

Ruimtelijke Onderbouwing

*Locatie hoek Oostsingel, Voorstad,
Kamperfoeliestraat te Goes*

Januari 2013

Ruimtelijke onderbouwing

behorende bij de herontwikkeling van de voormalige "WEA-kavel" op de hoek Oostsingel, Voorstad, Kamperfoeliestraat in de gemeente Goes.

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Opzet	4
2. Beleidskaders	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal beleid	6
2.3. (Boven)gemeentelijk beleid	9
2.4. Toetsing beleidskaders	12
3. Beschrijving bestaande situatie	13
4. Beschrijving nieuwe situatie	17
4.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	17
4.2. Beschrijving bouwplan	17
5. Milieu en duurzaamheid	21
5.1. Milieuhinder	21
5.2. Bodem	21
5.3. Water	23
5.4. Archeologie	24
5.5. Flora en fauna	25
5.6. Externe veiligheid	25
5.7. Luchtkwaliteit	32
5.8. Toetsing sectorale aspecten	32
5.9. Conclusie	32
6. Economische uitvoerbaarheid	34
7. Maatschappelijke toetsing	34
Bijlagen:	
1: bezonningsdiagrammen	
2: advies Veiligheidsregio	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit plan heeft betrekking op een markant gelegen locatie net buiten het historische centrum, waar de Voorstad aansluit op de Oostsingel. Het voornemen is het bestaande leegstaande kantoorgebouw en de naastgelegen woningen op de locatie te slopen en te vervangen door een appartementengebouw.

Al sinds het kantoorgebouw in 2000 leeg kwam te staan wordt gestudeerd op een nieuwe invulling voor deze locatie. De gemeente heeft van begin af laten weten mee te willen werken aan de realisatie van woningbouw. In 2007 is er bouwvergunning verleend voor een plan dat voorzag in een gebouw met 13 appartementen op een ondergrondse parkeergarage. Uiteindelijk bleek dit plan toch niet haalbaar vanwege technische en financiële complicaties, vooral gerelateerd aan de parkeergarage. Daarna zijn opnieuw diverse mogelijkheden onderzocht waarbij de ruimtelijke en financiële haalbaarheid telkens belangrijke aspecten waren. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een bouwplan voor 9 appartementen waarbij het parkeren op de begane grond in het achterste gedeelte van het gebouw is gesitueerd.

De gronden waarop het plan gerealiseerd gaat worden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Goes -Oost II", dat is vastgesteld op 15 juli 1993. De grond heeft de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" aan de kant van de Oostsingel en "Detailhandel + Wonen" (facultatief) aan de kant van de Voorstad en Kamperfoeliestraat.

Het beoogde plan is op een aantal punten in strijd met het bestemmingsplan. Ten eerste past de functie van het bouwplan niet geheel binnen de huidige bestemmingen. Ten tweede wijkt de hoogte van het bouwplan af van de maximaal toelaatbare goothoogte in het bestemmingsplan". Tenslotte wordt aan de zijde van de Oostsingel de voorgevelrooilijn overschreden

Om de nieuwbouw mogelijk te maken wordt, met toepassing van artikel 2.12 en paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, afgeweken van het genoemde bestemmingsplan. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom deze afwijking naar de mening van de gemeente Goes aanvaardbaar is.

1.2 Opzet

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De hoofdstukken 3 en 4 stellen respectievelijk de bestaande en de nieuwe situatie aan de orde. De sectorale aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. Op de economische uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 ingegaan en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing van de beoogde ontwikkeling behandeld.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan onderwerpen zoals rijksinfrastructuur, Mainport Rotterdam, de Waddenzee, defensie en het kustfundament. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van deze nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen, al dan niet via een provinciale verordening. Deze belangen maken deel uit van het geldende nationale ruimtelijke beleid, 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.

Nota Belvédère

De Nota Belvédère heeft als doel de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend te laten zijn voor de inrichting van de ruimte, ofwel het verleden als inspiratiebron voor de toekomst. Het is geen wet, geen regelgeving, maar wel een bron van inspiratie voor provinciaal en lokaal beleid, voor concrete ontwerpopgaven en ruimtelijke plannen. Ingevolge deze nota is een gedeelte van Zuid-Beveland aangewezen als Belvédère-gebied. Goes valt binnen dit gebied en is in de nota Belvédère aangewezen als cultuurhistorische belangrijke stad. Overigens zijn alle steden met een beschermd stadsgezicht vrijwel automatisch hierin opgenomen.

De doelstellingen die genoemd worden in deze Nota Belvédère zijn onder andere:

- het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit van zowel het stedelijke als het landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen;

- het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorische meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvédèregebieden.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2012-2018

Op 28 september 2012 is het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vastgesteld. In dit nieuwe Omgevingsplan worden de volgende hoofdlijnen van beleid aangegeven:

1. sterke economie;
2. goed woon- en werkklimaat;
3. water en landelijk gebied met kwaliteit.

Ad 1. Sterke economie.

De Zeeuwse economie heeft een bijzondere opbouw 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 is een van de kerntaken van de provincie. De Provincie Zeeland neemt daarbij haar positie van middenbestuur in 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. Het Rijk zet in 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.

De Provincie Zeeland ziet als kwaliteitsbewaker toe op grote en risicovolle bedrijvigheid. De gemeenten richten zich 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.

Ad 2. Goed woon- en leefklimaat.

Zeeland heeft veel kwaliteit te bieden op het gebied van wonen en werken en scoort landelijk gezien positief qua leefomgeving. Wel zijn er lokaal aanzienlijke verschillen. 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 een goede woon- en werkomgeving noodzakelijk. Een goed functionerende woningmarkt met voldoende aanbod aan toekomstbestendige woningen is daarvoor een eerste voorwaarde. Dit is van direct belang voor de bouw-, detailhandels- en financiële sector, maar ook voor goede huisvesting van alle werknemers in andere sectoren. Vanwege de grote economische belangen investeert de Provincie mee in de toekomstbestendige huisvesting en bewaakt de omvang en kwaliteit van regionale woningbouw en herstructurering. De woonomgeving is minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid van Zeeland als de kwaliteit van woningen.

De gemeenten zijn verantwoordelijk 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 vooral om bewaken van een optimale scheiding van woningen en bedrijven die geluid produceren, veiligheidsrisico's geven of verontreinigingen uitstoten. Om in Zeeland te kunnen wonen, werken en recreëren moet het land beschermd 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 taken van het Waterschap Scheldestromen en Rijkswaterstaat.

Onder deze hoofdlijn vallen woningbouw en herstructurering, gezonde leefomgeving, geluid, geur, luchtkwaliteit, licht en duisternis, externe veiligheid, afvalstoffen, hoogwaterveiligheid en medegebruik waterkeringen.

Prioriteiten

1. een toekomstbestendige woningmarkt;
2. een gezonde leefomgeving.

Ad 3. Water en landelijk gebied met kwaliteit.

Zeeland bestaat voor een groot deel uit water en landelijk gebied. De deltaxwateren zijn nationaal en internationaal bijzonder gewaardeerde gebieden vanwege de recreatiemogelijkheden, schelpdiervisserij en natuurwaarden. Op het land komen de verschillen tussen de voormalige eilanden duidelijk naar voren, 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 bewaakt de kwaliteit van natuur en ontwikkelt natuurgebieden. Beheer van de natuurgebieden wordt door de Provincie gefinancierd en uitbesteed aan terreinbeheerders.

Een goede kwaliteit en kwantiteit van oppervlaktewater en grondwater is voor alle inwoners en toeristen en daarnaast ook voor de landbouw en de natuur van groot belang. Schoon water ontstaat niet vanzelf. De Provincie heeft 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 heeft daarbij de regie 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. De Provincie behartigt, vanuit de kerntaken op gebied van economie, natuur, milieu en ruimte, regionale belangen 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.

Verordening Ruimte Provincie Zeeland

Tegelijk met het nieuwe Omgevingsplan is de Verordening Ruimte Provincie Zeeland vastgesteld. De hoofddoelstellingen van het Omgevingsplan zijn door Provincie Zeeland juridisch vormgegeven in deze Verordening. De verordening benoemt mogelijkheden en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen van provinciaal belang. Gemeenten moeten deze regels in acht nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Bevolkingsgroei

Met betrekking tot voorliggend plan wordt ingegaan op wonen en de woonomgeving. Het bieden van voldoende ruimte voor wonen vormt het uitgangspunt van het provinciale woonbeleid. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarbij centraal.

Het plangebied is in het omgevingsplan aangeduid als een woonkern in de regio de Bevelanden. Voor de regio de Bevelanden dient 70% van de woningproductie in de stedelijke ontwikkelingszone Goes plaats te vinden. Het plangebied is binnen deze stedelijke ontwikkelingszone gelegen. Binnen deze hoogdynamische omgeving is te verwachten dat meer ruimte aan ontwikkeling wordt geboden dan buiten het stedelijk bundelingsgebied.

