijden. In de ruimere omgeving vormen onder andere de kerktorens van Kloetinge, Kapelle en de watertoren van Kloetinge en de zendmast in de Goese Polder belangrijke oriëntatiepunten.

### Grenzen en randen

De Kattendijksedijk aan de noordkant vormt een vrij harde begrenzing. De westzijde van het plangebied is veel zachter van karakter en wordt begrensd door groen en water. Hiertussen liggen de woningen van Noordhoek verscholen. De zuid- en zuidoostzijde is volledig open en kent een weids uitzicht. De Stelweg vormt hier in het platte vlak weliswaar een begrenzing, vanaf het maaiveld is deze mede door zijn iets verdiepte ligging echter nauwelijks waarneembaar. De oostzijde ten slotte wordt begrensd door de opgang naar de Kattendijksedijk. Deze is beplant met enkele bomen.

### Masterplan

#### Basisconcept

Als centrale gedachte voor de ruimtelijke identiteit van Mannee is vooral de ligging van de wijk tussen stad en land richtinggevend. Mannee is een "groen-stedelijke" wijk die als overgangsgebied (buffer) tussen stad en land met een sterke gerichtheid op en verwevenheid met het open landschap fungeert. Enkele formele (open) structuurdragers geven richting aan de wijk en fungeren als vensters op het landschap in het zuiden. De structuurdragers geleiden het plan, waardoor heldere deelgebieden

ontstaan waarbinnen sprake kan zijn van een meer losse, informele ordening. De wijk kent een gevarieerd aanbod aan woonmilieus met naast de "doorsnee" milieus ook enkele deelgebieden met meer afwijkende woonvormen. Aanwezige landschappelijke en historische gegevens vormen belangrijke ontwerp motieven voor de nieuwe wijk. Een en ander komt naar voren in de hierna volgende punten en in de Masterplankaart.



Figuur 5. Masterplankaart

### Hoofdstructuur

De hoofdstructuur wordt gevormd door een aantal ruime, groene assen. Samen vormen deze assen een denkbeeldige molenwiek, die samenkomen in een centraal groen plein met vijver of "Vaete". Deze assen verdelen het plangebied in meerdere woongebieden, die meer introvert gericht zijn. De grote structuurdragers komen voort uit landschappelijke eigenschappen in de omgeving, zoals een zichtlijn op de Geerteskerk in Kloetinge (Hilleweg), de verkavelingsrichting in de oostelijk gelegen polders (Land van Straub) en de hoofdrichting van Noordhoek (Jagertje). Deze laatste zal eenzelfde profilering en uiterlijk kennen als de Noordhoeklaan zelf. Zodoende wordt Mannee ruimtelijk verknoot met het bestaande stedelijke weefsel van Goes en ontstaat een continue, "lange lijn" richting het stadscentrum, welke vanuit Mannee overigens niet direct voor auto toegankelijk is.

Onder de meer rechtlijnige hoofdstructuur liggen de meer vrije vormen, gebaseerd op bestaande landschappelijke structuren (sloten, wegen, perceelsgrenzen) en nieuw geïntroduceerde vormen. Samen met de "molenwiek" komen hiermee alle interne als externe structuurlijnen samen in Mannee, waarmee gesteld kan worden dat de wijk goed in zijn omgeving is ingebed.



Figuur 6. Verkavelings- en inrichtingsplan 2017

### Centrum

Centraal element in de wijk vormt "de Vaete". Van hieruit zijn de vier hoofdwindrichtingen te overzien. Dit "groene plein" is de spil waar de wijk om draait en zal dienen als hoofdontmoetingsruimte. Dit zal verder worden gestimuleerd door in de pleinwanden plaats te bieden aan enkele maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Recent is de ruimte vormgegeven met een vijverpartij en plaats voor ontmoeting.

### Rooilijnen en straatwanden

De hoofdstructuur van de wijk wordt begeleid door vrij strakke, veelal aaneengesloten straatwanden. Deze staan in contrast met de meer informele woonstraatjes binnen de deelgebieden, waar vooral sprake is van vrijstaande bebouwing met (mogelijk) wisselende rooilijnen. Omdat er geen welstandeisen gelden, is onzeker in welke mate woningen architectonisch op elkaar zullen aansluiten. Een heldere, praktisch aaneengesloten wand grenzend aan ruime, representatieve openbare ruimte waarborgt voldoende visuele rust in de hoofdstructuur van het plan.

### Deelgebieden

Door de geleiding van de hoofdstructuur valt de wijk uiteen in een aantal deelgebieden, ieder met een eigen sfeer en thema. Dit komt de diversiteit van de wijk ten goede. Binnen de afzonderlijke deelgebieden is weer sprake van meerdere woonmilieus en -typologieën.

### Randen

De wijk is aan de zuidrand georiënteerd op het open polderlandschap. Helder afgebakende woonstraten geven hier ruimte voor een oriëntatie op landschap. Wel zorgt opgaand groen ervoor dat bebouwing vanuit het buitengebied zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt. Aan de westzijde wordt qua woonmilieu en openbare ruimte zoveel mogelijk gereageerd op de overzijde van het water, op Noordhoek. In het noorden zijn de bebouwingsvlakken eveneens meer transparant geordend zodat de Kattendijksedijk vanuit het plan goed zichtbaar is. Bebouwing en landschap en natuur gaan hier vloeiend in elkaar over. Aan de oostrand ten slotte zijn een aantal vrijstaande woningen met de

achterkant naar buiten toe gericht, ontsloten vanaf de oude opril van de Manneeweg naar de Kattendijksedijk.

### Zichtlijnen en oriëntatie

De lange zichtlijnen in het plangebied maken van Mannee een transparante wijk. Het open landschap in het westen en zuiden, maar ook de karakteristieke Kattendijksedijk in het noorden, zijn hierdoor vanuit vele punten in de wijk te ervaren. De monumentale zichtlijn in de Hilleweg is gericht op de Geerteskerk in Kloetinge. De transparantie staat in contrast met de meer besloten, meanderende woonbuurten binnen de hoofdstructuur.

### Stedenbouwkundige plantoelichting

In onderstaande tekst worden de belangrijkste aspecten van het Verkavelings- en Inrichtingsplan weergegeven. De verkaveling is niet absoluut. Schommelingen in kavelgroottes, ligging op het perceel, woningtypen en dergelijke kunnen in de daadwerkelijke uitvoering variëren.

### *Verkeersstructuur*

#### Verbindingsweg

De verbindingsweg is opgespannen tussen de hoek Ringbaan Oost-Oranjeweg en de T-splitsing Manneeweg-Bredeweg. De verbindingsweg zal als bovenwijkse hoofdweg fungeren en kent één afslag, de zogenaamde "zuidelijke inprikker", die gebruikt wordt om de wijk Mannee te ontsluiten.

#### - autoverkeersnetwerk

De interne ontsluiting van de wijk kenmerkt zich door een "boomstructuur". Hoofdstraten volgen de ruimtelijke hoofdstructuur (de molenwiek) ten behoeve van een duidelijke herkenbaarheid en oriëntatie in de wijk. Deze hoofdstraten worden verder om de 60 à 70 meter onderbroken door zijstraten en kruispunten, die noden tot snelheidsverlaging (rechts voorrang verlenen) en dikwijls aanleiding vormen voor bajonetaansluitingen. Lange rechtstanden zijn hierdoor niet aanwezig. Secundaire (woon)straten zijn meer meanderend van aard. De externe ontsluiting van de wijk wordt geregeld via de verbindingsweg, die als enige verbinding met het omliggende autoverkeersnetwerk fungeert. Hulpverleningsdiensten hebben (indien nodig) extra toegang tot de wijk via de fietspaden.

#### - fietsnetwerk

Mannee wordt een wijk met een verkeersregime van maximaal 30 km/u. Het is daarom niet nodig maar ook niet wenselijk om intern aparte fietspaden op te nemen. Wel worden essentiële fietsverbindingen met de Kattendijksedijk (Goese Meer), Noordhoek, de Stelleweg en de Manneeweg gerealiseerd. De hoofdfietsroutes lopen hierdoor vrijwel gelijk met de ruimtelijke hoofdstructuur. Sociaal veilige fietsverbindingen met de stad worden primair via de Noordhoeklaan gelegd. Een recreatief alternatief vormt de Stelleweg.

