

Toelichting

Bestemmingsplan "Bebouwde kom Oud Sabbinge"

NL.IMRO.0664.BPOS01-ON99
ontwerp

Toelichting

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van >invoegen datum<

, voorzitter

, griffier

Titel Bestemmingsplan
Gemeente
Status
Planidn
Datum

Bebouwde kom Oud Sabbinge
Goes
Ontwerp
NL.IMRO.0664.BPOS01-ON99
Juli 2017

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Oud-Sabbinge in de gemeente Goes. De gemeente Goes heeft besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren en voor alle gebieden zijn plannen 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 de verouderde plannen en de onderlinge verschillen in bestemmingsplannen. Deze verschillen leiden tot onduidelijke en ongewenste situaties voor zowel de gemeente, als voor burgers en andere belanghebbenden.

Indien gemeenten hun bestemmingsplannen niet tijdig actualiseren, vervalt de bevoegdheid tot het heffen van rechten die met bepaalde ontwikkelingen gepaard gaan. Hierbij valt te denken aan het heffen van bouwleges. 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.

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

1.2 Plangebied

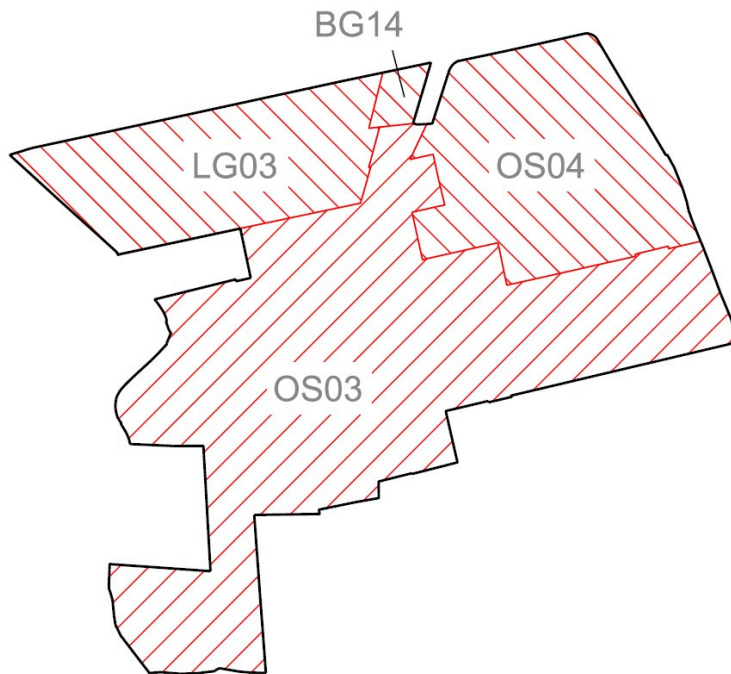
Dit bestemmingsplan omvat de bebouwde kom van het dorp Oud-Sabbinge. De noordelijke plangrens van het bestemmingsplan wordt gevormd door het bos Oud-Sabbinge aan het Barendswegje en de Bijsterweg. De Kortedijk met de daaraan grenzende Camping de Haas vormt de oostelijke plangrens. De zuidelijke grens bestaat uit het woonblok aan de Prins Bernhardstraat/ Kasteelstraat en de Bouwensputseweg vormt de westelijke grens van het plangebied. Onderstaand figuur geeft het plangebied weer.



Figuur 1: plangebied Oud-Sabbinge

Dit bestemmingsplan zal de volgende bestemmingsplannen (gedeeltelijk) vervangen welke momenteel vigeren in het plangebied:

- Landelijk gebied (BG14)
- Bos Oud-Sabbinge (LG03)
- Bebouwde kom Oud-Sabbinge (OS03)
- Camping de Haas (OS04)



Figuur 2: overzicht te vervangen bestemmingsplannen in het plangebied.

De genoemde bestemmingsplannen zijn om meerdere redenen aan vervanging toe. Zo zijn de maatschappelijke normen over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden de afgelopen jaren gewijzigd omdat de in de vigerende plannen gehanteerde systematiek inmiddels is achterhaald. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat alle bestemmingsplannen een bepaalde mate van uniformiteit moeten hebben. Hiertoe is een landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008 opgesteld. De toepassing van de SVBP 2008 is vanaf 1 januari 2010 bij wet verplicht. Inmiddels is de SVBP 2008 aangepast en geldt de SVBP 2012. Gemeente Goes heeft een handboek opgesteld waarin standaardbepalingen zijn opgenomen. Onderhavig bestemmingsplan is conform dit handboek opgesteld.

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 en hoofdstuk 4 gaat in op de visie op het plangebied. De sectorale aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 7 beschrijft de handhavingsmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 8 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 9 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.

HOOFDSTUK 2 Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

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 Snelwgomgeving 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.

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.

Conclusie

De juridische regeling voor Oud-Sabbinge wordt met het voorliggende bestemmingsplan geactualiseerd. Er zijn in het plangebied geen ontwikkelingen die van belang zijn op rijksniveau. De AMvB Ruimte en de SVIR vormen geen belemmering voor het actualiseren van dit 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 het 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 deltawateren. 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 haven terreinen 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.

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 2020' van juli 2013. 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.

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 (juli 2011)

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 (maart 2016)

De hoofddoelstellingen van het omgevingsplan zijn door Provincie Zeeland juridisch vormgegeven in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De PRV is eveneens vastgesteld op 29 september 2012. De eerste wijziging is vastgesteld op 11 maart 2016. 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 bij een afwijking van dit bestemmingsplan moet worden aangetoond dat een ruimtelijk plan voor woningbouw past in de regionale woningmarktafspraken en daarmee voorziet in de regionale woningbehoefte.

Conclusie

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Regiovisie De Bevelanden: wonen, werken, recreëren (juli 2004)

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.

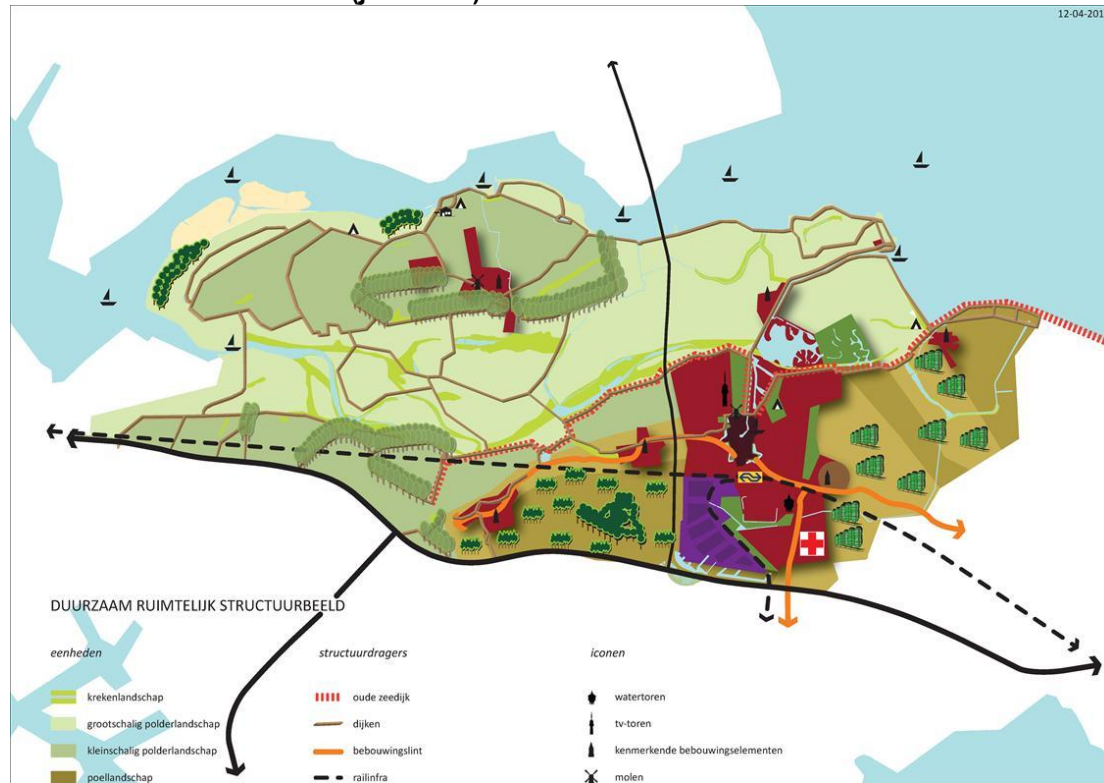
Geografisch gezien hebben de Bevelanden nog kenmerken van eilanden, polders en agrarisch gebied met één grote stad (Goes) en in groter verband gezien een zeer goede ontsluiting ten opzichte van de omgeving. De productiestructuur blijkt een breed samengesteld spectrum te bevatten, met relatief veel agrarische 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)



Figuur 3: Duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

In deze 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.

Woonvisie Goes 2013 tot 2020 (oktober 2013)

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 (december 2014)

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 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 Goes 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.

Landschapsontwikkelingsplan gemeente Goes (LOP)

In het LOP worden de bestaande landschapstypen binnen onze gemeente beschreven. Het Eiland Wolphaarstdijk heeft een karakteristieke ruimtelijke structuur die de inpolderingsgeschiedenis van het voormalige eiland inzichtelijk maakt. Steeds werd het eiland uitgebreid met een nieuw stukje polder, dat als een schil tegen de voorgaande polder is gelegen.

In het LOP wordt voorgesteld om deze landschappelijke structuur herkenbaar te maken door de aanplant van bomen op de dijken. Daarnaast is het van belang om het buitengebied open te houden en het karakteristieke zicht op de bestaande bakens (zoals de molen en de kerk van Wolphaarstdijk) in het landschap te behouden.

Welstandsnota (september 2013)

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. Het plangebied valt hoofdzakelijk onder het gebiedstype historische dorpskern. De dorpsgrenzen zijn tevens de grenzen van het welstandsgebied. De historische dorpskern betreft een bijzonder welstandsgebied, waarvoor een extra inspanning nodig is tot voordeel van de bestaande ruimtelijke kwaliteit.

Beleidsplan duurzaam bouwen (oktober 2003)

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).

Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan (GVVP) (augustus 2013)

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 verkeerskwesties 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.

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 en analyse

Voor het formuleren van beleid is het van belang dat de uitgangssituatie, de huidige situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de historie van Oud-Sabbinge, het landschap, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties van Oud-Sabbinge.

3.1 Historie

Oud-Sabbinge is waarschijnlijk ontstaan in de 11e of het begin van de 12e eeuw en is gelegen in de Oud-Sabbingepolder. Deze ringpolder is het restant van één van de oudste bedijkingen in Zeeland en het enige overgebleven deel van het vroegere eiland “Wolphaartsdijk”. De bedijking van Oud-Sabbinge zou reeds voor 1216 hebben plaats gevonden.

De kern kan worden getypeerd als een ringdorp. Het belangrijkste element van dit type dorp is de ring: de straat die, in de vorm van een meer of minder regelmatige cirkel de daarbinnen gelegen kerk omsluit. In Oud-Sabbinge is haaks op de ring een aantal bebouwingslinten aanwezig. Uit topografisch kaartmateriaal blijkt dat in ieder geval rond 1850 de ring en de linten, zoals die tegenwoordig aanwezig zijn, ook al aanwezig waren. Rondom de Ring was reeds veel bebouwing aanwezig, terwijl er langs de linten sprake was van incidentele bebouwing. In de loop der tijd is verder langs de ring en de linten gebouwd en zijn deze verder verdicht. De stedenbouwkundige structuur is in de afgelopen 150 jaar nagenoeg ongewijzigd gebleven. In figuur 4 is een historische kaart uit 1912 weergegeven.