Om voldoende aandacht voor het bestaand bebouwd gebied te genereren, hebben gemeenten de taakstelling om in hun gemeentelijke woningbouwplanningen 50% van de woningbouwproductie binnen de grens van het bestaand bebouwd gebied te realiseren (inbreiding). Het gaat hierbij om de bruto woningbouwproductie (het totale aantal gebouwde woningen zonder aftrek van de gesloopte woningen). Deze doelstelling wordt getoetst op gemeentelijke schaal. Het onderscheid tussen inbreiding en uitbreiding wordt bepaald aan de hand van de vastgestelde grenzen bestaand bebouwd gebied.

2.3 (Boven) gemeentelijk beleid

Regiovisie De Bevelanden

De gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal hebben het Bestuurlijk Platform de Bevelanden in het leven geroepen, omdat zij geografisch gezien en vanwege functionele verbanden als regio herkenbaar zijn. In de Regiovisie is een visie geformuleerd met betrekking tot de thema's wonen, werken en recreëren met als doel:

1. beleid voor de regio;
2. kader voor gebiedsgerichte samenwerking;
3. onderhandelingsinstrument.

Met betrekking tot wonen zijn de volgende beleidsuitspraken gedaan:

1. voldoende keuze bieden in aanbod woningbouwlocaties;
2. opvangen van de woonvraag eerst zo veel mogelijk binnenstedelijk (door herstructurering, transformatie of inbreiding) dan pas op uitleglocaties;
3. benutten c.q. versterken van de ruimtelijke diversiteit teneinde het gewenste 'keuzepakket aan wonen' te vergroten. In dit kader wordt in de regio onderscheid gemaakt tussen zogenaamde ontwikkelingszones (gebieden waar gebouwd mag worden voor de eigen woningbehoefte en voor mensen van buiten de regio) en balansgebieden (gebieden met een terughoudend woningbouwbeleid). Eén van de ontwikkelingszones betreft de stedelijke ontwikkelingszone Goes.
4. ruimte voor dynamiek (extra woonmilieus) in de onderscheiden ontwikkelingszones onder voorwaarde dat de ruimtelijk-functionele samenhang en de eigen identiteit van de verschillende ontwikkelingszones wordt bevorderd.;
5. mogelijkheden houden voor nieuw woningaanbod in de onderscheiden balansgebieden onder voorwaarde dat het evenwicht (de balans) in de kern en de directe omgeving niet wordt verstoord.

Structuurvisie Goes 2040.

Goes is in 2040 een florerende centrumgemeente met een breed aanbod aan voorzieningen en werkgelegenheid voor de inwoners van de Bevelanden. Op een aantal terreinen bestrijkt de verzorgende functie een veel groter gebied dan de Bevelanden. Denk daarbij aan de zakelijke dienstverlening, specifieke vormen van onderwijs, de gezondheidszorg in vele gedaanten en aan vrije tijdsvoorzieningen. Goes is een aantrekkelijke gemeente voor toeristen door de voorzieningen aan het water en haar veelzijdige historische centrum.

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

Economisch knooppunt

Goes is een uitstekende locatie 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. Een goede bereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen bij de binnenstad zijn van groot belang. De nieuwe aansluiting A58 speelt hierbij een belangrijke rol.

Groei en ontwikkeling

Om een vitale centrumgemeente te blijven speelt Goes in op nieuwe ontwikkelingen en zorgt er voor deze 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 binnen het bestaand stedelijk gebied zijn de Goese Schans en de stationomgeving.

Voor woningbouw bieden de op dit moment al daartoe geoormerkte locaties waarschijnlijk voldoende ruimte. Wel is er uitbreidingsruimte nodig voor werken, zorg en vrije tijd. Als nieuwe locatie voor een bedrijventerrein zet Goes in op de zuidwestrand (Poel V). De zuidoostrand nabij het ziekenhuis wordt gezien als locatie voor nieuwe zorgfuncties. De noordwest- en noordoostrand en het gebied bij het Poelbos zijn geschikt voor stadsrecreatie, groen en vrijetijdsfuncties. Voor toeristen wordt de recreatieve potentie van de randen aan het Veerse Meer en de Oosterschelde verder uitgebouwd.

Van kwantiteit naar kwaliteit

Voor de gemeente zal de nadruk steeds meer komen te liggen op het sturen op kwaliteit en inhoud bij ruimtelijke processen. Waar voorheen de nadruk lag op het creëren van ruimte voor nieuw programma en de kwaliteitseisen die 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. Het levendige en aantrekkelijke historische centrum is één van de kwaliteiten 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 die ieder een eigen serviceniveau kennen, wordt een samenhangend pakket aan diensten en voorzieningen geboden. Goes hecht belang aan energie-

efficiënte en duurzame energie-opwekking bij zowel nieuwe ontwikkelingen, als ook bij vernieuwing van het bestaand stedelijk gebied.

Woningbouwplanning 2010-2019

De woningbouwplanning is voor de gemeente een instrument om bewust om te kunnen gaan met het bouwen en aanpassen van woningen. Hiervoor gelden twee redenen, een kwantitatieve en een kwalitatieve noodzaak. Kwantitatief dient de woningvoorraad in evenwicht te zijn. Kwalitatief moet er voor gezorgd worden dat zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de vraag van de woonconsument. In de woningbouwplanning 2010-2019 is hier zoveel mogelijk rekening mee gehouden.

Woonvisie Goes

De woonvisie gaat uit van de eigen kracht van Goes. Via het versterken van de kwaliteiten van bestaande wijken en dorpen en het vergroten van de diversiteit en de kwaliteit van de woningvoorraad wil Goes de gemeente de komende jaren aantrekkelijk houden voor een breed publiek. Verder streeft de gemeente Goes ernaar woningen zoveel mogelijk duurzaam, gezond, (sociaal) veilig, levensloopbestendig en flexibel te bouwen. Dit streven stelt ook eisen aan de woonomgeving.

Levensloopbestendige woningen zijn woningen die vanwege de externe en interne toegankelijkheid in principe geschikt zijn voor bewoning in alle levensfasen. Deze woning is ook goed te bewonen door ouderen en mensen met een handicap en bovendien voldoet de woning aan aanvullende eisen.

Teneinde een hoge mate van duurzaamheid en woningkwaliteit te behalen die objectief meetbaar is en die de bouwers een zekere mate van keuzevrijheid biedt, is door de gemeente het programma GPR-Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) verplicht gesteld voor projectmatig nieuw te bouwen woningen. In het GPR-Gebouw moeten thema's worden ingevuld waarmee het duurzaamheidsniveau en de kwaliteit van de woningen binnen een project inzichtelijk worden gemaakt. Voor woningbouwprojecten dient de score voor alle woningen minimaal een 7.0 per thema te bedragen in GPR-Gebouw.

Groenstructuurplan

In het groenstructuurplan wordt gestreefd naar het waarborgen en verhogen van de kwaliteit van het woon-, werk- en leefmilieu in de gemeente Goes door het versterken van de groenstructuur. Het plan vormt een lange termijn visie op de gewenste ontwikkelingen van het groen. Voor de stad Goes geldt dat de bestaande identiteit en kwaliteit in belangrijke mate worden bepaald door de ruimtelijke en historische structuur van o.a. de Veste, die voor het overgrote deel nog het historische deel van de stad begrenst. Het stadspark de Veste omvat de singels en aangrenzende gronden en het havenkanaal van Goes naar Sas. De Veste is van groot belang voor de identiteit van de stad. In het stadspark zijn onder andere de volgende functies aanwezig: wandelpark, waterberging, horeca, kade, jachthaven en kanaal. Door diverse ontwikkelingen dreigt de identiteit van het originele ontwerp steeds meer te verdwijnen. Het beleid is gericht op het waar mogelijk herstellen van het oude karakteristieke wandelpark en het op een eigentijdse wijze inpassen van nieuwe ontwikkelingen. De begrenzing van dit stadspark is ruim genomen. Ook de bebouwing op de bolwerken vormt een onderdeel van het stadspark. Vanuit het integrale karakter van het bolwerk is het wenselijk dat er beperkingen worden opgelegd aan de mogelijke ontwikkelingen van de bebouwing in de tuinen en parken. Het karakter van de bebouwing is al beschermd door middel van de aanwijzing als beschermd stadsgezicht.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Goes is verwoord in de "Welstandsnota Goes". Het belangrijkste doel van het welstandsbeleid is het vormen van een toetsingskader voor welstand, waarmee de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten behouden en versterkt kunnen worden. Hiervoor is een aantal beoordelingskaders opgesteld, waaronder gebiedsgerichte beoordelingskaders. Deze dienen altijd in samenhang met de gehele gebiedsomschrijving van het desbetreffende deelgebied waarop de bouwaanvraag van toepassing is te worden gehanteerd. Het plangebied wordt in de welstandsnota aangeduid als "Gesloten Bouwblokken" en "Historische Linten".