#### - wandelnetwerk

Een fijnmazige aanvullende wandelpadenstructuur maakt een veelheid van wandelingen mogelijk. Door diverse bescheiden voetgangersbruggetjes wordt aansluiting gemaakt met Noordhoek en ontstaat de mogelijkheid voor rondwandelingen rondom de bestaande waterpartij alhier. Ook de teen van de Kattendijksedijk en de nader in te richten ruigte worden door wandelpaden ontsloten, zodat de beleving van het aanwezige groen en water optimaal mogelijk is.

### Parkeren

In het plan is gerekend met de in de Nota van Uitgangspunten gemiddelden van de aangegeven bandbreedtes voor parkeren: 2 parkeerplaatsen per woning voor de dure klasse, 1,8 voor de middeldure klasse en 1,5 voor de goedkope klasse. Voor de overige categorieën geldt dat minimaal 1 auto op het eigen terrein gerealiseerd moet worden. Een garage wordt hiertoe niet gerekend. Dat betekent dat voor de patiowoningen, waar geen sprake is van een oprit, de inpandige garages "open" dienen te blijven om oneigenlijk gebruik te voorkomen. Dit geldt ook voor de parkeerplaatsen aan de achterstraten.

De overig benodigde parkeercapaciteit wordt gerealiseerd op openbaar gebied. Het structureel groen wordt hierbij zo veel mogelijk ontzien. In de meanderende woonstraten is over het algemeen ruimte om het parkeren informeel in het straatprofiel (op gelijk niveau) op te lossen. Waar echter veel

parkeerbehoefte wordt verwacht, zullen ook haakse parkeerhaventjes worden gerealiseerd. Langs de hoofdwegen zal plaatselijk langs- en dwarsparkeren worden gerealiseerd in parkeerhaventjes. Uitzondering hierop is de Hilleweg, waar in het geheel niet geparkeerd zal worden. Parkeren dient hier "om de hoek" in de meanderende dwarsstraatjes en in de achterstraten te geschieden.

De parkeernorm voor de voorzieningen dient nader te worden ingevuld, afhankelijk van het exacte programma. Een fors deel is achter de kavel gerealiseerd om de groene "Vaete" te ontzien. Er zal slechts beperkte openbare parkeergelegenheid aan de voorzijde zijn voor kort parkeren en voor halen en brengen.

Rekening wordt dus gehouden met voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied. Gestreefd wordt echter naar zoveel mogelijk parkeren op eigen erf. Hiertoe worden waar mogelijk en gewenst bijgebouwen (garages) bestemmingsplanmatig op een dusdanige afstand van de voorgevellijn en zijdelingse perceelsgrens mogelijk gemaakt, zodat eventueel ook een eventuele tweede auto op de oprit mogelijk is.

#### Functies / voorzieningenconcentraties

Voorzieningen zijn geconcentreerd rond het hart van de wijk, rondom "de Vaete" en dicht bij de centrale entree tot de wijk. Hierdoor wordt de wijk niet onnodig belast door autoverkeer van buiten. Ook wordt zoveel mogelijk aangesloten op Noordhoek door de ligging aan het einde van de verlengde Noordhoeklaan. Verwacht wordt dat langzaam verkeer (fietsers, voetgangers) vanuit Noordhoek hierdoor voor een deel ook de weg naar de voorzieningen in Mannee weet te vinden.

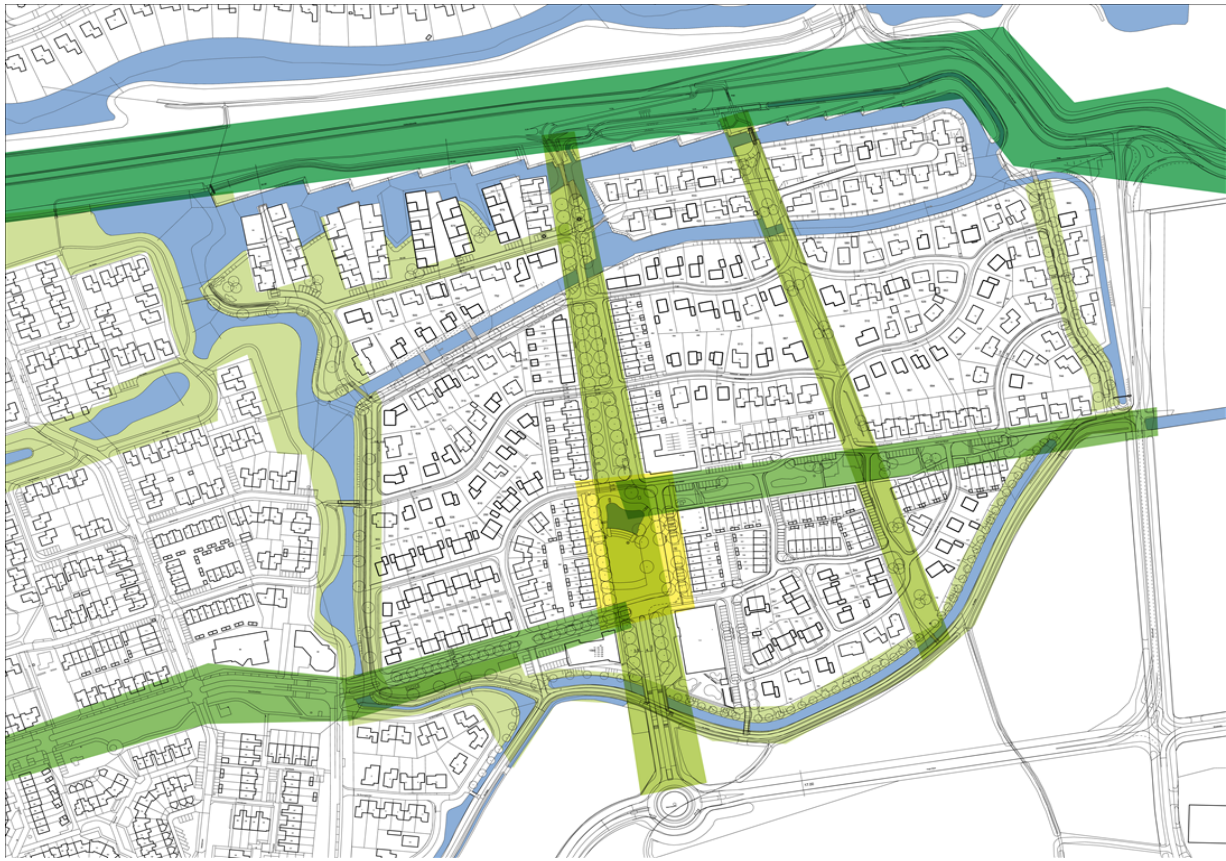
De school en het wijkcentrum zijn gesitueerd aan de oostzijde van Hilleweg, direct naast de entree van de wijk. Daarnaast is er aan de oostzijde van de "Vaete" een beperkte ruimte gereserveerd voor kleinschalige commerciële ruimten.

Naast de specifieke locaties voor voorzieningen aan de "Vaete" geldt dat werken aan huis in de woongebieden tot de mogelijkheden behoort, mits deze het woongenot niet onevenredig aantasten. Een aandachtspunt hierbij is het parkeren.

#### Groen- en waterstructuur

##### *Groenstructuur*

Mannee wordt geleed door een aantal groene assen, die het plan zoveel mogelijk in contact brengen met het omringende open landschap in het zuiden en oosten en anderzijds met de groen-blauwe omgeving van de Kattendijksedijk. De oriëntatie op het landschap vanuit de wijk is maximaal. Vanuit de omgeving echter dient de wijk enigszins op de achtergrond te blijven en weg te vallen tegen de horizon. Hiertoe worden bosschages aangelegd die de bouwblokken gedeeltelijk aan het zicht ontnemen. De inrichting van de overige groengebieden dient zoveel mogelijk transparant te zijn. Het zicht op het buitengebied vormt immers een van de belangrijkste dragers van het plan. Voor de Hilleweg en de verlengde Noordhoeklaan (Jagertje) wordt een formele laanstructuur voorgesteld. Ook diverse openbare oevers en de voormalige opril naar de Kattendijksedijk krijgen laanbeplanting. De overige groengebieden zoals de Land van Straub krijgen een meer losse invulling met solitaire boomgroepen.