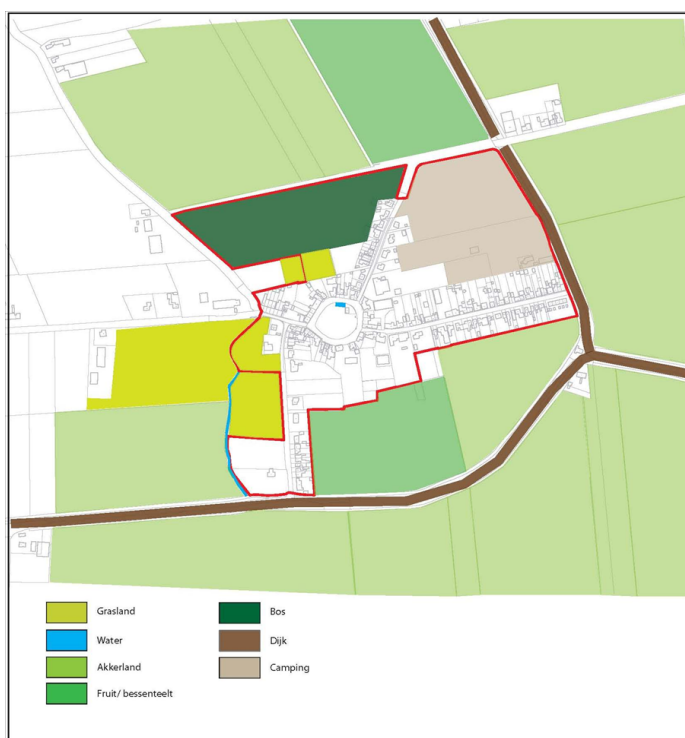
In de kern zijn twee belangrijke historische elementen aanwezig. Dit betreft het monumentale kasteel/herenhuis het “Hoge Huis” aan de Kasteelstraat met de ontsluiting aan de Oudelandseweg 9a, dat dateert uit de 13e eeuw en de funderingen van de voormalige kerk binnen de Ring. Tot begin van de 19e eeuw was er een kerk binnen de Ring aanwezig. Deze kerk is begin van de 19e eeuw gesloopt. In 1977 zijn de fundamenteën van de kerk opgegraven en voor een klein deel opgemetseld.



Figuur 4: Historische structuur (situatie 1912)

3.2 Landschap

Het gebied rondom Oud-Sabbinge wordt gekenmerkt door een agrarisch landschapsbeeld. Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven ligt Oud-Sabbinge in één van de oudste polders van Zeeland (circa 1216), de Oud-Sabbingepolder. Ook aangrenzende polders, de Nieuw-Sabbingepolder (1359) en de Oosterlandpolder (1370) behoren tot de oudere polders. De gronden in deze polders maken onderdeel uit van de opwas Oud-Sabbinge. De polders hebben een relatief geringe omvang, (de Oud-Sabbingepolder is 128 hectare groot,) een relatief kleinschalige verkaveling met beplantingen op de dijken, rond de erven en op enkele incidentele plekken. Hierdoor is sprake van een besloten landschapsbeeld. De Oud-Sabbingepolder is voornamelijk in agrarisch gebruik (overwegend akkerbouw). Rondom de kern liggen verspreid enkele fruitteeltpercelen. Verder is ten noorden van de kern in 2012 een nieuw bosgebiedje aangeplant. Door de lintstructuur van het dorp grenzen bijna alle woningen met hun achtertuinen aan het buitengebied, waardoor het landschap op korte afstand aanwezig en zichtbaar is. Er is dan ook sprake van een grote verwevenheid met het landschap. In figuur 5 is het landschapsbeeld van de omgeving van Oud-Sabbinge weergegeven.

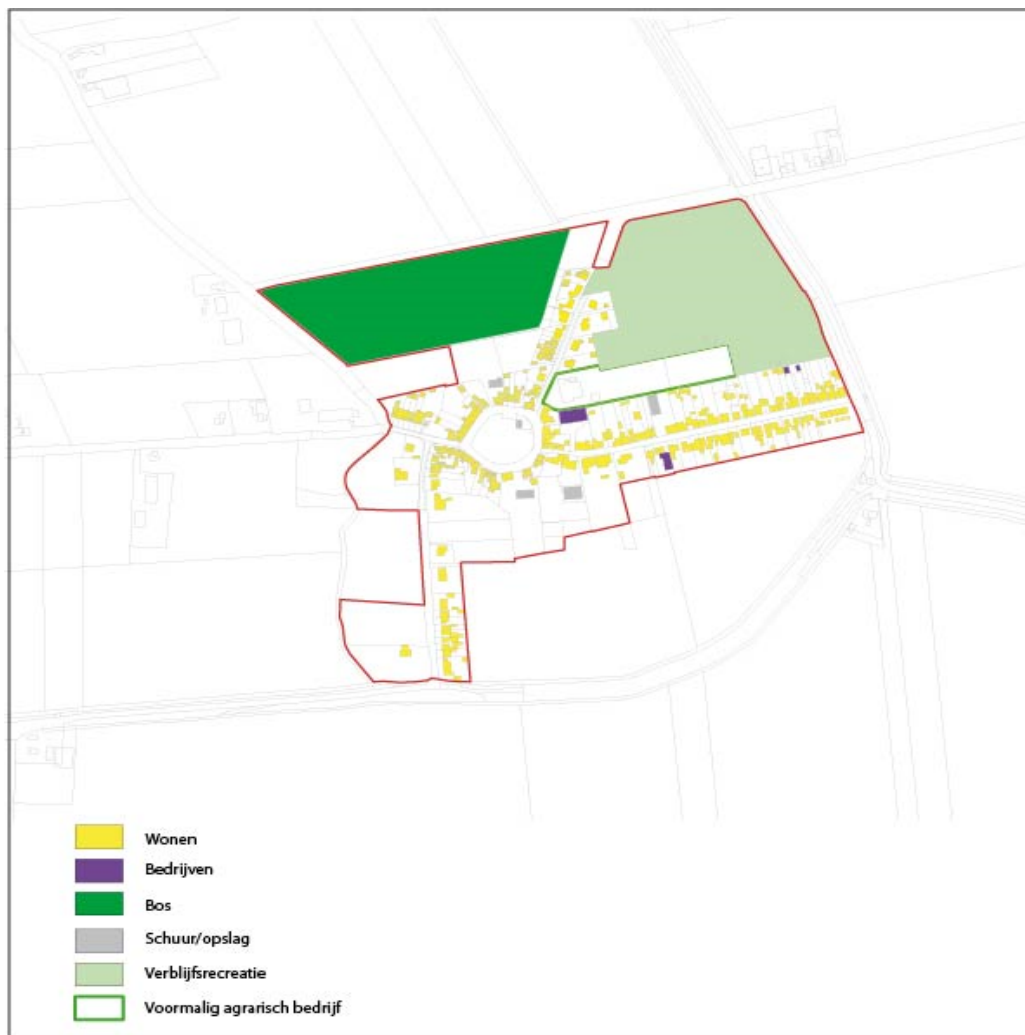


Figuur 5: Landschapsbeeld

3.3 Functionele opbouw van het gebied

De kern Oud-Sabbinge kan getypeerd worden als een kern met een lage ruimtelijk-functionele dynamiek. Wonen is de belangrijkste functie, er wonen circa 280 inwoners (1 januari 2015) in de kern. Enige basisvoorzieningen zijn aanwezig in de nabij gelegen kern Wolphaartsdijk. Binnen de kern komen enkele bedrijven en recreatieve voorzieningen voor. Aan de Ring bevindt zich een orgelrestaurateur. Verder zijn aan de achterzijde van de ring enkele schuren voor opslag en een grondgebonden agrarisch bedrijf (fruitteeltbedrijf) gelegen. In het bebouwingslint langs de Oudelandseweg is een transformatorhuisje aanwezig. De gebouwen en het achterliggende terrein van het voormalige agrarische bedrijf aan de Bijsterweg 11 krijgen een recreatieve functie. Op het achterterrein wordt een tropische tuin ingericht en wordt een kampeerterrein en een zestal chalets gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt vernieuwd en uitgebreid, deels binnen de bestaande schuur. Verder wordt de bestaande schuur ingericht voor het op beperkte schaal verkopen van producten gerelateerd aan de tropische tuin en wordt gedacht aan een kleine horeca voorziening (theehuis).

In de lintbebouwing van de Prins Bernhardstraat zijn enkele schuren voor opslag gevestigd. Het noordwestelijk deel van het plangebied wordt ingenomen door camping "De Haas" waar vooral stacaravans en chalets zijn geplaatst. Omstreeks 2012 is deze camping fors uitgebreid waarvoor het aanliggende bosgebiedje moest wijken. Ter compensatie hiervan is een nieuw bosgebied aangelegd aan de noord westzijde van de kern. In figuur 6 zijn de functies in het plangebied afgebeeld.



Figuur 6: Functies

3.4 Ruimtelijke opbouw van het gebied

3.4.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Oud-Sabbinge kan worden getypeerd als een klein ringdorp, waarbij aan de historische structuur geen nieuwe structuren zijn toegevoegd. Bepalend in de bebouwingsstructuur van de kern is de Ring. Hier bevindt zich de oorsprong van de kern, van waaruit de kern zich vervolgens heeft uitgebreid langs de bebouwingslinten: de Prins Bernhardstraat, de Bijsterweg en de Oudelandseweg. Haaks op de Oudelandseweg staat nog een vierde bebouwingslint: de Kasteelstraat. Camping "De Haas" ligt als zelfstandige eenheid buiten de dorpsstructuur.

3.4.2 Bebouwingsstructuur

De Ring wordt gevormd door een met groen ingevulde cirkelvormige ruimte die omringd is door een straat waaraan bebouwing is gesitueerd. De bebouwing aan de Ring is overwegend aaneengesloten en grenst grotendeels direct aan de straat. Op enkele plekken is er sprake van (half)vrijstaande bebouwing met doorzichten naar het buitengebied. De bebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met een zadeldak evenwijdig aan de straat en kent een individuele vormgeving. De gebouwen verkeren over het algemeen in een goede bouwkundige staat. Binnen de Ring zijn een schuur en funderingen van een voormalige kerk aanwezig. De Prins Bernhardstraat laat een vrij compact bebouwingsbeeld zien met een afwisseling van aaneengesloten, halfvrijstaande en vrijstaande woningen van één à twee bouwlagen met zadeldak. Gedeeltelijk ontbreken de voortuinen en er is weinig open ruimte tussen de bebouwing. Het ruimtelijk beeld aan de noordzijde van de Prins Bernhardstraat verschilt van het beeld aan de zuidzijde. De woningen aan de noordzijde van de straat hebben geen voortuinen, terwijl de meeste woningen de zuidzijde wel een ruime voortuin hebben. Opvallend is dat de kaprichting aan de noordzijde van de straat vrijwel overal evenwijdig met de straat loopt, terwijl deze aan de zuidzijde meestal dwars op de straat staat. Op een enkele plek is een grote schuur/loods aanwezig. De loods van het voormalige transportbedrijf aan de Prins Bernhardstraat 50 valt hierbij op, vanwege de situering van de loods achterop het perceel. Achter de Prins Bernhardstraat aan de Kortedijk staat de romp van de molen De Haas, waarvan de wieken verwijderd zijn.