2.4 Toetsing beleidskaders

Het rijk, de provincie en gemeente geven aan de woonfunctie te concentreren/bundelen in stedelijke gebieden, waarbij herstructurering/inbreiding prioriteit heeft boven uitbreiding van het bebouwd gebied. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in de stad Goes, die onderdeel uitmaakt van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het bundelingsprincipe om woningen te concentreren in Goes, Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Kapelle-Biezelinge. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is wordt door deze verdichting optimaal benut. In de gemeentelijke woningbouwplanning wordt rekening gehouden met de voorgestane woningen. Het plan is ruimtelijk en functioneel afgestemd op de stedelijke omgeving. Met betrekking tot bouwhoogte van het onderliggende plan is rekening gehouden met de bouwhoogtes van de omliggende bebouwing. Rondom het plangebied is al grotendeels sprake van een woonfunctie. Op basis van bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling passend geacht binnen het beleidskader.

3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen op een markante plek in de centrumschil, op de hoek van de Voorstad en de Oostsingel. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan de Kamperfoeliestraat. Met de centrumschil wordt de overgangszone bedoeld tussen de binnenstad met de stadsvesten en de rest van Goes. Deze is van grote betekenis voor de representatie van de binnenstad en biedt plaats aan woningen, kantoren en 'lichte' vormen van bedrijvigheid. In figuur 3 hieronder is weergegeven wat er met centrumschil wordt bedoeld. De locatie kijkt aan de noordzijde uit op de ruime groene Oostvest, die onderdeel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht van Goes.

De Voorstad was een belangrijke historische toegangsroute naar het centrum die aansloot op de Kloetingseweg en 's-Gravenpolderseweg. Langs dergelijke routes vond de eerste bebouwing buiten de vesten van de binnenstad plaats. De hierdoor gevormde historische lintstructuren bieden een gevarieerd bebouwingsbeeld, doordat er door de eeuwen heen een steeds doorgaande verdichting en vervanging van gebouwen heeft plaatsgevonden. De meeste bebouwing langs de route dateert uit de periode van ca. 1900 tot nu.

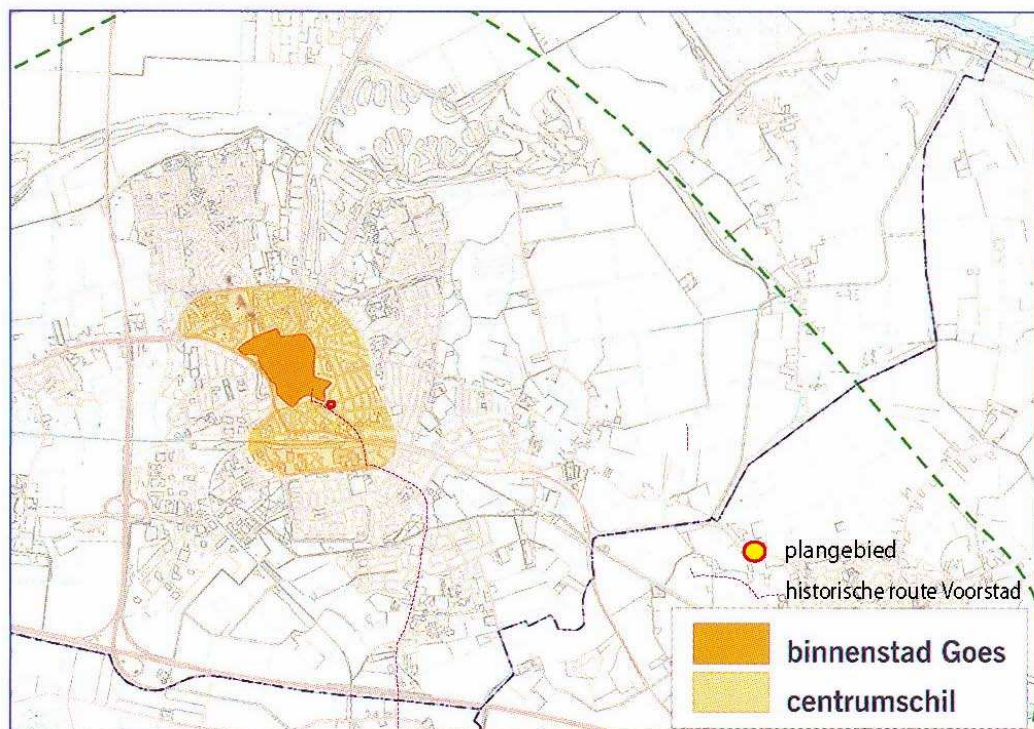
Aan de Voorstad zijn veel geschakelde, individueel herkenbare panden te vinden. De bebouwing omvat meestal een of twee lagen met kap, nieuwere invullingen (jaren '80/'90) bestaan vaak uit drie bouwlagen zonder kap. Bij relatief veel panden wordt de begane grond nog voor zakelijke doeleinden gebruikt zoals detailhandel en horeca, al moet opgemerkt dat dit wel afneemt.

De bebouwing aan de Oostsingel dateert voornamelijk uit begin 20e eeuw, met een aantal invullingen uit latere perioden. Het betreft voornamelijk woonbebouwing met uitzicht op de singel. De kavels zijn er vijf tot acht meter breed met daarop geschakelde bebouwing, in blokken van drie tot zes gelijke woningen met overeenkomsten in materiaalgebruik en detaillering. Het betreft hier vroege projectmatige ontwikkelingen. Incidenteel zijn er ook individuele herenhuizen en villabebouwing te vinden, veelal opgenomen in de gevelwand maar soms ook terugspringend ten opzichte van de rooilijn. Qua hoogte varieert de meeste bebouwing van één tot twee lagen plus kap maar incidenteel komen ook drie en vier lagen plus kap voor. De geschakelde bebouwing zorgt voor een gesloten gevelwand.

De Oostsingel is in structureel opzicht van groot belang voor het beschermde stadsgezicht van Goes. In vergelijking met de meeste overige singelbebouwing van Goes waar naoorlogse ontwikkelingen hebben plaatsgevonden is aan de Oostsingel de oorspronkelijk structuur en bebouwing nog grotendeels intact.

Aan de Kamperfoeliestraat bevinden zich geschakelde woningen uit de periode 1920 - 1960, veelal in blokken van vier tot zes gelijke (projectmatig ontwikkelde) woningen van twee lagen met kap. Incidenteel staan er ook vrijstaande woningen tussen.

Op het plangebied zelf staan nu aan de Oostsingel een kantoorgebouw van twee lagen met kap en aan de zijde van de Kamperfoeliestraat een blokje met twee woningen. Het kantoorgebouw staat al jaren leeg. Het is een typisch jaren '70 gebouw dat qua massaopbouw en architectonische uitstraling enigszins afwijkt van de gebouwen in de omgeving. De woningen hebben een sobere jaren '50 uitstraling en bestaan uit 2 lagen zonder kap.



Figuur 3: centrumschil



Figuur 4: luchtfoto

Verkeer

De Voorstad is ingericht als fietsstraat en vormt voor veel fietsers vanuit de zuidelijke wijken in Goes de poort naar de binnenstad. De auto is in de Voorstad te gast en in principe komt hier alleen het bestemmingsverkeer per auto. Ook de overige wegen rond het plangebied hebben voor autoverkeer geen doorgaande functie. Op het deel van de Voorstad tussen het plangebied en de Jacob Valkestraat geldt eenrichtingsverkeer net als op de Oostsingel. De Kamperfoeliestraat is eveneens een éénrichtingsweg, waarbij men vanaf de Voorstad de Kamperfoeliestraat in mag rijden.



Hoek Voorstad/Oostsingel



Oostsingel



Kamperfoeliestraat



Voorstad (richting centrum)



Voorstad (richting spoor)

Figuur 5: foto's omgeving

4 BESCHRIJVING NIEUWE SITUATIE

4.1 stedenbouwkundige randvoorwaarden

Op de locatie kan een aantrekkelijk woonmilieu gerealiseerd worden uitkijkend op de veste en met de binnenstad op loopafstand. Bij het vrijkomen van het kantoorpand in 2000 heeft de gemeente dan ook positief geantwoord op de vraag of de locatie herontwikkeld zou kunnen worden met woningbouw.