Figuur 7. Groen- en waterstructuur

#### *Waterstructuur*

Bestaande waterlopen worden geïntegreerd en verbreed en ingezet om het plan structuur te geven. Uitzondering hierop is de hoofdwatrafvoer langs de oude opril op de Kattendijksedijk, die in de nieuwe situatie naast de Manneeweg is geprojecteerd. Onder aan de Kattendijksedijk wordt nieuw water gegraven, eventueel in combinatie met drassig gebied.

#### Speelvoorzieningen

Centraal in de wijk is er aan de Land van Straub een speelvoorziening gerealiseerd voor verschillende leeftijdsgroepen. Door de combinatie van toestellen is een aantrekkelijke speelplek gerealiseerd. In de Vaete is een groene centrale ruimte gerealiseerd met een vijverpartij, een grasveld omheind met een haag, vaste planten, bomen en een open ruimte met banken. Hier kan men zitten, spelen en elkaar ontmoeten. Naast de formeel ingerichte speelplek heeft de wijk ook meerdere informele speelaanleidingen voor kinderen. In de betrekkelijke luwte van het verkeer kan op meerdere plekken gestruind worden. Ook het water en de ruigte onderlangs de Kattendijksedijk draagt hier aan bij. Op verschillende plaatsen kan in en met het water in de wijk aan gespeeld en gevaren worden.

#### Deelgebieden

De Karrelanden en de Karremansweitjes worden gekenmerkt door veel water rondom de kavels. Aan de noordzijde wordt gewoond met één voet in de natuur, deel uitmakend van het Natuurnetwerk. Watergroen, rietvelden en ruigte bepalen hier het beeld. Aan de zuidzijde worden de eilanden begrensd door een bestaande waterloop, die is verbreed tot singel met overwegend private oevers. De eilanden kennen bijzondere woningtypes. Enerzijds is er de kunstmatig opgeworpen "inlaagdijk" van circa 3 meter hoog, die verwijst naar de voormalige inlaagdijk die ooit hier gelegen heeft. De dijk nodigt uit tot speciale woningtypes en plattegrondindelingen, die gebruikmaken van het niveauverschil. Door de hogere ligging wordt de kwaliteit van het uitzicht over water, natuur en deels ook over de Kattendijksedijk optimaal benut. De zuidkavels zijn relatief diep om enige afstand en privacy tot de kavels in "de Woonvelden" te bewaren. De noordkavels op de dijk kennen minder diepe achtertuinen. De zon wordt hier vooral naast de woning of op de woning (dakterras) opgezocht. Het westelijke deel van de inlaagdijk is beduidend lager (circa één meter) en nodigt uit tot split-level woningen

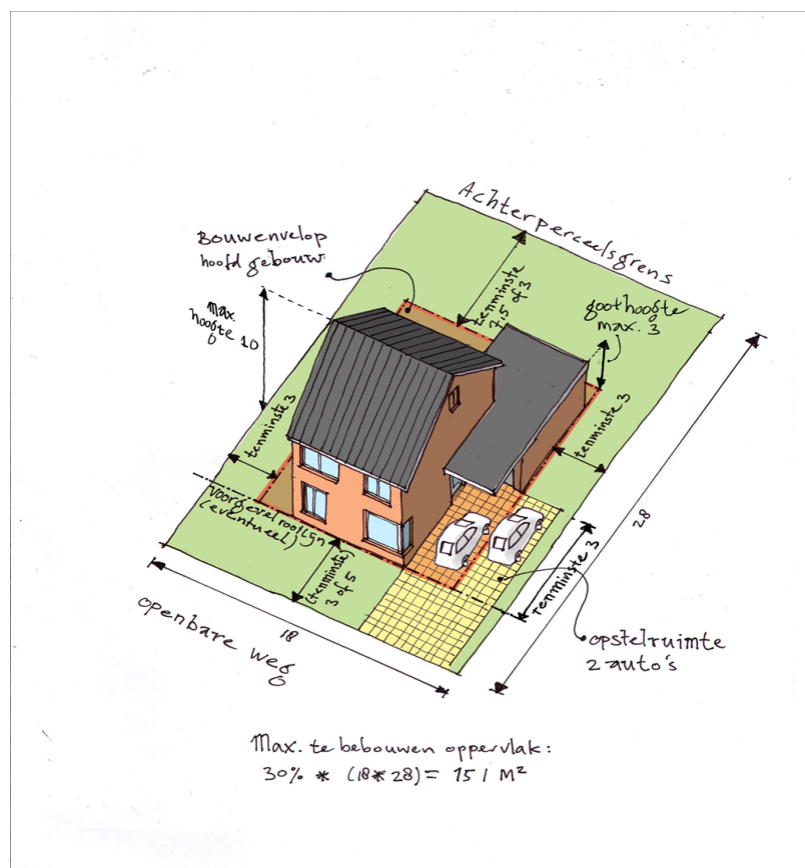
Het westelijk gedeelte bestaat voornamelijk uit waterpatio's, geclusterd rondom een kort doodlopend (gegeerd) straatje of pleintje. De noordelijke koppen van de straatjes steken iets uit ten opzichte van de bebouwing, waardoor figuurlijk gesproken kan worden van "pieren". Hier is gelegenheid tot het uitwerpen van een hengel of voor gewoon een beetje mijmeren. De patioclusters zijn voor een deel in het water gelegen, en voor een deel op het land. De begrenzing is in beide gevallen scherp, de gevels staan direct op het (openbare) groen of in het water. Door het openbare karakter hiervan blijft ook vanuit de achtergelegen straat een vrij zicht op het water en de Kattendijksedijk mogelijk.

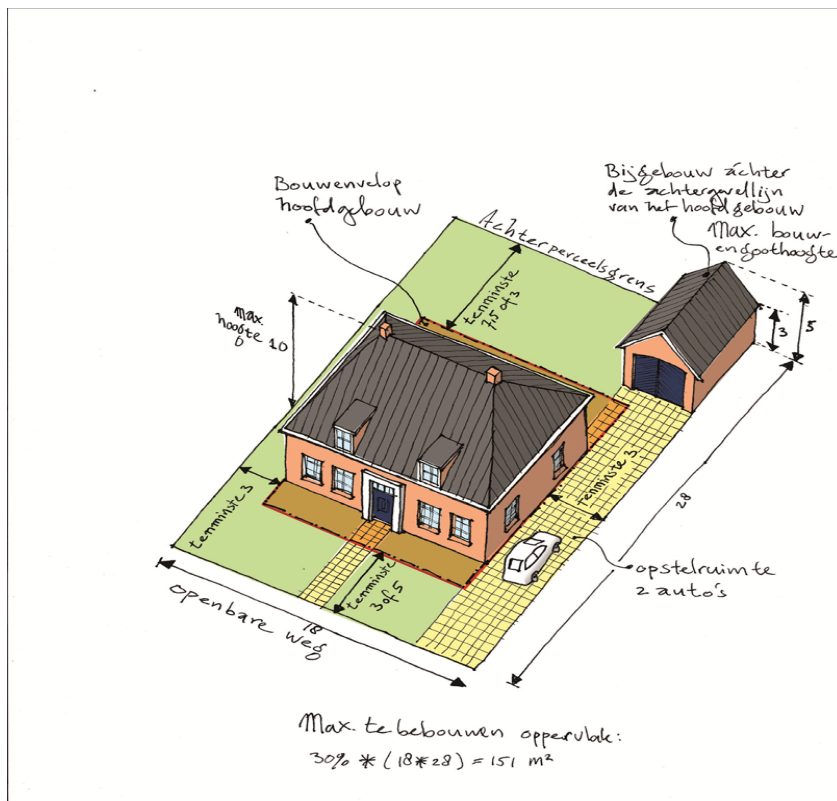
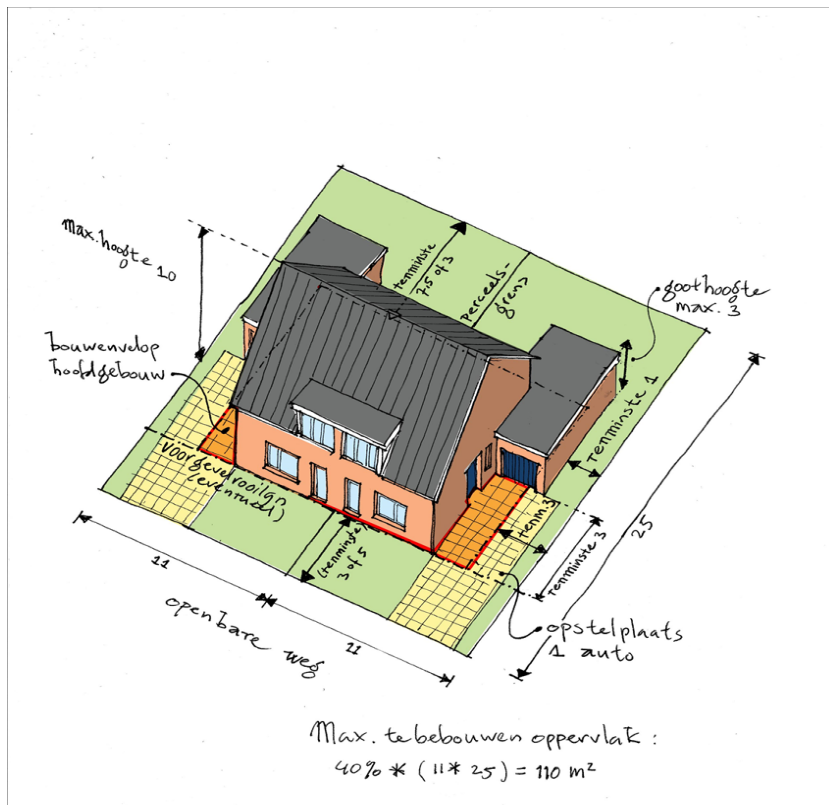
De oevergrens, gelegen tussen de clusters, komt letterlijk overeen met de oorspronkelijke kronkelkreek. Inkijk vanaf de Kattendijksedijk op de buitenruimte wordt tegengegaan door de toepassing van patio's.