Het ruimtelijke beeld van de Bijsterweg heeft een losser, ruimer karakter. In de gehele straat zijn voortuinen aanwezig. De voorgevels van de bebouwing aan de Bijsterweg zijn evenwijdig aan de weg gesitueerd met uitzondering van twee gebouwen (Bijsterweg 3 en 11) aan de oostzijde van de weg. Deze gebouwen liggen enigszins gedraaid ten opzichte van de straat vanwege hun oriëntatie op de verkaveling van de achterliggende percelen. De bebouwing bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één à twee bouwlagen met zadeldak. De kaprichting loopt evenwijdig met de straat behalve bij de eerder genoemde gebouwen, waarvan de kaprichting evenwijdig met de verkaveling van de achterliggende percelen loopt. Een van die afwijkende gebouwen betreft een voormalige boerderij, die qua omvang en gebruik afwijkt van het reguliere ruimtelijke beeld in de straat. De Oudelandseweg valt voor een klein deel in het plangebied. Het stukje tussen de Ring en de Kasteelstraat omvat aaneengesloten woningen en sluit daarmee aan bij het redelijk compacte bebouwingsbeeld van de Ring. Richting het buitengebied is sprake van een ruimer bebouwingsbeeld. Aan de noordzijde zijn halfvrijstaande woningen aanwezig, voorzien van diepe voortuinen. Hier tegenover ligt een vrijstaande woning. Haaks op de Oudelandseweg ligt de Kasteelstraat. Een beeldbepalend object aan de westzijde van deze straat betreft het kasteel/herenhuis het 'Hoge Huis' waarvan de oorsprong in de 13e eeuw ligt. De historische uitstraling en de grote bouwmassa van het gebouw zijn opvallend in de kern. De Kasteelstraat ontleent zijn naam aan dit kasteel. Deze straat wordt gekenmerkt door een open ruimtelijk beeld. Dit komt doordat de bebouwing zich voornamelijk beperkt tot de oostzijde van de straat, door de aanwezigheid van voortuinen en door de relatief grote ruimtes tussen de bebouwing. De typologie van de woningen bestaat uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één à twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. In figuur 7 en 8 zijn respectievelijk foto's van het bebouwingsbeeld en de bebouwingsstructuur weergegeven.



Oudelandsweg



Kasteelstraat



Bijsterweg



Ring

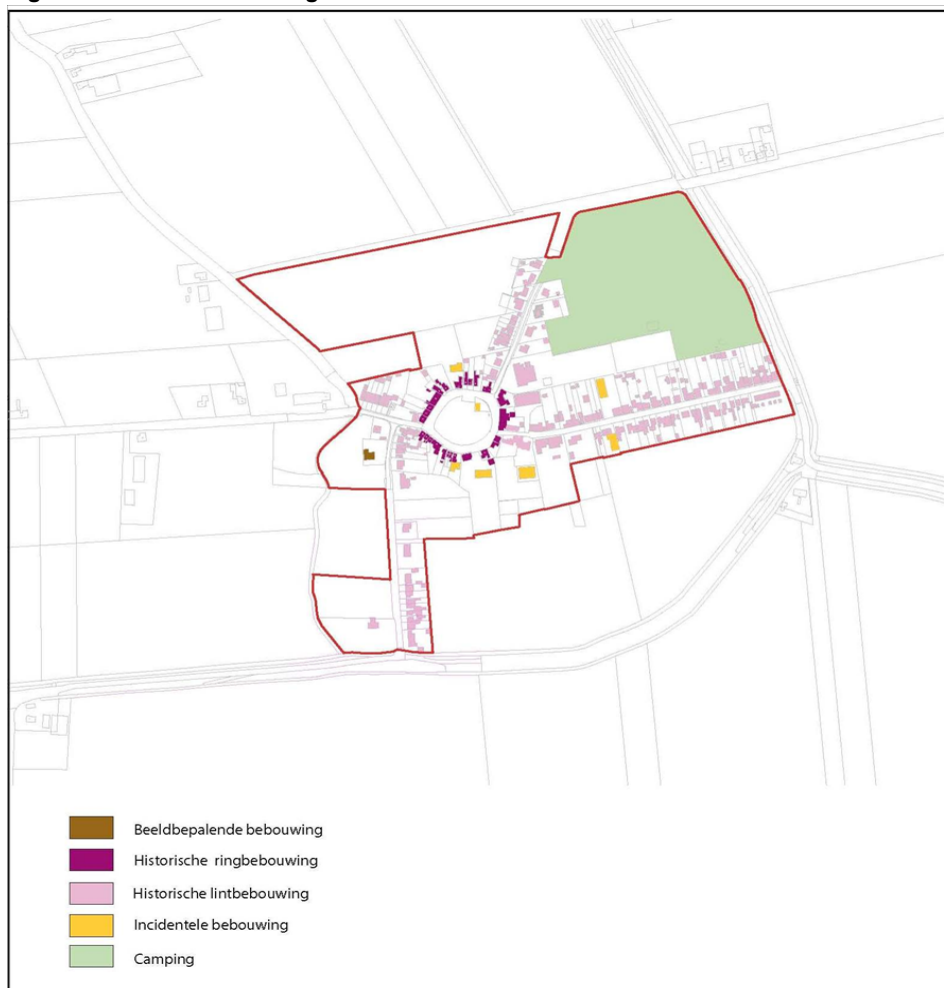


Prins Bernhardstraat



Ring

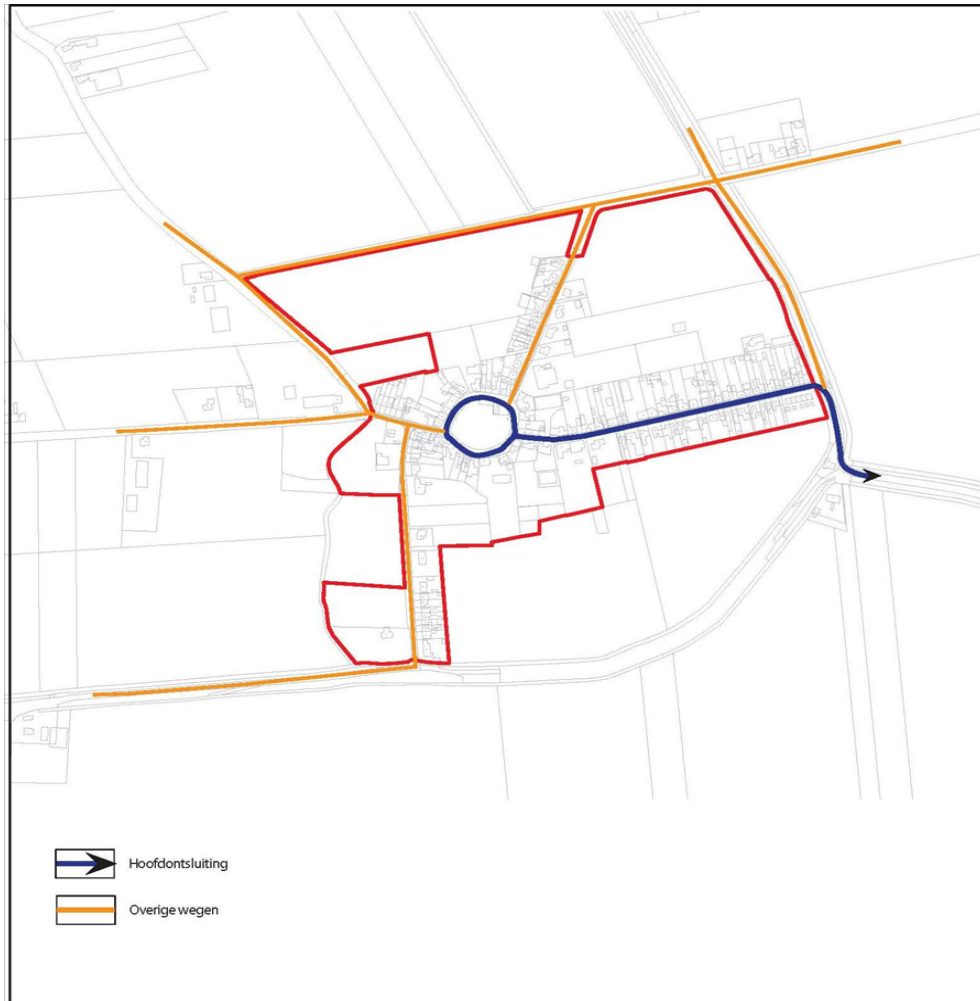
Figuur 7: Foto's bebouwingsbeeld



Figuur 8: Bebouwingsstructuur

3.4.3 Verkeersstructuur

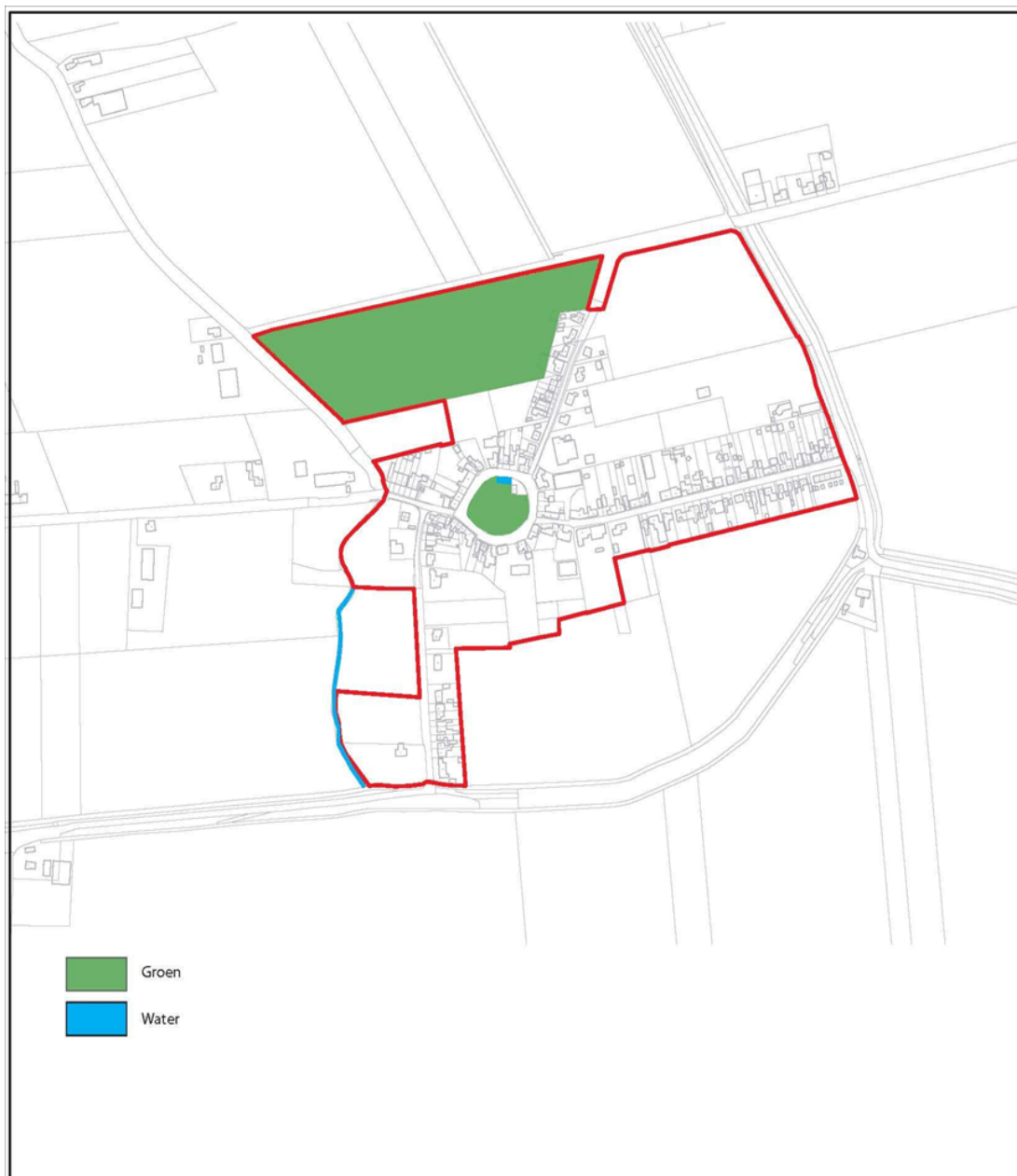
De hoofdontsluiting van Oud-Sabbinge wordt gevormd door de Ring en de Prins Bernhardstraat. Via laatstgenoemde weg wordt het verkeer via de Oudelandsedijk naar Wolphaartsdijk geleid. De woonstraten en plattelandswegen in en aansluitend aan de kern kunnen getypeerd worden als overige wegen. In figuur 9 is de verkeersstructuur weergegeven. Openbaar parkeren in het dorp is in de vorm van langsparkeren te vinden. Vaak wordt daarvoor gebruik gemaakt van de rijbaan.