Formeel kan de locatie worden gekarakteriseerd als inbreidingslocatie. Woningbouw past daarmee binnen de provinciale en gemeentelijke kaders, die aangeven dat bij nieuwe woningbouw in eerste instantie naar inbreiding gekeken moet worden.

Voor woningbouw op de locatie zijn door de gemeente onderstaande randvoorwaarden geformuleerd:

Het totaal dient de uitstraling te hebben van een rij herenhuizen en niet de uitstraling van een als één blok vormgegeven appartementencomplex. Dit vraagt ondermeer om een verticale geleding die wordt doorvertaald in het dak en een afwisseling in dakhoogten en kapvormen die bijdraagt aan de geleding. Dominante balkons passen niet bij de gewenste uitstraling aan de voorzijde. De buitenruimten bij de appartementen worden daar vooral uitgevoerd als binnen het bouwvolume besloten loggia's. Om de aansluiting op de bestaande (historische) bebouwing te bevorderen dient het grootste gedeelte van de bebouwing te worden voorzien van een kap en wordt uitgegaan van ambachtelijke materialen en detaillering.

Aan de zijde van de Singel en de Voorstad wordt de bestaande (historische) rooilijn gevolgd. De afgeschuinde hoek bij de aansluiting Voorstad/Kamperfoeliestraat komt terug. Bij de aansluiting op de bestaande woningen in de Kamperfoeliestraat springt de rooilijn iets terug om aan te sluiten op de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen aan de Kamperfoeliestraat. Aan de achterzijde sluit de rooilijn van de hoofdgebouwen min of meer aan op de rooilijn van de aangrenzende bebouwing, het resterende binnengebied kan eventueel worden bebouwd met bebouwing in een bouwlaag.

De bouwhoogte varieert en ondersteunt de verticale geleding. In de basis kan de bebouwing bestaan uit 3 lagen met kap met eventueel een iets hoger gedeelte op de hoek Voorstad/Oostsingel (4 lagen + kap). Bij de aansluitingen op de bestaande bebouwing aan de Oostsingel en de Kamperfoeliestraat neemt de hoogte iets af en wordt aangehaakt op de hoogte van die bestaande bebouwing.

De parkeernorm voor deze appartementen is gesteld op 1:1.

Het nu voorgestane bouwplan voldoet aan deze randvoorwaarden met als kanttekening dat aan de Voorstad de beoogde bebouwing 3 lagen met een terugliggende 4^e laag bedraagt in plaats van de gevraagde 3 lagen met kap. Het ruimtelijke effect van deze terugliggende 4^e laag is evenwel vergelijkbaar met dat van een kap en deze afwijking wordt daarom acceptabel geacht. Aan de zijde van de Oostsingel schuift de bebouwing bij de hoek Voorstad iets door de huidige rooilijn. Ook deze afwijking wordt acceptabel geacht mede omdat de bebouwing die hier voor het huidige kantoorgebouw stond ook iets verder naar voren stond en er in die zin sprake is van het volgen van de historische rooilijn.

4.2 beschrijving bouwplan

Het plan omvat 9 appartementen die allemaal (mede) zijn georiënteerd op de Oostsingel en daarmee profiteren van het uitzicht op de veste. Alle woningen worden ontsloten vanaf een gezamenlijke hoofdentree aan de Oostsingel.

De begane grond bevat de hoofdentree en 2 relatief ondiepe appartementen van elk circa 150m² aan de zijde van de Oostsingel. De rest van de begane grond wordt ingenomen door 9 garages/bergingen die voor de auto via een toegang aan de Kamperfoeliestraat bereikbaar zijn. De garages/bergingen hebben ook elk een deur (o.a. voor de fiets) aan de Voorstad of aan het pad langs de woning Kamperfoeliestraat 4. Via dit pad is ook de patio bij een van de begane grond appartementen bereikbaar.

Op de eerste en de tweede verdieping bevinden zich telkens drie appartementen. Twee grote diepe appartementen van elk circa 200m² en een minder diep appartement van circa 130m² grenzend aan de bestaande woning Oostsingel 166. Deze appartementen hebben zowel een loggia aan de zijde van de Singel als een loggia/balkon aan de zijde van de Kamperfoeliestraat. Op de derde verdieping bevindt zich een penthouse van circa 225m² met een loggia aan de zijde van de Oostsingel en een dakterras aan de zijde van de Voorstad en de Kamperfoeliestraat.

De nieuwe bebouwing presenteert zich op de hoek Oostsingel Voorstad met een kloeke gevel van drie en 4 bouwlagen met kap. Deze stevige bouwmassa past bij de relatief grote ruimte die hier bij de veste aanwezig is en gebouw markeert de locatie waar de Voorstad de veste raakt.

Aan de binnenzijde/achterzijde wordt de hoogte van het gebouw vanaf de hoek trapsgewijs afgebouwd. Hierdoor blijft de lichtinval op het binnenterrein voldoende gegarandeerd en blijft de inkijk vanuit de nieuwe appartementen in de tuinen van de aangrenzende woningen beperkt.

Parkeren

Zoals gezegd komen er 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. De overige auto's van de bewoners of bezoekers dienen in de omgeving te parkeren, in de zgn. groene zone. Dit is het gebied ten zuiden van de Voorstad. Sinds kort is in een deel van deze zone het betaald parkeren vervallen, waardoor er meer ruimte beschikbaar is gekomen voor vergunningparkeren. De verwachting is dan ook dat parkeren t.b.v. dit plan geen problemen zal opleveren.



Figuur 6: kloeke gevel aan de hoek Oostsingel/Voorstad



Figuur 7: aan de binnenzijde wordt de hoogte trapsgewijs afgebouwd



5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Milieuhinder

Wegverkeerslawaaï.

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Voor de straten langs of in de omgeving van de bouwlocatie: Oostsingel, de Voorstad, de Kamperfoeliestraat, de Piccardtstraat, de Rimmelandstraat, het Rimmelandplein, de Emmastraat, de Jan Blanckstraat en de Zonnebloemstraat (ten noorden van Voorstad) geldt een 30 km/uur regime, zodat ze op dit moment buiten de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen.

Tevens bevindt de locatie zich niet binnen een zone van het spoorweglawaaï en ook niet binnen een zone van een gezoneerd industrieterrein. Voor onderhavige locatie hoeft dan ook geen nader akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Bedrijven:

Grenzend aan de locatie bevinden zich geen bedrijven waarvan overlast mag worden gevreesd.

Binnen een straal van 50 meter van de locatie vinden zich de volgende bedrijven:

- 1 Stamcafé (Voorstad 21);
- 2 Detailhandel (Voorstad 23);
- 3 Opslag/garage (Rimmelandstraat 1a);
- 4 Detailhandel (Voorstad 25-27);
- 5 Voormalige automatenhal (Voorstad 31, staat leeg);
- 6 Detailhandel (Voorstad 37, staat leeg);
- 7 Klein drukwerk (Voorstad 41);
- 8 Voormalig kantoor (Voorstad 43-45, staat leeg);
- 10 Kantoor (Voorstad 22);
- 11 Snackbar (Voorstad 20);
- 12 Financieel Adviseur (Voorstad 18).

Middels diverse besluiten op grond van de Wet milieubeheer wordt zeker gesteld dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen geen overlast wordt ondervonden. De locatie bevindt zich evenmin in de buurt van een autowrakterrein.

Stankzone:

De locatie bevindt zich niet binnen/in de buurt van een stankzone rondom een boerenbedrijf waar dieren worden gehouden of waar een mestopslagbassin is gevestigd. Ditzelfde geldt voor een rioolwaterzuiveringsinstallatie met een stankzone.

Spuitzone:

Op de kavels grenzend aan de locatie bevinden zich geen boomgaarden.

5.2 Bodem

Beleidskader

Bij ruimtelijke besluiten is het sinds 1 juli 2008 van kracht zijnde Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Daarin zijn in het bijzonder kwaliteitseisen gesteld voor verschillende gebieden die gekoppeld zijn aan de (toekomstige) gebruiksfuncties. Eventuele wetswijzigingen tijdens de geldigheidsperiode van een bestemmingsplan gelden als aanvulling c.q. komen daarvoor in de plaats.

Voor zowel het buitengebied als het stedelijke gebied van Goes zijn in de periode 2002 – 2006 Bodemkwaliteitskaarten (Bkk) en een Bodembeheerplan (Bbp) opgesteld. Deze Bkk's en Bbp's zijn op 5 juni 2008 opnieuw door de gemeente Goes als bevoegd gezag vastgesteld, waardoor gebruik kan worden gemaakt van een overgangsrecht in het Besluit Bodemkwaliteit voor een maximum van 5 jaar. De actualisatie zal in 2012-2013 plaats vinden.

De nu nog geldende Bkk's en Bbp's zijn gebaseerd op de Ministeriële vrijstellingsregeling "Grondverzet" (d.d. 1 juli 1999) behorende bij het Bouwstoffenbesluit, waarmee het onder voorwaarden mogelijk is om licht verontreinigende grond buiten werken als bodem te hergebruiken.

In de Bodembeheerplannen staat voor de verschillende kwaliteitszones aangegeven welke bewijsmiddelen (bijv. partijkeuringen) noodzakelijk zijn bij hergebruik in diezelfde of andere zones. Hergebruik mag niet lijden tot verslechtering van de bodemkwaliteit van de zone waar de grond wordt toegepast. In het Bodembeheerplan is aangegeven welke bewijsmiddelen noodzakelijk zijn voor het hergebruik.

Wordt de vrijkomende grond buiten de gemeente Goes toegepast, dan gelden de Bodemkwaliteitskaarten en Bodembeheerplannen van de gemeente waar de grond wordt toegepast of is een AP04-partijkeuring nodig.

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 en onder voorwaarden tot 5 jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bestemmingsplan en / of een bouwaanvraag.

Bodemkwaliteit plangebied

Het gebied behoort tot de oudere gedeeltes van de kern Goes. Op de Bodemkwaliteitskaart Stedelijk Goes is de locatie ingedeeld in de zone Vooroorlogse wijken en kernen E. Dit i.v.m. de aan de noord- en oostzijde aan het perceel grenzende woonwijk die dateert van voor 1940. In deze zone worden in de bovengrond veelal verhoogde waardes aan zware metalen, PAK en plaatselijk minerale olie en/of EOX gemeten. Ook in de ondergrond worden regelmatig dergelijke parameters gemeten, zij het in lichtere mate.

Bodemonderzoeken

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. De onderzoeksopzet dient qua omvang en diepte afgestemd te worden op de bouwplannen. Aangetoond moet worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

Voor de betreffende locatie zijn in het verleden een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd die bij de gemeente bekend zijn:

- "Verkennd bodemonderzoek locatie Oostsingel 170-172 te Goes",
brf.nr. 145097.38.C018.33, d.d. 03-06-2003;

- "Aanvullend onderzoek locatie Oostsingel 170-172 te Goes",
brf.nr. 145097.38.C024.33, d.d. 04-07-2003;

- "Aanvullend onderzoek Ondergrondse HBO-tank",
brf.nr. 145097.38.C027.33, d.d. 04-07-2003;
- Tevens is er een bewijs van sanering van de HBO-tank t.p.v. Voorstad 16
(Kamperfoeliestraat 2), d.d. 14-12-1992 ontvangen.

Algemeen:

De nu bekende onderzoeksrapportages zijn ouder dan 2 – 5 jaar en zijn dus te gedateerd. Deze dienen dan ook geactualiseerd te worden. Daarnaast is tussentijds het onderzoekspakket in de NEN5740 aangepast. De locatie is, voor zover bij de gemeente bekend, tot nu alleen onderzocht daar waar géén bebouwing aanwezig is. Het is daarom noodzakelijk dat na de sloop van de bebouwing de gehele locatie aanvullend en actualiserend onderzocht wordt t.b.v. de omgevingsvergunning.

Resultaten (gedateerde) onderzoeken:

Uit de nu beschikbare bodemgegevens kan geconcludeerd worden dat de bovengrond licht verontreinigd is met zware metalen en PAK. Plaatselijk is een matige loodverontreiniging aangetroffen. De ondergrond is over het traject mv. - 0,60/-1,20m plaatselijk verontreinigd met zware metalen en over het traject mv. - 1,35/-2,05 m licht verontreinigd met zware metalen en PAK.

In het grondwater is plaatselijk een zeer sterke arseenverontreiniging gevonden. Bij herbemonstering is een lagere, maar nog steeds, sterk verhoogde waarde gemeten. Zeer waarschijnlijk is hier sprake van natuurlijke achtergrondwaarden. In de huidige onderzoekspakketten wordt arseen niet meer standaard meegenomen. Omdat er in bovenvermelde onderzoeken sprake is van sterk verhoogde waarden, is het verstandig om bij de uit te voeren onderzoeken toch ook op arseen te onderzoeken. Verder is plaatselijk een licht verhoogde waarde aan naftaleen gemeten.

De HBO-tank nabij Voorstad 16 is in 1992 schoon gemaakt en gevuld met zand. Nabij deze tank is in het grondwater een lichte arseen- en xyleenverontreiniging gemeten. Dit dient bij de actualiserende onderzoeken geverifieerd te worden.

Conclusie en aanbevelingen:

De locatie is tot nu toe alleen onderzocht op de nu onbebouwde gedeeltes. De nu beschikbare onderzoeksresultaten zijn te gedateerd en niet volledig. Na sloop van de bebouwing dient op de gehele locatie een actualiserend en aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd t.b.v. de omgevingsvergunning. Als grond van de locatie afgevoerd moet worden, dienen daarvoor partijbemonsteringen uitgevoerd te worden.

De aanwezige al gesaneerde tank dient verwijderd te worden. Daarbij dient de ontgravingput te worden gecontroleerd op de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging.

5.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Na de ondertekening van de startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw door rijk, provincie, VNG en Unie van Waterschappen is het procesinstrument van de watertoets van toepassing op alle ruimtelijke plannen en besluiten met waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets komt in de praktijk neer op

vroegtijdig overleg met het Waterschap en omvat informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, geconcretiseerd in termen van vasthouden, bergen en afvoeren van water. Een goede afstemming is noodzakelijk om problemen zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc. te voorkomen.

Ook voor dit project is de watertoets uitgevoerd. Hierover heeft overleg plaats gevonden met het waterschap Scheldestromen.

- Bestaande locatie en situatie

In het plangebied, op de hoek van de Oostsingel – Voorstad – Kamperfoeliestraat te Goes, is oppervlaktewater aanwezig in de vorm de Oostvest. Deze waterpartij vervult een belangrijke rol in de waterstructuur van de Goes. In recente jaren zijn riool-noodoverstorten verwijderd en is de bodem schoongemaakt. De waterkwaliteit is verbeterd. De vesten hebben een grote waterbergingscapaciteit.

- Grondwatersysteem

Het huidige maaiveld van het plangebied ligt op een niveau van circa 0,50 m¹ t.o.v. N.A.P. Er zijn geen gegevens beschikbaar van het grondwaterpeil op de planlocatie. Er zijn echter geen gevallen bekend over structurele grondwateroverlast binnen de wijk Centrum Oost.

- Oppervlaktewatersysteem

Het lokale streefpolderpeil is, volgens opgave van het waterschap, circa -0,80 m¹ t.o.v. N.A.P. Het oppervlaktewater vanuit het plangebied wordt afgevoerd via de Singel en de sloot langs de Kattendijkse dijk. De minimale drooglegging in het gebied bedraagt circa 1,30 m¹.

- Regen- en afvalwatersysteem

In de wijk Centrum Oost, die gebouwd is in verschillende perioden vanaf ongeveer 1900, is een gemengd rioleringstelsel aanwezig. Incidenteel zijn op beperkte schaal bij vernieuwbouw scheidingen tussen dwa en rwa aangebracht. Bestrating van wegen en parkeerplaatsen is in hoofdzaak een open verharding.

- Plan van aanpak en conclusie

Uit het overleg met het waterschap is naar voren gekomen dat ten behoeve van het project geen extra waterberging of aanpassingen aan de huidige situatie benodigd zijn. Het regenwater zal via een rwa-riool worden geloosd op de Oostvest. Het zal voor lozing niet extra worden gefilterd. Het water van een eventueel aan te brengen drainage zal via dezelfde rwa-riool worden geloosd. Het afvalwater van de nieuwbouw wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel.

5.4 Archeologie

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft op 22 januari 2007 een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterende fase) uitgevoerd in verband met de aanleg van de appartementen met parkeergarage aan de Voorstad in de gemeente Goes.

Tijdens het bureau- en inventariserend veldonderzoek is in het plangebied een bewonings- of cultuurlaag aangetroffen. Deze laag kan, gezien de uitkomsten van het bureau-onderzoek, waarschijnlijk in de Nieuwe Tijd worden gedateerd, d.w.z. 16e eeuw of later. In de top van het (geërodeerde) Hollandveen werden geen archeologische sporen aangetroffen.

De bewonings- of cultuurlaag werd in boring 1 t/m 4 aangetroffen. In de zone waar nu het kantoorpand staat, zal de onderkeldering hiervan deze cultuurlaag verstoord hebben. Het kleine stukje ten westen van het kantoorpand is doorsneden door een veelheid van leidingssleuven. Wat nu parkeerplaats, fietsenhok of tuin is, lijkt intact te zijn. Ook onder de voormalige bakkerij, op de hoek Voorstad/Kamperfoeliestraat, zal deze laag deels of geheel intact zijn.

Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek en het karterend booronderzoek wordt aanbevolen de kwaliteit, aard, datering, omvang en diepteligging van de vindplaats nader vast te stellen door middel van een archeologische begeleiding, in de functie van een waarderend onderzoek door middel van proefsleuven.

Tijdens de sloop van de bakkerij en het parkeerterrein moet een archeologische begeleiding worden uitgevoerd met het doel een zogenaamd selectieadvies op te kunnen stellen op basis waarvan door het bevoegd gezag een selectiebesluit kan worden genomen. Een dergelijk besluit impliceert óf geen verder vervolgonderzoek óf juist een volledige opgraving van het terrein.

Behoud van de archeologische vindplaats bij een niet-aangepaste uitvoering van de huidige plannen is gezien de geringe diepteligging en de kwetsbaarheid van de archeologische resten niet mogelijk. In het westelijk deel van het plangebied zijn geen archeologische sporen (meer) te verwachten. Hiervoor worden geen aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

5.5 Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet dient bij de ruimtelijke planvorming vooraf onderzocht te worden of er wettelijk beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied voorkomen en wat de effecten van de ingreep zijn, op het voortbestaan van de voorkomende soorten.

De bouwlocatie bevindt zich niet binnen de grenzen of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied, de bouwlocatie bevindt zich in het stadscentrum van Goes. De locatie is momenteel een stenige omgeving, met een klein, ingesloten, stadstuintje. Het aanwezige openbare groen in de directe omgeving bestaat uit een stedelijke groenvoorziening die intensief wordt onderhouden. In dit stedelijk, bebouwd gebied is van een ongestoorde omgeving voor flora of fauna geen sprake. Aangezien het voorliggende plan met name de bestaande functies conserveert zal in het kader van dit bouwplan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

Aan de noordzijde van de bouwlocatie, langs de Oostsingel, stroomt de Veste. Dit water in de stad met de aanwezige flora en fauna is zeer waardevol en heeft zelfs een beschermde status, inclusief de grote kastanjabomen aan de voorzijde (langs de Veste, Oostsingel) van de bouwlocatie.

Bij de bouwwerkzaamheden mogen geen materialen opgeslagen worden onder de kroonprojectie van deze bomen. De berm met bomen, langs de Oostsingel, dienen zonodig afgeschermd te worden met bouwhekken om schade aan de bomen te voorkomen. Indien ten behoeve van de bouwwerkzaamheden wijzigingen worden aangebracht t.a.v. het grondwaterpeil in de directe omgeving, dient dit afgestemd te worden met de gemeente.

5.6 Externe Veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro-

besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, bepaald te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de inrichting of langs wegen of vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Stationaire risicobronnen

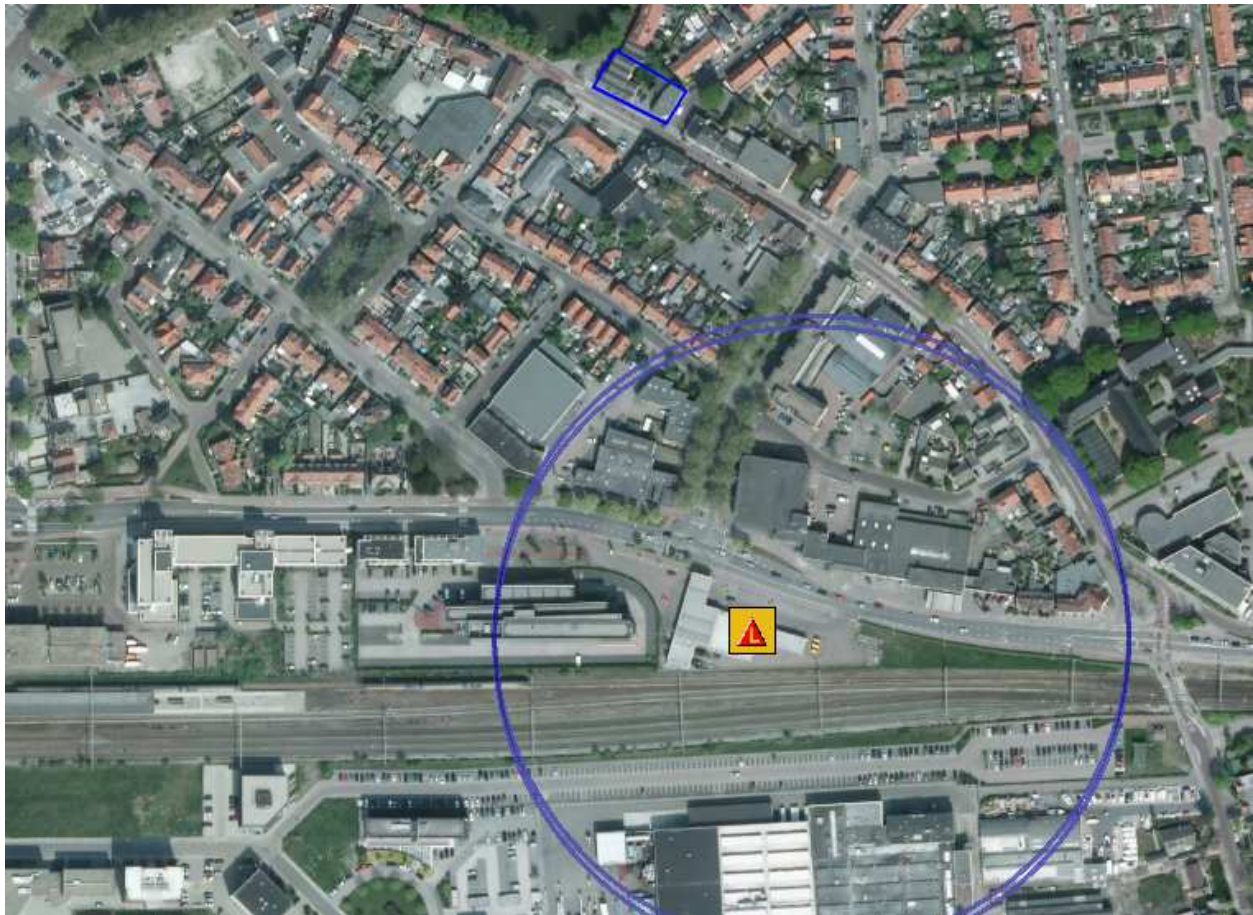
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplichten het bevoegde gezag –in deze de gemeente– afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe situaties moet worden getoetst aan de risiconormen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR) en regels voor het Groepsrisico (GR). De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) strekt tot uitvoering van het Bevi. In de regeling staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Om te bepalen of er binnen dan wel in de directe omgeving van het bestemmingsplan bedrijven zijn gelegen die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. In de nabijheid van het plangebied is er één Bevi-inrichting gelegen. Dit is LPG-tankstation de Baar aan de Van der Spiegelstraat.

Shellstation de Baar

Het invloedsgebied van Shellstation de Baar is door de minister vastgesteld op 150 meter vanaf het reservoir en het vulpunt. Dit invloedsgebied ligt buiten het plangebied, deze Bevi-inrichting is dan ook als zodanig niet relevant m.b.t. externe veiligheid.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart LPG tankstation de Baar (blauwe rechthoekige contour = grens BP, ronde blauwe contour is het invloedsgebied 150 meter)

Conclusie stationaire risicobronnen

In de omgeving van de WEA kavel zijn er geen Bevi inrichtingen gelegen die zodanig risicovol zijn voor de populatie binnen het bestemmingsplan, dat deze op basis van het Bevi beschreven dienen te worden.

Transportrisico's

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen de invloedsgebieden van deze transportassen een ontwikkeling gepland wordt. Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, water en weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008 en 1 januari 2010, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs wegen en vaarwegen die deel uitmaken van het Basisnet Weg of Basisnet Water kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Bij Basisnet Weg gelden bijvoorbeeld de afstanden die in bijlage 5 van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010" zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor de situaties waarin de afstand '0' is vermeld, betekent dit dat het plaatsgebonden risico vanwege dat vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Langs bepaalde (spoor)wegen moeten gemeenten in de toekomst rekening gaan houden met de effecten van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Over die (spoor)wegen worden veel brandbare vloeistoffen vervoerd (o.a. benzine en diesel). Bij een ongeval kan zo'n stof uit een tankwagen of tankwagon vrijkomen en in

brand vliegen (plasbrand). Dat kan in een zone tot zo'n 30 meter langs de spoorbaan of weg tot slachtoffers leiden. Deze zone is daarom aangeduid als Plasbrand Aandachtsgebied (PAG). Bij bouwplannen binnen een PAG moet de gemeente gaan beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. Nog onderzocht wordt hoe de gemeente in deze gebieden aanvullende bouwkundige maatregelen kan voorschrijven. Bouwplannen binnen 30 meter van een (spoor)wegen zullen daarom aan generieke bouwkundige voorschriften moeten gaan voldoen. In het toekomstige Btev (Besluit transportroutes externe veiligheid) zal worden beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt dient, bij de vaststelling van het ruimtelijke besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Ten aanzien van de verantwoording dient niet alleen het invloedsgebied van de maatgevende vervoersklasse (GF3) voor het groepsrisico te worden beschouwd, maar ook het maximale invloedsgebied dat wordt gegenereerd door overige stoffen die over het wegvak worden vervoerd.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder meer de externe veiligheidsaspecten van buisleidingen. Het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen is daarmee in lijn gebracht met het beleid voor inrichtingen en voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor. Verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk als een plangebied een (beperkt) kwetsbaar object toelaat binnen het invloedsgebied van een buisleiding. In bepaalde gevallen, zoals beschreven in het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Vaarwegen

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

Rijkswegen, provinciale wegen, gemeentelijke wegen

Rijkswegen, provinciale wegen en gemeentelijke wegen waarover een dusdanige hoeveelheid gevaarlijke stoffen wordt vervoerd dat deze externe veiligheid relevant zijn, zijn in de nabijheid van het plangebied niet aanwezig.

Spoorwegen

Door de gemeente Goes loopt de spoorlijn Vlissingen- Bergen op Zoom. Hieronder is de ligging van het traject ten opzichte van het bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is gelegen op circa 260 meter vanaf het spoor. Dit traject maakt onderdeel uit van het Basisnet Spoor.

Buisleidingen

Buisleidingen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.



Figuur 10: Uitsnede risicokaart spoor (blauwe contour = grens BP, gele stippellijn = spoortraject).

Basisnet Spoor

Voor elk traject op het Basisnet is een zogeheten [risicoplafond](#) vastgesteld. Hiermee moeten niet alleen vervoerders van gevaarlijke stoffen rekening houden, maar bijvoorbeeld ook gemeenten die langs een traject van het Basisnet willen gaan bouwen. Het Basisnet spoor zorgt ervoor dat economische belangen niet worden gehinderd en dat tegelijkertijd de veiligheid van omwonenden zoveel mogelijk wordt gegarandeerd. In opdracht van het ministerie van I&M zijn er RBM berekeningen uitgevoerd voor het spoortraject te Goes. Hierbij is er veelvuldig overleg geweest met de gemeente Goes over de toekomstige bouwplannen en de reeds bestaande bebouwing. De bouwplannen aan de WEA kavel zijn hierin echter niet meegenomen. Het voorliggende plan om op deze locatie de bouw van negen appartementen toe te staan zorgt wel voor een toename in populatie. In de huidige situatie is er sprake van een kantoor en enkele woningen. Aan de kant van de Oostsingel is in de huidige situatie een kantoor gevestigd, aan de kant van de Kamperfoeliestraat staan nu enkele woningen. Het deel aan de kant van de Oostsingel is in de huidige situatie bestemd voor Maatschappelijke Doeleinden, het deel aan de Kamperfoeliestraat is bestemd als Detailhandel en Wonen. In plaats van deze bestemmingen zijn er nu in totaal 9 appartementen gepland, dit houdt in dat er in de toekomstige situatie een populatie toename is te verwachten van een tiental personen overdag. Aangezien de ontwikkeling op meer dan 260 meter is gelegen van het spoor kan er op basis van eerdere berekeningen worden aangenomen dat dit plan geen significante bijdrage levert aan de hoogte van het groepsrisico. Er wordt dan ook uitgegaan van het eerder berekende groepsrisico in het Basisnet Spoor. Verder is er een vervoersplafond ingesteld waarin is opgenomen de hoeveelheid gevaarlijke stoffen die jaarlijks vervoerd mogen worden over het spoortraject. De onderstaande tabel geeft een indruk over het vervoersplafond en de conclusies uit de berekeningen die door I&M zijn geïnitieerd.

		Basisnet 2011
Stofcategorien		
A	Brandbaar Gas	10.300 (90 % WBV)
B2	Toxisch gas	600
B3	Zeer toxisch gas	-
C3	Zeer brandbare vloeistof	2.700
D3	Toxische vloeistof	600
D4	Zeer toxische vloeistof	300
Plaatsgebondenrisico PR10-6		-
Groepsrisico		3,2

Tabel 1: *feitenblad basisnet spoor*

Invloed van generieke maatregelen

In het ontwerp BN spoor wordt er rekening mee gehouden dat er door Goes volgens het warme BLEVE vrij (WBV) medium scenario gereden wordt. Dit betekent voor Goes dat vanuit het Sloegebied alle treinen WBV zijn, maar dat een deel van de treinen afkomstig uit de richting Roosendaal (Antwerpse haven) niet gegarandeerd WBV zal zijn. Dit resulteert in de aanname dat 90% van de treinen met stofcategorie A WBV is.

Binnen de berekeningen BN spoor is met de volledige landelijke implementatie van ATBvv gerekend (verlaagt risico's in complexe situaties zoals stations). Er wordt landelijk hotbox-detectie ingevoerd. De veiligheidswinst van HBD is niet in de berekeningen meegenomen. Deze veiligheidswinst mag benut worden voor groei van het vervoer binnen de vastgestelde risicoplafonds voor het vervoer.

Lokale Maatregelen

Voor de spoorbaanvakken in Goes zal geen PAG gaan gelden. In Goes is ter hoogte van het station de lokale situatie m.b.t. de beveiliging op het spoor onderzocht. Voor de route waar ca 90 % van het doorgaande treinverkeer wordt afgewikkeld geldt dat deze rijwegen zijn voorzien van gekoppelde wissels/eiswissels. Dit wil zeggen dat er geen aanrijdgevaar is. Indien in de toekomst het doorgaande treinverkeer over een andere route wordt afgewikkeld dan zal door ProRail ook de nieuwe route worden gecontroleerd op beveiliging en zal zo nodig ATBvv worden geïnstalleerd.

Bevolking

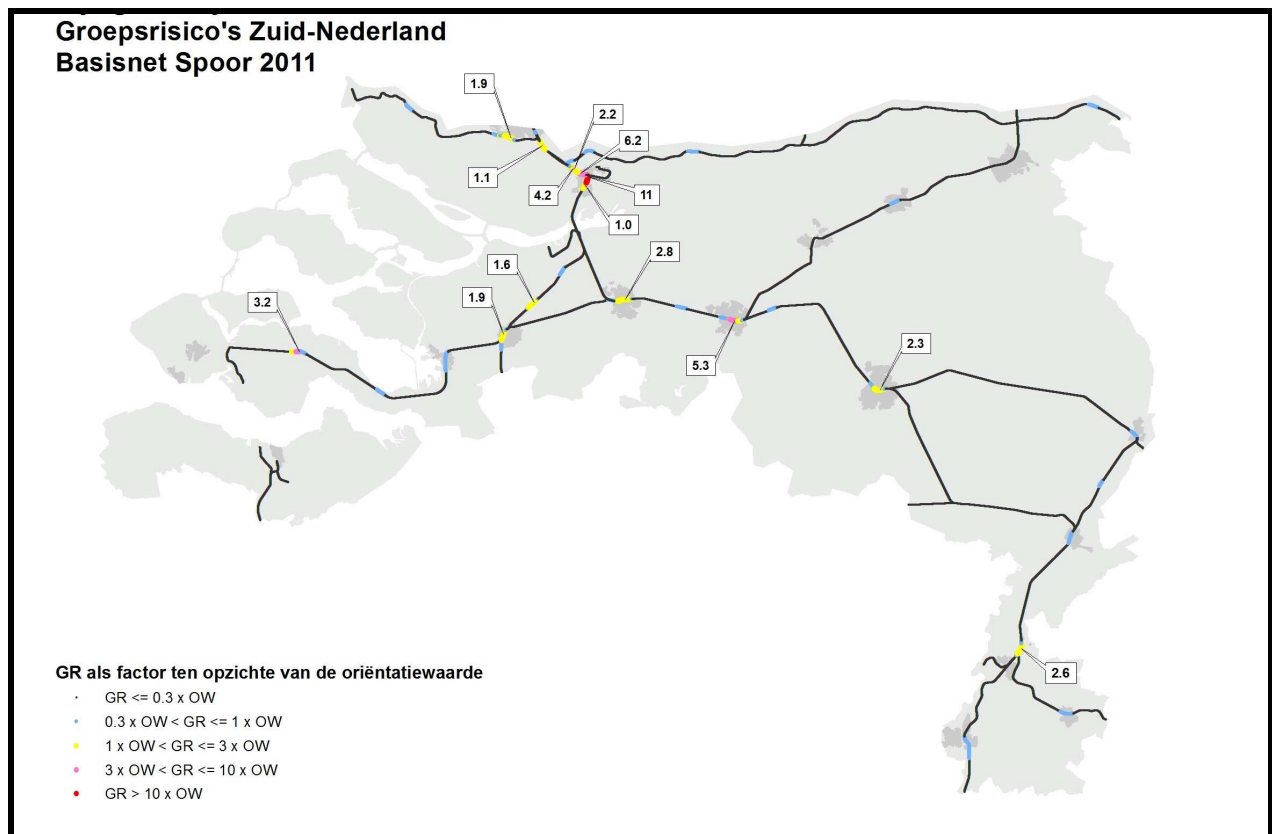
In Basisnet 2011 is gerekend met de in overleg met de gemeente Goes aangepaste bouwdichtheden.

Plaatsgebonden risico

In Goes is geen PR 10^{-6} contour berekend in de risicoberekeningen voor het ontwerp BN spoor. Dat wil zeggen dat het PR overall lager is dan 10^{-6} /jr.

Groepsrisico

Het berekende groepsrisico is op basis van bevolking 2011 $3,2 \times OW$.



Figuur 11: Groepsrisico diverse spoortrajecten Rijksontwerp Basisnet Spoor 2011

Saneringsobjecten

Aangezien er in Goes geen PR 10^{-6} contour is berekend zijn saneringen niet aan de orde.

Afspraken

ProRail zal bij groot onderhoud en capaciteitsuitbreiding aanvullende lokale maatregelen treffen om het groepsrisico verder te reduceren, als dit haalbaar en betaalbaar is. De gemeente Goes hoeft niet nogmaals verantwoording af te leggen over de hoogte van het groepsrisico van de nu doorberekende plannen. Wel moet in de verantwoording aandacht worden geschonken aan zelfredzaamheid en hulpverlening. Naar aanleiding hiervan is de Veiligheidsregio Zeeland in staat gesteld om advies uit te brengen. Dit advies is opgenomen in de bijlage en verwerkt in de beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie Transport

De enige relevante transport-risicobron is het spoortraject Vlissingen - Bergen op Zoom. De verantwoording van deze risicobron is al gedeeltelijk afgelegd in het Basisnet Spoor. De aspecten zelfredzaamheid en hulpverlening dienen echter nog wel aanvullend beschreven te worden.

Advies veiligheidsregio

Over het bovenstaande is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zeeland. Dit advies is opgenomen als bijlage 2. Samenvattend adviseert de Veiligheidsregio de volgende maatregelen te treffen:

1. Appartementen voorzien van een afsluitbare mechanische ventilatie;
2. Appartementen voorzien van beglazing met een kunststoffolie aan de binnenzijde;
3. Investeren in risicocommunicatie;
4. Realiseren van voldoende bluswatervoorzieningen en een goede bereikbaarheid van de spoorzone (zie hiervoor de eerder uitgebrachte adviezen);

5. Toepassen van de uitgangspunten zoals gesteld in het toetskader Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van de gemeente Goes.

Ten aanzien van dit advies merken wij het volgende op. De maatregelen onder 3, 4 en 5 zijn geen specifieke onderwerpen die op het onderhavige bouwplan betrekking hebben, maar aspecten die gelden voor Goes in het algemeen. Wij zullen daar in een ander kader op terugkomen.

Het aanbrengen van een afsluitbare mechanische ventilatie is, volgens artikel 3.32 van het Bouwbesluit, niet mogelijk in een verkeersruimte, een opstelplaats voor een gasmeter, een liftschacht en een opslagruimte voor huishoudelijk afval. Wij zullen hiertoe dan ook geen voorwaarde opnemen in de te verlenen omgevingsvergunning. In het advies geeft de Veiligheidsregio zelf aan dat het effect van het aanbrengen van folie op de ramen voor- en nadelen heeft. Er wordt geen eenduidig antwoord gegeven op de vraag of folie aan de binnenzijde voldoende is om de veiligheid van de bewoners te waarborgen. Ook is het de vraag aan welke norm(en) dat glas zou moeten voldoen (veiligheidsglas, doorvalbeveiliging, WBDBO). Wij zijn dan ook niet overtuigd van het nut en de noodzaak hiervan. Zolang over het resultaat van een dergelijke maatregel niet meer bekend is en hierover geen eenduidigheid bestaat zullen wij ook dit niet als voorwaarde opnemen in de te verlenen omgevingsvergunning.

5.7 Luchtkwaliteit

In Europees verband zijn normen opgesteld voor (de mate van) luchtverontreiniging. Op basis van deze Europese regelgeving is op 15 november 2007 de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit luchtkwaliteit, in acht te nemen ten aanzien van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen.

Het besluit heeft betrekking op zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood. In de Wet Luchtkwaliteit is onder meer een normstelling voor de buitenluchtkwaliteit opgenomen; aan deze in het besluit vastgelegde grenswaarden dient bij ruimtelijke plannen en verkeersplannen expliciet te worden getoetst.

In de Wet luchtkwaliteit zijn voor een aantal stoffen grenswaarden opgenomen. In de praktijk blijkt dat vooral voor stikstofoxide en fijn stof normoverschrijdingen voorkomen.

Omdat de locatie zich niet bevindt binnen/in de buurt van een weg waarvoor in 2010 de grenswaarden en/of plandrempels voor stikstofdioxide en/of fijn stof werden overschreden is een nader onderzoek naar luchtverontreinigingscomponenten niet nodig (zie rapportage Luchtkwaliteit gemeente Goes 2010). Het aantal extra autobewegingen dat wordt gegenereerd door de nieuwe bestemming van de WEA-kavel ten opzichte van die van de bestaande bestemming is verwaarloosbaar. Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen van 30 oktober 2007 (bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer) is van toepassing. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is in dit geval niet nodig.

5.8 Bezonning

Er is een studie uitgevoerd naar de effecten van het plan op de bezonning van de omliggende percelen. Als uitgangspunt zijn daarbij de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan genomen. Uit het onderzoek blijkt dat het plan niet of nauwelijks effecten heeft op de schaduwwerking voor de omliggende percelen.

5.9 Toetsing milieu- en overige aspecten

Het plan is getoetst op de planologische en financiële uitvoerbaarheid. Samenvattend resulteert die toetsing in de volgende bevindingen:

- bezien in de ruimtelijke context acht het gemeentebestuur de voorgenomen ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- het inbreidingsplan voldoet aan stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- Er zijn tijdens veldonderzoek archeologische resten aangetroffen. Aanbevolen wordt om tijdens de sloop van de bakkerij en het parkeerterrein archeologische begeleiding uit te voeren;
- De vereiste watertoets is uitgevoerd;
- De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden met betrekking tot bodem. Na de sloop dient echter aanvullend onderzoek plaats te vinden ter plaatse van waar nu bebouwing aanwezig is;
- De Flora -en Faunawet vormt geen beletsel voor het verlenen van de omgevingsvergunning;
- Op grond van de Wet geluidhinder zijn geen knelpunten te verwachten;
- Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorliggende woningbouwontwikkeling;
- Het Besluit luchtkwaliteit staat de uitvoering van het project niet in de weg;
- Qua hoogte is aangesloten bij de directe omgeving;
- Op basis van bezonningsdiagrammen valt op te maken dat een groot deel van de hinder voortkomt uit bestaande bebouwing en aanbouwtjes in de vrij krappe achtertuinen. Of er nu gebouwd zou worden volgens de voorschriften van het geldende bestemmingsplan of dat de geplande nieuwbouw wordt gerealiseerd maakt voor het veroorzaken van schaduw op de omliggende percelen bijna niets uit;
- Parkeren zal in hoofdzaak plaatsvinden op eigen terrein. Voor zover de ruimte hier niet toereikend is dient in de omgeving (groene zone) geparkeerd te worden.

5.9 Conclusie

Gelet op deze constatering en bevindingen wordt geconcludeerd dat er geen planologische belemmeringen zijn om het initiatief positief te waarderen zodat met toepassing van artikel 2.12 en paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De beoogde bouw van het appartementencomplex aan de Voorstad-Kamperfoeliestraat-Oostsingel zal door projectontwikkelaar Marsaki/Bouwbedrijf Rijk ontwikkeld worden. Er heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het plan zal in het kader van de procedure op grond van artikel 2.12 en paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gedurende zes weken ter visie liggen. Gedurende deze termijn kan door een ieder zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze naar voren worden gebracht.

Op 29 mei 2012 is er een inloopavond gehouden voor onderliggend plan.