Ten zuiden van de patioclusters liggen een aantal vrije kavels, waarvan een groot deel ook weer in direct contact staat met water. Daar waar de kaveldiepte het toelaat, wordt een aantal kavels ook vanuit het zuiden (middels privé bruggetjes) ontsloten.

Belangrijkste motto voor "de Woonvelden" is vrijheid. Hier bevindt zich het overgrote deel van de vrije, grotere kavels. Naast het feit dat in geheel Mannee geen welstand gevoerd wordt, geldt hier in het bijzonder dat er voor grote delen geen verplichte rooilijnen zullen worden opgesteld. Met uitzondering van een bebouwingsvrije zone aan de openbare weg kent de kavel een grote vrijheid in de situering van het gebouw op het perceel. Zo kan de particuliere bouwer kiezen voor wonen aan de straat (met een bescheiden voortuin) tot wonen achterop de kavel, waardoor een royale, statige voortuin ontstaat. Ook kan de woning in sommige gevallen aan het water gezet worden. Wel dienen minimale afstanden tot zijdelingse- en achterperceelsgrenzen in acht te worden genomen. De meanderende woonstraatjes zijn informeel van aard en zorgen voor een beschutte en intieme sfeer. Zichtlijnen zijn door de krommingen relatief kort. Plaatselijk echter wordt het informele woonstratencircuit haaks doorkruist door rechte, groene assen. Deze leggen een visuele verbinding met het buitengebied en zorgen voor oriënteringsgelegenheid.

De randen van de woonvelden, grenzend aan de grote structuurdragers van het plan, zijn wat intensiever en meer aaneengesloten. Hier gelden weer wel dwingende rooilijnisen.





Figuur 8. Bebouwingsvarianten

### "Hilleweg / de Vaete"

Het wonen aan Hilleweg en de Vaete betekent wonen aan een statige, klassiek geïnspireerde openbare ruimte. Het vormt dan ook de hoofdentree van de wijk en daarmee het visitekaartje. De Hilleweg rijgt de verschillende deelgebieden van noord naar zuid aaneen en vormt hiermee een

dwarsdoorsnede van het plan. Zowel de Kattendijksedijk als het open landschap in het zuiden is vanuit de Hilleweg ervaarbaar. Een formele dubbele bomenlaan in de middenberm begeleidt het zicht. Deze wordt op zijn beurt weer ingekaderd door rechte straatwanden. De strakke rooilijn kent echter variatie in massa en architectuur. Hiermee ontstaat een zekere eenheid in verscheidenheid. Een relatief kleine voortuin met een tuinmuur zorgt voor een wat stedelijk beeld. Om het klassieke profiel zo zuiver mogelijk te houden wordt er in de Hilleweg niet geparkeerd. Dit gebeurt net "om de hoek" en via (typisch Zeeuwse) achterstraten, die de woningen en garages / carports aan de achterzijde ontsluiten. Vanwege de goede bereikbaarheid en representativiteit wordt werken aan huis (praktijkwoningen in hoekhuizen) aan de Hilleweg gefaciliteerd,

De Hilleweg verwijdt zich ter plaatse van "de Vaete", die fungeert als centrale ontmoetingsruimte, de spil waar de wijk (en de omliggende wijken) om draait. De Vaete wordt omringd door voorzieningen en appartementen. Hier is de inrichting iets informeler van aard, als groen "dorpsplein". Het verkeer wordt langs één zijde om de Vaete geleid.

#### Plancapaciteit

Volgens het verkavelingsplan heeft het plan een capaciteit van circa 380 woningen. Dit aantal kan in de uiteindelijke situatie enigszins afwijken, omdat voor sommige bestemmingsvlakken bandbreedtes van woningaantallen zijn aangegeven. Ook is denkbaar dat particuliere 2-onder-een-kap kavels, afhankelijk van de vraag, worden samengevoegd. Verder is van belang dat de gemeente streeft naar een evenwichtige verdeling van kavels die projectmatig en die in particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld.

## **HOOFDSTUK 4 Sectorale aspecten**

### **4.1 Archeologie**

#### **Inleiding**

Archeologische sporen en resten in de bodem vormen een spiegel van duizenden jaren bewoningsgeschiedenis. Dit zogenaamde 'bodemarchief' is van maatschappelijk belang, omdat het de enige bron van informatie is voor het grootste deel van het verleden. 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 is ondertekend. In eerste instantie berusten 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 gemeenten. Op 1 juli 2016 zijn al deze wetten opgegaan in de nieuwe Erfgoedwet.

#### **Gemeentelijk archeologiebeleid**

Om op gemeentelijk niveau weloverwogen keuzes te kunnen maken heeft de gemeente Goes 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 de oppervlakte van de grondverstoring gebonden vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

- Categorie 1: archeologisch rijksmonument. Hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
- Categorie 2: terrein van archeologische waarde. Geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m<sup>2</sup> wordt verstoord;
- Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting. Geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m<sup>2</sup> wordt verstoord;
- Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten. Geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m<sup>2</sup> wordt verstoord;
- Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten. Geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m<sup>2</sup> wordt verstoord;
- Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten. Geen onderzoeksplicht;
- 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.

#### **Toetsing archeologiebeleid**

Vanuit het gemeentelijk archeologiebeleid is het plangebied onder te verdelen in twee zones. Het grootste deel is gelegen binnen een zone met een hoge archeologische verwachting (categorie 4 op de Maatregelenkaart-1). Daarnaast bevindt zich ter hoogte van Moelmeedt, tussen de kruising met Heulblok en de kruising met de Maneegeul een gebied dat binnen het gemeentelijk archeologiebeleid een categorie 2 kent (GOES-5). In verschillende fasen is in de afgelopen jaren onderzoek gedaan

binnen geheel Mannee, met uitzondering van het gebied tussen de Stelle, Hoge Meet en Manneeweg (RAAP 2004, BAAC BV 2003, 2005 en 2007). Het onderzoek heeft alleen ter hoogte van de zone met de categorie 2 de aanwezigheid van behoudbare archeologische waarden aangetoond. Hier bevindt zich namelijk een omgrepelde bewoningsplaats met off-site fenomenen (sporen van menselijke activiteiten in het landschap).