Figuur 9: Verkeersstructuur

3.4.4 Water- en groenstructuur

Oud-Sabbinge heeft een groen karakter. De achtertuinen van vrijwel alle woningen in de kern grenzen aan het buitengebied, waardoor er sprake is van een verwevenheid met het omliggende landschap. Ook zijn er veel doorzichten vanaf de linten en de ring naar het buitengebied aanwezig. Binnen het bebouwde gebied dragen (ruime) voor-, zij- en achtertuinen bij aan het groene beeld. Structureel openbaar groen is binnen het plangebied op twee plaatsen aanwezig. Dit betreft het met groen ingerichte binnenterrein van de Ring, met bomen langs de straat en het recent aangeplante bosgebied aan de noord westzijde. Opvallend waterelement binnen het plangebied betreft de vaete, die binnen de Ring is gelegen. In het verleden werd de vaete gebruikt als drinkwaterplaats voor vee. Buiten het plangebied loopt westelijk van het kasteelterrein een kronkelige waterloop. Verwezen wordt naar figuur 10, waarin de groen- en waterstructuur is weergegeven.



Figuur 10: Groen- en waterstructuur

3.5 Kwaliteiten en potentiële ontwikkelingslocaties

Anno 2016 kan op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht deze kwaliteiten te behouden. Structurele knelpunten ontbreken in Oud-Sabbinge.

3.5.1 Kwaliteiten

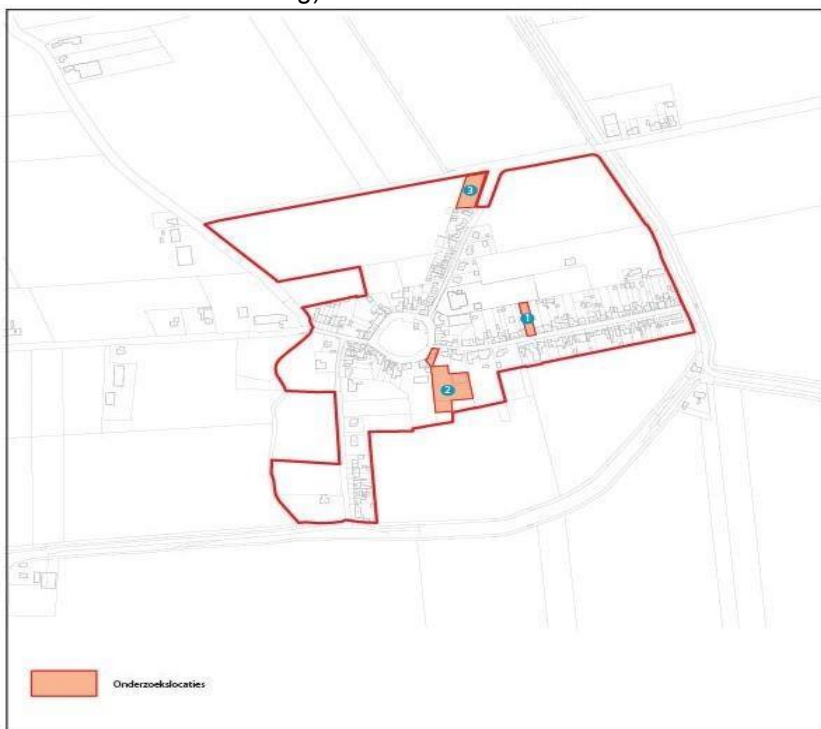
Eén van de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten van Oud-Sabbinge ligt in het kleinschalige en dorpse karakter. De historische structuur van Oud-Sabbinge is, gezien de zeer lage dynamiek, in de huidige situatie nog duidelijk afleesbaar. Dit betreffen de gave ring en linten, de restanten van de voormalige kerk binnen de ring en het beeldbepalende kasteel/herenhuis het 'Hoge Huis' aan de Kasteelstraat 9a dat de status van Rijksmonument heeft. Verder is de verwevenheid met het buitengebied groot. De achtertuinen van vrijwel alle woningen in de kern grenzen aan het landschap. Ook zijn er veel doorzichten vanaf de linten en de ring naar het landschap aanwezig.

3.5.2 Potentiële ontwikkelingen

Er is geen aanleiding voor een uitbreiding van het bestaande bebouwde gebied binnen de planperiode. Wel blijft het van belang dat bestaande bebouwing waar nodig vervangen en vernieuwd kan worden en dat passende nieuwe invullingen worden gezocht voor (agrarische) bebouwing waarvan het gebruik wordt beëindigd.

In de kern zijn een paar locaties die in aanmerking kunnen komen voor een andere invulling of herstructurering:

1. het terrein van het voormalige transportbedrijf aan de Prins Bernhardstraat 50 (herstructurering);
2. het terrein van het grondgebonden agrarisch bedrijf (fruitteeltbedrijf en opslagloods) aan de Ring en de woningen aan de Ring 33 (herstructurering);
3. het agrarisch terrein grenzend aan de Bijsterweg en Barendswegje (het doorzetten van lintbebouwing)



Figuur 11: Potentiële ontwikkelingslocaties

HOOFDSTUK 4 Visie op het plangebied

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is de bestaande ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk ruimtelijk minder sterke situaties te verbeteren. In dit hoofdstuk wordt in de vorm van gebiedsgerichte en functionele streefbeelden, een visie op het plangebied gegeven.

4.1 Streefbeeld Oud-Sabbinge

In deze paragraaf wordt het streefbeeld voor Oud-Sabbinge beschreven. In figuur 13 is dit streefbeeld afgebeeld.

Uitgangspunt is om de bestaande historische structuur, dat wil zeggen de ring en de linten, te behouden en zo mogelijk te versterken. Deze structuur bepaalt het eigen karakter van Oud-Sabbinge. In het algemeen betekent dit handhaving van de kleinschalige bebouwing (maximaal twee bouwlagen met kap), de individuele vormgeving van gebouwen en de smalle straatprofielen. De Ring en de linten hebben ieder afzonderlijk een eigen karakter die behoudenswaardig wordt geacht. Derhalve worden geen structurele ingrepen en toevoegingen aan de structuur van het dorp beoogd.

Op enkele locaties is het mogelijk om te herstructureren en/of in te breiden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarmee het bestaande, historische karakter versterkt kan worden. Het betreft de volgende locaties:

1. Het terrein met de loods van het voormalige transportbedrijf aan de Prins Bernhardstraat 50. Door de aard en omvang was dit bedrijf niet passend binnen Oud-Sabbinge. Al in het vorige bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op deze kavel een beperkte herontwikkeling met woningbouw mogelijk te maken. Eventuele nieuwe woningen moeten daarbij wel in de rooilijn gebouwd worden. In het voorliggende plan is deze wijzigingsbevoegdheid overgenomen.

2. Het terrein van het grondgebonden agrarisch bedrijf (fruitteeltbedrijf en opslagloods) aan de Ring en de woningen aan de Ring 33 en 34. De aanwezigheid van dit bedrijf in de bebouwde kom is niet optimaal. De woningen aan de Ring verkeren in een slechte staat en tasten het straatbeeld van de Ring aan. Het vrachtverkeer naar de bedrijfsmatige activiteiten in de gebouwen achter de Ring moet via de Ring worden afgewikkeld.

Om de overlast van de bedrijfsmatige activiteiten te beperken heeft de gemeente enkele jaren geleden al een op gemeentelijk eigendom staande loods laten slopen. Inmiddels zijn er gevorderde initiatieven om de resterende bedrijfsbebouwing en woning te verplaatsen naar een locatie ten zuiden van de kern, aan de Kalversdijk. De bestaande woningen aan de ring kunnen dan worden verkocht en opgeknapt, de bedrijfsgronden achter de Ring kunnen een bestemming wonen (erf) of tuin krijgen. De bestaande schuur kan als particulier te gebruiken schuur in stand blijven. In dit bestemmingsplan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen in Wonen(erf) of Tuin.

3. De gebouwen en het achterliggende terrein van het voormalige agrarische bedrijf aan de Bijsterweg 11 krijgen een nieuwe invulling. Op het achterterrein wordt een tropische tuin ingericht en wordt een beperkt aantal kampeerverblijven/ chalets gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt vernieuwd en uitgebreid, deels binnen de bestaande schuur. Verder wordt de bestaande schuur ingericht voor het op beperkte schaal verkopen van producten gerelateerd aan de tropische tuin en wordt gedacht aan een kleine horeca voorziening (koffiehuis). Ook wordt een deel van de bestaande bebouwing gesloopt.

Indien één of meerdere locaties ontwikkeld worden, dient de bebouwing qua situering, aard en schaal aan te sluiten op de reeds aanwezige bebouwing aan het desbetreffende lint of de Ring. Verder worden er weinig veranderingen gedurende de bestemmingsplanperiode voorzien in de kern.

Een van de belangrijke kenmerkende ruimtelijke kwaliteiten betreft de ruimte bij c.q. tussen de woningen, het directe contact met het buitengebied en de vele vrijstaande woningen. In de loop van de tijd is reeds behoorlijk ingeboet op deze kenmerkende woonkwaliteiten. Dat is duidelijk zichtbaar in de Prins Bernhardstraat. Hier heeft een geleidelijke verdichting van de bebouwing plaatsgevonden die geleid heeft tot problemen, zoals een tekort aan parkeerruimte, parkeren op de openbare weg, de noodzaak tot verkeersremmende maatregelen, nauwelijks nog zichtlijnen (vensters) tussen de Prins Bernhardstraat en het buitengebied.

Een verdere aantasting van de kenmerkende woonkwaliteiten acht de gemeente onwenselijk.

Derhalve dient terughoudend te worden omgegaan met het benutten van bouwlocaties in lintbebouwing, omdat hierdoor een typische woonkwaliteit en het dorpse karakter aangetast wordt.