### **Conclusie**

Afgaande op het bovenstaande blijft voor het gebied tussen de Stelle, Hoge Meet en Manneeweg en het gebied ter hoogte van de vindplaats de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd. De gronden met een archeologische verwachting (categorie 2 en 4) zoals aangeduid op archeologische Maatregelenkaart-1 (Walcheren) kennen diverse vrijstellingsnormen. Bij overschrijding van deze vrijstellingsnormen is het aanvragen van een omgevingsvergunning noodzakelijk en dient de Archeologische Monumentenzorg-cyclus doorlopen te worden. Voor de gebieden waarvoor geen dubbelbestemming Archeologie is opgenomen is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ondanks de vrijstelling op archeologisch onderzoek bestaat de kans dat archeologische resten worden aangetroffen. Deze vondsten dienen te worden gemeld bij de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland.

## **4.2 Bodem**

### **(Boven)gemeentelijk beleid**

#### **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 de 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 het zelfde bodembeleid.

In de Nota's is opgenomen hoe binnen de 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.

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 verontreinigde 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 generieke 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 ook de bijlagen 5 en 7 uit de Nota Bodembeheer).

In de Nota Bodembeheer staat voor de verschillende bodemkwaliteitszones aangegeven welke bewijsmiddelen (bijvoorbeeld partijkeuringen of toetsing aan de Bkk) noodzakelijk zijn bij hergebruik in diezelfde of in andere zones. Op basis van de aangetroffen concentraties is het gebied van de 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 de voor dit bestemmingsplan geldende gebiedsindelingen en de nadere uitwerking van toetsingskaders en de bijbehorende toelichting wordt verwezen naar de nu volgende paragraaf Bodemkwaliteit.

## Bodemkwaliteit

### Beleidskader

Op basis van de Nota bodembeheer gemeente Goes heeft het plangebied de bodemfunctie Wonen.



figuur 9. Functiekaart plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bodemkwaliteitszone “Buitengebied en naoorlogse bebouwing”, hiervoor geldt dat de gemiddelde kwaliteit van de bovengrond (0-0,5 m,-mv) valt in de klasse Achtergrondwaarde. De gemiddelde kwaliteit van de ondergrond (>0,5 m-mv) valt binnen de klasse Achtergrondwaarde. Hiermee is de bodemkwaliteit dus schoon te noemen.



figuur 10. BKK plangebied

Het plangebied is nooit in gebruik geweest als boomgaard.

### Bodemverontreinigingen

In 2006, 2011 en 2016 is in nagenoeg het gehele plangebied onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit. In 2016 is op het nog onbebouwde deel van het plangebied bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit omvangrijke bodemonderzoek blijkt dat zeer plaatselijk in de bodem sporen puin en baksteen worden aangetroffen. Van de 32 geanalyseerde mengmonsters is in slechts enkele mengmonsters een lichte verontreiniging aangetoond met nikkel, kwik en PCB. De kwaliteit van de bodem in Mannee is op basis van het uitgevoerde onderzoek klasse "Achtergrondwaarde" en dus schoon.

Op de locatie hebben, voor zover bekend, in het verleden géén activiteiten plaatsgevonden waardoor de bodemkwaliteit negatief is beïnvloed. Tijdens de diverse uitgevoerde bodemonderzoeken is géén asbestverdacht materiaal aangetroffen.

### 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.

### Conclusie

Gelet op de beschikbare bodeminformatie bestaan er binnen het plangebied geen bezwaren tegen de verdere ontwikkeling van woningbouw. In het gebied is sprake van schone grond. Grondverplaatsing kan plaats vinden op basis van de Nota bodembeheer.

Voor aanvragen van omgevingsvergunningen geldt dat tot en met 2021 geen bodemonderzoek ingediend hoeft te worden voor de activiteit bouwen binnen het plangebied. Wel zal mogelijk onderzoek moeten plaatsvinden in geval van grondtransport/-afvoer.

## 4.3 Water

Het bestemmingsplan voor de wijk Mannee wordt herzien, daarom wordt ook de waterparagraaf opnieuw tegen het licht gehouden. Deze waterparagraaf is in conceptvorm besproken met waterschap Scheldestromen.

### Inleiding

De wijk Mannee is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Goes. De werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van de wijk zijn in 2009 afgerond. Aansluitend hebben bouwwerkzaamheden plaatsgevonden. Aangezien deze door de economische crisis in eerste instantie niet erg snel zijn gegaan, zijn er aanpassingen aan het bestemmingsplan gemaakt. Deze aanpassingen betreffen met name aard en type van de woningen en in mindere mate verplaatsing van functies. De opzet van de wijk in zijn geheel wijzigt daar niet of nauwelijks door.

De gemeente Goes streeft ernaar om het watersysteem binnen haar gemeentegrenzen duurzaam in te richten en te onderhouden. Dit doet zij in samenwerking met de waterbeheerder, waterschap Scheldestromen. Het watersysteem moet daarbij voldoen aan gestelde normen van de waterbeheerder en de functies kunnen vervullen zoals die omschreven zijn in het Waterplan Goes. Dit beleidsplan voor water in het bebouwde gebied is opgesteld in samenwerking met het waterschap.

Naast de samenwerking met de waterbeheerder wordt het gemeentelijke beleid ook afgestemd op het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, waarin de provincie Zeeland het rijksbeleid vertaald en uitwerkt. De doelstelling van het Omgevingsplan ten aanzien van water is een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en de waterbodems, een peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.

### **Afbakening plangebied**

Mannee is gelegen aan de noordooskant van de kern Goes, naast de wijk Noordhoek. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door het Geldeloozepad, aan de oostzijde door de Manneeweg en aan de zuidzijde door de Hoge Meet. Aan de westzijde ligt de bestaande wijk Noordhoek.

### **Maaiveld**

Het maaiveldpeil ter plaatse van het plangebied is relatief vlak en kent een gemiddeld peil van circa NAP+0,35 à NAP+0,40 meter. Aan de randen van de wijk kan het plangebied hier en daar enkele centimeters hoger of lager liggen, maar dat is beperkt. De huidige maaiveldhoogte van de wijk komt overeen met de oorspronkelijke hoogte van het plangebied.

De omliggende wegen liggen iets hoger dan het plangebied (Manneeweg en Hoge Meet). Met name de Kattendijksedijk ligt aanzienlijk hoger dan de wijk, maar deze is middels een waterpartij daarvan gescheiden (peil Kattendijksedijk tussen de NAP+5,30 en NAP+6,50 meter).

### **Verharding**

De verharding in het plangebied is niet exact in beeld. In de voorgaande fase is uitgegaan van 60.240 m<sup>2</sup> verharding voor de totale wijk. In de huidige situatie is deze verharding nog niet volledig gerealiseerd. Uitgangspunt is nog steeds dat het regenwater en het vuilwater afzonderlijk worden afgevoerd. Waar mogelijk wordt het regenwater direct op het oppervlaktewater geloosd. Daar waar dat niet mogelijk is, wordt het regenwater verzameld in een regenwaterstelsel.

### **Oppervlaktewatersysteem**

Het plangebied valt volledig binnen het peilgebied GPG1069 met een vast streefpeil van NAP-1,20 meter. De afvoerrichting van de waterlopen is rondom de wijk Mannee om vervolgens samen te komen aan de oostzijde. Vanaf hier voert het peilgebied af in oostelijk richting naar het naastgelegen peilgebied GPG1045. Dit peilgebied beslaat het buitengebied en kent een vast streefpeil van NAP-2,75 meter (zomerpeil en winterpeil).

De waterlopen rondom de wijk Mannee betreffen allemaal primaire waterlopen. De kleinere waterlopen binnen de wijk zijn secundaire waterlopen. Het waterniveau van de waterlopen ligt ook in de praktijk op of rond het streefpeil. De duikers in het plangebied liggen allemaal op voldoende niveau om opstuwung van het peil in rust te voorkomen.

### **Wateroverlast**

Het beleid van de gemeente Goes is er op gericht om wateroverlast tot een minimum te beperken. Bij het ontwerpen van water- en rioleringsystemen wordt gewerkt met maatgevende neerslag-situaties die een vastgestelde frequentie van voorkomen hebben (herhalingstijd). Aan de hand daarvan wordt het ontwerp uitgewerkt. Voor riolering is dit een korte hevige regenbui, de zogenaamde bui 08 conform de Leidraad Riolering. Dit is een neerslagsituatie van één uur, die statistisch gezien eenmaal per twee jaar optreedt. Voor het plangebied Mannee is een gescheiden rioolstelsel ontworpen dat voldoende hydraulische capaciteit heeft om deze neerslagsituatie zonder problemen af te voeren. Het oppervlaktewater in stedelijk gebied reageert anders en wordt op overstroming/inundatie getoetst aan

een langdurige regenbui T=100 (neerslagsituatie van 10 dagen, die statistisch gezien eenmaal per honderd jaar optreedt). Conform landelijke afspraken (NBW) mag er bij deze neerslagsituatie geen inundatie optreden vanuit het oppervlaktewater.

Als gevolg van de realisatie van Mannee zal het verharde oppervlak in het gebied toenemen. Daarnaast zijn er enkele waterlopen gedempt. In het eerder vastgestelde bestemmingsplan is ten aanzien van waterberging afgesproken dat er 13.660 m<sup>2</sup> water zou worden gerealiseerd als compensatie voor het dempen van waterlopen en ter compensatie van de toename aan verhard oppervlak. Uitgaande van een bergingseis van 75 mm over de verharding (60.240 m<sup>2</sup>) treedt er een maximale peilstijging van 33cm op. Dit is acceptabel voor het plangebied. In de huidige en toekomstige situatie verandert dit niet en wordt de hoeveelheid afstromende neerslag naar de waterlopen niet groter. Er hoeft daarom geen aanvullende waterberging te worden gerealiseerd ten opzichte van hetgeen reeds is afgesproken en gerealiseerd. Wel dient vanuit het perspectief van het voorkomen van wateroverlast bij de inrichting van de openbare ruimte (waar dat nog van toepassing is) rekening te worden gehouden met de verandering van het klimaat. Het plangebied dient klimaatbestendig te worden ingericht, waarbij gebruik kan worden gemaakt van de 'redeneertrant' die is verwoord in het rapport 'Toekomstbestendige waterhuishouding in bebouwd gebied' (Samenwerking Afvalwaterketen Zeeland<sup>+</sup>, 2015).

Indien er onverhoopt water op straat optreedt (door een hogere en/of langere neerslagfrequentie en/of door afstroming daarvan), ligt de prioriteit bij het voorkomen dat water vanaf de openbare ruimte woningen instroomt (schade). Om die reden wordt vanuit de gemeente voorgeschreven dat bij nieuwe ontwikkelingen het bouwpeil circa 20 tot 30 cm boven het straatpeil ligt

### **Waterkering**

Het plangebied Mannee ligt aan de noordzijde voor een klein deel binnen de beschermingszone B van de regionale waterkering (Kattendijksedijk). Aan de werkzaamheden binnen de regionale waterkering en de beschermingszone daarlangs zijn eisen verbonden. Hierover is afstemming geweest met de beheerder, waterschap Scheldestromen. De bestaande greppel langs de Kattendijksedijk blijft gehandhaafd en er wordt voor voldoende tegendruk gezorgd tegen het afschuiven van het dijktaalud.

### **Bodem- en grondwatersysteem**

Volgens de bodemkaart van de provincie Zeeland is het plangebied sterk zettingsgevoelig. De bodem bestaat in hoofdzaak uit zavel met een homogeen profiel of klei (bron: [www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)). Uit boringen in het dinoloket in de omgeving van het plangebied is zichtbaar dat de bovenlaag van het plangebied hoofdzakelijk bestaat uit klei met op enkele locaties daaronder een laag van veen en daaronder een pakket van (fijn) zand. Het plangebied kent voor het gehele gebied grondwatertrap VI (GHG 40-80 cm beneden maaiveld en GLG >120 cm beneden maaiveld).

In het plangebied is geen grondwaterbeschermingsgebied gelegen en ook zijn er geen geregistreerde grondwateronttrekkingen of infiltratiebronnen. Het gebied is ook niet aangemerkt als kwetsbaar gebied volgens het provinciale grondwaterbeheersplan of gelegen binnen de bufferzone van een natuurgebied.

Er zijn geen gevallen bekend van grondwateroverlast binnen het plangebied Mannee.

### **Waterkansenkaart**

De provincie Zeeland heeft een waterkansenkaart opgesteld die is opgebouwd uit diverse themakaarten op het gebied van bodem en water. Deze themakaarten geven informatie over verschillende relevante onderwerpen ten aanzien van het water- en grondwatersysteem. Vanuit de waterkansenkaart kunnen voor het plangebied de onderstaande conclusies worden getrokken.

- Het plangebied Mannee is aangemerkt als aandachtsgebied voor waterhuishouding.
- Het plangebied kent matige zoute kwel aan de noordzijde. Infiltratie behoort niet of slechts zeer beperkt tot de mogelijkheden.
- In het plangebied vindt geen (zoete) waterbelvorming plaats.

### **Waterkwaliteit**

Nabij de Manneeweg is een meetpunt van het waterkwaliteitsmeetnet aanwezig. Dit ligt in het naastgelegen peilgebied GPG1045. Het water is brak en voedselrijk als gevolg van de landbouwfunctie. Ook het water binnen het plangebied (peilgebied GPG1069) is over het algemeen brak. In het waterplan Goes (2005) is de kwaliteit van het oppervlaktewater aangemerkt als voldoende. Hieraan is het laagste ecologische ambitieniveau toegekend. De waterlopen in het

plangebied zijn zoveel mogelijk voorzien van natuurvriendelijke oevers daar waar de beschikbare ruimte dit toelaat. Bij de verdere realisatie van Mannee is het van belang rekening te houden met de effecten op de waterkwaliteit. Vanuit dat oogpunt is het wenselijk geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals zink, lood en verduurzaamd hout. Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen op verharding is van overheidswege niet toegestaan om zo te zorgen dat er niet teveel diffuse bronnen het watersysteem belasten.

### Riolering

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). Dit geldt ook voor de wijk Mannee. Het opvangen en afvoeren van hemelwater en vuilwater in Westerschans zal gaan plaatsvinden middels een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt waar mogelijk rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd. Het overige (verontreinigde) regenwater wordt afgevoerd naar de nieuw aan te leggen regenwaterriolering. Deze wordt (gedeeltelijk) uitgevoerd als IT-riolering. Op deze IT-riolering kan drainage vanuit het plangebied worden aangesloten. Het vuilwater wordt ook onder vrijerval afgevoerd naar het nieuwe vuilwatergemaal. Van hieruit wordt het afvalwater in zuidelijke richting verpompt naar de gemengde riolering in de Charlotte de Bourbonweg.

### Watertoetstabel

De watertoetstabel brengt de waterhuishoudkundige consequenties van de realisatie van Mannee in beeld. De watertoetstabel geeft inzicht in de verwachte toekomstige situatie, gebaseerd op de beschikbare kennis van het huidige functioneren van het watersysteem.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
<b>Veiligheid waterkering</b> Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Langs de noordrand van het plangebied is de regionale waterkering gelegen (Kattendijksedijk). Het plangebied ligt in de bijbehorende beschermingszone B. Hierover heeft afstemming met het waterschap plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt om te waarborgen dat de ontwikkeling van Mannee geen negatieve gevolgen heeft voor de waterkering.
<b>Riolering / RWZI</b> (inclusief water op straat / overlast) Optimale werking van de zuiveringen / RWZI's en van de (gemeentelijke) rioleringen. Afkoppelen van (schone) verharde oppervlakken in verband met de reductie van hydraulische belasting van de RWZI, het transportsysteem en het beperken van overstorten.	Het plangebied wordt gescheiden gerioleerd. Het afvalwater wordt via een nieuw vuilwatergemaal afgevoerd naar de gemengde riolering. Het hemelwater wordt (via IT-riolering) geloosd op het oppervlaktewater. Waar mogelijk wordt regenwater in het plangebied rechtstreeks naar het oppervlaktewater afgevoerd.
<b>Wateroverlast</b> (vanuit oppervlaktewater) Bij de bouw wordt voldoende hoog gebouwd om instroming van oppervlaktewater in maatgevende situatie(s) te voorkomen. Het plan biedt voldoende ruimte voor vasthouden / bergen / afvoeren van water.	De bestaande waterlopen in en langs het plangebied functioneren naar behoren. Er zijn geen knelpunten bekend. De realisatie van Mannee leidt tot een toename aan verharding ten opzichte van de inrichting van het gebied in het verleden. Er zijn in het eerder vastgestelde bestemmings-plan afspraken gemaakt ten aanzien van de omvang van de compenserende berging die daarvoor wordt aangelegd. Deze bedraagt 13.660 m <sup>2</sup> .
<b>Waterschapsobjecten</b> Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapsobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, poldergemalen, vrijerval- en/of persleidingen.	Er vindt geen belemmering van de werking van waterschapsobjecten plaats.
<b>Watervoorziening / -aanvoer</b>	De watervoorziening in het plangebied is niet in