Figuur 12: Streefbeeld Oud-Sabbinge

4.2 Streefbeeld functies

4.2.1 Streefbeeld bedrijvigheid/voorzieningen

Aangezien de woonfunctie in Oud-Sabbinge de belangrijkste functie betreft, heeft de gemeente het streven geen milieuhinderlijke bedrijven in de kern toe te staan. In principe worden milieucategorie 1 en 2 bedrijven toelaatbaar geacht in de landelijke kernen. Voor Oud-Sabbinge is echter besloten maximaal categorie 1 bedrijven binnen de kern toe te staan. Voor bedrijven met een hogere milieucategorie is het wenselijk dat deze naar een bedrijfsterrein verplaatst worden. Derhalve staat de gemeente positief tegenover eventuele initiatieven van ondernemers om hun bedrijf (milieucategorie 3 of hoger) te verplaatsen (naar een bedrijventerrein). Basisvoorzieningen zijn in Oud-Sabbinge niet aanwezig. Deze zijn gevestigd in Wolphaartsdijk. In deze situatie worden geen veranderingen gedurende de bestemmingsplanperiode voorzien.

Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Verscheidene woningen en/of bij woningen behorende bijgebouwen zijn gedeeltelijk in gebruik genomen voor activiteiten die niet direct als wonen kunnen worden aangemerkt, maar daarmee wel samenhangen. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen. Bovengenoemde activiteiten worden wenselijk geacht in verband met de leefbaarheid van de kern en worden derhalve gestimuleerd door de gemeente. Ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter van het dorp en geen onevenredige hinder opleveren. Het woonkarakter dient gehandhaafd blijven.

4.2.2 Streefbeeld water- en groenstructuur

De huidige groenstructuur in Oud-Sabbinge draagt bij aan een prettige leefomgeving in de kern. Om dit te behouden is handhaving van belang. Tot de belangrijkste bestaande elementen in de groenstructuur, zoals genoemd in het gemeentelijk groenstructuurplan, behoren het recent aangeplante bos aan de noordwestzijde van het dorp, het groen binnen de Ring en de begraafplaats ten westen van Oud-Sabbinge. Verder is de verwevenheid met het landelijk gebied groot. De achtertuinen van vrijwel alle woningen in de kern grenzen aan het landschap. Ook zijn er veel doorzichten vanaf de linten en de ring naar het landschap aanwezig. Door de kleinschaligheid van het dorp is het landelijk gebied op korte afstand aanwezig/voelbaar. Deze kwaliteiten dienen behouden te blijven. De vaete in de Ring betreft een cultuurhistorisch element, dat verwijst naar de functie als drinkwatervoorziening uit het verleden. Derhalve is het van belang dat dit waterelement behouden blijft.

4.2.3 Streefbeeld wonen

Er wordt naar gestreefd om de bestaande woonkwaliteit te behouden en te versterken. Voor tweede woningen hanteert de gemeente een uitsterfbeleid. Ingrijpende veranderingen worden niet voorzien. Dit betekent onder meer het opvullen van open gaten in de bebouwing en verouderde woonbebouwing herstructureren, voorzover dit een kwaliteitsimpuls voor de bestaande omgeving betekent en geen afbreuk wordt gedaan aan behoudenswaardige aspecten.

4.2.4 Streefbeeld verkeer

Er wordt gestreefd naar een duurzaam veilige indeling en vormgeving van het wegennet conform de principes van Duurzaam Veilig. In dit kader is de hele kern Oud-Sabbinge aangewezen als een 30-km zone.

4.2.5 Streefbeeld recreatie

In Oud-Sabbinge zijn de speelvoorzieningen binnen de Ring van belang voor de jeugd. Derhalve wordt behoud van deze voorzieningen voorgestaan. Verder dient rekening te worden gehouden met de mogelijke plaatsing van een jongeren ontmoetingsplaats (JOP). Oud-Sabbinge omvat een recreatieve voorziening die door haar schaal en locatie in bijzondere relatie tot de kern staat: camping De Haas. Afgelopen jaren is de camping in oppervlakte verdubbeld. Met de nieuwe invulling van Bijsterweg 11 komt er een kleinschalige recreatieve voorziening bij in de kern. Op het achterterrein wordt een tropische tuin ingericht en wordt een beperkt aantal kampeerverblijven/ chalets gerealiseerd. Verder wordt op beperkte schaal verkoop van producten gerelateerd aan de tropische tuin toegestaan en wordt gedacht aan een kleine horeca voorziening zoals een theehuis.

HOOFDSTUK 5 Sectorale aspecten

5.1 Archeologie

Inleiding

Het dorp Oud-Sabbinge dateert waarschijnlijk uit de 11^e eeuw na Chr. Het dorp is ontstaan aan weerszijden van een kreek die in noordelijke richting in de Schenge uitwaterde. De sloot aan de westzijde van de Kasteelstraat is een restant van deze kreek. De bewoning in de Middeleeuwen was geconcentreerd rond de twaalfde-eeuwse kerk en een burcht ten noorden van de Oudelandseweg. Rondom de kerk is een kerkring ontstaan. Oud-Sabbinge is een voorbeeld van een gekrompen dorp. In de Middeleeuwen was het aantal bewoners groter en had het ook een eigen dorpsbestuur en kerk. Gedurende de tachtigjarige oorlog zijn veel inwoners vanwege hun (Rooms-katholieke) geloof gevlucht naar elders. De precieze omvang van het dorp uit de Middeleeuwen is niet bekend. Ten zuiden van de oude burcht is in de Middeleeuwen het Hoge Huis gebouwd. Op deze locatie is in de Nieuwe Tijd (na 1500) het huidige Hoge Huis gebouwd. De Oud-Sabbinge polder is waarschijnlijk in de 11^e of 12^e eeuw bedijkt. Deze polder is door verdere bedijkingen in de Late Middeleeuwen uitgegroeid tot het eiland Wolphaartsdijk. De kaartbeelden van rond 1800, van de eerste kadastrale minuut (1811 - 1832) en uit het midden van de 18^e eeuw tonen allen hetzelfde kaartbeeld waarbij de bebouwing van het dorp zich concentreert rond de kerkring. De huidige Kasteelstraat loopt in een rechte lijn naar het zuiden en aan de oostzijde van de straat ontbreekt steeds bebouwing.

Landelijk archeologiebeleid

Archeologische sporen en resten in de bodem vormen een spiegel van duizenden jaren bewoningsgeschiedenis. Dit zogenaamde 'bodemarchief' is van maatschappelijk belang, omdat het voor het grootste deel van het verleden de enige bron van informatie is. Tegelijkertijd is dit bodemarchief kwetsbaar voor allerlei ingrepen en vormen van gebruik die nu eenmaal verband houden met wonen, werken en recreëren. Om te voorkomen dat de archeologische informatie ongezien verloren gaat, is het noodzakelijk dat gemeenten in het ruimtelijk beleid waarborgen inbouwen voor de omgang met dit bodemarchief. Dit is een uitvloeisel van het Verdrag van Malta dat in 1992 door Nederland werd ondertekend en in 2007 via de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is geïmplementeerd in de Nederlandse Monumentenwet. Gecombineerd met de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden, is behoud en beheer van het bodemarchief daarmee integraal verankerd in de ruimtelijke werkprocessen van de gemeenten. De uitvoering van de Monumentenwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is daarmee een primair gemeentelijke opgave geworden.

Gemeentelijk archeologiebeleid

Ten behoeve van bovengenoemde opgave heeft de gemeente Goes een gemeentelijk archeologiebeleid ontwikkeld, dat op 15 december 2011 is vastgesteld. Hiermee wil de gemeente niet alleen voldoen aan de wettelijke verplichtingen omtrent archeologie, maar ook een formeel afwegingskader bieden 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 acht categorieën, waarvan enkele categorieën terreinen met bekende archeologische waarden omvatten en andere een bepaalde verwachtingswaarde op archeologische vondsten weergeven. Aan elke categorie, uitgezonderd categorie 1, is een, aan oppervlakte van grondverstoring gebonden, vrijstelling voor archeologisch onderzoek gekoppeld. Bij alle categorieën, wederom uitgezonderd categorie 1, geldt in ieder geval dat geen onderzoek hoeft plaats te vinden indien de bodem niet dieper dan 40 cm wordt verstoord. De gehanteerde categorieën zijn:

Categorie 1: archeologisch rijksmonument; hiervoor is altijd een monumentenvergunning nodig;
Categorie 2: terrein van archeologische waarde; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
Categorie 3: stads- en dorpskernen van een specifieke archeologische verwachting; geen onderzoeksplicht indien minder dan 50 m² wordt verstoord;
Categorie 4: hoge verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 250 m² wordt verstoord;
Categorie 5: matige verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht indien minder dan 500 m² wordt verstoord;
Categorie 6: lage verwachtingswaarde op archeologische vondsten; geen onderzoeksplicht;
Categorie 7: verwachting van maritieme vondsten; hiervoor is altijd overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig;
Categorie 8: archeologische vondsten worden niet verwacht; geen onderzoeksplicht.

Toetsing archeologiebeleid

Het bestemmingsplangebied heeft op Kaartlaag 1 Walcheren deels een categorie 4 (hoge verwachting). Daarnaast ligt een groot deel in de Gewaardeerde stads- en dorpskern (categorie 3). Op de kaartlagen 2 en 3 (respectievelijk Hollandveen en Wormer) is eveneens een hoge verwachting aangegeven. Op kaartlaag 4 (Pleistocene) geldt een hoge verwachting voor het noordelijk deel van het bestemmingsplangebied.

Voor de gewaardeerde stads- en dorpskern (categorie 2) geldt bij verstoringen dieper dan 40 cm beneden maaiveld een archeologische onderzoeksplicht als de verstoring een oppervlak heeft van meer dan 50 m². Voor het overig plangebied geldt categorie 4. Hier dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij een verstoring van een oppervlak groter dan 250 m².

Omdat in het beleid niet de meest recente onderzoeken/ vondstmeldingen zijn opgenomen, wordt normaliter Archis3 (de nationale databank voor archeologie) geraadpleegd. Ten tijde van het opstellen van onderhavig bestemmingsplan was Archis3 voor langere tijd, om technische redenen, niet raadpleegbaar. Bij ontwikkelingen is het raadzaam om voorafgaand aan het archeologisch onderzoek na te gaan of er inmiddels nieuwe vondstmeldingen en onderzoeken bekend zijn.

Conclusie

De gronden met een archeologische waarde (maatregelcategorie 3 en 4) zoals aangeduid op archeologische Maatregelenkaart 1 tot en met 4 (Walcheren, Hollandveen, Wormer en Pleistocene) worden door de hoge verwachting en de ligging in de gewaardeerde stads- en dorpskern als archeologisch waardevol bestemd. Hierdoor wordt voor het hele plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Indien door vrijstelling door het oppervlaktecriterium geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden kunnen, gezien de hoge verwachting, toch relevante archeologische sporen en vondsten in de bodem verborgen zijn. Wanneer deze tijdens werkzaamheden worden aangetroffen geldt hiervoor een wettelijke meldingsplicht op grond van artikel 53 van de Monumentenwet.

5.2 Bodem

Algemeen Beleidskader

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 zijn hiervoor op 30 januari 2014 een nieuwe Nota Bodembeheer gemeente Goes en bijbehorende Bodemkwaliteitskaart (Bkk) vastgesteld. In de Bkk is de gemeente Goes ingedeeld in zones van min of meer gelijke kwaliteit. Voor de voor een bestemmingsplan geldende gebiedsindeling en de nadere uitwerking van de toetsingskaders en toelichting wordt verwezen naar de Nota en de Bkk. In de Nota en de Bkk zijn zowel het generieke als gebiedsspecifieke beleidskader uitgewerkt.