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.	het geding. Er vindt gescheiden afvoer van hemelwater en vuilwater plaats vanuit het plangebied.
<b>Grondwateroverlast</b> Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen sprake van grondwateroverlast. Bij de realisatie van de bebouwing dient er voldoende drooglegging te zijn (bouwpeil circa 20 cm boven het toekomstig maaiveldpeil) om grondwateroverlast te vermijden.
<b>Grondwaterkwaliteit</b> Behoud / realisatie van een goede grondwaterkwaliteit.	Er zijn geen locaties bekend waar de kwaliteit van het grondwater tekort schiet.
<b>Bodemdaling</b> Voorkomen van maatregelen die (extra) maaiveld-dalingen met name in zettingsgevoelige gebieden kunnen veroorzaken.	Er vindt geen verandering plaats van de bestaande oppervlaktewaterpeilen of ontwikkelingen die van invloed zijn op de grondwaterstand. Bodemdaling zal niet optreden.
<b>Verdroging</b> (natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Verdroging is niet aan de orde.
<b>Volksgezondheid</b> (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Het rioelstelsel van de kern Goes voldoet aan de eisen van de basisinspanning. Alle bebouwing in Mannee wordt aangesloten op de riolering. Bij de realisatie van de bebouwing dient waar mogelijk gebruik te worden gemaakt van duurzame materialen.  De waterlopen binnen Mannee zijn voorzien van plasbermen en/of een flauw talud (kindvriendelijke inrichting).
<b>Oppervlaktewaterkwaliteit</b> Behoud / realisatie van goede oppervlaktewaterkwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	De oppervlaktewaterkwaliteit in het plan-gebied kent geen knelpunten. Verslechtering van de waterkwaliteit is niet aan de orde. Waar mogelijk zijn de oevers van de waterlopen langs Mannee natuurvriendelijk ingericht (flauw talud).
<b>Natte natuur</b> Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied Mannee en de directe omgeving kennen geen natte natuurwaarden.
<b>Onderhoud waterlopen</b> Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	Onderhoud aan waterlopen wordt uitgevoerd conform de 'BOB-afspraken' tussen de gemeente Goes en waterschap Scheldestromen.
<b>Waterschapswegen</b> Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	In en rondom het plangebied zijn enkele waterschapswegen gelegen. De invloed van de ontwikkeling van Mannee op deze wegen dient te worden afgestemd met de wegbeheerder, waterschap Scheldestromen.

## 4.4 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke planvorming is het verplicht om vooraf te onderzoeken wat de effecten zijn op het voortbestaan van de aanwezige beschermde planten en dieren, beschermde natuurgebieden en het behoud van bossen. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze nieuwe wet wordt het natuurbeleid gedecentraliseerd, waarbij de nadruk in natuurbescherming komt te liggen op het samenspel tussen provincies en gemeenten. Gemeenten hebben sinds de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een formele rol om natuur mee te nemen in de vergunningverlening. Gemeenten hebben als taak vergunningaanvragen te controleren op eventuele gevolgen voor de natuur. Wanneer gevolgen aannemelijk zijn, dient de vergunningaanvrager hiernaar onderzoek te verrichten.

Als uit onderzoek blijkt dat de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde natuur, vraagt de gemeente hiervoor toestemming aan bij de provincie, indien er niet reeds apart een natuurbeschermingswetvergunning is aangevraagd. Bij akkoord verleent de provincie een "verklaring van geen bedenkingen" die onderdeel wordt van de omgevingsvergunning. Bezwaar- en beroepsprocedures en toezicht- en handhavingstaken liggen bij de gemeente.

### Conclusie

Dit bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter. Op twee na zijn namelijk alle kavels bebouwd danwel uitgegeven. Om deze reden is er geen nader onderzoek nodig naar de effecten op de aanwezige planten en dieren, beschermde natuurgebieden en het behoud van bossen. Er zijn namelijk geen ontwikkelingsmogelijkheden meer in het plan aanwezig. Daarom zijn er tevens geen significante negatieve gevolgen voor de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Al in het bestemmingsplan "Mannee zuid" van 30 maart 2012 is de realisering van een deel van de woonwijk met bijbehorende voorzieningen en de ontsluitingsweg c.q. verbindingsweg juridisch-planologisch geregeld. In de voorbereidende fase van de realisatie van de wijk Mannee zijn er diverse onderzoeken naar Flora en Fauna uitgevoerd. Er zijn toen mitigerende maatregelen genomen waardoor het niet nodig was om ontheffing aan te vragen. Dit bestemmingsplan betreft de bestaande wijk met de inrichting/ aanleg van de openbare ruimte, daarvoor is geen nader onderzoek naar Flora en Fauna nodig.

## 4.5 Geluidshinder

### Wet geluidshinder

De Wet geluidshinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidshinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai door middel van zonering. Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moeten deze aspecten worden getoetst.

### Wegverkeerslawaai

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient, op grond van artikel 76 van de Wgh, een onderzoek naar verkeerslawaai te worden ingesteld. Hierbij moeten de in de wet aangegeven, binnen de zones langs de wegen geldende waarden in acht worden genomen. Alle wegen hebben een geluidzone, met uitzondering van wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidzones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 48 dB niet overschreden wordt.

Voor het onderhavige beheersplan Mannee, dat geen nieuwe ontwikkelingen biedt in vergelijking met de vigerende bestemmingsplannen voor deze wijk, blijft de Wet geluidshinder op dit punt buiten toepassing en behoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

### Spoorweglawaai

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient, op grond van artikel 4.1 van het Besluit geluidshinder (Bgh), een onderzoek naar lawaai langs spoorwegen

te worden ingesteld. Hierbij moeten de in het besluit aangegeven, binnen de geluidszones langs de spoorwegen geldende waarden in acht worden genomen.

Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige bebouwing binnen de wettelijke geluidszones dient nader bepaald te worden of de wettelijke grenswaarde van 55 dB niet overschreden wordt. Het plangebied is echter niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorlijn. Het aspect spoorweglawaai vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

### **Industrielawaai**

De Wet geluidhinder voorziet in zonering van industrieterreinen waarop zogenaamde grote lawaaimakers kunnen worden gevestigd om te voorzien in een ruimtelijke scheiding tussen deze industrieterreinen enerzijds en woningen en andere voor geluid gevoelige bestemmingen anderzijds. Een rond een in het kader van de Wet geluidhinder gezoned industrieterrein vastgestelde zone dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Indien een nieuw bestemmingsplan voorziet in vestigingsmogelijkheden voor inrichtingen die de vaststelling van een dergelijke zone vereisen, dan dient de betreffende zone gelijktijdig daarmee te worden vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een zone rond een gezoned industrieterrein. Gezien het voorgaande bestaat ten aanzien van het aspect industrielawaai geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

### **Conclusie**

De normen voortvloeiend uit de Wet Geluidhinder vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan Mannee.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

### **Wet Luchtkwaliteit**

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

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

- regels opgesteld die de uitstoot van verontreinigende stoffen door de industriële en agrarische inrichtingen en het gemotoriseerde verkeer beperken;
- grenswaarden opgesteld waaraan de kwaliteit van de buitenlucht moet voldoen.

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

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

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

### **NIBM**

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

1. een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (= 1,2 µg/m<sup>3</sup>);
2. een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. Deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m<sup>2</sup> bvo bij één ontsluitingsweg.

Het bestemmingsplan Mannee heeft een beheersmatig karakter. Ten opzichte van het vorige plan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan Mannee heeft een beheersmatig karakter. Het bestemmingsplan draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering.

## **4.7 Overige milieuhinder en bedrijvigheid**

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan Mannee worden geen nieuwe woonbestemmingen of andere milieugevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Dat geldt ook voor nieuwe milieubelastende bestemmingen zoals bedrijven. In het onderhavige plan zijn geen saneringssituaties of andere knelpunten aanwezig. Er zijn geen beperkingen waarmee rekening moeten worden gehouden in het onderhavige plan.