In de Nota Bodembeheer staat voor de verschillende kwaliteitszones aangegeven welke bewijsmiddelen (bijvoorbeeld partijkeuringen) noodzakelijk zijn bij hergebruik in diezelfde of andere zones. Op basis van de aangetroffen concentraties in de grond zijn er 3 kwaliteitszones opgenomen, te weten Achtergrondwaarde, Wonen en Industrie. Door het gebruik van enkele slecht afbreekbare bestrijdingsmiddelen in het verleden, zoals DDT, is onderscheid gemaakt voor de gebieden met boomgaarden tot en met 1980 en de periode daarna.

De bodemfunctieklassen zijn in de vastgestelde bodemfunctiekaart vastgelegd. Het doel daarvan is om de terugsaneerwaarden bij bodemsaneringen te bepalen en daarnaast bij generieke situaties de toepassingseisen voor grondverzet te bepalen op basis van zowel de bodemkwaliteitsklasse als de functieklassse (dubbele toetsing).

Voor de wegbermen buiten de bebouwde kommen geldt de Bodemkwaliteitskaart en de Nota bodembeheer voor wegbermen in de provincie Zeeland van 2013/1014. Deze Bkk met Nota is in 2014 vastgesteld.

Met behulp van de Nota bodembeheer en de Bkk 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. De belangrijkste randvoorwaarde hierbij is dat over het algemeen 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). Voor grond met bestrijdingsmiddelen gelden specifiekere eisen.

Bij toepassing van grond geldt binnen het generieke kader de strengste (schoonste) klasse, dus of kwaliteitsklasse of functieklassse. Om de mogelijkheden voor hergebruik van grond te verruimen, zijn enkele specifieke beleidskeuzes vastgesteld. Bij gebiedsspecifiek beleid geldt het zogenaamde Standstill op gebiedsniveau binnen de gemeente Goes.

Indien de grond niet toegepast kan worden binnen de gemeente Goes, dan gelden de Bodemkwaliteitskaarten en de Nota's bodembeheer van de gemeente waar de grond wordt toegepast. Een andere mogelijkheid is om een AP04-partijkeuring uit te voeren conform de geldende richtlijnen. Hiermee worden de afzetmogelijkheden vergroot. Grondtransport en -toepassing dienen gemeld te worden op de website www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Bestemmingsplan Oud-Sabbinge

Binnen dit bestemmingsplangebied zijn, gerelateerd aan hun ontstaansgeschiedenis, op de bodemkwaliteitskaart meerdere bodemkwaliteitszones te onderscheiden. Ter plaatse van de huidige bebouwing is sprake van een vooroorlogse kern. Voor de bovengrond is het gebied grotendeels ingedeeld in de kwaliteitszones "Industrie" en "Achtergrondwaarde". Voor de ondergrond is sprake van de kwaliteitsklassen "Wonen" en "Achtergrondwaarde".

Bodemverontreinigingen

In het verleden zijn er verspreid in het gebied bodemonderzoeken en –saneringen uitgevoerd.

Incidenteel bestaat de kans op mogelijke al of niet bekende (rest-)verontreinigingen.

In het bijzonder nabij en ter plaatse van een deel van de oudere bebouwing is nog sprake van lichte tot sterke verontreinigingen in zowel grond als grondwater, die verband houden met historische activiteiten. Daarmee moet bij werkzaamheden in de bodem rekening gehouden worden. Op enkele plaatsen zal het, i.v.m. de aard en omvang van de aanwezige verontreiniging, op termijn noodzakelijk zijn om maatregelen te treffen. Op enkele plaatsen binnen het plangebied waren in het verleden boomgaarden aanwezig. Daar bestaat nog een gerede kans dat verhoogde waarden aan bestrijdingsmiddelen worden aangetroffen.

Bij activiteiten in de bodem, zoals grondverzet, dient met deze mogelijke risicosituaties rekening gehouden te worden. Ter plaatse van de voormalige boomgaarden en de oude bebouwing gelden voor de toepassing van grond de in de Nota aangegeven LMW-waarden voor bestrijdingsmiddelen, waarvoor specifiek beleid is vastgesteld.

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 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 de bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden. De onderzoeksopzet moet voldoen aan de eisen van de NEN 5740. Onderzoek is niet nodig als er sprake is van een niet gevoelige bestemming. Wel zal mogelijk onderzoek moeten plaatsvinden voor het grondtransport/-afvoer.

5.3 Water

Inleiding

Voor de bebouwde kom van de kern Oud-Sabbinge stelt de gemeente Goes dit geactualiseerde bestemmingsplan op. Dit betreft een beheersmatig bestemmingsplan dat de huidige situatie als uitgangspunt neemt. Ontwikkelingen die in de komende planperiode in het gebied plaatsvinden, worden in afzonderlijke bestemmingsplannen meegenomen. In deze separate bestemmingsplannen worden de wateraspecten van deze ontwikkelingen nader beschreven.

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 water-beheerder 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 doorvertaald en uitwerkt. De doelstelling van het Omgevingsplan ten aanzien van water is een goede kwaliteit van het oppervlaktewater en de waterbodems, een goed peilbeheer en een aanvaardbaar risico op wateroverlast dat is afgestemd op bestaande en toekomstige functies.

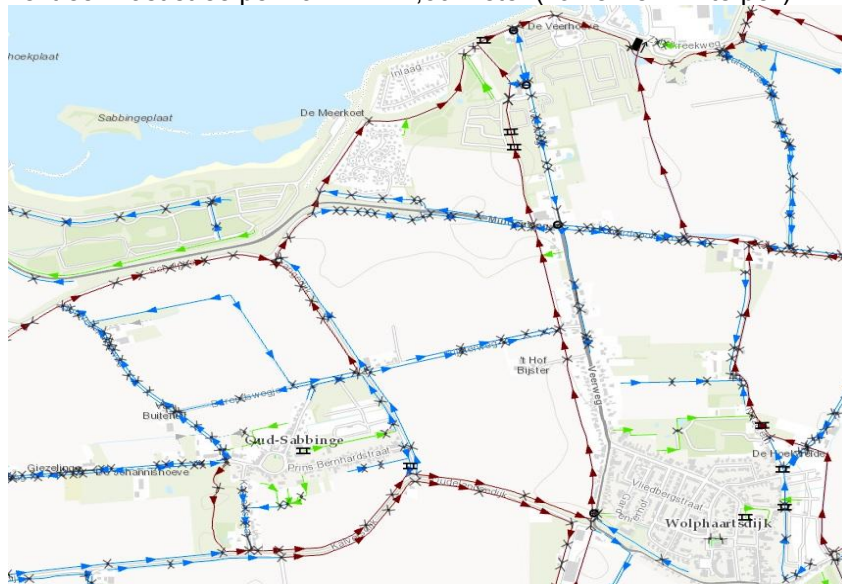
Maaiveld

De maaiveldhoogte in de kern loopt af van de hoger gelegen Ring rondom de kern naar de verschillende zijstraten. Het maaiveldpeil rondom de kerk varieert globaal tussen de NAP+1,20 meter en NAP+1,70 meter. Vanaf de Ring loopt het af via de daaraan grenzende straten tot circa NAP+0,30 tot NAP+0,50 meter. De gemiddelde hoogte van deze straten bedraagt circa NAP+0,60 meter.

Oppervlaktewatersysteem

De kern Oud-Sabbinge kent binnen de kern maar weinig oppervlaktewater in de vorm van sloten of waterlopen. Er zijn sloten langs de Kasteelstraat en deels langs de Prins Bernhardstraat. Verder zijn er enkele tertiaire waterlopen op camping 'De Haas'. Rondom de kern echter zijn er diverse sloten langs de wegen uit de kern en is de waterloop langs de Kalversdijk, aan de zuidzijde van de kern, aange-wezen als primaire waterloop. Deze primaire waterloop voert in oostelijke richting af Wolphaartsdijk en vervolgens naar gemaal Oosterland.

Oud-Sabbinge maakt onderdeel uit van het grote peilgebied GPG 2, dat ondermeer ook de kern Wolphaartsdijk beslaat en waarin gemaal Oosterland is gelegen. Dit peilgebied van ruim 240 ha groot kent een vast streefpeil van NAP-1,30 meter (zomer- en winterpeil).



Figuur 13 : watersysteem bestaande situatie (bron: www.scheldestromen.nl)

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 (herhalingsijd). 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.

Rioleringsberekeningen van Oud-Sabbinge (BRP 2003) geven voor de kern een hydraulisch knelpunt aan. Op deze locatie aan de Prins Bernhardstraat heeft ook daadwerkelijk wateroverlast opgetreden. Dit wordt veroorzaakt door afvoercapaciteit in combinatie met een lokale laag maaiveldpeil.

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. Het waterschap heeft op basis van berekeningen het bijbehorende maximale peil voor peilgebied GPG 2 bepaald op NAP-0,40 meter. Dat betekent dat er voor die statische bui (T=100) geen inundatie optreedt.

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.

Bodem- en grondwatersysteem

Volgens de bodemkaart van de provincie Zeeland is het plangebied weinig zettingsgevoelig. De bodem bestaat in hoofdzaak uit zware zavel (poldervaaggronden) waarbij de globale bodemopbouw gekarakteriseerd is als zavel met een homogeen profiel (bron: www.bodemdata.nl). Boringen in het dinoloket bevestigen deze bodemopbouw. Zij laten veelal klei zien, met op enkele plaatsen een in dikte variërende veenlaag op een diepte van circa 2,50 tot 3,50 meter beneden maaiveld.

Het gebied kent slechts één grondwatertrap. Dit betreft 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, infiltratiebronnen of zoetwatervoorkomens aangegeven in het provinciale grondwaterbeheersplan. Wel ligt ten noorden van de kern een kwetsbaar gebied. De bufferzone daarvan raakt echter nog niet aan de bebouwingsgrenzen van de uitlopers van de kern.

Er zijn geen gevallen van grondwateroverlast binnen het plangebied bekend.

Waterkansenkaart

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

- Het plangebied is nauwelijks een aandachtsgebied voor de waterhuishouding, behoudens een klein deel aan de noordzijde en de oostzijde van de kern.
- Het (reeds bebouwde) gebied wordt bestempeld als minder tot minst geschikt voor (een toekomstige) stedelijke uitbreiding.
- Er zijn daarbij dan ook geen mogelijkheden voor infiltratie aangegeven. Dit wordt met name veroorzaakt door de grondslag.
- Het plangebied kent geen (zoete) waterbelvorming en staat ook niet onder invloed van zoute kwel.

Waterkwaliteit

In het plangebied zijn geen meetpunten van het waterkwaliteitsmeetnet aanwezig. In het waterplan Goes (2005) is de kwaliteit van het oppervlaktewater aangemerkt als voldoende. In het plangebied zijn geen oppervlakte- of grondwaterlichamen in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water aanwezig. Aan de noordzijde van Oud-Sabbinge, tegen het Veerse Meer aan, is een kwetsbaar gebied aangewezen in het provinciale grondwaterbeheersplan.

In geval van werkzaamheden op of nabij het watersysteem wordt bekeken of de oevers ecologisch ingericht kunnen worden indien dat nog niet het geval is. Ook bij de inrichting van de openbare ruimte 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 bestrijdingsmiddelen op verharding (DOB-methode) wordt vanuit de rijksoverheid verder beperkt om te zorgen dat er niet teveel diffuse bronnen het watersysteem belasten.

Voorts kunnen het gebruik van de openbare ruimte en activiteiten daarin leiden tot diffuse bronnen. Al naar gelang de aard en de effecten hiervan kan hier beleid voor worden uitgewerkt. Voorbeelden hiervan zijn het voeren van eenden en andere watervogels, situering van bomen in verband met bladval en hondenpoep.

Riolering

Het opvangen en afvoeren van hemelwater en vuilwater gebeurt in de kern Oud-Sabbinge via gemengde riolering. Op enkele locaties is verhard oppervlak van de riolering afgekoppeld en wordt regenwater rechtstreeks naar het oppervlaktewater afgevoerd. Het bemalingsgebied kent drie gemengde riooloverstorten. Enkele delen van het buitengebied zijn aangesloten op drukriolering. De gemengde riolering van Oud-Sabbinge loost via eenemaal in het gemengde rioolstelsel van de kern Wolphaartsdijk.

De rioleringsberekeningen van het plangebied (BRP 2003) laten zien dat het systeem hydraulisch een knelpunt heeft in de Prins Bernhardstraat. In geval van rioolvervangings wordt voorafgaand bepaald of het doelmatig is om verhard oppervlak van de gemengde riolering af te koppelen. Voorts is het van belang dat bij nieuwbouw en herstructurering de openbare ruimte klimaatbestendig wordt ingericht. Er moet daarbij gezocht worden naar oplossingen om water tijdelijk bovengronds te bufferen bij situaties met extreme neerslag.

Bij nieuw- en/of verbouw (inbreiding of uitbreiding) dienen het vuilwater en het hemelwater gescheiden te worden aangeboden (conform het bouwbesluit 2012).

Watertoetstabel

De watertoetstabel brengt de waterhuishoudkundige consequenties van ontwikkelingen in het plangebied in beeld. Op dit moment zijn er geen ruimtelijke ontwikkelingen gepland binnen het plangebied. Wel geeft de watertoetstabel inzicht in de verwachte toekomstige situatie, gebaseerd op de beschikbare kennis van het huidige functioneren van het watersysteem.

Thema en water(schaps)doelstelling	Uitwerking
Veiligheid waterkering Waarborgen van het veiligheidsniveau tegen water en de daarvoor benodigde ruimte.	Er zijn in het plangebied geen waterkeringen gelegen. Met het actualiseren van het huidige bestemmingsplan blijft het veiligheidsniveau tegen water onaangetast.
Wateroverlast (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 het plangebied functioneren naar behoren. Er zijn geen knelpunten bekend. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied geldt dat bij een toename aan verharding er compenserende berging zal worden aangelegd ter grootte van 75 mm per m ² toegenomen verharding.

Riolering / RWZI (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 is gemengd gerioleerd, waarbij op enkele locaties verhard oppervlak van de gemengde riolering is afgekoppeld. Bij nieuwbouw of herstructurering dienen vuilwater en hemelwater gescheiden te worden aangeboden (conform Bouwbesluit 2012).
Waterschapobjecten Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de werking van waterschapobjecten niet belemmeren. Hierbij wordt gedacht aan milieucontouren rond RWZI's, rioolpersgemalen, polder-gemalen, vrijerval- en/of persleidingen.	Er vindt geen belemmering van de werking van waterschapobjecten plaats.
Watervoorziening / -aanvoer Het voorzien van de bestaande functie van (grond- en/of oppervlakte)water van de juiste kwaliteit en de juiste hoeveelheid op het juiste moment. Het tegengaan van nadelige effecten van verande-ringen in ruimtegebruik op de behoefte aan water.	De watervoorziening in het plangebied is niet in het geding. Waar mogelijk (en doelmatig) wordt verhard oppervlak van de gemengde riolering afgekoppeld.
Volksgezondheid (water gerelateerd) Minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. de daarvoor benodigde ruimte.	Het (gemengde) rioolstelsel voldoet aan de eisen van de basisinspanning. Waar mogelijk zijn de oevers natuurvriendelijk ingericht (flauw talud). Alle binnen het plangebied aanwezige panden zijn aangesloten op de riolering. Bij de (ver)bouw van (nieuwe) woningen wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen.
Bodemdaling 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.
Oppervlaktewaterkwaliteit Behoud / realisatie van goede oppervlaktewater-kwaliteit. Vergroten van de veerkracht van het watersysteem.	Het oppervlaktewater in het plangebied is overwegend zout of brak. Verslechtering van de waterkwaliteit is niet aan de orde.
Grondwateroverlast Tegengaan / verhelpen van grondwateroverlast.	Er is geen grondwateroverlast in het plangebied bekend. In geval van grondwater-overlast kan de particuliere perceeleigenaar zijn overtollige grondwater aanbieden aan de gemeente Goes. De gemeente draagt zorg voor een doelmatige afvoer hiervan. De wijze van afvoer (rechtstreeks, via regenwater-riolering of zelfs eventueel via gemengde riolering) is afhankelijk van de beschikbare mogelijkheden ter plaatse.

Verdroging (natuur) Bescherming karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische waarden; van belang in en rond natuurgebieden (hydrologische) beïnvloedingszone.	Verdroging is niet aan de orde.
Grondwaterkwaliteit Behoud / realisatie van een goede grondwater-kwaliteit.	Er zijn geen locaties bekend waar de kwaliteit van het grondwater tekort schiet. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zullen er geen negatieve invloeden op dit gebied optreden.
Natte natuur Ontwikkeling/bescherming van een rijke gevarieerde en natuurlijk karakteristieke aquatische natuur.	Het plangebied zelf kent geen natte natuurwaarden. Aan de noordzijde van de kern is een kwetsbaar gebied aanwezig. Dit valt echter buiten de plangrenzen van het bestemmingsplan. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zullen er geen negatieve invloeden optreden.
Onderhoud waterlopen Oppervlaktewater moet adequaat onderhouden kunnen worden.	Onderhoud aan waterlopen wordt uitgevoerd conform de 'BOB-afspraken' tussen gemeente en waterschap Scheldestromen.
Waterschapswegen Goede bereikbaarheid en in stand houden van wegen in beheer en onderhoud bij het waterschap.	Rondom de kern liggen enkele waterschapswegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zullen daarop geen negatieve invloeden optreden.

5.4 Flora en Fauna

Op dit moment bestaat de natuurwetgeving in Nederland uit verschillende wetten. De Flora- en faunawet richt zich op beschermde soorten, de Natuurbeschermingswet richt zich op beschermde natuurgebieden en daarnaast kennen we nog de Boswet. De Europese wetgeving bestaat uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, dit is in Nederland uitgewerkt in de Natura2000 gebieden, welke deel uitmaken van de Natuurbeschermingswet,

Deze 3 wetten worden samengevoegd tot “de Wet Natuurbescherming”. Het ministerie streeft ernaar om deze nieuwe wet op 1 januari 2017 in te laten gaan. In grote lijnen blijft de basis van de nieuwe Wet Natuurbescherming vergelijkbaar met de huidige wetgeving.

Bij ruimtelijke planvorming is men verplicht om onderzoek te (laten) doen naar de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied en wat de effecten zullen zijn van de ingreep op het voortbestaan van deze soorten. Daarnaast is het van belang om te onderzoeken of het plangebied in of nabij een beschermd gebied is gesitueerd. In veel gevallen is de Provincie bevoegd gezag. Mogelijk kunnen er mitigerende en/of compensatie maatregelen worden opgelegd bij de uitvoering van plannen.

5.5 Geluidshinder

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

Wegverkeerlawaaï

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of een herziening daarvan dient op grond van artikel 76 van de Wet geluidshinder (Wgh) een onderzoek naar verkeerlawaaï 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 Oud Sabbinge, dat niet de mogelijkheid biedt tot het bouwen van nieuwe woningen of het aanleggen van nieuwe wegen of Wet geluidshinder op dit punt buiten toepassing en behoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Spoorweglawaaï

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 lawaaï 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 niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorlijn. Het aspect spoorweglawaaï vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Industrielawaaï

De Wet geluidshinder 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 geluidshinder gezoneerd industrieterrein vastgestelde zone dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Indien een nieuw bestemmingsplan voorziet in vestigingsmogelijkheden voor inrichting 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 in het kader van de Wet geluidshinder gezoneerd industrieterrein. Gezien het voorgaande bestaat ten aanzien van het aspect industrielawaaï geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie

De normen voortvloeiend uit de Wet geluidshinder vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan Oud Sabbinge.

5.6 Luchtkwaliteit

Beleidskader

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 ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie 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 in '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.

Gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) behorend bij de Wet luchtkwaliteit is op 16 januari 2009 in werking treden. Daarin worden de volgende locaties aangemerkt als voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen:

- Scholen
- Kinderdagverblijven
- Verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord. Maar om alle vergelijkbare functies. Daarbij maakt het niet uit of de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten staat. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein.

In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. In de meeste ziekenhuizen is sprake van luchtbehandeling die binnen een goede luchtkwaliteit handhaaft. Ook hebben ziekenhuizen een flinke verkeersaantrekkende werking. Dit heeft negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving. Terwijl een goede bereikbaarheid nodig is.

Beoordelingspunten

De beoordelingspunten zijn zodanig gekozen dat mag worden aangenomen dat ze representatief zijn voor de luchtkwaliteit in een gebied van tenminste 200 m². De concentraties van stikstofdioxide en van zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) zijn bepaald op 5 meter van de weg.

Maatgevende stoffen

Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is stikstofdioxide (NO₂, jaargemiddelde) het meest maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde uit de Wlk veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof (PM₁₀) van belang. Voor de concentratie van zeer fijn stof (PM_{2,5}) geldt vanaf 2015 een jaargemiddelde concentratie. Omdat na 2015 begonnen wordt met de aanleg van het tracé is deze ook meegenomen in de berekening. Tevens is vanwege voornoemde reden de norm van 2015 voor NO₂ getoetst. Andere stoffen uit de Wlk hebben een beperkte invloed op de luchtkwaliteit bij wegen en worden daarom bij deze toetsing buiten beschouwing gelaten.

De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1: Grenswaarden NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, SO₂, lood, benzeen, NO, CO

stof	uurgemiddelde	daggemiddelde	jaargemiddelde	datum
Stikstofdioxide (NO₂)	200 µg/m³ (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)¹⁾		40 µg/m³	01-1-2015
Fijn stof (PM₁₀)		50 µg/m³ (tijdelijk 75)(mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	40 µg/m³	01-1-2011
Fijn stof (PM_{2,5})			25 µg/m³	01-1-2015
Zwavel dioxide (SO ₂)	350 µg/m ³ (mag max. 24 keer per jaar worden overschreden)	125 µg/m ³ (mag max. 3 keer per jaar worden overschreden)	20 µg/m ³ (bescherming ecosystemen)	01-1-2005
Lood (Pb)			0,5 µg/m ³	01-1-2005
Benzeen			10 µg/m ³	19-7-2001
			5 µg/m ³	01-1-2010
NO ₂)			30 µg/m ³	01-1-2001
Koolmonoxide (CO)	8-uurgemiddelde: 10.000 µg/m ³			25-8-2005

1) Van toepassing vanaf 1-1-2010 voor wegen waarvan ten minste 40.000 motorvoertuigen per etmaal gebruik maken.

2) Norm voor NO is een grenswaarde ter bescherming van ecosystemen. Deze grenswaarde geldt alleen voor grote, ongerepte natuurgebieden (tenminste 1000 km²) die op een afstand van tenminste 20 km zijn gelegen van agglomeraties of 5 km van andere gebieden met bebouwing, inrichtingen en autosnelwegen, waar de vegetatie naar het oordeel van het bevoegde bestuursorgaan bijzondere bescherming behoeft.

Bevindingen

Uit de berekeningen blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof **niet** worden overschreden.

Berekeningsresultaten luchtverontreiniging 2015

Straatnaam	NO2		PM10			PM2,5	
	Jr. gem. µg/m3	AG (µg/m3)	Jr. gem. µg/m3	AG (µg/m3)	# > limiet	Jr. gem. µg/m3	AG (µg/m3)
Barendswegje	16,1	16,1	19,3	19,3	7	11,9	11,9
Bijsterweg	16,1	16,1	19,3	19,3	7	11,9	11,9
Bouwensputseweg	16,2	16,1	19,1	19,1	7	11,9	11,9
Kalversdijk	16,3	16,3	19,4	19,4	7	12	12
Kasteelstraat	16,1	16,1	19,4	19,4	7	11,9	11,9
Korte dijk	16,5	16,3	19,4	19,4	7	12	12
Oudelandseweg	16,2	16,1	19,4	19,4	7	11,9	11,9
Prins Bernhardstraat	16,3	16,3	19,4	19,4	7	12	12
Ring	16,2	16,1	19,4	19,4	7	11,9	11,9

Conclusie

Op een afstand tot 5 meter vanaf de weg-as van de onderzochte wegen wordt de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof (PM10 en PM2,5) niet overschreden in 2015. Ook vindt geen overschrijding plaats van het aantal malen dat de grenswaarde van het 24-uursgemiddelde van fijn stof mag worden overschreden.

5.7 Overige milieuhinder en bedrijvigheid

Overige milieuhinder

Binnen de grenzen van het beheersmatige bestemmingsplan Wilhelminadorp worden geen nieuwe woonbestemmingen of andere milieugevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Omgekeerd worden ook geen nieuwe milieubelastende bestemmingen zoals bedrijven mogelijk gemaakt.

In het onderhavige plan zijn geen saneringssituaties of andere knelpunten aanwezig. Er zijn geen beperkingen waarmee rekening moeten worden gehouden in het onderhavige plan.

5.8 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 transport bronnen (bijvoorbeeld 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 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.

Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

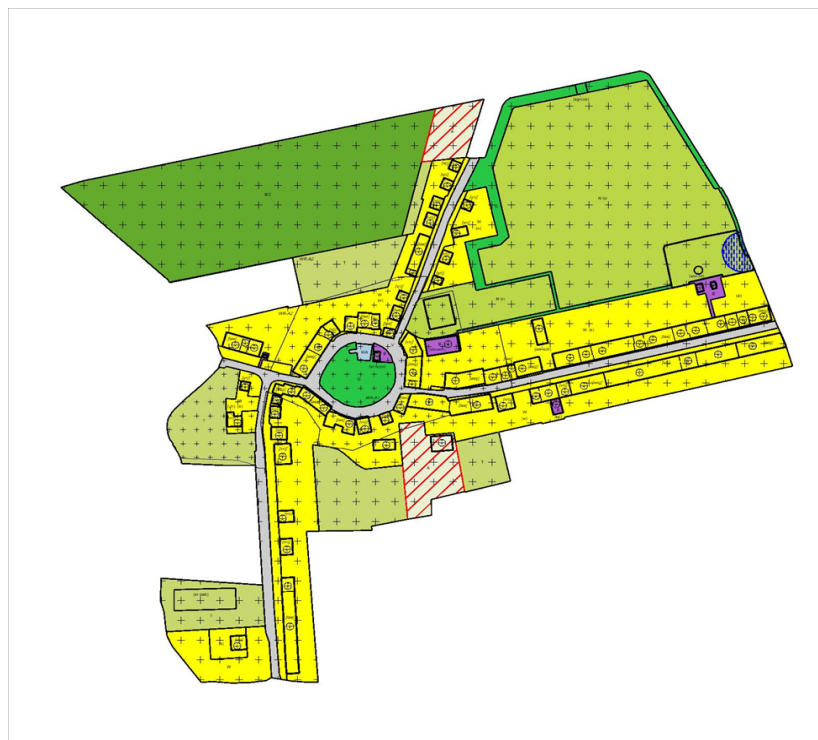
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke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

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij het 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, Bevt en Bevb wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond risicobronnen wettelijk geregeld. 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.



Figuur 14: Plankaart bestemmingsplan Oud Sabbinge

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 vergunningenbestand van de gemeente Goes en de professionele risicokaart geraadpleegd.



Figuur 15: Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

Camping de Haas

In het plangebied ligt camping de Haas, op de camping is een propaantank van 3m³ aanwezig, het is geen Bevi inrichting. Deze tank valt onder de werking na het activiteitenbesluit. Op onderstaande figuur is inzichtelijk gemaakt dat de veiligheidscontour van de tank binnen de camping ligt.



Figuur 16: Veiligheidscontour propaantank camping de Haas

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

De dichtst bijgelegen rijksweg, en provinciale weg waarover een dusdanige hoeveelheid gevaarlijke stoffen wordt vervoerd dat deze externe veiligheid relevant zijn, zijn de A58 en de Deltaweg. De A58 heeft een invloedgebied van 880 meter en de Deltaweg van 355 meter. Het plangebied ligt op ca. 4 km afstand van de A58 en op 4300 meter van de Deltaweg. Deze zijn derhalve niet relevant.

Gemeentelijke route vervoer gevaarlijke stoffen

In het plangebied dan wel in de nabijheid 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. 3.300 meter van het plangebied gelegen. Dit traject is derhalve niet relevant.

Vaarwegen

Vaarwegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Deze aangewezen vaarroute gevaarlijke stoffen die loopt over het Veerse Meer blijkt uit het Basisnet water een zogeheten groene route te zijn. Er is geen PR-contour aanwezig. Hieruit is ook op te maken dat deze vaarroute geen plasbrandaandachtsgebieden heeft. Er is dan ook geen Groepsrisicoverantwoording en berekening nodig vanwege nauwelijks merkbare effecten op het Groepsrisico.

Buisleidingen

Het plangebied ligt op meer dan 6 km afstand van een risicovolle leiding en ligt daardoor niet in het invloedsgebied.

Conclusie

In het plangebied ligt geen plaatsgebonden risico- of groepsrisicocontour. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 Juridische vormgeving

6.1 Planvorm

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

Het bestemmingsplan Bebouwde kom Oud Sabbinge kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd 'beheersplan'. Uitzondering hierbij is de ontwikkeling op de gronden van Bijsterweg 11. 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.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

6.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

6.2.2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Artikel 3 Agrarisch

In het plangebied liggen enkele agrarische gronden. Deze hebben de bestemming agrarisch gekregen. De gronden mogen worden benut voor agrarisch grondgebruik.

Artikel 4 Bedrijf

Deze bestemming is gebruikt voor de voorkomende bedrijven in het plangebied. De bedrijven zijn specifiek bestemd. Daar waar een bedrijfswoning of een nutsvoorziening voorkomt is dit specifiek aangeduid. Gebouwen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak waarbij de maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels maximale maten opgenomen.

Artikel 5 Bos

Deze bestemming is gebruikt op het permanente bos Oud-Sabbinge.

De als "Bos" bestemde gronden zijn bestemd voor het behoud en de versterking van het bos voor natuur en landschap, de ontwikkeling van natuurwaarden alsmede voor dagrecreatief medegebruik in de vorm van o.a. wandelen en fietsen. Ter bescherming van de specifieke waarden van deze gronden is voor de oprichting hiervan een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 6 Groen

De bestemming 'Groen' is gebruikt voor plantsoenen, groenstroken en andere aanplanten binnen het plangebied die kunnen worden aangemerkt als openbaar groen. Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan. Gebouwen en parkeervoorzieningen zijn echter niet toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.

Artikel 7 Recreatie – Verblijfsrecreatie 1

De bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie 1" is gebruikt op de gronden van Camping de Haas. Er zijn diverse specifieke bouw- en gebruiksregels opgenomen, toegespitst op de diverse functies.

Artikel 8 Recreatie – Verblijfsrecreatie 2

De bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie 2" is gebruikt op de gronden van Bijsterweg 11. Er zijn diverse specifieke bouw- en gebruiksregels opgenomen, toegespitst op de diverse functies.

Artikel 9 Tuin

In de bestemming tuin mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gerealiseerd.

Artikel 10 Verkeer

Deze bestemming geldt voor wegen ten behoeve van de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Verder zijn binnen deze bestemming ook speelvoorzieningen toegestaan.

Artikel 11 Water

Deze bestemming geldt voor het water (hoofdwaterstructuur en A-watergangen) gelegen in het plangebied.

Artikel 12 Wonen

Binnen de bestemming wonen zijn een aantal specifieke bouwaanduidingen opgenomen. Binnen de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. Op de gronden die zijn aangewezen met de aanduiding 'twee- aaneen' mogen vrijstaande en twee- aaneengebouwde woningen worden opgericht. Daar waar de aanduiding 'vrijstaand' geldt, zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. De (dakvoet-) hoogten van deze 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 13 Archeologie – 1

Op de gronden die zijn aangewezen als archeologisch waardevol gebied is de bestemming waarde archeologie - 1 gelegd. In dit artikel is opgenomen wat er in dit gebied is toegestaan. Tevens is opgenomen dat een er een omgevingsvergunning noodzakelijk is indien er werkzaamheden op onderhavige gronden verricht dienen te worden.

Artikel 14 Archeologie – 2

Op de gronden die zijn aangewezen als archeologisch waardevol gebied is de bestemming waarde archeologie - 2 gelegd. In dit artikel is opgenomen wat er in dit gebied is toegestaan. Tevens is opgenomen dat een er een omgevingsvergunning noodzakelijk is indien er werkzaamheden op onderhavige gronden verricht dienen te worden.

6.2.3 Algemene regels

Artikel 20 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 21 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 22 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 23 Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat bepalingen voor algemene aanduidingen. Het betreft hier de algemene aanduiding voor de molenbiotoop.

Artikel 24 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 25 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 26 Algemene procedureregels

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

Artikel 27 Strafbepaling

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

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 28 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 29 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Bebouwde kom Oud Sabbinge”.

HOOFDSTUK 7 Handhaving

7.1 Inleiding

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

7.2 Handhaving bestemmingsplannen

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

7.3 Handhavingsbeleid

De doelstelling van handhaving is het bevorderen van de naleving van wettelijke regels en het herstellen van overtredingen. Handhavend optreden 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.

7.4 Opleggen sancties

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

HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig plan betreft een overwegend conserverend bestemmingsplan voor een bestaande situatie en voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Het bestemmingsplan met de daarin opgenomen ontwikkeling aan de Bijsterweg 11 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 wijzigingsdanwel afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de financiële haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond.

HOOFDSTUK 9 Maatschappelijke toetsing

9.1 Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

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

De beantwoording van de inspraak- en vooroverlegreacties is verwerkt in een vooroverleg- en inspraaknotitie. Deze notitie is als bijlage toegevoegd.

9.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan zal met in achtneming van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen en beschikbaar worden gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.goes.nl/bestemmingsplannen. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen naar voren worden gebracht.

HOOFDSTUK 10 Bijlagen bij toelichting