## **4.8 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (bijvoorbeeld een chemische fabriek of lpg-vulpunt) en de transportbronnen (bijvoorbeeld een route gevaarlijke stoffen of buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans op een dodelijk ongeval binnen een bepaald gebied. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

### Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen, die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

### **Ontwikkelingen**

In het plangebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarmee worden er ook geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, danwel risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

### **Risicovolle inrichtingen**

Om te bepalen of er in en om het plangebied risicovolle inrichtingen zijn gelegen welke van invloed zijn op het plangebied, is het vergunningbestand van de gemeente Goes en de professionele risicokaart geraadpleegd. In en om het plangebied zijn geen bestaande risicovolle inrichtingen gelegen.

### **Transport bronnen**

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

#### Rijkswegen, provinciale wegen, gemeentelijke wegen

Rijkswegen en provinciale wegen waarover een dusdanige hoeveelheid gevaarlijke stoffen wordt vervoerd dat deze externe veiligheid relevant zijn, liggen op een afstand van meer dan 200 meter. Deze zijn derhalve niet relevant.

#### Gemeentelijke route vervoer gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen routes vervoer gevaarlijke stoffen gelegen.

#### Spoorweg Vlissingen - Bergen op Zoom

Door de gemeente Goes loopt de spoorlijn Vlissingen - Bergen op Zoom. Deze spoorlijn is op ca. 3 kilometer van het plangebied gelegen. Dit traject is derhalve niet relevant.

#### Vaarwegen

Vaarwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig.

#### Buisleidingen

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicovolle leidingen.

#### Conclusie Transport

Er zijn geen relevante transportrisicobronnen in de omgeving van het plangebied gelegen die een belemmering vormen voor het bestemmingsplan.

M.b.t. het bovenstaande is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zeeland. De adviezen van de veiligheidsregio zullen worden verwerkt in deze paragraaf.

#### **Conclusie**

Er zijn geen bedrijven in en om het plangebied aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of gebezigd. Daarnaast zijn er in en om het plangebied geen transportmodaliteiten gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Er is derhalve ook geen sprake van een plaatsgebonden risico of groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

# HOOFDSTUK 5 Juridische vormgeving

## 5.1 Planvorm

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

Het bestemmingsplan Mannee 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). De verbeelding van het bestemmingsplan bestaat uit 1 kaartblad.

## 5.2 Toelichting op de bestemmingen

### 5.2.1 Inleidende regels

#### Artikel 1 Begripsbepalingen

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

#### Artikel 2 Wijze van meten

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

### 5.2.2 Bestemmingsregels

#### Artikel 3 Agrarisch

In het plangebied, aan de zuidzijde van Mannee, is een strook agrarische grond opgenomen. Deze strook mag gebruikt worden voor de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### Artikel 4 Gemengd

Binnen de bestemming Gemengd zijn de functies bedrijvigheid (categorie 1 en 2), detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk en wonen toegestaan, met de daarbij behorende voorzieningen.

#### Artikel 5 Groen

Binnen de bestemming groen is bepaald dat het toegestaan is niet voor bewoning bestemde gebouwen op te richten met een maximale hoogte van 3.50 meter en een maximale oppervlakte van 15 vierkante meter. Tevens is het mogelijk binnen deze bestemming antennes op te richten van

maximaal 5.00 meter hoog, alsook speeltoestellen en openbare nutsvoorzieningen van maximaal 3.50 meter hoog. Ook is het mogelijk om binnen de bestemming Groen (licht)- masten van maximaal 8.00 meter hoog op te richten en bouwwerken geen gebouwen zijnde van maximaal 2.00 meter hoog. Ook is een afwijkingbevoegdheid opgenomen om 10% van de tot groen bestemde gronden te gebruiken als parkeergelegenheid.

#### Artikel 6 Maatschappelijk

Binnen deze bestemming mogen maatschappelijke activiteiten plaatsvinden, waarbij tevens horeca en detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteiten zijn toegestaan. Bijbehorende voorzieningen zijn eveneens toegestaan.

#### Artikel 7 Verkeer

Binnen de bestemming verkeer zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3.20 meter, tenzij anders aangegeven op de verbeelding. Tevens is het oprichten van nutsvoorzieningen toegestaan met een maximale oppervlakte van 15 vierkante meter. Verder zijn antennes van maximaal 5.00 meter mogelijk alsook (licht-)masten van maximaal 8,00 meter en bouwwerken geen gebouwen zijnde van maximaal 2.00 meter.

#### Artikel 8 Waardevolle dijk

Binnen het plangebied is een stuk dijk aanwezig. Dit stuk is bestemd als Waardevolle dijk. De waarden van deze dijk bestaan uit cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

#### Artikel 9 Water

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor wateraanvoer en -afvoer, waterberging, waterhuishouding, paden, waterpartijen, vijvers en (primaire) waterlopen, met de daarbij behorende voorzieningen. Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

#### Artikel 10 Wonen

Binnen de bestemming wonen zijn een aantal specifieke bouwaanduidingen opgenomen. In het plangebied mogen op de daarvoor aangeduide locaties aaneengebouwde, vrijstaande, geschakelde en twee- aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. De (dakvoet-)hoogten van de woningen is aangegeven op de verbeelding. Tevens zijn op de gronden bijbehorende bouwwerken met een dakvoetheogte van 3.20 meter hoog en een totale hoogte van 5.00 meter toegestaan, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde van 2.00 meter hoog. Bouwwerken geen gebouwen zijnde die voor de gevellijn worden gebouwd mogen maximaal 1.00 meter hoog zijn.

#### Artikel 11 en 12 Waarde-Archeologie-1 en 2

Op de gronden die zijn aangewezen als archeologisch waardevol gebied is de bestemming waarde-archeologie gelegd. In deze artikelen is opgenomen wat er in dit gebied is toegestaan. Tevens is opgenomen dat er een omgevingsvergunning noodzakelijk is indien er werkzaamheden op onderhavige gronden verricht dienen te worden.

#### Artikel 13 Waterstaat-Waterstaatkundige functie

Deze bestemming kent bepalingen ter bescherming van de waterkering. Binnen deze bestemming mogen alleen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

### 5.2.3 Algemene regels

#### Artikel 14 Antidubbeltelbepaling

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

#### Artikel 15 Algemene bouwregels

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

#### Artikel 16 Algemene gebruiksregels

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

#### Artikel 17 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.

#### Artikel 18 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.

#### Artikel 19 Algemene procedureregels

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

#### Artikel 20 Strafbepaling

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

### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

#### Artikel 21 Overgangsrecht

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

#### Artikel 22 Slotregel

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

# **HOOFDSTUK 6 Handhaving**

## **6.1 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, kan leiden tot rechtsongelijkheid, kan ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

## **6.2 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.

## **6.3 Handhavingsbeleid**

De doelstelling van handhaving is het bevorderen van de naleving van wettelijke regels en het herstellen van overtredingen. Handhavend optreden 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. Het team Toezicht en Handhaving van de afdeling Vergunningen en Handhaving is, namens het college, 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 zonodig het beleid bijgesteld. Thans is het meest recente handhavingsbeleid vastgesteld op 28 januari 2013 en gepubliceerd op 6 februari 2013. Naast de uitgangspunten die de gemeente hanteert is hierin een risico-analyse opgenomen. De gemeente kan niet overal en altijd toezien op naleving van regels, waardoor het noodzakelijk is prioriteiten te stellen. De handhavingsprioriteiten zijn vastgesteld op basis van de risico-analyse, opgenomen in hoofdstuk 4 van het handhavingsbeleid. Jaarlijks wordt op basis van het beleid een handhavingsuitvoeringsprogramma 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.

#### **6.4 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.

## **HOOFDSTUK 7 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.

## **HOOFDSTUK 8 Maatschappelijke toetsing**

### **8.1 Ontwerpbestemmingsplan**

In het kader van het vooroverleg is het plan toegezonden de volgende instanties:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen;
- Veiligheidsregio Zeeland;
- Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland (SCEZ);
- De Netwerk Groep.

Er zijn geen opmerkingen ingediend die hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage geleggen en is beschikbaar gesteld op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.goes.nl/bestemmingsplannen](http://www.goes.nl/bestemmingsplannen). Gedurende deze termijn konden door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen naar voren worden gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend.