

Toelichting

behorende bij het bestemmingsplan "Binnenstad-Noord" in de gemeente Goes

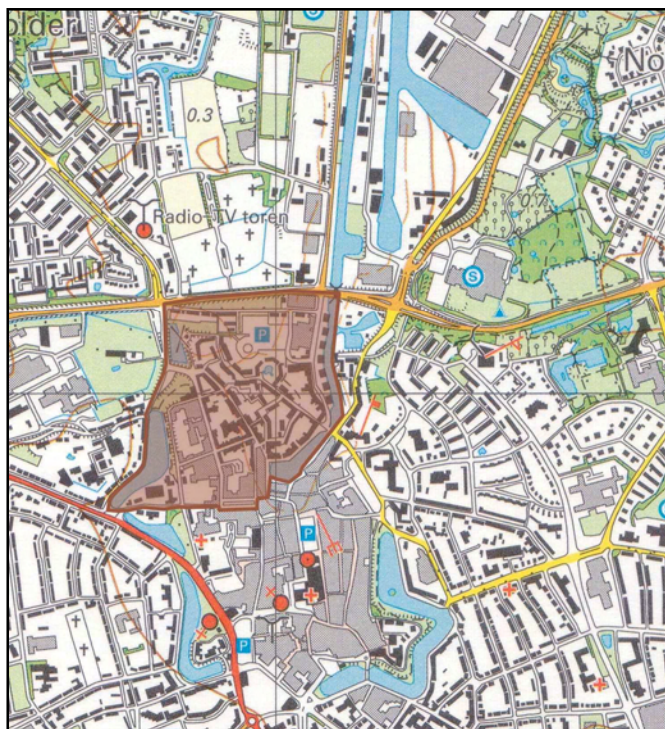
INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Opzet.....	6
2.	BELEIDSKADER.....	8
2.1	Rijksbeleid.....	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid.....	14
2.4	Conclusies.....	18
3	INVENTARISATIE EN ANALYSE	20
3.1	Historie	20
3.2	Plangebied en omgeving	24
3.3	Functionele opbouw van het gebied	26
3.4	Ruimtelijke opbouw van het gebied	28
3.5	Kwaliteiten, knelpunten, aandachtspunten en potentiële ontwikkelings-locaties	44
3.5.1	Kwaliteiten.....	44
3.5.2	Knelpunten.....	44
3.5.3	Potentiële ontwikkelingslocaties	45
4.	VISIE OP HET PLANGEBIED.....	48
4.1	Streefbeelden deelgebieden	48
4.1.1	Streefbeeld Nieuwstraat e.o.	50
4.1.2	Streefbeeld Kadegebied	52
4.1.3	Streefbeeld M. Smallegangesbuurt	54
4.1.4	Streefbeeld Randzone	54
4.1.5	Veste.....	56
4.2	Streefbeelden functies	58
4.2.1	Streefbeeld bedrijvigheid / voorzieningen.....	58
4.2.2	Streefbeeld wonen.....	58
4.2.3	Streefbeeld water en groen	60
4.2.4	Streefbeeld recreatie	60
4.2.5	Streefbeeld verkeer	62
5	MILIEU EN DUURZAAMHEID	64
5.1	Wet Geluidhinder	64
5.2	Milieuhinder.....	64
5.3	Water.....	64
5.4	Bodemverontreiniging	64
5.5	Flora en Fauna.....	67
5.6	Externe veiligheid.....	68
5.7	Archeologie	71
5.8	Luchtkwaliteit.....	72
5.9	Duurzaam bouwen.....	73
6	JURIDISCHE VORMGEVING	75
6.1	Planvorm	75
6.2	Toelichting op de bestemmingen	75

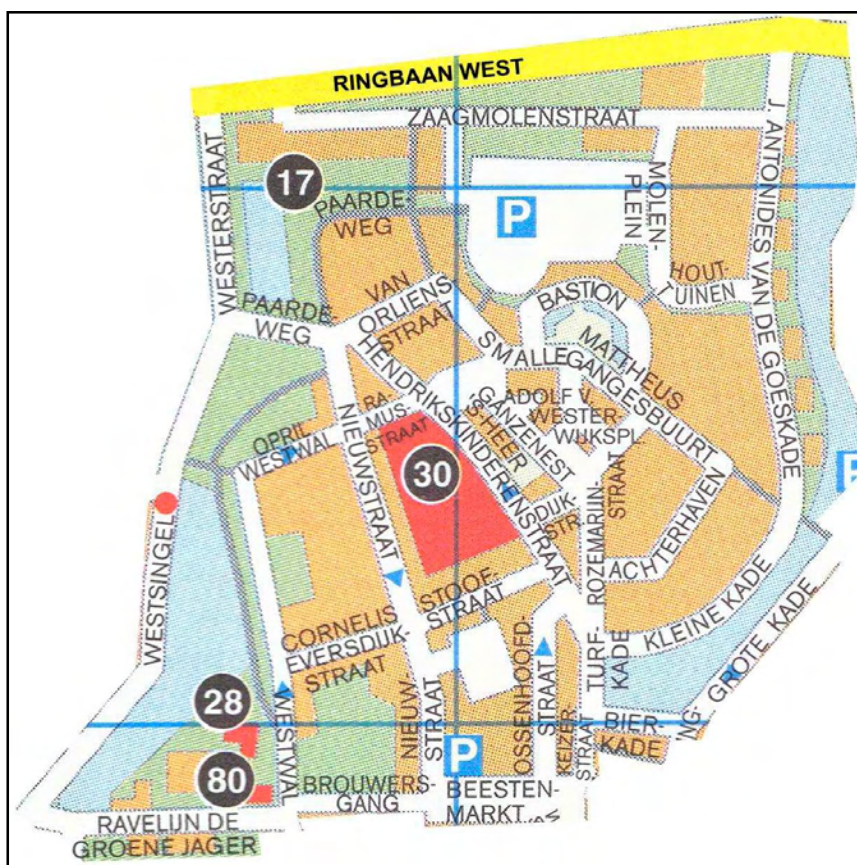
7	HANDHAVING	81
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	83
9	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	85
9.1	Maatschappelijke toetsing.....	85
9.2	Overleg.....	85

Bijlagen:

1. Resultaten artikel 10 Bro-Overleg
2. Raadsbesluit + raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan **(PM)**
3. Goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten **(PM)**



Figuur 1: Ligging Plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het noordelijke deel van de binnenstad van Goes, voorheen Goes Noord. In figuur 1 is het plangebied weergegeven. Het plan is het derde van een reeks van drie plannen voor de gehele binnenstad. De bestemmingsplannen Binnenstad-Centrum en Binnenstad-Zuid maken ook deel uit van wat de binnenstad in ruime zin kan worden genoemd.

Momenteel is voor een deel van het gebied Binnenstad-Noord geen bestemmingsplan van kracht. Bouwaanvragen voor dit deel worden als gevolg hiervan enkel getoetst aan de bouwverordening. De in deze verordening opgenomen bebouwingsvoorschriften zijn echter summier. Ten aanzien van het gebruik van de gronden doet de bouwverordening in stedenbouwkundige ruimtelijke richting geen uitspraken. Dit betekent dat ruimtelijk en/of functioneel ongewenste ontwikkelingen, die wel voldoen aan de voorschriften van de bouwverordening, in het van een bestemmingsplan verstoken gebied niet te weren zijn. Voorliggend plan biedt een handvat om ontwikkelingen gericht te sturen en draagt daarmee bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van Binnenstad-Noord.

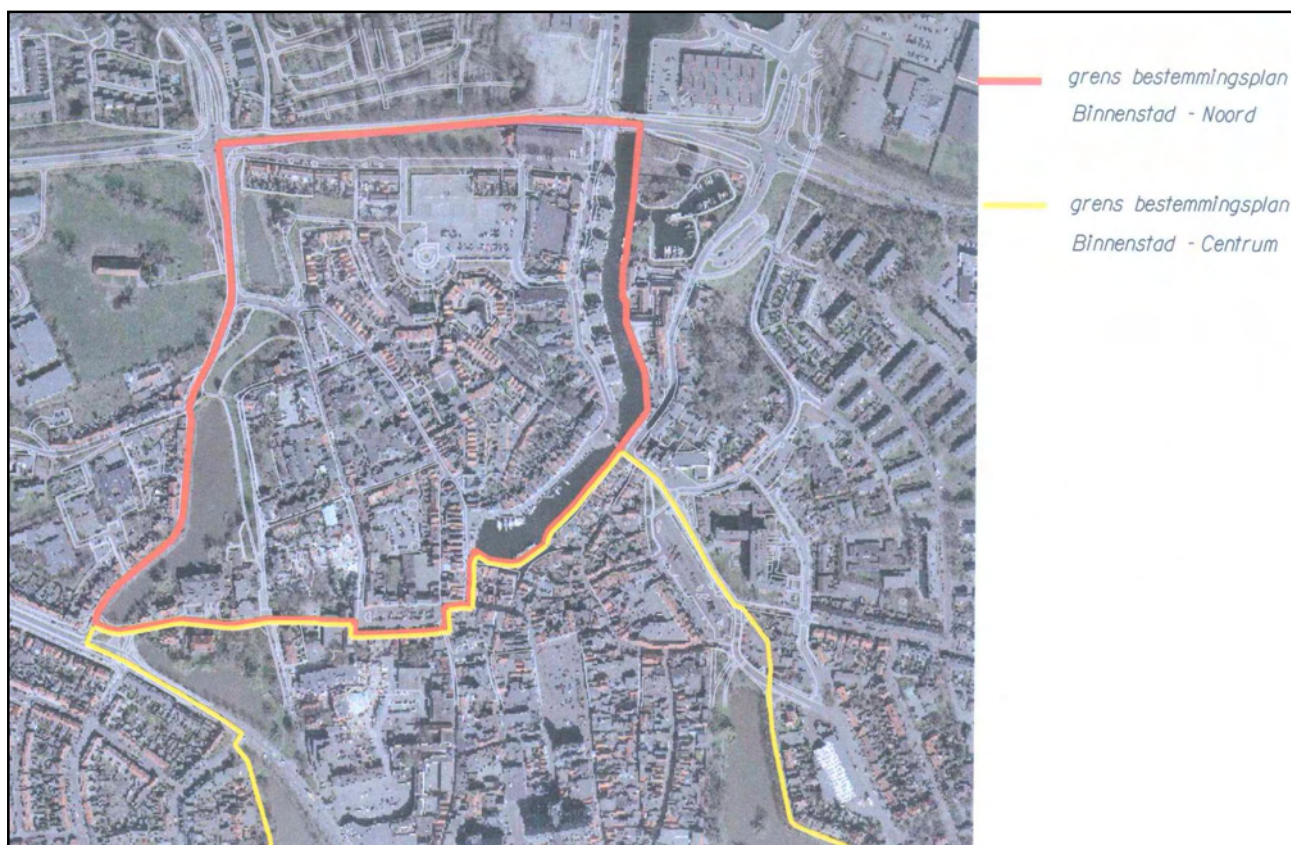
Voor het andere deel van Binnenstad-Noord is er wel een vigerend bestemmingsplan. Dit plan dateert van 1968 en is in de loop der jaren door allerlei ontwikkelingen volledig achterhaald. Dit plan is om meerdere redenen aan vervanging toe. Daarnaast zijn de maatschappelijke normen over wat in een bestemmingsplan vastgelegd dient te worden de afgelopen jaren in hoge mate gewijzigd; de in de geldende plannen gehanteerde systematieken zijn inmiddels achterhaald. Verder vragen nieuwe ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied om een adequate regeling.

De binnenstad van Goes is door de veelheid aan functies niet alleen van betekenis voor de bewoners van deze gemeente, maar heeft ook een verzorgende taak voor een grote regio. De gemeente Goes wordt vanuit uiteenlopende motieven bezocht door een groeiende stroom bezoekers. Daarvan zijn de winkelfunctie en horecafunctie de belangrijkste trekkers. Daarnaast is ook de historische belevingswaarde van de binnenstad een belangrijke factor. Zij vormt het decor en tegelijk een essentiële bestaansvoorwaarde voor de aantrekkingskracht die de binnenstad in toenemende mate uitoefent. Deze bijzondere waarden hebben onder meer erkenning gevonden in de aanwijzing van de binnenstad als beschermd stadsgezicht. Het bestemmingsplan is gericht op het behoud van de monumentale en algemeen esthetische kwaliteit die het gebied van de Goese Binnenstad nog te bieden heeft.

De gemeente is bij deze inhaalslag voornemens te komen tot het ontwikkelen van een integrale visie op de planologische ontwikkeling van elk plangebied. Er wordt hierbij gestreefd naar behoud van de eigen identiteit.

Het voorliggende plan betreft het noordelijke deel van de Binnenstad. Met de visie op het plangebied die aan het plan ten grondslag ligt, geeft het gemeentebestuur aan welke ontwikkelingen het, binnen de planperiode van 10 jaar en binnen de marges van het reële, voor dit deel van de binnenstad gewenst acht. Om een visie te kunnen formuleren en in bestemmingen neer te kunnen leggen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Hieraan voorafgaand komt in hoofdstuk 2 het beleidskader aan de orde.

De bestemmingsplannen worden voorzien van een zogenaamde IMRO-codering, wat inhoudt dat de bestemmingsplannen volledig digitaal uitgewisseld kunnen worden en (in de toekomst) ook door middel van internet raadpleegbaar kunnen zijn.



Figuur 3: Luchtfoto met plangrens Binnenstad-Noord

Het plangebied betreft het noordelijke deel van de binnenstad, voorheen Goes-Noord, nu Binnenstad-Noord. Het gebied wordt begrensd door de Westsingel, Westerstraat, Ringbaan-West, Havenkanaal, Stadshaven, Bierkade, Keizerstraat, Beestenmarkt, Brouwersgang en Ravelijn de Groene jager. Alles wat in dit gebied valt, wordt meegenomen in het bestemmingsplan. Op figuur 3 is het plangebied weergegeven.

Wateren en wegen worden gezien als duidelijke en makkelijk hanteerbare en zichtbare grenzen tussen bepaalde gebieden. Vandaar dat er voor is gekozen om de grens bij het kanaal te leggen. Ook de Ringbaan-West is gezien dit gegeven een logische grens. Met betrekking tot het gebied Beestenmarkt en Kade is rekening gehouden met de plangrenzen van het plan Binnenstad-Centrum. De plangrenzen sluiten aan op dit plan. In bovenstaande figuur is ter informatie ook een deel (het noordelijke deel) van de bestemmingsplangrens van Binnenstad-Centrum weergegeven.

1.2 Opzet

Met de visie op het plangebied (hoofdstuk 4) geeft de gemeente aan welke ontwikkelingen zij, binnen de planperiode en binnen de marges van het reële voor Binnenstad-Noord gewenst acht. Om een visie te kunnen formuleren en een bestemmingsplan op te kunnen stellen, dient allereerst de uitgangssituatie in beeld te worden gebracht. Hoofdstuk 3 gaat derhalve in op de inventarisatie en analyse van het plangebied. Daarvoor komt, in hoofdstuk 2, het beleidskader, dat op voorliggend plan van toepassing is, aan de orde. Hoofdstuk 5 gaat in op de milieu- en duurzaamheidsaspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 komt handhaving aan bod. Tenslotte komen in de hoofdstukken 8 en 9 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing /overleg aan de orde.

2. BELEIDSKADER

Het gewenste ruimtelijk-functionele toekomstbeeld dat voor Binnenstad-Noord wordt opgesteld, dient aan te sluiten op het bestaande beleid. In het volgende wordt ingegaan op de voor het plangebied relevante beleidsplannen.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling (inwerkingtreding 27 februari 2006)

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijke Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies die in Nederland ter beschikking staan. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

De nota ruimte gaat uit van krachtige steden. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de -steeds hogere- eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen. Ze bieden een breed scala aan voorzieningen op onder meer het gebied van zorg, welzijn, kunst, cultuur, onderwijs, recreatie en sport. Krachtige steden zijn tevens economisch vitaal, bieden hoogwaardige vestigingslocaties en werk aan wie dat zoekt en hebben daarnaast een hechte sociale samenhang. Het gaat kortom om steden die kansen bieden aan burgers en veilig en prettig zijn om in te verblijven. Meer variatie in het aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus is in dit verband cruciaal. Herstructurering, stedelijke vernieuwing, transformatie en ontwikkeling van stedelijke centra hebben om die reden een plek gekregen in de Nota Ruimte. Maar ook goede regionale bereikbaarheid van voldoende bedrijventerreinen van de juiste kwaliteit is essentieel voor het stedelijke vestigingsklimaat en de kracht van de steden. In veel Nederlandse regio's is sprake van een krappe voorraad aan bedrijventerreinen. Het Rijk stimuleert de ontwikkeling van nieuwe terreinen en de modernisering van reeds bestaande, soms verouderde terreinen. Revitalisering van deze bedrijventerreinen leidt niet alleen tot een hogere productiviteit en een efficiënter ruimtegebruik, maar kan ook de leefbaarheid vergroten.

De kwantiteit en de kwaliteit van het groen in en om de stad zijn de afgelopen decennia aanzienlijk verminderd. Sportvelden en volkstuincomplexen zijn vaak naar de randen van de stad verplaatst, 'groene' plekken bebouwd. De beschikbaarheid van bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden houdt geen gelijke tred met de vergaande verstedelijking van de laatste jaren. Aanbod van voldoende rode en groene ontspanningsmogelijkheden is echter belangrijk voor de leefbaarheid, het welzijn en de gezondheid van bewoners en zelfs voor de economie. In ruimtelijke plannen moet de balans tussen bebouwing en groen integraal worden meegenomen. Het is belangrijk dat voldoende ruimte wordt gereserveerd voor parken, groengebieden en recreatiemogelijkheden.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Zeeland (september 1997)

Belangrijkste uitgangspunt van het nu nog geldende provinciale beleid voor de functies in het bebouwd gebied (woningen, bedrijven en infrastructuur) is het bundelingsprincipe. Daarbij wordt een indeling in drie categorieën gehanteerd: de stedelijke ontwikkelingszones, de dragende kernen en de woonkernen. Goes en de omringende kernen vormen de stedelijke ontwikkelingszone Goes. In de verdere ontwikkeling van Zeeland wordt door de provincie aan de ontwikkelingszones een centrale rol toegekend. Zowel voor de opvang van de bevolkingsgroei, het creëren van nieuwe werkgelegenheid als voor het in stand houden van het voorzieningenniveau, wordt een accent gelegd bij deze zones. Dit betekent dat de ontwikkelingszones als taakstelling hebben om te voorzien in een zodanige uitbreidingscapaciteit dat zij bovenlokale ontwikkelingen op bovengenoemde terreinen kunnen opvangen. Het streekplan beperkt zich tot het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. De verdere invulling is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. In dit kader dienen onder meer intergemeentelijke regiovisies voor de stedelijke ontwikkelingszones te worden opgesteld. Vervolgens worden de regiovisies ter goedkeuring voorgelegd aan Gedeputeerde Staten om tenslotte vastgesteld te worden als streekplanuitwerking.

Binnenstad-Noord is een dynamisch gebied en is onderdeel van de stedelijke ontwikkelingszone. Binnenstad-Noord heeft als centrumschil ook in regionaal verband een belangrijke functie. Deze zone is een samenhangend woon-werkcomplex waarin de verschillende functies op korte (fiets)afstand van elkaar liggen, ze zijn goed ontsloten met openbaar vervoer en hebben groeipotenties.

Partiële streekplanuitwerking stedelijke ontwikkelingszone Goes (juni 2003)

De gemeenten Borsele, Goes en Kapelle hebben samen met de provincie, een regiovisie opgesteld voor de gronden die deel uitmaken van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. In deze partiële streekplanuitwerking worden de afspraken uit de regiovisie, zoals die gemaakt zijn tussen de gemeenten onderling en de gemeenten en provincie, door de provincie vastgelegd. De afspraken zijn opgedeeld in verschillende sectoren.

Bundeling

Binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes wordt de woningbehoefte geconcentreerd in de kernen Goes, Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Kapelle-Biezeling. De in de komende jaren verwachte groei van het aantal inwoners als gevolg van migratie dient in deze kernen te worden opgevangen.

Programma

In het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) en de Actualisering Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (Vinac) heeft het Rijk uitvoeringsafspraken voor de verstedelijking tot het jaar 2005 (Vinex-convenanten) respectievelijk tot het jaar 2010 (Vinac-afspraken) gemaakt met provincies, kaderwetgebieden en voor wat betreft Vinex ook met gemeenten. Met betrekking tot de Vinac-afspraken was afgesproken deze te herijken in het jaar 2000/2001. In het regeerakkoord van 1998 is afgesproken nieuwe beleidsinzichten uit relevante nota's te betrekken bij de herijking. De herijking viel hiermee uiteen in twee componenten: een technische herijking op basis van de oorspronkelijke Vinac-afspraken en een beleidsmatige herijking op basis van de nieuwe beleidsinzichten. Beide vormden uitgangspunten voor de begin 2002 gemaakte intentieafspraken verstedelijking tot 2010 van het Rijk, met de twintig stedelijke regio's. De intentieafspraken gaan over wonen, milieu, gezondheid en veiligheid, werken, openbaar vervoer en infrastructuur en groen.

De intentieafspraken beoogden een overgang te bewerkstelligen van het beleid zoals vastgelegd in Vinex en Vinac en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 1 (ISV-1), naar het toen voorgenomen nieuwe beleid en de uitvoering daarvan op basis van definitieve verstedelijkingsafspraken, eveneens met de twintig stedelijke regio's.

In december 2004 is het convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010 door de provincie Zeeland getekend. Dit convenant heeft betrekking op de stedelijke regio Middelburg en Vlissingen en het Steden netwerk Scheldemondesteden. De gemeente Goes maakt hier deel van uit.

Het convenant bevat kwantitatieve afspraken inzake de woningbouw en de daarmee samenhangende voorzieningen.

Voor de provincie Zeeland (voor de stedelijke regio Middelburg en Vlissingen) stelt het Rijk een Bls-budget beschikbaar van € 5.839.983 voor de toevoeging van 3.000 woningen aan de voorraad. De gemeenten Goes en Terneuzen hebben aangegeven aanspraak te willen maken op de bij de stedelijke regio Middelburg en Vlissingen vrijvallende Bls-middelen, door een deel van de opgave van Middelburg en Vlissingen te realiseren.

Kwaliteit

De lokaal aanwezige kenmerken in de stedelijke ontwikkelingszone Goes dienen aangegrepen te worden om een afwisseling tussen de woonmilieus te realiseren en de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkelingszone als geheel te versterken. In stedenbouwkundige ontwerpen, bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen dient gemotiveerd te worden op welke manier nieuwbouw of vernieuwbouw leidt tot een versterking van de lokale identiteit.

Herstructureringsopgave en monitoring

Om in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag naar een bepaald type woning is het van belang dat er monitoring plaatsvindt van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De toekomstige woningbehoefte binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes dient door middel van 'kleinschalige' plannen met een beperkte looptijd te worden ingevuld om voldoende flexibel te kunnen opereren op de woningmarkt.

Locaties en milieus

Voor het 'stedelijk' woonmilieu in de kern Goes zijn de volgende ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld:

- functiemenging, behoud en versterking van het stedelijk milieu;
- grote differentiatie aan woonmilieus (omvang, prijs en doelgroep)
- uitbreidingen dienen qua schaal, aard en architectonische expressie op de stedelijkheid te worden afgestemd.

Bedrijvigheid

Uitgangspunt van het beleid is dat voor vestiging en uitbreiding van bedrijvigheid een voldoende aanbod aan bedrijfsterreinen van de juiste kwaliteit beschikbaar is. De bedrijvigheid van de gemeente Goes dient geconcentreerd te worden bij de stedelijke bedrijfsterreinen en kantoren/stationslocatie in de stad Goes en bij de lokale bedrijfsterreinen in de woonkernen. In het beleid voor detailhandelsvoorzieningen staat de positie van een sterk kernwinkelapparaat als onmisbaar element van een vitale binnenstad voorop. Een aantrekkelijk verblijfsklimaat, een goed vestigingsmilieu voor het midden- en kleinbedrijf (MKB) en mobiliteitsbeheersing vormen daarbij belangrijke overwegingen.

Verkeer

Gestreefd wordt naar een duurzaam veilige indeling en vormgeving van het wegennet volgens de principes van Duurzaam Veilig. Duurzaam Veilig is opgebouwd uit drie grondbeginselen: streven naar functioneel gebruik, naar eenduidig gebruik en naar voorspelbaar gebruik. Voorbeelden hiervan zijn: het voorkomen van onbedoeld gebruik van het wegennet en het voorkomen van onzeker gedrag van verkeersdeelnemers. Uitgangspunt is een preventieve aanpak; maatregelen die nodig zijn om ongevallen en de kans daarop in de toekomst te vermijden.

Mobiliteitsbeleid:

Is gericht op het terugdringen van de groei van de automobiliteit. Met name daar waar concentraties van wonen, werken en voorzieningen in elkaars nabijheid zijn, is er draagvlak voor openbaar vervoer, wordt gebruik van de fiets gestimuleerd en bestaan kansen om het mobiliteitsbeleid gestalte te geven.

Recreatie

De toeristische bedrijvigheid en voorzieningen moeten zich kunnen ontplooiën op plaatsen die daarvoor het meest geschikt zijn. Dit zijn met name de gebieden waar sprake is van toeristische complexvorming. Hierbuiten kunnen individuele, meer of minder intensieve vormen van verblijfsrecreatie of dagrecreatie in/of aansluitend op steden of dorpen in een daarbij passende mate en aard worden toegestaan.

Behoud van de kwaliteit van bestaande dagrecreatieve voorzieningen door beheer en onderhoud is nodig. Differentiatie en verbreding van het aanbod is eveneens van belang. Het recreatieve medegebruik van natuur, water en landelijk gebied is een belangrijk bestanddeel van de dagrecreatieve voorzieningen in Zeeland. Het beleid is erop gericht de gebruiksmogelijkheden hiervan met inachtneming van de primaire belangen, optimaal te benutten en de diversiteit die hierbij bestaat in stand te houden. Kleinschalige recreatieve elementen zijn mogelijk voor zover deze geen of slechts in geringe mate beperkingen voor de primaire functies inhouden.

Waterpartijen

In Binnenstad-Noord omvat oppervlaktewateren. Het water van de Veste, gelegen aan de westzijde van het plangebied, is verankerd in de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht.

Natuur

Het beleid is gericht op de bescherming en verdere ontwikkeling van natuurwaarden in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en op het behoud van de actuele natuurwaarden daarbuiten. Deze provinciale uitgangspunten zijn voornamelijk van toepassing op het buitengebied en praktisch niet voor een stedelijk gebied zoals Binnenstad-Noord.

Landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden

Bij een afweging omtrent nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient aan de visueel-landschappelijke aspecten aandacht te worden besteed. Landschappelijke aspecten in de klassieke zin van het woord spelen in dit gebied niet.

Verder is het beleid gericht op het beschermen van cultuurhistorische waardevolle elementen en overblijfselen in het landelijk gebied en in de bebouwde omgeving en het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem.

Wonen en stedelijke vernieuwing

In de nota "Wonen en stedelijke vernieuwing" is het woningbouwprogramma 2000-2010 opgenomen. Hierin is de opgave voor de nieuwbouw gekwantificeerd en wordt het kader aangegeven waarbinnen die opgave kan worden gerealiseerd. Het woningbouwprogramma sluit aan op de beleidslijnen uit het "Streekplan Zeeland".

In het provinciaal woningbouwprogramma wordt de uitbreidingsbehoefte 2000-2010 voor de ontwikkelingszone Goes geraamd op 2.217 woningen. Dit komt neer op gemiddeld 222 woningen per jaar. Er is geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende kernen in de ontwikkelingszone. Het uitgangspunt is om het aantal toe te delen woningen te baseren op de natuurlijke groei

Van streekplan 'Zeeland' naar 'Integraal Omgevingsplan Zeeland'

Het voorliggende plan is ontworpen in een tijdvak dat zich over de nadagen van het streekplan Zeeland en de aanloop tot het Integrale Omgevingsplan Zeeland (verder OP genoemd) uitstrekt. Alhoewel het OP nog in de vaststellingsfase verkeert, zijn de planologische hoofdlijnen voor Binnenstad-Noord in de voorliggende paragraaf toch maar vanuit het perspectief van het nieuwe beleidsinstrument geschetst. Het streekplan 'Zeeland' is immers binnenkort verleden tijd.

Voorop de stand van zaken in de vaststellingsprocedure. De voorstudie van het OP heeft geleid tot een ontwerp-plan, dat met ingang van 15 december 2005 voor de duur van zes weken ter visie lag. Gedurende die termijn konden zienswijzen tegen het plan bij gedeputeerde staten worden ingediend. De gemeente Goes heeft van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Overigens niet op onderdelen van het OP die specifiek met het plan Binnenstad-Noord te maken hebben. Naar verwachting wordt het OP medio 2006 vastgesteld en mag de inwerkingtreding in de loop van het najaar worden verwacht.

Het ter visie gelegde ontwerp van het OP maakt in de eerste plaats het voornemen waar nu voor het eerst een integraal beleidsdocument op te stellen dat de ruimtelijke ordening, milieu en waterbeheer integraal verkent en voor de toekomst in kaart brengt. Het is zowel streekplan als milieubeleidsplan en waterhuishoudingsplan in de zin van resp. Wet op de ruimtelijke ordening, Wet Milieubeheer en wet op de Waterhuishouding. Enerzijds creëert deze integrale benadering een grote reeks van raakpunten tussen het nieuwe provinciale beleid en de inhoud van het bestemmingsplan. Aan de andere kant ligt er het feit, dat het OP vooral ontwikkelingsplanologie uitvaardigt, terwijl het plan Binnenstad-Noord overwegend de bestaande stedenbouwkundige situatie vastlegt. Het is dan ook als beheersplan aan te merken. Daarmee is er wel velerlei raakpunt tussen beide plannen, maar evengoed blijven de beleidsimplicaties voor de inhoud van het bestemmingsplan beperkt. Immers het ontwikkellement ontbreekt er aan.

Een belangrijk inhoudelijk punt betreft de nadruk die het provinciebestuur legt op de onmogelijkheid in verregaande mate vooraf te omschrijven wat wel en niet kan. Het IOP wil veeleer kaders en randvoorwaarden aangeven die richtinggevend zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Voor menig beleidsthema geldt dat aloude beperkingen verdwijnen. Maar de nieuwe beleidsruimte die daarmee wordt geboden kan niet zomaar worden ingevuld. Bij het benutten van de nieuw geboden kansen zullen de begrippen duurzaamheid en kwaliteit centraal te staan. Ook staan zorgvuldig en effectief ruimtegebruik hoog in het vaandel. Om het geheel aan kwaliteitswensen te bewaken wordt een provinciaal kwaliteitsteam geïntroduceerd. Het team dient al in een vroege fase van het ontwerpen van projecten bij te dragen aan de kwaliteit van het eindresultaat. Daarbij ligt de nadruk op meedenken; er wordt - zo stelt het provinciebestuur met nadruk - zeker geen nieuwe toetsingsronde ingelast. Ondanks deze garantie is het idee van een provinciaal kwaliteitsteam in bestuurlijk Zeeland niet onverdeeld gunstig ontvangen.

De 'keerzijde' van ontwikkelen met een duurzaamheidsmotief is investeren in het belang dat de contramal van het project vormt. Het door het OP voorgestane vereveningsprincipe geldt als het instrument voor het bereiken van dit beleidsdoel. Het verwezenlijken van een project kan afhankelijk worden gesteld van het tegelijkertijd investeren in met name publieke doelen, om zo een zekere mate van evenwicht te bereiken tussen belangen die rond een project spelen. Behoud en versterking van specifiek Zeeuwse omgevingskwaliteiten zullen hierbij in hoge mate als sturend principe gelden, aldus paragraaf 3.4 van het OP (Hoofdpijnen en uitgangspunten).

Voor een plangebied als Binnenstad-Noord is vervolgens de paragraaf over Cultuurhistorische kwaliteit van betekenis. "De cultuurhistorische kwaliteit is in hoge mate bepalend voor de beleving van de regionale identiteit. De aanwezigheid van historische elementen of referenties in de omgeving bepalen de cultuurhistorische waarde van een gebied. Het gaat hierbij niet alleen om zichtbare elementen, maar ook om onzichtbare elementen, zoals de archeologische en aardkundige waarden." De in het OP vervatte selectie van gebieden met bijzondere cultuurhistorische waarden (kaart 4.10) heeft mede betrekking op het plangebied. Centrale doelstelling is het behoud van het archeologisch erfgoed.

De bedrijfsontwikkeling in Binnenstad-Noord omvat geen industriële functies, zodat behandeling van dit facet van de ruimtelijke dynamiek in het plangebied niet aan de orde is. Daarentegen is de woonfunctie er sterk en in een heel scala van vormen vertegenwoordigd. Het OP zet hoog in op het punt van de zorg voor de woonomgeving. Ook hier zijn de ambities voorop gericht op de ontwikkeling van nieuwe woongebieden en -complexen, zodat de relevantie voor gebieden waar de functie reeds gesetteld is beperkt is. Maar de aandachtsvelden uit paragraaf 6.2.2 op het stuk van levensloopbestendig bouwen, sociale en fysieke veiligheid en ruimte, energiebeperking en zongericht bouwen en gescheiden opslag van huishoudelijk afval vormen aandachtspunten, die ook bij verbouwing, vernieuwing en beheer binnen de grenzen van het beheersplan hun waarde bewijzen. Aanvullende ruggesteun is er vanuit het OP waar in paragraaf 6.3. de stad centraal wordt gesteld: "Behoud en versterking van de economische en sociaal-culturele functie van de Zeeuwse steden voor heel Zeeland." Hierin ligt de impliciete erkenning, dat de stad en het platteland met de dorpskernen niet elkaars tegenstelling vormen, maar elkaar juist aanvullen en nodig hebben. Het provinciebestuur zet voor dit doel twee beleidsinstrumenten in: het bundelingsprincipe en het locatiebeleid. De doelstellingen komen tot uitdrukking in een aantal acties en prestaties die deels al in gang zijn gezet: steun aan het Stedennetwerk Zeeland voor een complementair voorzieningenaanbod, hulp bij en het faciliteren van transformatieprojecten zoals in Goes het Havenindustrieterrein (project Waterstad) en als gesprekspartner optreden bij projecten op het gebied van detailhandel en kantoorontwikkeling. Hierbij staan het handhaven en versterken van de aantrekkingskracht en bereikbaarheid van de binnensteden centraal.

Omdat het plangebied een waterkerende binnendijk - thans betiteld als 'regionale zeewering' - in de vorm van de opeenvolgende kaden omvat, zijn tot slot nog de beleidsdoelen op het stuk van medegebruik van zeeweringen en keurzonering van betekenis. Het OP is voor het plan Binnenstad-Noord met name van betekenis op het onderdeel van de 'Signaleringskaart bebouwingscontouren' (kaart 6.5.D). De kaart omvat globale aanduidingen. Het exacte verloop van de contouren is vastgelegd in de keur van het waterschap. Op grond van het OP vormen de bestaande contouren de opmaat voor toekomstige veranderingen. Daarbij geldt, dat binnen de contour voor inbreiding en wijziging de 'ja, mits' benadering geldt en buiten de contour in de waterkeringszone een 'nee, tenzij' benadering wordt betracht. 'Nieuwe bebouwing en harde infrastructuur zijn hier - dus in de waterkeringszone buiten de contour - alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan. De gemeenten nemen deze bebouwingscontouren op in hun bestemmingsplannen'.

Zoals aan het begin al werd gesteld, is het vorenstaande nog geen onherroepelijk vastgesteld beleid. Dat neemt niet weg, dat het goed is daar nu al op in te haken. Bij de bestemmingsplanprocedure zal het verdere verloop van de vaststelling en inwerkingtreding van het OP nauwlettend worden gevolgd. Waar de voortgang in de procedure van het plan Binnenstad-Noord dat in de tijd gezien nog toestaat, zullen eventuele aanpassingen in het OP worden gezien op hun relevantie voor het bestemmingsplan.

Uitwerkingsnota Cultuurhistorie en Monumenten 2007-2012

De uitwerkingsnota Cultuurhistorie en Monumenten 2007-2012 is één van de uitwerkingsplannen van de nota Cultuur Continu, Cultuurnota 2005-2008 van de provincie Zeeland. In de nota zijn ambities en uitgangspunten voor de komende jaren, tot 2012, vastgelegd. Het is een integraal document waarin zowel de ruimtelijke als de maatschappelijke aspecten van het provinciale beleid zijn meegenomen. De rode draad in de nota is de komende jaren te investeren in het behoud, de ontwikkeling, de ontsluiting en het gebruik van onze cultuurhistorie. Cultuurhistorie en monumenten vormen een belangrijk facet van onze leefomgeving en zouden een nadrukkelijke plaats in ons ruimtelijke beleid in moeten nemen.

In de nota worden voorstellen gedaan voor het realiseren van een geactualiseerd en integraal beleid voor cultuurhistorie, onderdelen van het onroerend en het mobiel erfgoed. De provincie geeft hiermee enerzijds invulling aan haar wettelijke taken, anderzijds aan haar ambities op het terrein van cultuurhistorie en monumenten. De provincie wil met het uitvoering geven aan deze uitwerkingsnota de komende jaren investeren in het behoud, de ontwikkeling, de ontsluiting en het gebruik van onze cultuurhistorie. Hieronder zijn een aantal specifieke zaken uitgelicht die hier direct uitvoering aan geven.

Behoud door onder meer:

- Verstrekken van instandhoudingssubsidies en restauratiesubsidies aan monumenten;
- Gemeenten stimuleren gemeentelijke monumentenlijsten op te stellen, zodat de eigenaren hiervan gebruik kunnen maken van het Cultuurfonds voor Monumenten Zeeland;
- Boerderijenlijn instellen t.b.v. verbetering en clustering van informatievoorziening voor eigenaren.

Ontwikkeling door onder meer:

- Culturele planologie als uitgangspunt te nemen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- CHS verder ontwikkelen tot beleidsinstrument en actueel houden;
- Cultuurhistorisch waardevolle ensembles aanwijzen als provinciaal beschermd gebied;
- Benutten planologische regelgeving voor instandhouding cultuurhistorie;
- Inbedding cultuurhistorie in ruimtelijke plannen;

Ontsluiting en gebruik door onder meer:

- Bijdragen aan de bewustwording en kennisvergroting van cultuurhistorie in het onderwijs;
- Onderzoeken of een Restauratie Opleidingsproject voor maritiem erfgoed mogelijk is;
- Bijdragen aan de opleiding van molenaars;
- CHS toegankelijk maken voor een breed publiek, mede ten behoeve van erfgoededucatie;
- In het kader van C-culture activiteiten voor het ontsluiten van cultureel erfgoed subsidiëren.

2.3 Gemeentelijk beleid

Woningbouwplanning

Bevolking

Het aantal inwoners in de binnenstad is relatief gezien minder groot dan in andere woonwijken van de gemeente Goes. In onderstaand schema zijn de bevolkingscijfers van het centrum weergegeven van 2001 t/m 2006. In stedenbouwkundig opzicht wordt een onderscheid gemaakt tussen de gebieden Binnenstad-Centrum en Binnenstad-Noord. Dat onderscheid wordt bij ondergenoemde cijfers niet gehanteerd.

Jaar	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aantal Inw. per 1-1	1934	1970	2005	1987	2032	2003

Tabel 1: bevolkingscijfers

In 2003 is het aantal inwoners in de binnenstad licht gedaald. In 2004 is het aantal inwoners weer gestegen. Deze stijging wordt mogelijk veroorzaakt door de oplevering van 26 nieuwbouwappartementen in de Nieuwstraat.

De gemeente wil het wonen boven winkels in de binnenstad aantrekkelijker maken. Dit komt de leefkwaliteit van de binnenstad, met name in de avonduren, ten goede. Niet alle "bovenwoningen" zijn op dit moment geschikt om in te wonen. De komende jaren zal hier aandacht aan moeten worden besteedt. Door het bewoonbaar maken van de bovenwoningen kan een positieve impuls worden gegeven aan het wonen in de binnenstad c.q. het wonen boven winkels.

Opbouw plangebied

Het noordelijke gedeelte van het plangebied (M. Smallegangesbuurt) is in de jaren 1980 t/m 1984 opnieuw vormgegeven. De woningen die in het kader van de stadsreconstructie werden gebouwd, zijn grotendeels van de woningbouwvereniging Regionale Woningbouwvereniging Samenwerking en betreffen hoofdzakelijk huurwoningen. Huurwoningen bedienen een breed segment (starters, gezinnen en senioren), zodat er sprake is van een goed gevarieerd woningaanbod in het huursegment. In de loop van de jaren zijn een aantal huurwoningen in de M. Smallegangesbuurt verkocht. De Nieuwstraat wordt gekenmerkt door diverse functies. Ten aanzien van het woningaanbod is er voldoende variatie in deze buurt zodat er niet direct de voorkeur is voor transformatie. Weliswaar zijn er een aantal aandachtspunten die we kunnen vermelden.

Doelgroepen

In de woningbouwprogrammering wordt gevraagd om de nadruk te leggen op levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen zijn woningen die vanwege de externe en interne toegankelijkheid in principe geschikt zijn voor bewoning in alle levensfasen. Deze woningen zijn geschikt voor senioren, mensen met een handicap, starters, gezinnen, etc. De woningen voldoen aan de eisen die men hedendaags aan een woning stelt. Bij nieuwbouw wordt het consumentenkeurmerk gehanteerd.

Woningbouwplanning

De woningbouwplanning is een jaarlijks terugkomend proces. Het is een instrument om bewust om te kunnen gaan met nieuwbouw en transformatie-opgaven. Met name de laatste drie jaren is er naast de kwantitatieve opgave meer aandacht gekomen voor kwalitatieve opgave. In deze planning zijn de kwalitatieve elementen over de reeds lopende projecten geïnventariseerd en in beeld gebracht. De uitgangspunten van deze planning zijn gewijzigd ten opzichte van 2003. De planning was voorheen gebaseerd op het ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing "Wonen en stedelijke vernieuwing, goed wonen in Goes 2000-2004" en een natuurlijke groei. Thans zijn op basis van de nota Woonvisie en het Integrale Omgevingsplan Zeeland 'stadsinbreiding' en 'stadsuitbreiding' cruciale begrippen voor de verdeling van de woningbouw. De afspraken hebben tot gevolg dat de regio Goes met daarin de gelijknamige stedelijke kern niet alleen bouwt voor de eigen natuurlijke groei, maar tevens zorg draagt voor de opvang van de regio.

Foto 1: Stadshaven



Foto 2: Het Havenkanaal



Foto 3: Kleine Kade



Foto 4: Westwal



Foto 5: Bastion



Foto 6: Zoute Vestje



Groenstructuurplan 2003-2012 (vastgesteld d.d. 15 april 2004)

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 termijnvisie op de gewenste ontwikkelingen van het groen in de bebouwde kom. Het is van belang dat elke wijk voorzien is van groenelementen. Deze zullen in de stad meer het karakter hebben van parkjes. In de stad Goes is het van belang structuur aan te brengen in de groenelementen die in de woonwijken liggen. Het groene netwerk dat hierdoor ontstaat, kan de structuur van de stad of het dorp zichtbaar maken. Tevens kunnen de groenelementen, doordat zij met elkaar in verbinding staan, een leefgebied vormen voor planten- en diersoorten in het stedelijk gebied. De gemeente streeft ernaar om de stedelijke groenstructuren zoveel mogelijk te laten aansluiten op de groenstructuur in het landelijk gebied. Hierdoor ontstaat één samenhangende (ecologische) groenstructuur in de ontwikkelingszone. In dit kader zullen de gemeenten in de ontwikkelingszone ervoor waken dat verdichting of herstructurering van stedelijk gebied ten koste gaat van de groenstructuur ter plaatse. Het belangrijkste element uit de groenstructuur in Binnenstad-Noord is Stadspark De Veste (foto 6).

Leefmilieuverordening (vastgesteld d.d. 20 februari 2003)

In februari 2003 is de herziening vastgesteld van de inmiddels vervallen "Leefmilieuverordening Kern Goes". Deze herziening was noodzakelijk, omdat er voor een deel van Binnenstad-Noord nog geen bestemmingsplan is. De leemte die hierdoor ontstaat kan het beginpunt vormen van ontwikkelingen in de betreffende wijken die het woon-werkmilieu schaden. Voor de betreffende stadsdelen geldt nog onverkort het beleidsuitgangspunt van beteugeling van vormen van horeca die de leef- en werkomgeving (kunnen) bedreigen. Voorop is dat nachthoreca. Uitgangspunt is dat naarmate de horecafunctie meer draait om het gebruik van drank in combinatie met openstelling tot ver in de avond en nacht, de relatie met de woon- en werkomgeving problematischer wordt. De artikelen 1 t/m 8 uit de leefmilieuverordening zijn hierop van toepassing.

Beschermd stadsgezicht

De historische kern van Goes heeft een bijzonder hoge cultuurhistorische waarde. Praktisch de gehele binnenstad is daarom aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet 1988, Molenplein en Zaagmolenstraat uitgezonderd. Binnenstad-Noord is voornamelijk gelegen in Zone C van beschermd stadsgezicht. De Vlasmarkt en de Beestenmarkt vormen de open ruimten die het historisch beeld van de binnenstad belichamen. Een bijzonder element op de Beestenmarkt vormt de achttiende-eeuwse pomp. De Ossenhoofdstraat is met name van belang vanwege haar typische karakter van de achterstraat. Door de geringe kaveldiepte van de Turfkade is in sterke mate de onderlinge verspringende achtergevels zichtbaar die het ruimtelijke beeld bepalen.

Het is de bijzondere ruimtelijke vorm, de kwaliteit van opbouw en inrichting van de verschillende profielen van de 'havenruimten' tezamen met het zeer monumentale karakter van de bebouwing langs de haven in onderlinge samenhang, waaraan de haven zijn grote waarde ontleent. Tot medio 1973 belette de Stenen Brug een feitelijke functie van het water. Met de realisering van de Sint Maartenbrug en jachthavenfaciliteiten heeft de stadshaven een recreatieve functie van allure verworven.

De bebouwing aan de Turfkade op de kop van de havenkom is door de situering aan de havenkom, zijn afwisseling van lijst- en trapgevels, de samenhangende gevelopbouw en bekapping en zijn grote monumentaliteit van unieke betekenis voor het beeld van de haven in Goes.

In Goes-Noord is vooral de herkenbaarheid van de historische stadsrand met zijn taluds, bastion en molenbolwerk van belang. De stadssingels en de resterende gedeelten van de stadswal markeren nog duidelijk de historische stadsrand. De ruimtelijke betekenis is vooral gelegen in de hoofdvorm en de grote maat van het water, in de hoog opgaande beplanting daarlangs en -aan de noordwest- en zuidoostzijde van de stad- in de taluds van de wal.

Na het vervallen van de vestingfunctie en het vergraven van gedeelten van de wal is de daar verzeen bebouwing georiënteerd op de singels. Langs het vergraven gedeelte van de Westwal beperkt het beschermingsbelang zich tot de singel en de groene ruimte. In het algemeen geldt voor dit deel van de stad dat de schaal van de bebouwing en het ruimtelijk verband met de verdere binnenstad van belang is. Het welstandsbeleid is erop gericht deze hoge cultuurhistorische waarde te behouden en waar mogelijk te versterken.

Masterplan Binnenstad; projectplan Binnenstad Goes (vastgesteld d.d. 7 november 2001)

Goes kent qua maat en schaal een aantrekkelijk historisch stadscentrum. In het masterplan worden een aantal belangrijke dragers voor het gebied nader gedefinieerd. Uitgangspunt van het Masterplan is dat de verschillende deelprojecten die in de toekomst worden uitgevoerd, moeten leiden tot een versterking van deze dragers.

Welstandsnota Goes (vastgesteld d.d. 1 juli 2004)

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. Binnenstad-Noord valt in twee welstandsgebieden: "historische kern Goes" en "thematische in- en uitbreidingen".

In het noordelijke deel van de binnenstad is wonen de toonaangevende functie. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen een historisch en een meer modern gedeelte. Het historisch woongebied tussen de Westwal, Beestenmarkt, Ossenhoofdstraat en 's-Heer Hendrikskinderenstraat is net als andere historische delen van de binnenstad erg kleinschalig van aard. De voorzijden van de bebouwing grenzen overal direct aan de openbare ruimte, waardoor de beschikbare ruimte volledig ingericht is voor verkeersdoeleinden. Parkeren vindt waar de ruimte het toelaat plaats langs de weg, maar ook veel op binnenterreinen.

Ravelijn de Groene Jager; deze vroegere verdedigingsposten zijn, naarmate de verdediging minder belangrijk werd, ingevuld met bebouwing. Hier is behalve reguliere woningbouw ook sprake van grootschalige nieuwbouw. Op Ravelijn de Groene Jager staat verder -juist buiten het plangebied- een monumentaal pand, het voormalige "Rijkskantoren", dat nu in gebruik is bij de Zeeuwse Milieu Federatie.

Beleidsplan duurzaam bouwen van de gemeente Goes

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 beleidsplan betreft een verdergaand voorstel.

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 heeft zichzelf verplicht bij nieuwe ontwikkelingen vanaf het ontwerpproces structureel aandacht te 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 Verkeer- en Vervoersplan (GVVP 2005)

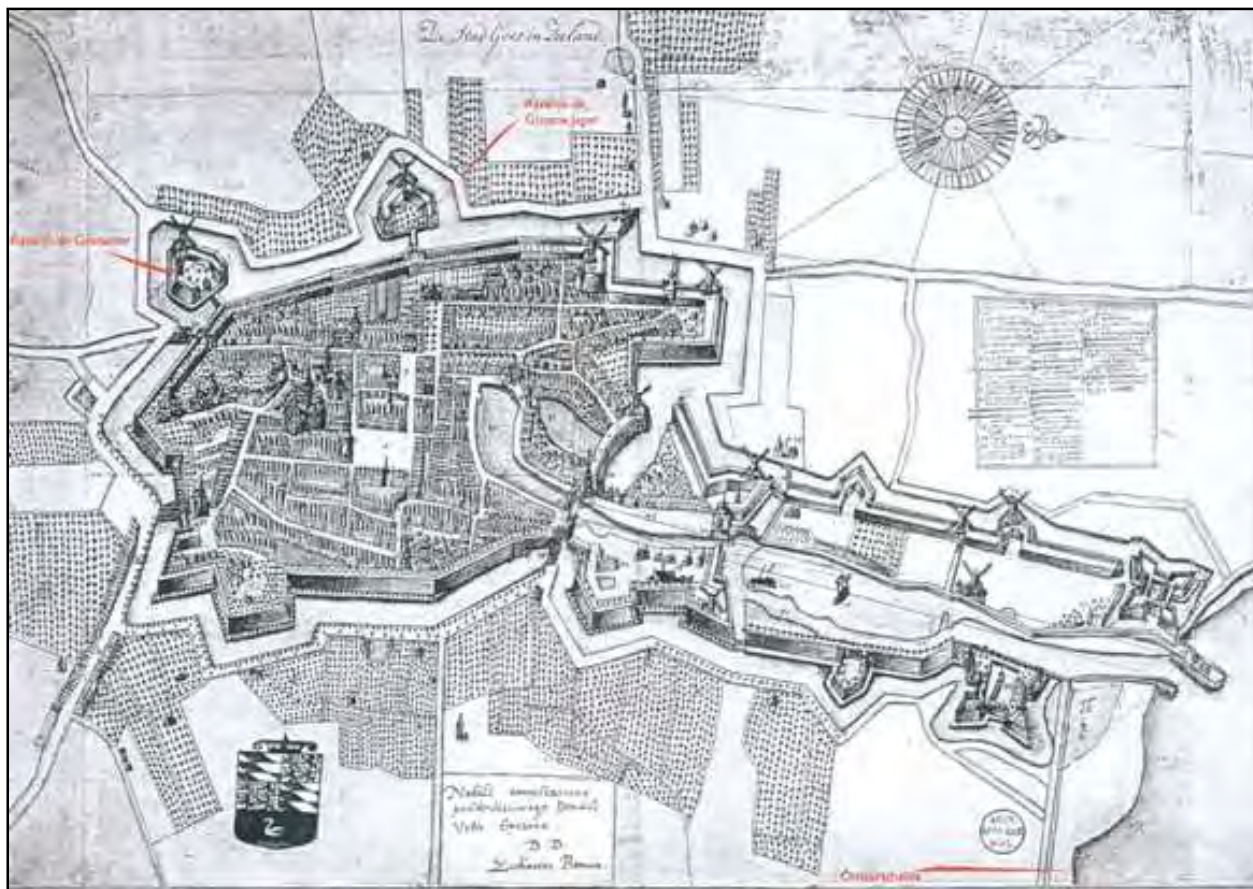
In het GVVP worden maatregelen genoemd die in het verlengde liggen van het bestaande verkeersbeleid (verbeteren verkeersveiligheid, verbeteren fietsvoorzieningen, doorstroming autoverkeer), maatregelen die afgestemd zijn op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en maatregelen die mogelijk diep ingrijpen op het bestaand beleid. Er is tevens een beoordelingskader opgenomen om beleidsmatig de vinger aan de pols te houden. Beleid en toekomstige verkeerskwesties in Goes zullen aan dit kader worden getoetst. In het GVVP is bewust gekozen voor een integrale benadering van alle mobiliteitsdeelnemers op basis van een geografische indeling, waardoor de visie overzichtelijk aanschouwelijk is gemaakt.

De Goese binnenstad bevat een winkelcentrum dat vooral bezoekers trekt die wonen in Zuid- en Noord-Beveland. Daarnaast brengen vooral in de zomer een groot aantal toeristen een bezoek aan de Goese Binnenstad. Momenteel vindt het parkeren verspreid over de hele binnenstad plaats. Daar waar zich de afgelopen decennia mogelijkheden voordeden, zijn gebieden voor de parkeerfunctie geschikt gemaakt.

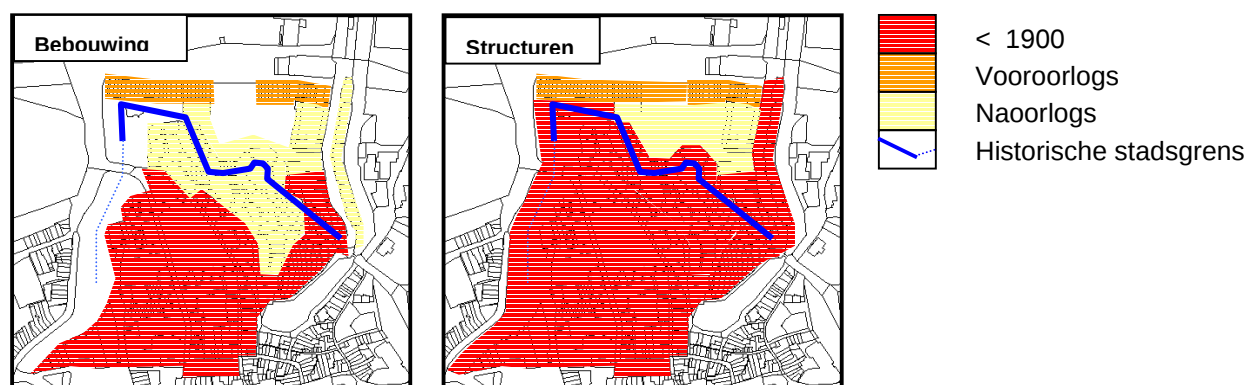
2.4 Conclusies

In navolging van het provinciale ruimtelijke beleid is het gemeentelijke beleid voor het noordelijke deel van de historische binnenstad van Goes hoofdzakelijk conserverend van aard. Getracht wordt de bestaande identiteit, het historische karakter van de Binnenstad-Noord te behouden. De kernbegrippen zijn kwaliteit en kwaliteitsverbetering, waarbij duurzaamheid nagestreefd wordt. Dit houdt het volgende in:

- Ten aanzien van de woonfunctie blijkt dat bij nieuwe ontwikkelingen in Binnenstad-Noord de nadruk zal liggen op het bouwen van levensloopbestendige woningen.
- De positie van een sterk kernwinkelapparaat staat voorop als een onmisbaar element van een vitale binnenstad.
- Voor het groen in de binnenstad wordt behoud en versterking van de bestaande groenstructuur voorgestaan.
- Kleinschalige recreatieve elementen zijn mogelijk voor zover deze geen of slechts in geringe mate beperkingen voor de primaire functies inhouden.
- Ten aanzien van verkeer wordt gestreefd naar een duurzaam veilige indeling en vormgeving van het wegennet conform de principes van Duurzaam Veilig.
- Natuurwaarden c.q. vesten dienen beschermd en waar mogelijk versterkt te worden.
- Gestreefd wordt naar het beschermen van cultuurhistorische waardevolle elementen en overblijfselen uit het verre verleden en het behoud van archeologisch erfgoed in de bodem.



Figuur 4: Plattegrond van omstreeks 1650



Figuur 5: Historische opbouw Binnenstad-Noord

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 Binnenstad-Noord, het landschap, de functionele en ruimtelijke opbouw van het plangebied en de huidige kwaliteiten, aandachtspunten en potentiële ontwikkelingslocaties in de Binnenstad-Noord.

3.1 Historie

De stad Goes is ontstaan als agrarische kern voor de aanvang van de bedijking van Zuid-Beveland in de twaalfde eeuw. De aanleg van dijken volgde op de stormvloed van 1134, waarbij onder andere ook gebieden ten noorden van Goes overstroomd werden. Eén van de door de overstroming veroorzaakte kreken wordt later getransformeerd tot de Goese Haven.

Het gebied kreeg zijn definitieve vorm in 1417 met het door Jacoba van Beieren gegeven privilege om Goes te omvesten en te omwallen. Daarvoor lag het gebied open. Er waren ter plaatse een haven, met een achterhaven, waarschijnlijk enkele boomgaarden en wat landbouwgrond. De aan het privilege verbonden werkzaamheden vonden kort daarna plaats. Goes was nadien een stad, die in staat was zichzelf te verdedigen tegen (in theorie) welke vijand dan ook.

Tot het begin van de negentiende eeuw zou dat gebied nauwelijks enige wijziging ondergaan. Aan de noord- en westzijde was de stadsomwalling aanwezig, in het oosten vormde de haven van Goes de grens en in het zuiden de Beestenmarkt en omgeving. Centraal in het gebied lag de 's-Heer Hendrikskinderenstraat, een doorgaande straat die vanuit de binnenstad naar de 's-Heer Hendrikskinderenpoort leidde. Vandaar uit kon de reiziger zijn weg vervolgen naar de dorpen in de Zak van Zuid-Beveland, naar Wolphaartsdijk en Noord-Beveland en naar Walcheren. Andere oude straten in het gebied zijn de haaks op de 's-Heer Hendrikskinderenstraat staande Stooftstraat, die leidde naar de in de vijftiende eeuw nog bestaande meestoof, de Ossenhoofdstraat tussen de 's-Heer Hendrikskinderenstraat en Wijngaardstraat en mogelijk het Rozemarijndijkje. De Ossenhoofdstraat dankte de naam aan een aldaar gevestigde slagerij.

Ten westen van de 's-Heer Hendrikskinderenstraat kwam het eerste bestemmingsplan van Goes tot ontwikkeling, de Nieuwstraat. Tot deze planmatige stadsuitleg, binnen de bestaande omwalling, werd besloten in 1594. Deze planmatige aanleg had alles te maken met het verdwijnen van het Kruisbroedersklooster uit de stad. In de tweede helft van de vijftiende eeuw kwam het in Goes tot Reformatie, waarbij voor het klooster geen plaats meer was. Het uitgebreide grondbezit kwam aan de stad. In de loop der eeuwen kwamen daar straten bij als het Noordeinde, de Cornelis Eversdijkstraat, de Molendijk en de M. Smallegangesbuurt.

Zeer nadrukkelijk was de Achterhaven in het gebied aanwezig. Deze speelde een belangrijke functie in de waterbeheersing, maar was bovendien van economisch belang. Tot 1809 was Goes een havenstad, die via Het Schenge uiteindelijk in de Oosterschelde uitmondde. Vanaf de huidige Westerschans, die als verdedigingswerk in het landschap nog herkenbaar is, liep een kanaal naar de haven in de binnenstad, met aan weerszijden de Grote en de Kleine Kade en aan de zuidkant de Turfkade en de Bierkade. Dagelijks wisselden eb en vloed zich af in de haven.

Aangenomen wordt dat de Goese Haven al uit de twaalfde eeuw stamt. Toen zal ook de Achterhaven gegraven zijn, die dienst ging doen als spui. De stad had deze Achterhaven nodig om de gewone haven op diepte te kunnen houden. Wanneer het vloed werd in de haven, zette men de spui naar de Achterhaven open, waarop deze volliep met zeewater. Wanneer de vloed haar hoogste punt had bereikt, sloot men deze sluis. Was het eb geworden, dan liet men de Achterhaven leeg stromen, waarmee men bereikte dat de gewone haven op diepte bleef.



Foto 7: Visafslaghuisje

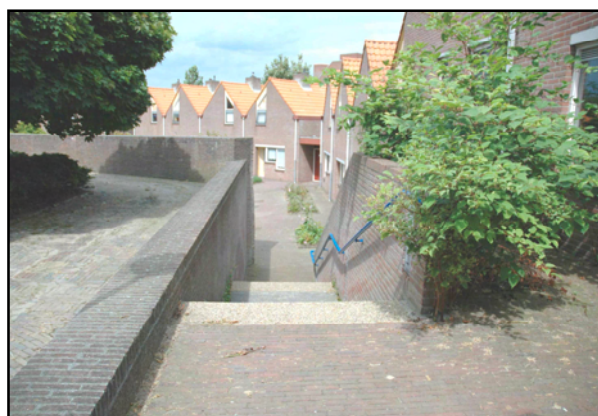


Foto 8 & 9: M. Smallegangesbuurt/Bastion voor en na sanering (resp. 1960 en 2004)

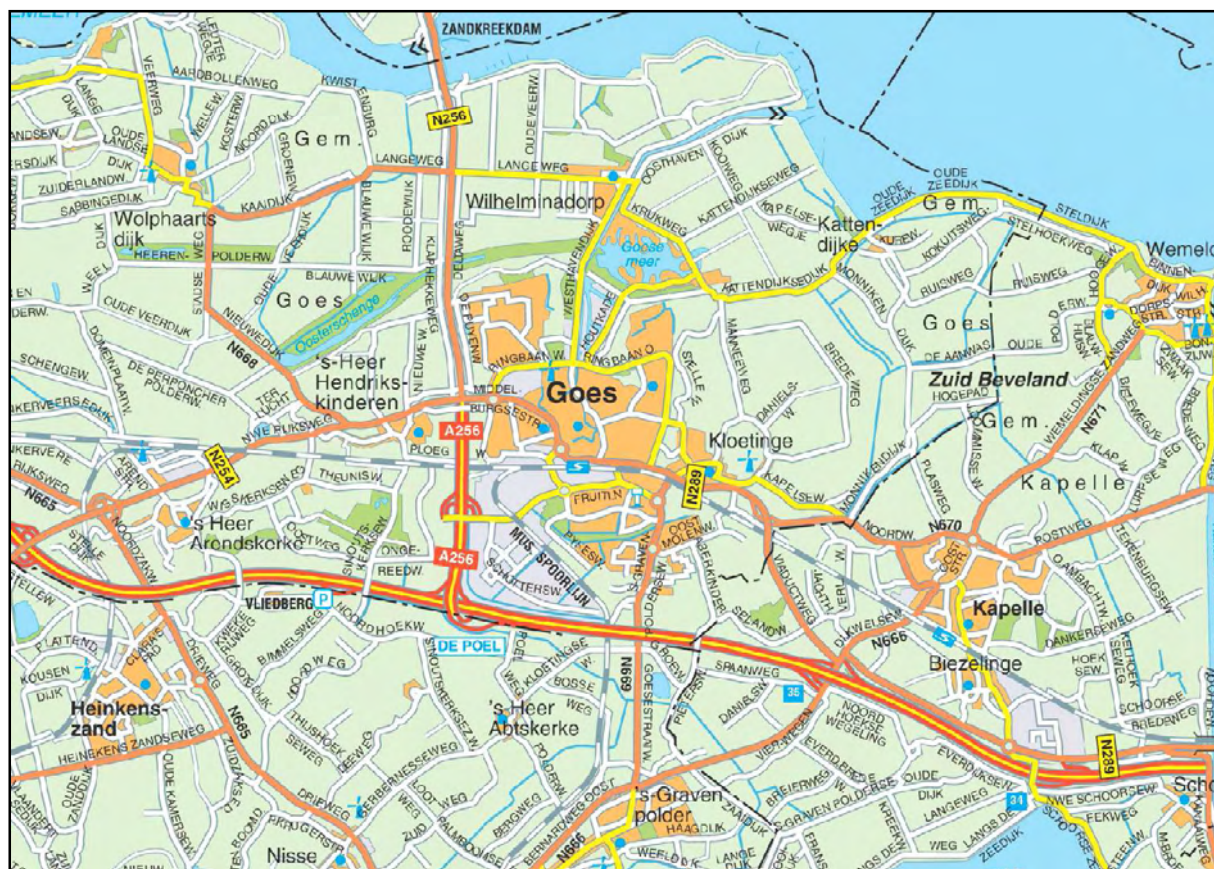
In de vijftiende eeuw bouwde men van stadswege een watermolen in de spuisluis, die in werking bleef tot 1809, toen men de huidige Wilhelminapolder inpolderde waarmee Goes zijn open verbinding met de Oosterschelde verloor. Aan het Goese Sas bouwde men een sluis, waarmee de getijdebeweging in de binnenstadshaven tot het verleden behoorde en men aan de Achterhaven geen behoefte meer had. Deze werd gedempt. De waterkorenmolen verloor zijn functie, waarna men rond het midden van de negentiende eeuw begon met het uitdelen van soep aan arme Goesenaars tijdens de wintermaanden. De voormalige molen kreeg de volksnaam 't Soepuus. Vandaag de dag is het gebouw in gebruik als douche- en wasruimte voor watersporters.

Sinds de negentiende eeuw bouwde men het door het bestemmingsplan begrepen gebied vol met meestal arbeidershuisjes. Doorgaans woonden daar grote gezinnen onder erbarmelijke omstandigheden. Zo stond de Cornelis Eversdijkstraat in de tweede helft van de negentiende eeuw bekend als Zevenkoten, wat armelijke buurt betekent. Zowel op de Molendijk als in de Cornelis Eversdijkstraat zijn kerkgebouwen geweest, in de vorm van een woonhuisje en een boerenschuur, waar de Gereformeerde Gemeente en de Vrije Evangelische Gemeente kerk hielden. De lidmaten van deze kerken behoorden lange tijd tot de arbeidersstand.

In de negentiende eeuw werd het verkeer steeds drukker en de vervoermiddelen steeds groter, wat aanleiding was voor het slopen van de stadspoorten van Goes en tot het dempen van delen van de omgrachting. In het gebied van het bestemmingsplan verdween de noordelijke stadsgracht, die ook bekend stond onder de naam Zoute Vest. Bij extreem hoog water, wanneer de achterhaven het vloedwater niet aankon, liep deze haven via een sluisje in de stadswal over in de vest.

Nog lange tijd kon de 's-Heer Hendrikskinderenstraat als invalsweg naar de Grote Markt zich handhaven als belangrijke winkelstraat -de huidige panden leggen daarvan nog steeds getuigenis af- maar het twintigste eeuwse verkeer betekende in economische zin de genadeklap voor de straat. Talloze panden en pandjes in deze straat en in de nabij gelegen straten kwamen in bezit van Orgelfabriek Dekker, die later ook schoolmeubelen en gymnastiektoestellen produceerde. Dat leidde tot het grotendeels verdwijnen van de woon- en winkelfunctie van het gebied. Straten als de wat noordelijker gelegen M. Smallegangesbuurt raakten eveneens verpauperd. De gemeente Goes voerde zo'n twintig jaar onderhandelingen met Schelde International, zoals de voormalige orgelfabriek inmiddels heette. Dat had overigens voor de bebouwing van het gebied een groot voordeel. De merendeel historische pandjes bleven staan, zolang de onderhandelingen duurden. Midden jaren zeventig van de vorige eeuw was het mode om dergelijke pandjes te renoveren in plaats van te slopen. Zou de gemeente erin geslaagd zijn om de onderhandelingen al in de jaren vijftig of zestig af te ronden, dan waren ze zonder meer gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Toen de onderhandelingen met Schelde International waren afgerond, kon de stadreconstructie van Goes-Noord van start gaan. Op de plaats van de voormalige Achterhaven en omliggende straatjes, waar alles inmiddels tegen de vlakte was gegaan, vond nieuwbouw plaats volgens een concept van de architecte Judith Barth. Toen bracht men tijdens archeologisch onderzoek een restant van de voormalige stadswal met vest, aan het licht. Dit zogeheten Bastion werd in het plan geïntegreerd en aldus aan de vergetelheid ontrukkt.



Figuur 6: Omgeving Goos

3.2 Plangebied en omgeving

Omgeving Goes

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

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

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

Omgeving Binnenstad-Noord

Zoals ook uit de historische analyse van het gebied blijkt, zijn de vesten belangrijk voor de binnenstad van Goes. Zij zijn bepalend geweest voor de ontwikkeling van Goes, zowel functioneel als ruimtelijk en vormen dan ook nu nog de grenzen van de binnenstad. In dit bestemmingsplan zal het plangebied zoals gezegd bestaan uit het noordelijke deel van de binnenstad.

Binnenstad-Noord behelst een gebied van ongeveer 25 ha en vormt samen met Binnenstad-Centrum (de binnenstad van Goes) een ruimtelijke eenheid binnen de stadsvesten. Binnenstad-Zuid, het gebied tussen de Oostvest en de spoorlijn, behoort in ruime zin ook tot de binnenstad. Waar in Binnenstad-Centrum voornamelijk de historische bebouwing en winkels het straatbeeld bepalen, is Binnenstad-Noord veel meer aan te wijzen als een woongebied. Buiten de grenzen van de binnenstad zijn vanaf de tweede helft van de negentiende eeuw de eerste uitbreidingen gebouwd. Begin twintigste eeuw werden deze uitbreidingen steeds meer planmatig van aard. De eerste uitbreidingen bevinden zich vooral ten oosten en ten westen van het centrum. De ringweg maakt de wijken tot een ruimtelijke eenheid. Nieuwer zijn de uitbreidingswijken ten noorden van de Ringbaan-West, zoals Noordhoek en de Goese Polder, welke tussen 1970 en 1990 gebouwd zijn. Tussen deze twee woonwijken, en dus direct boven het centrum ligt het steeds minder gebruikte Havengebied Goes. Ten westen van Binnenstad-Noord ligt eveneens een bedrijventerrein, het circa 12 hectare grote Klein-Frankrijk, waarvoor geldt dat de hier gevestigde bedrijvigheid van een lichte categorie is en te combineren is met de nabijgelegen woonfunctie.



Figuur 7: Functiekaart

	Wonen		Commerciële dienstverlening
	Detailhandel		Beroep-aan-huis
	Horeca		Bedrijvigheid
	Maatsch. / cult. voorziening		Buiten plangebied gelegen

3.3 Functionele opbouw van het gebied

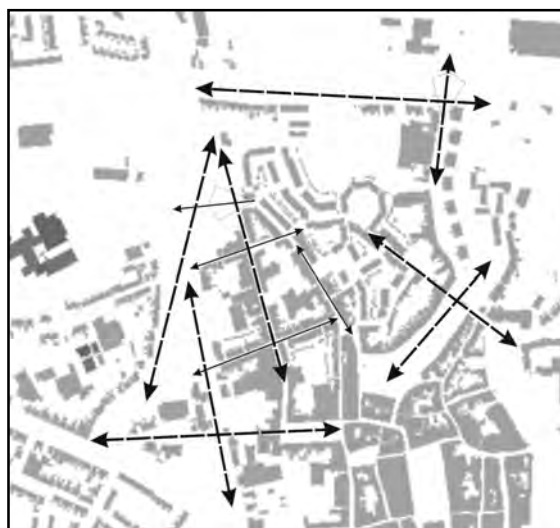
In de binnenstad van Goes zijn verschillende gebieden aan te wijzen met een eigen functie. Het zuidelijke deel van het gebied binnen de stadsvesten is grotendeels te typeren als winkelgebied, terwijl in het noordelijke deel van de binnenstad, Binnenstad-Noord, wonen de toonaangevende functie is. Wat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

De meerderheid van de aanwezige functies bestaat uit detailhandel, maar er zijn ook diverse maatschappelijke en culturele voorzieningen, horeca, bedrijvigheid, commerciële dienstverlening en beroepen-aan-huis aanwezig. De meeste functies bevinden zich in het historische deel van Binnenstad-Noord, maar ook rond het Molenplein bevinden zich een aantal voorzieningen. Overigens is binnen Binnenstad-Noord een duidelijk patroon te zien in de ruimtelijke verspreiding van de functies. Globaal gezien liggen deze allen langs de invalswegen (J. Antonides v.d. Goeskade, Nieuwstraat, 's-Heer Hendrikskinderenstraat, Westwal), langs de kade (Turfkade, Keizerstraat, Kleine Kade), of rondom en aan de aanwezige pleinen (Beestenmarkt, Opril Beestenmarkt, Molenplein, Houttuinen). Dit patroon is te verklaren door te constateren dat een goede bereikbaarheid en een gunstige ligging t.o.v. andere functies van groot belang zijn. Op figuur 7 is de ligging van deze functies te zien.

Direct rond de binnenstad vormen de Ringbaan-West, de Westsingel, Westwal, Piet Heinstraat en Wulfaertstraat de zogenaamde 'schil', het overgangsgebied tussen het centrum en de latere uitbreidingswijken. Het gebied heeft van oudsher een multifunctionele invulling gehad, omdat functies die geen plaats konden vinden in de binnenstad hier zijn neergestreken. Na de Tweede Wereldoorlog hebben bedrijven die overlast veroorzaakten zich geleidelijk verplaatst naar speciaal daarvoor ingerichte bedrijventerreinen. Ruimtevragende detailhandelsbedrijven hebben de vrijkomende ruimte ingenomen. In de huidige situatie in Binnenstad-Noord zijn vooral de supermarkt op het Molenplein en het complex van Huize Den Berg aan de Nieuwstraat voorbeelden van functies -waar in het centrum geen plaats voor was- die nu hier een locatie gevonden hebben. Op dit moment is een tweede golf van verplaatsingen zichtbaar. Onder druk van marktontwikkelingen is er een voortschrijdend proces ontstaan van het verplaatsen van bedrijven -die nu binnen de schil gevestigd zijn- naar nieuwe locaties aan de huidige stadsrand. De open gaten kunnen worden ingevuld met appartementen, kantoren en 'lichte' vormen van bedrijvigheid.



Figuur 8: Stratenpatroon



Figuur 9: Zichtlijnen



Figuur 10: Openbaar en niet-openbaar



Figuur 11: Voor- en achterkanten



Figuur 12: Gevelwanden



Figuur 13: Korrelgrootte

3.4 Ruimtelijke opbouw van het gebied

Na een beschrijving van de stedenbouwkundige hoofdstructuur zal een beschrijving van de verschillende stedenbouwkundige deelgebieden volgen. Vervolgens worden de verkeersstructuur en de water- en groenstructuur besproken. Deze structuren bepalen in grote mate de opbouw van het plangebied. Tevens is er speciale aandacht voor het Beschermd Stadsgezicht van Goes, toegespitst op het plangebied.

Stedenbouwkundige structuur

Stratenpatroon

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

Zichtlijnen

Zoals op figuur 9 te zien is, kent het plangebied een aantal zichtlijnen. Door het rechthoekige stratenpatroon ontstaan er zichtlijnen door de invalswegen en de dwarsstraten. Met name ook langs de randen van het plangebied bevinden zich fraaie zichtlijnen rond de Zaagmolenstraat, de kaden en stadspark de Veste. Bijzondere zichtlijnen zijn de smalle routes in het verlengde van de Brouwersgang en die van de M. Smallegangesbuurt. Bij de entrees nabij de J. Antonides van de Goeskade en de Nieuwstraat gaat de binnenstad over in een meer open landschap.

Openbaar en niet-openbaar

Op figuur 10 zijn in één oogopslag de belangrijkste openbare ruimten te onderscheiden. Het gaat hierbij om het Molenplein, het noordelijk hiervan gelegen groen en de Veste, maar ook de Beestenmarkt, het park aan de 's-Heer Hendrikskinderenstraat, het Bastion en het Stooftplein zijn duidelijk te zien. Op deze figuur is tevens te zien dat er een geringe ruimtelijk relatie tussen de Randzone en de rest van Binnenstad-Noord bestaat.

Voor- en achterkantiëntatie

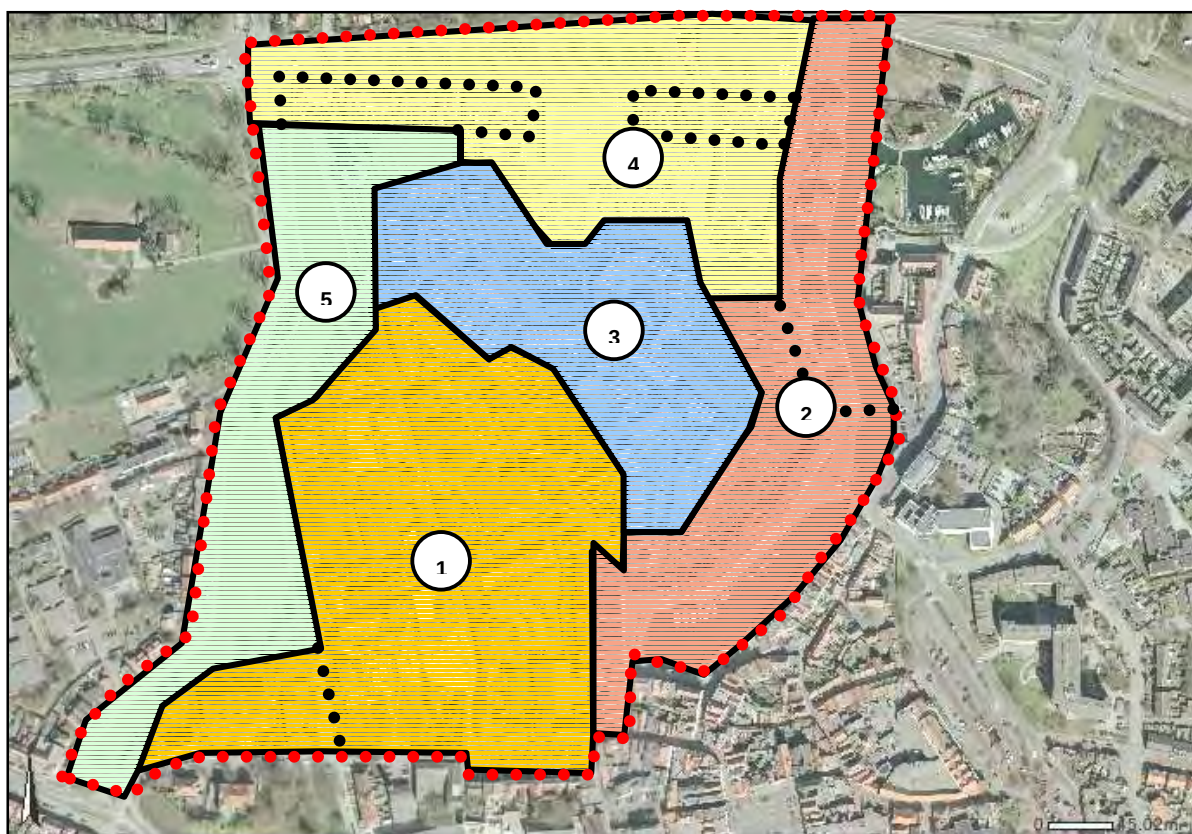
In figuur 11 is te zien waar sprake is van voor- en achterkantsituaties. Met name het Molenplein en het Stooftplein zijn locaties waar achterkanten van panden grenzen aan de openbare ruimte en er dus sprake is van verminderde sociale controle en een minder fraai straatbeeld. Ook in de M. Smallegangesbuurt zijn een aantal van dergelijke voorbeelden te vinden, vaak in de vorm van parkeer- en achterhofjes. In de Achterhaven is het straatbeeld opgeknapt door garages en schuurtjes fraaie aaneengesloten gevels te geven. Opvallend is de achterkantsituatie aan de Westwal nabij het Zoute Vestje. In tegenstelling tot de overige bebouwing is hier geen voor- maar een achterkant te zien.

Gevelwanden

In het historische deel van Binnenstad-Noord zijn veel aaneengesloten, maar individueel herkenbare gevels te vinden. Deze gesloten gevelwanden zijn ook te vinden in de M. Smallegangesbuurt, maar hier zijn de wanden korter. Het verschil tussen de vorm en afmetingen van de gevelwanden van het historische deel en die van de M. Smallegangesbuurt is duidelijk te zien in figuur 12. In de omgeving van de Nieuwstraat worden de straten begeleid door gevels op een strakke rooilijn terwijl dit in de M. Smallegangesbuurt minder is. Karakteristiek is het ontbreken van een gevel aan de Westwal op de locatie van het voormalige-ROC (Nieuwstraat 40-48).

Korrelgrootte

Op figuur 13 is duidelijk het verschil te zien tussen de kavelvormen van de historische lintbebouwing langs de kaden en invalswegen en die van de meer hedendaagse bebouwing. De historische linten bestaan uit diepe, smalle kavels. De bebouwing aan de dwars- en achterstraten staat door de aard van de bebouwing op minder diepe, maar eveneens smalle kavels. Ook de hedendaagse bebouwing in de M. Smallegangesbuurt bevindt zich op smalle kavels en ook hier geldt de bescheiden diepte.



Figuur 14: Stedenbouwkundige deelgebieden



Foto 10: Ossenhoofdstraat, een achterstraat



Foto 11: Nieuwstraat vanaf de Beestenmarkt

Stedenbouwkundige deelgebieden

Binnen het plangebied is een aantal stedenbouwkundige deelgebieden te onderscheiden. Hierbij wordt dus niet gekeken naar het functionele aspect van de bebouwing, maar naar de ruimtelijke opbouw en de verschijningsvorm. Om een duidelijker beeld te krijgen is ervoor gekozen om een beperkt aantal deelgebieden aan te wijzen, waarbinnen weer accenten zijn te leggen.

Deelgebied

1. Nieuwstraat e.o.
2. Kadegebied
3. M. Smallegangesbuurt
4. Randzone
5. Veste

Bebouwingsvorm

Historische bebouwing en 20e-eeuwse inbreiding
Historische en 20e-eeuwse bebouwing
20e-eeuwse woningbouw
Bebouwing en 20e-eeuwse inbreidingslocatie
Groenstructuur

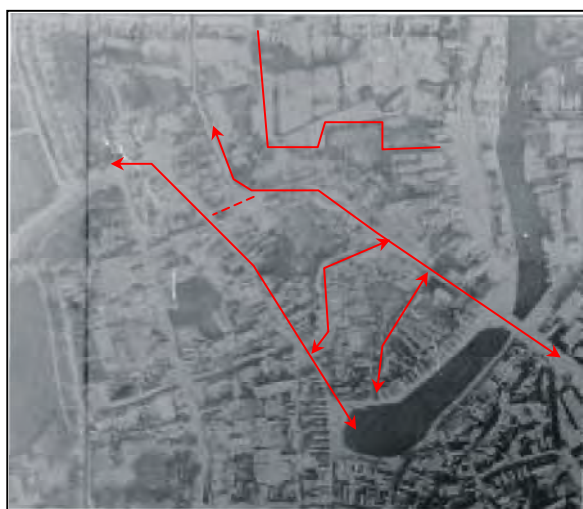
Nieuwstraat e.o. - Historische bebouwing

Een ander gebied dat voornamelijk bestaat uit lintbebouwing is *het gebied rond de Nieuwstraat (A)*. Deze buurt, gelegen in het noordwestelijke deel van de binnenstad, kende eeuwenlang slechts bebouwing langs de invalswegen en de Beestenmarkt. Aansluitend op de bebouwing in de rest van de binnenstad, kent ook de omgeving van de Nieuwstraat een stratenstructuur van hoofdstraten en dwarsstraatjes. Een aantal lange, soms lichtgekromde straten die verbonden zijn door kortere straatjes en steegjes. Hierdoor ontstonden veel binnengebieden die in de afgelopen decennia zijn ingevuld. Het geheel van binnenplaatsen, smalle steegjes en straatjes verklaren het 'dwalen' in de naam van deze buurt. In een aantal gevallen is de open ruimte voor bebouwing gebruikt, maar er zijn op verschillende locaties ook parkeervoorzieningen gerealiseerd. Evenals voor het gebied rond de stadshaven, geldt ook hier dat in deze omgeving vrijwel alle bebouwing een historisch karakter heeft. Bijna altijd is dit de oorspronkelijke bebouwing, maar waar dit niet het geval is, is na sloop in de oude stijl herbouwd. Er is een veelheid aan oude geveltypen te vinden, maar over het algemeen zijn de gevelwanden gesloten, waarbij de hoogte en breedte van de historische bebouwing zeer kunnen variëren. Er komen dan ook grote verschillen in goot- en nokhoogte voor. Net als in andere historische delen van de binnenstad is ook hier sprake van strakke rooilijnen, direct grenzend aan de openbare ruimte. De afstand tussen de gevels in dit deelgebied is vier tot acht meter, maar plaatselijk nog smaller. Hierdoor is het gebied niet overal toegankelijk voor autoverkeer. Bestrating bestaat veelal uit historisch bestratingsmateriaal en de overgang naar de gevelwanden, die overal direct aan de openbare ruimte grenzen, wordt meestal gevormd door rabatstroken. Voornamelijk in de stegen komt het voor dat schuren of loodsen aan de openbare weg staan of zelfs in de gevelwanden zijn opgenomen. Binnenterreinen zoals het Stooftplein grenzen aan alle zijden aan achterkanten van bebouwing. De Beestenmarkt is een goed voorbeeld van hoe de openbare ruimte in de binnenstad vormgegeven is: heldere begrenzing doormiddel van hoge, duidelijke wanden. Ook hier zijn de percelen vaak smaller dan dat de bebouwing hoog is. Er is sprake van een gevarieerd historisch gevelbeeld met eveneens een variatie aan kapvormen. De steeg aan de westzijde is vormgegeven als een poort, en dient voor fietsers en voetgangers als een route naar de Westwal. Parkeren vindt waar mogelijk plaats langs de weg, maar veelal ook op de aanwezige binnenterreinen.

Ravelijn de Groene Jager (B), genoemd naar de voormalige molen, is gelegen aan de flank van de binnenstad en maakt onderdeel uit van de oude stadswallen. Ravelijn de Groene Jager was vroeger een echt ravelijn (verdedigingswerk) en daarmee onderdeel van de oude verdedigingsstructuur. De beschikbare ruimte werd, naarmate de verdediging minder belangrijk werd, steeds meer bebouwd. De bebouwing is hier een mengvorm van hedendaagse en historische architectuur, die naar binnen gericht is en veelal losstaand en grootschalig van aard. Tevens liggen hier een aantal kleinere vooroorlogse rijwoningen. De bebouwing aan de Westwal is voor het grootste gedeelte goed geconserveerd en daar waar zich gevelwijzigingen hebben voorgedaan zijn deze goed ingepast in het bestaande gevelbeeld, maar het gebied kent ook een aantal twintigste-eeuwse gebouwen. Zo is er bijvoorbeeld een appartementencomplex -voorheen agrarische school- en een pand van het Leger des Heils. Het deelgebied is evenals de rest van het gebied rond de Nieuwstraat onderdeel van de historische binnenstad. Door de aanwezigheid van groen in de straten en het ontbreken van de karakteristieke gesloten gevelwanden heeft het gebied echter duidelijk een eigen identiteit.



Foto 12: Turfkade en Kleine Kade



Figuren 15 & 16: Behoud historische structuren in plan Nivo's

Kade - Hoge bebouwing langs het water

Het gebied waar de stadshaven, de kades en de aanliggende bebouwing onder vallen, is onderdeel van wat in het Masterplan Binnenstad Goes het 'Havengebied' wordt genoemd. De verschijningsvorm van dit gebied wordt in hoge mate bepaald door de aanwezigheid van water. Binnen dit gebied is alle bebouwing dan ook georiënteerd op de stadshaven, wat positief is voor de belevingswaarde van de kades. Langs de J. Antonides van de Goeskade is zowel oude als hedendaagse lintbebouwing te vinden. De *twintigste-eeuwse bebouwing (A)* bestaat uit zeven woontorens op de strook tussen de haven en de J. Antonides v.d. Goeskade. De overige bebouwing is historisch van aard of is in oude stijl gerestaureerd zodat het nog steeds een eenheid vormt. Kenmerkend voor deze *historische lintbebouwing (B)* zijn de hoge, veelal gesloten gevelwanden. In het havengebied is er sprake van zeer strakke rooilijnen, smalle straatprofielen en een sterke wandwerking. De havenkades worden gekenmerkt door de zeer statige bebouwing in de vorm van voornamelijk herenhuizen en pakhuizen gebouwd in een zeer rijke architectuur. De kavels zijn smal en hebben lange achtertuinen met incidenteel grote, karakteristieke bomen. In tegenstelling tot de historische bebouwing in de omgeving van de Nieuwstraat, is de historische bebouwing rond de haven vrijwel zonder uitzondering rijkelijk gedetailleerd. Opvallend langs de kades is het veelvuldig voorkomen van trapgevels.

M. Smallegangesbuurt - Twintigste-eeuwse, thematische woningbouw

De M. Smallegangesbuurt, ook wel 'Meulendiek' genoemd, is een kleinschalig woongebied in het meest noordoostelijke deel van de binnenstad, dat na sanering van de oorspronkelijke bebouwing vanaf de tweede helft van de jaren zeventig plaats heeft gemaakt voor nieuwbouw. Deze buurt is een typisch voorbeeld van een stadsvernieuwingsbuurt, zoals deze in vrijwel heel Nederland zijn gerealiseerd. Voor het stedenbouwkundige patroon is op een intelligente manier omgegaan met de reeds aanwezige hoogteverschillen en het oorspronkelijke stratenpatroon (zie de figuren 15 & 16). De structuur breekt enigszins met de orthogonale structuur van het historisch gedeelte van de binnenstad, maar ondanks het meer planmatige karakter van deze woonwijk is de fijnmazige structuur en het kleinschalige karakter wel doorgezet in de straten en dijken die behoorden tot het Plan Nivo's. De bebouwing in dit gebied bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen, met een kap dwars op de gevelrichting. Tevens grenst de gevel vrijwel overal direct aan de straat, zodat er een sterke wandwerking is. Ter aansluiting op de kleinschalige bebouwing van de historische binnenstad is hier gekozen voor een ruime variatie aan bouwhoogten en samenvoegingen van panden. Een groot deel van de bebouwing is uitgevoerd in dezelfde bruine baksteen en rode of blauwe dakpannen. Opvallend is het veelvuldig voorkomen van achterzijden aan de openbare ruimte. Hierbij is er sprake van een aanzienlijke diversiteit aan erfafscheidingen en schuren. Door het parkeren op binnenplaatsen is de auto hier vrijwel uit het straatbeeld verdwenen.

Randzone - Historische bebouwing en inbreidingslocatie

Op verschillende plaatsen in Binnenstad-Noord zijn voorbeelden te vinden van inbreidingslocaties. Het gaat hierbij in vrijwel alle gevallen om één of slechts enkele gebouwen. *Het Molenplein, met aanliggende bebouwing (A)* is echter van grotere orde. De locatie ligt weliswaar binnen het plangebied, maar historisch en functioneel gezien ligt de grens echter zuidelijker. Het plein wordt samen met het Havengebied Goes in het Masterplan Binnenstad vanuit historisch oogpunt dan ook beschouwd als de 'buitenstad'. Momenteel bestaat de locatie uit een ontsluiting vanaf de J. Antonides v.d. Goeskade, waarnaast een nieuw gebouw ligt waarin detailhandel gevestigd is. Deze weg leidt naar een parkeerterrein met 370 parkeerplaatsen, het Molenplein, waar tevens een supermarkt is gevestigd. De overige omringende bebouwing is niet georiënteerd op het plein. Het terrein was vroeger een evenemententerrein, maar ook nu nog wordt het regelmatig gebruikt voor bijvoorbeeld een circus of andere grootschalige openluchtevenementen.

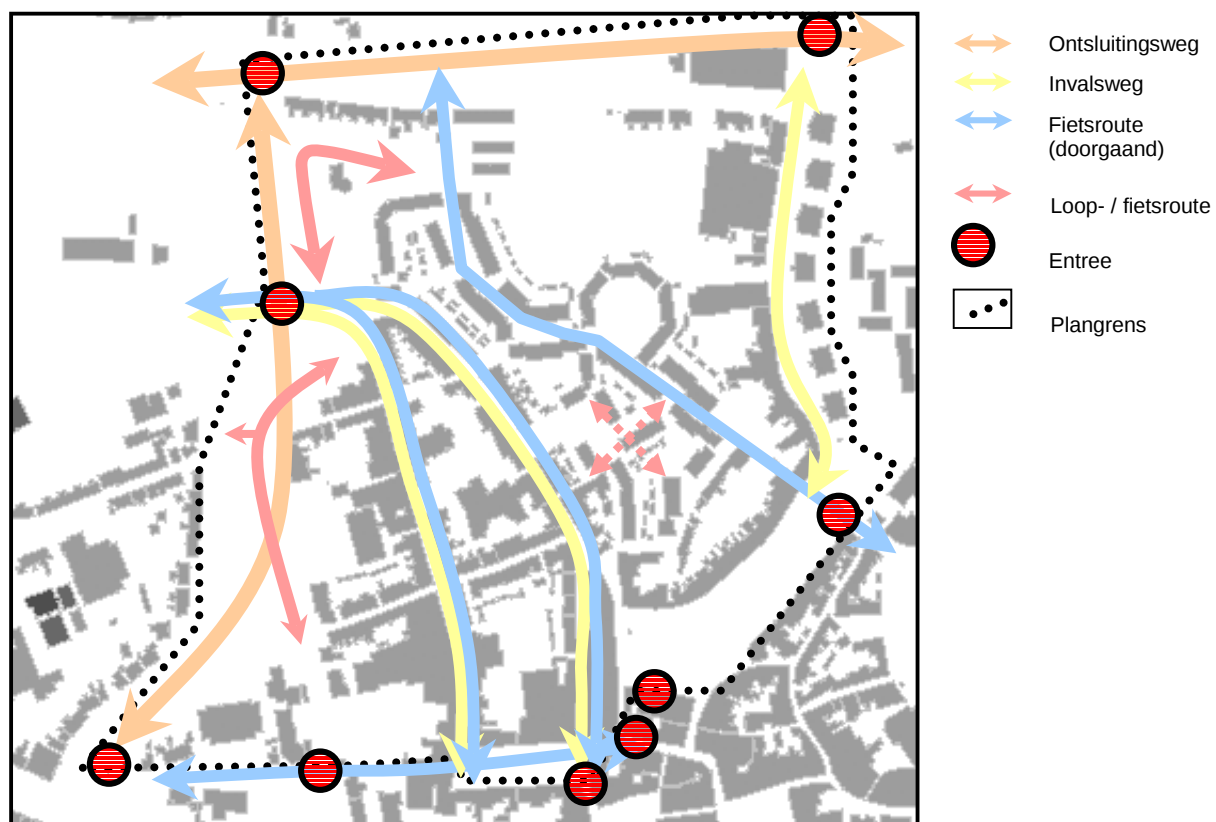
De *kleinschalige woonbebouwing langs de Zaagmolenstraat (B)* is hier slechts aan één kant van de weg te vinden. Deze bebouwing bestaat uit meer dan dertig relatief kleine, vooroorlogse huizen, uitgevoerd in rode baksteen. De overkant is een groene buffer voor de Ringbaan-West. Voor het gehele gebied geldt dat een duidelijke relatie met het omringende gebied en de binnenstad ontbreekt.

Veste

Dit deelgebied zal besproken worden in de paragraaf "Groen- en waterstructuur" (blz. 37).



Figuur 17: Verkeersstructuur op stadsniveau (bron: GVVP)



Figuur 18: Verkeersstructuur op wijkniveau

Verkeersstructuur

Autoverkeer

De Ringbaan-West vormt de noordelijke grens van het gebied en is onderdeel van de 'centrumschil' rond Goes. De Ringbaan heeft een gebiedsontsluitende functie voor de gebieden aan weerszijden van de weg. Doorstroming, veiligheid en oversteekbaarheid zijn daarbij van belang. Een goede bereikbaarheid is essentieel voor de binnenstad van Goes. De hoofdverkeersstromen lopen vanaf de A58/A256 via de 's-Heer Hendrikskinderdijk / Middelburgsestraat, waar ze de binnenstad vanaf de westkant bereikt en via de Ringbaan-West voor het verkeer dat vanaf de A256 de binnenstad via het noorden benaderd. De Westhavendijk, die in het verlengde ligt van de J. Antonides van de Goeskade is een verbindingsweg van het centrum naar Wilhelminadorp. Het Havengebied Goes en de Goese Meer zijn meer georiënteerd op de Joachimikade. Een directe verbinding met de Goese Polder loopt via de Westerstraat die in het verlengde ligt van Troelstralaan, de ontsluitingsweg van de Goese Polder.

Het autoverkeer kan in dit gebied dus vanaf de noordzijde via twee wegen in de historische binnenstad van Goes komen. Aan deze wegen liggen de 'poorten' van de binnenstad, die verderop in deze paragraaf beschreven worden. Belangrijke routes binnen het gebied zijn de Nieuwstraat, Beestenmarkt - Ossenhoofdstraat, 's-Heer Hendrikskinderenstraat en J. Antonides v.d. Goeskade. De historische binnenstad van Goes wordt onder meer gekenmerkt door smalle straten en steegjes. Deze zijn qua afmetingen afgestemd op de oorspronkelijke transportmiddelen zoals voetverkeer en paard en wagen. De claim die het autoverkeer tegenwoordig op de openbare ruimte legt, terwijl deze hier van oorsprong niet voor is bedoeld, leidt tot conflictsituaties.

Langzaam verkeer

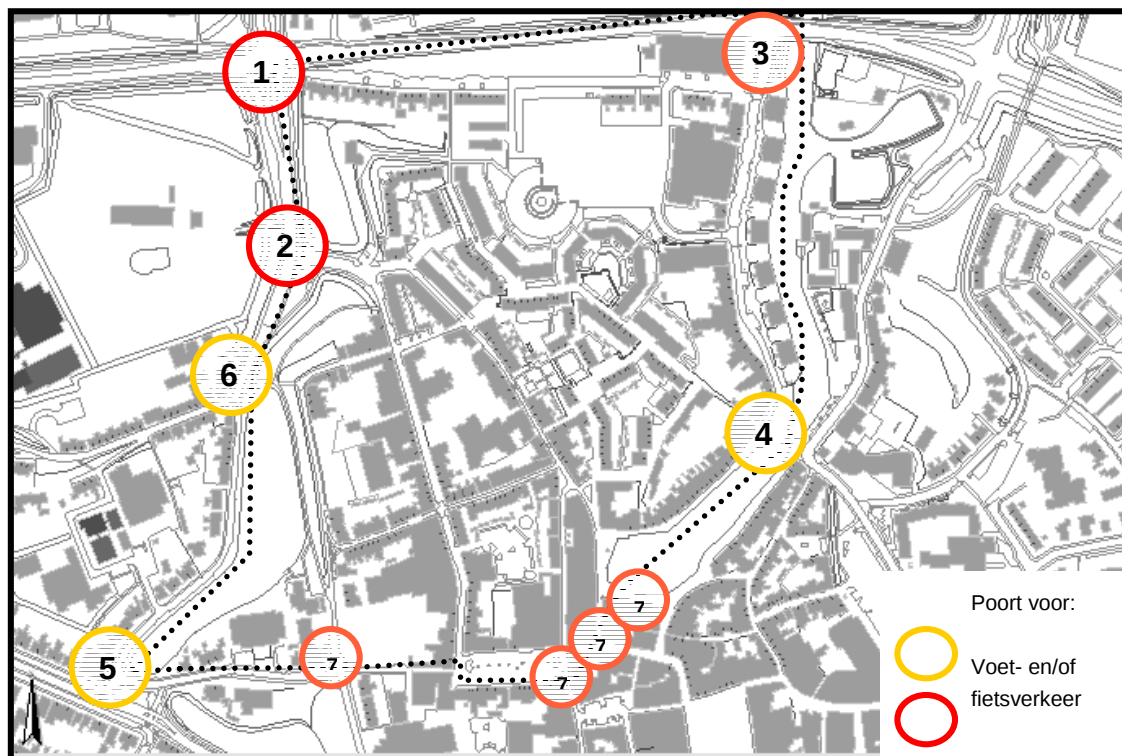
De bereikbaarheid van de binnenstad per fiets is goed. Het aantal stallingsplaatsen aan de rand van het winkelgebied langs de aanrijroutes is nog onvoldoende maar wordt de komende jaren uitgebreid. In de groene westflank van het gebied, gelegen tussen de Veste, zijn voetpaden aanwezig. Ook in het gebied rond de molen zijn deze verbindingen te vinden. Binnen de wijk waarin o.a. de M. Smallegangesbuurt ligt, zijn ook vele voet- en fietsverbindingen in de straten te vinden, veelal begeleid door openbaar groen. Een aantal hiervan dienen voor een snelle verbinding naar het Molenplein en het omliggende park. Deze unieke doorsteekjes maken, samen met het ontbreken van auto's in de M. Smallegangesbuurt, dat deze wijk bij uitstek geschikt is om je lopend dan wel fietsend te verplaatsen. De Sint Maartensbrug, de enige doorbreking van het water en tevens entree van de Binnenstad-Noord, is alleen voor langzaam verkeer toegankelijk. Ook de Brouwersgang, een snelle verbinding tussen de Westwal en de Beestenmarkt, is uitsluitend toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Over het algemeen zijn de historische straten door het smalle voorkomen makkelijker toegankelijk voor fietsers en voetgangers dan voor auto's. Dit deel van het plangebied geldt met de karakteristieke hoogteverschillen, smalle straten en monumentale panden dan ook als 'dwaalgebied' waar naast wonen verschillende functies voorkomen.

Openbaar vervoer

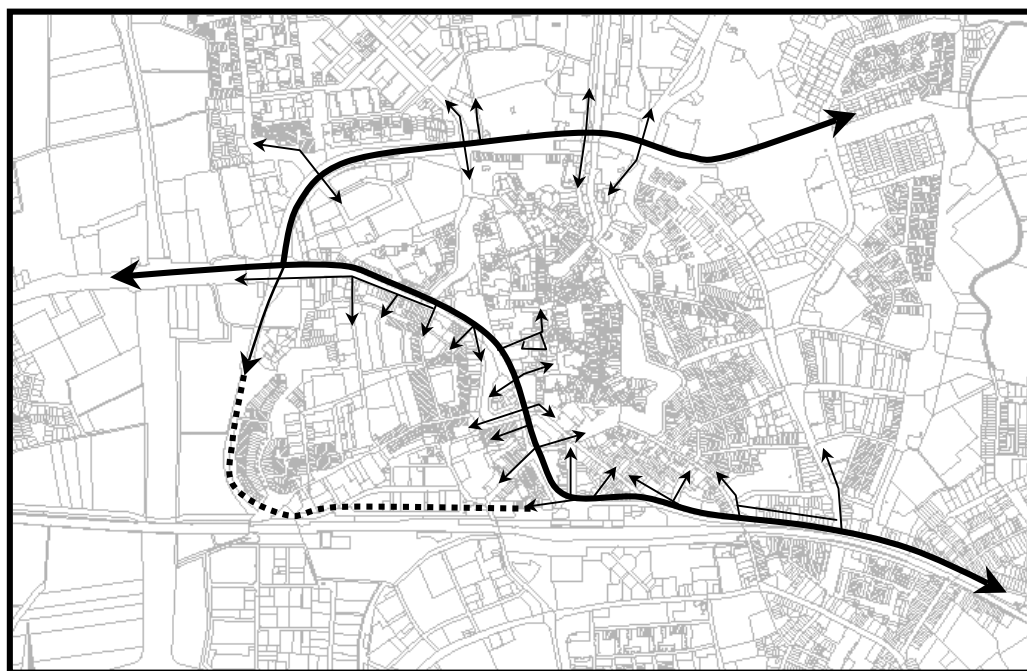
Op loopafstand van de binnenstad ligt het NS-station van Goes, waarvan per dag circa 5100 in- en uitstappende reizigers gebruik maken. Meteen naast het station ligt tevens het busstation, van waar alle bussen voor Goes en omgeving vertrekken. Het openbaar vervoer is hoofdzakelijk bedoeld voor verplaatsingen van de binnenstad naar de directe omgeving, met andere woorden streekvervoer.

Parkeervoorzieningen

In en om de binnenstad van Goes bevinden zich momenteel 1.800 parkeerplaatsen. Dit parkeren vindt verspreid over de hele binnenstad plaats. Daar waar zich de afgelopen decennia mogelijkheden voordeden zijn gebieden voor de parkeerfunctie geschikt gemaakt. Als gevolg daarvan zijn enkele parkeerterreinen midden in het centrum gelegen (o.a. de Beestenmarkt). Van het totale aantal parkeerplaatsen, liggen er ruim 550 in Binnenstad-Noord, waarbij het Molenplein met 370 en de Beestenmarkt met 65 de grootste zijn. De ligging van deze terreinen veroorzaakt nogal wat auto's in de historische straten van de binnenstad, op zoek naar een parkeerplaats. Behalve diverse kleinere binnenterreinen is de rest van de parkeermogelijkheden voor de behoefte van de omwonenden. Hierbij valt te denken aan parkeren langs de rijbaan of op eigen terrein.



Figuur 19: Poorten van Binnenstad-Noord



Figuur 20: De rondweg; toegang tot de stad (bron: GVVP)

Poorten

Direct rond de binnenstad vormen de Ringbaan-West, de Westsingel, Westwal, Piet Heinstraat, 's-Heer Hendrikskinderendijk, Middelburgsestraat en Wulfaertstraat de zogenaamde 'grens van de schil', het overgangsgebied tussen het centrum en de latere uitbreidingswijken. Deze schil neemt in het functioneren en de beleving van de binnenstad een zeer belangrijke positie in. Niet alleen vormt het een uitwisselingszone tussen verschillende stadsdelen, het vormt ook het visitekaartje van de stad. De 'schil' presenteert de binnenstad en vormt de directe toegang hiertoe. Verkeer dat van buitenaf naar Binnenstad-Noord komt, komt veelal via deze schil de wijk binnen. Daarbij kan men via de J. Antonides v.d. Goeskade, de Westsingel of via de Westerstraat het gebied binnentreden. De poorten zoals ze in deze paragraaf bedoeld zijn, zijn geen fysieke poorten waarvan er vroeger veel in Goes stonden, maar het zijn wel de locaties waar men een nieuw gebied binnenkomt. Binnenstad-Noord kent de volgende poorten:

1. Het kruispunt van de Ringbaan-West met de Troelstralaan en de Westerstraat is een belangrijk punt in de verkeersstructuur van Goes in het algemeen, maar ook voor Binnenstad-Noord in het bijzonder. Vanaf dit punt rijdt men weliswaar niet de wijk in, maar hier komen wel de wegen samen waaraan de belangrijkste entrees liggen, namelijk de Westerstraat en de Ringbaan-West.
2. De Westerstraat vormt tevens de rand van de wijk en daarom wordt de Nieuwstraat meer als poort ervaren. Vanaf hier rijdt men niet meer langs de wijk, maar rijdt men de wijk echt binnen. Via deze poort kan men de binnenstad inrijden via de Nieuwstraat en de 's-Heer Hendrikskinderenstraat en zo onder andere tot de Beestenmarkt en de kade komen. Deze route leidt tot autoverkeer door de historische straten van dit deel van het plangebied. Ook voor fietsers is dit een belangrijke route richting de binnenstad.
3. De J. Antonides v.d. Goeskade is een toegangsweg die van groot belang is voor de bereikbaarheid van de voorzieningen op het Molenplein en omgeving, maar ook voor een snelle verbinding richting de rest van de wijk en het stadscentrum.
4. Een duidelijke poort van Binnenstad-Noord -tevens overgang tussen Binnenstad-Centrum en Binnenstad-Noord- is de Sint Maartensbrug van de Grote naar de Kleine Kade / J. Antonides v.d. Goeskade, waar de barrièrewerking van het water wordt doorbroken. Deze verbinding is niet toegankelijk voor auto's, maar uitsluitend voor langzaam verkeer.
5. Westsingel - Ravelijn de Groene Jager is een belangrijke poort. Omdat er vanaf hier geen directe verbinding voor autoverkeer naar de hele wijk is, is de entree van een andere orde als bijvoorbeeld de Nieuwstraat. Via de Westwal zijn er echter wel belangrijke relaties met de rest van de wijk. De Brouwersgang is als toegang tot het centrum een belangrijke route voor langzaam verkeer.
6. Het pad van de Westerstraat richting Westwal, ligt in een groene omgeving en is alleen geschikt voor voetgangers. Dit pad is beter bekend als 'het Dammetje' en had vroeger, als grens tussen het zoete water van de Veste en het zoute water van het kanaal, ook een echte damfunctie.
7. Andere toegangspoorten tot het gebied zijn niet als zodanig herkenbaar, omdat de wegen- en bebouwingsstructuur van Binnenstad-Noord hier aansluiten op die van Binnenstad Centrum. Het gaat hier om aansluitingen op de Westwal vanuit het zuiden, de Opril Beestenmarkt en de Magdalenastraat.



Figuur 21: Hoofdgroenstructuur Goes (bron: Groenstructuurplan 2003 - 2012)



Foto 13: Groenaccent aan de 's-Heer Hendrikskinderenstraat

Groen- en waterstructuur

Hoofdgroenstructuur Goes

De hoofdgroenstructuur van Goes bestaat uit het zogenaamde 'Stadspark' met de stadsvesten als middelpunt. Op het bosgebied Zuid na ligt het voornaamste gedeelte van het stadspark ten noorden van de binnenstad. Hier sluiten de gebieden de Goese Polder (ten noordwesten van de binnenstad), de Hollandsche Hoeve en de Goese Meer (ten noordoosten van de binnenstad) als groene gebieden op de vesten aan. Deze structuur is tevens aangegeven op figuur 21.

Stadspark de Veste

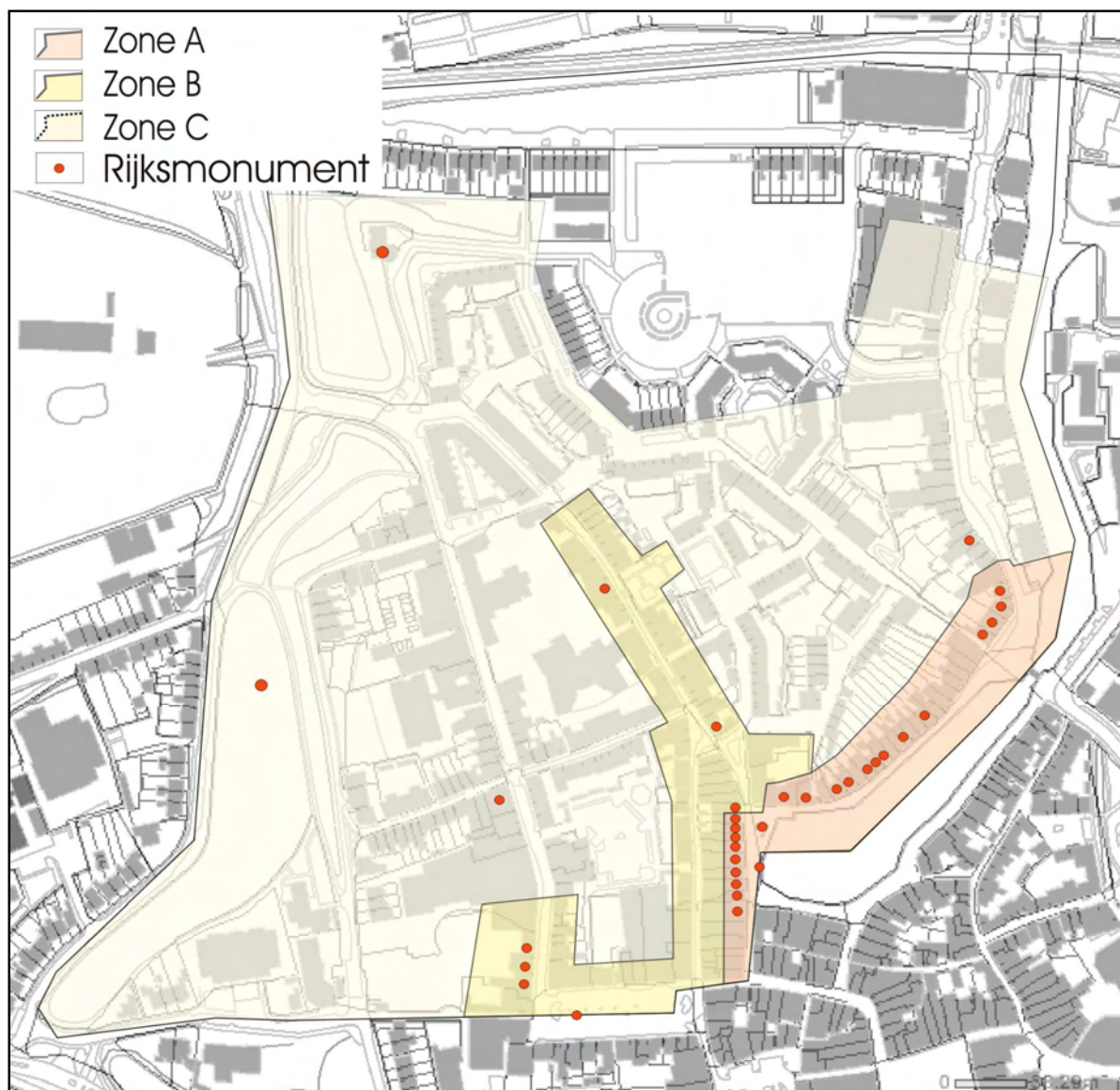
Stadsparken zijn parken van formaat die een functie vervullen voor de gehele stad en regio en meerdere maatschappelijke functies hebben. Stadspark de Veste omvat de singels en aangrenzende gronden en het Havenkanaal van Goes naar Sas. De Veste is van groot belang voor de identiteit van de stad. In het stadspark zijn, deels buiten het plangebied gelegen, de volgende functies aanwezig: wandelpark, waterberging, horeca, kade, jachthaven en kanaal. Door diverse ontwikkelingen, zoals het aanleggen van wegen, dreigde de identiteit van het originele ontwerp van J.A. Springer uit 1919 steeds meer te verdwijnen. Tegenwoordig wordt gekeken naar de mogelijkheden om de relatief korte onderbrekingen in de historische structuren te herstellen.

Binnenstad-Noord

De belangrijkste componenten binnen de groen- en waterstructuur zijn gelegen aan de randen van de binnenstad. Het stadscentrum wordt omringd door de overblijfselen van de oude verdedigingswerken. De groene wallen en grachten aan de oost- en westzijde van de binnenstad zijn nog in vrij gave staat. In het plangebied gaat het voornamelijk om het aan de westzijde van de binnenstad overgebleven gedeelte van de veste waar nog duidelijk de vormen van de bastions te zien zijn. Dit deel, waar onder andere de Westwal deel van uitmaakt, kan worden getypeerd als 'kijk- en wandelgroen'. Deze restanten uit het vestingsverleden van Goes, vormen een waardevolle erfenis. Naast de historische waarde zijn ze ook van grote betekenis voor de structuur van de gehele stad. Aan de noordzijde van de binnenstad zijn de verdedigingswerken en daarmee de structuur van de vesten, vrijwel geheel verloren gegaan. Hier herinneren alleen de molen en het Bastion aan de historische stadsgrens. De stadshaven heeft de tand des tijds wel doorstaan en is evenals de restanten van de Veste van groot belang voor de structuur van de binnenstad. Hier drong de waterloop vanaf de noordzijde de stad binnen. In de stadshaven is veel van de wording van Goes bewaard gebleven.

Binnen het plangebied, maar buiten de historische stadsgrens is nog een groengebied te vinden. Deze groene bufferzone tussen de Zaagmolenstraat en de Ringbaan-West maakt, samen met de laanbeplanting van de ringbaan, onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Goes.

In tegenstelling tot de nieuwere woonwijk 'Molenbuurt', waar het groen wel in het straatbeeld aanwezig is, is het oude stadscentrum zelf schaars van groen voorzien. In de historische, smalle straten en stegen van het gebied rond de Nieuwstraat is weinig plaats voor groen. Ook de pleinen hebben er, met slechts een enkele boom een stenig karakter. Slechts op enkele (binnen-)plaatsen is openbaar groen aanwezig. De belangrijkste groene accenten zijn het park aan de 's-Heer Hendriks-kinderenstraat, de tuin van het Parkhof Prins van Oranje aan de Westwal / Brouwersgang en het groen rond het Bastion. Speelvoorzieningen vinden we behalve in de M. Smallegangesbuurt nog in de vorm van een speelveld met -toestellen bij de molen, achter de Zaagmolenstraat.



Figuur 22: Beschermd Stadsgezicht

Beschermd stadsgezicht

Algemeen

Het ruimtelijk structuurbeeld van de oude stad wordt nog steeds in grote mate bepaald door het geheel van grote open ruimten: de haven met aaneengesloten bebouwde kaden, de lager landinwaarts gelegen marktplaatsen en het voormalige kerkhof, thans kerkplein, rond de Maria Magdalenakerk. Samen met de 's-Heer Hendrikskinderenstraat, de St. Jakobsstraat en de verbindingsstraten tussen deze elementen, vormen zij de voor Goes zo kenmerkende open ruimten. In dit deel van de stad is het ruimtelijke en historische karakter nog steeds van betekenis. Van groot belang voor de ruimtelijke waarde van de binnenstad is de aaneengesloten manier van bouwen. Hierdoor worden maatverschillen tussen pleinen en straten extra geaccentueerd. De aaneengesloten manier van bouwen versterkt het verschil in karakter tussen openbare en niet openbare ruimten.

De waarde van de te beschermen delen van de stad vertoont een variërend beeld. Om die reden is het beschermd stadsgezicht onderverdeeld in drie zones: A, B en C, waarvan zone A het meest waardevol is en zone C relatief minder bijzondere kwaliteiten biedt dan zowel A als B. Een klein deel van de binnenstad is overigens ongezoned.

Zone A

De kern van het beschermend stadsgezicht bestaat uit de haven, de Grote Markt en de verbindingsstraatjes daartussen. Het overgangsgebied tussen markten en haven wordt gekenmerkt door tamelijk sterk oplopende straatjes. De Grote Markt en de Magdalenastraat horen niet tot Binnenstad-Noord, maar wel de kades en één van de tussenstraatjes (Keizerstraat). De relatie tussen de markten en de stadshaven is weinig uitgesproken en wekt daardoor de indruk niet van erg grote betekenis te zijn geweest. De bebouwing bestaat uit vrij smalle panden van merendeels twee bouwlagen, waarvan de steile daken het ruimtelijk beeld mede bepalen.

De haven is de grootste stedelijke open ruimte in de oude kern van Goes. Bijzonder is de sterke richtingsverdraaiing van het havenkanaal vanaf de rand van de oude stad naar de havenkom bij de Turfkade. Door kadebebouwing aan weerszijden van het kanaal -juist voor de aanzet van de bocht- worden duidelijke begrensde ruimten gevormd. Deze lopen via een smallere schakel in elkaar over. De bijzondere ruimtelijke vorm, de kwaliteit van opbouw en inrichting van de verschillende havenruimten en het zeer monumentale karakter van de bebouwing langs de haven, maken de kade tot een unieke locatie. De bebouwing bestaat overheersend uit smalle panden van twee à drie bouwlagen met een steile kap, haaks op de straat. De bebouwing aan de Kleine Kade is wat kleiner van schaal. Langs de Bierkade en Grote Kade staan vrij veel brede panden. De bebouwing aan de Turfkade -op de kop van de havenkom- is door de situering aan de havenkom, zijn afwisseling van lijst- en trapgevels, de samenhangende gevelopbouw en bekapping en zijn grote monumentaliteit van unieke betekenis voor het beeld van de haven in Goes.

De openbare ruimte aan de J. Antonides v.d. Goeskade is qua functionaliteit en uiterlijk aanzienlijk omgevormd. De verkeersruimte op de overige kaden wordt mede gekarakteriseerd door de veelvuldig voorkomende hardstenen stoepen, kelderopgangen, hekwerken en andere zaken van steen of siersmeedwerk, die verwijzen naar erf- en verkeerssituaties uit het verleden. Deze betrekkelijk ondergeschikte elementen van stoffering van de ruimte vormen een wezenlijk onderdeel van de cultuurhistorische waarde dat zij evenzo bescherming verdienen.

Zone B

Tot zone B behoren de straten en openbare ruimten die een kenmerkend onderdeel uitmaken van de structuur van Goes. Voor Binnenstad-Noord gaat het dus met name om de Beestenmarkt, de Ossenhoofdstraat en de 's-Heer Hendrikskinderenstraat.

De Beestenmarkt is onderdeel van een geheel van open ruimten die het historisch beeld van de binnenstad belichamen. Het bebouwingsbeeld vertoont een duidelijk kleinere schaal dan dat van de Grote Markt. De bebouwingshoogte gaat niet verder dan een of twee bouwlagen, wat een kenmerk voor de secundaire betekenis van het plein aan de rand van het toenmalige centrum is. Karakteristiek zijn de gesloten gevelwanden, smalle kavels en de langskappen. Bijzonder element vormt de achttiende-eeuwse pomp op het plein.



Foto 14: Turfkade (Zone A)



Foto 15: Beestenmarkt (Zone B)



Foto 16: Westwal (Zone C)

De Ossenhoofdstraat is met name van belang vanwege haar typische karakter van een achterstraat. Vanouds is er sprake van opslag- en bedrijfsdoeleinden in één of twee bouwlagen. In de beeldvorming overheerst de achterzijde van de bebouwing van de Turfkade, waarin door de geringe kaveldiepte de onderling verspringende achtergevels in sterke mate het ruimtelijk beeld bepalen.

De 's-Heer Hendrikskinderenstraat is een oude uitvalsweg. Het zeer smalle straatprofiel en de lichte krommingen zijn kenmerkend voor de straat. Het bebouwingsbeeld wordt beheerst door een gepleisterde rij smalle panden van twee bouwlagen en een kap haaks op de straat. Markant is de overgang van de 's-Heer Hendrikskinderenstraat naar de Turfkade. Via twee intieme, op een helling gelegen driehoekige ruimten, wordt de richtingsverdraaiing van straat en kade opgevangen. De sloop van één van de hoekpanden heeft de ruimtelijke kwaliteit van de overgang geschaad.

Zone C

In zone C is met name het patroon van de wegen en straten belangrijk. De schaal van de bebouwing varieert sterk. Op sommige plaatsen is een herkenbare achterstraatarchitectuur ten opzichte van de meer representatieve straten. De structuur van de voormalige bolwerken dient beschermd te worden. Ruimtelijk speelt het parkachtige karakter van deze voormalige vestigingswerken een zeer belangrijke rol. De bebouwing is afgezien van enkele markante objecten van minder groot belang.

Wel valt nog op te merken dat de historische bebouwing rond de Nieuwstraat over het algemeen wat lager is dan de gebouwen in het stadscentrum. Opvallend is dat de hoogte van de bebouwing over het algemeen vrij homogeen is, terwijl dit in de achterstraten niet het geval is.

In het gesaneerde deel van Binnenstad-Noord is vooral de herkenbaarheid van de historische stadsrand met zijn taluds, bastion en molenbolwerk van belang. De singels en de resterende gedeelten van de stadswal markeren nog duidelijk de historisch stadsrand. De ruimtelijke betekenis is vooral gelegen in de hoofdvorm en de grote maat van het water, in de hoog opgaande beplanting daarlangs en - aan de noordwest- en zuidoostzijde van de stad - in de taluds van de wal.

Voor de bebouwing geldt dat de schaal van de bebouwing en het ruimtelijk verband met de verdere binnenstad van belang is.

Na het vervallen van de vestingfunctie en het vergraven van gedeelten van de wal, is de daar verrezen bebouwing georiënteerd op de singels. Langs het vergraven gedeelte van de Westwal beperkt het beschermingsbelang zich tot de singels en de groene ruimte. In het algemeen geldt voor dit deel van de stad evenals in het gesaneerde deel van Noord dat de schaal van de bebouwing en het ruimtelijk verband met de verdere binnenstad van belang is.

Monumenten

Op figuur 22 is tevens een overzicht weergegeven van de in het plangebied aanwezige monumenten. Het betreft hier uitsluitend Rijksmonumenten. Momenteel loopt er een gemeentelijk onderzoek naar monumentale panden in dit gebied. Overigens valt op te merken dat de nieuw aan te wijzen gemeentelijke monumenten een vergelijkbare bescherming zullen krijgen als de Rijksmonumenten. Indien deze monumenten in het vervolgetraject van dit plan bekend worden, zullen deze mogelijk worden opgenomen.



Foto 17: Molen "de Korenbloem" (kwaliteit)



Foto 18: Autoverkeer in het straatbeeld (knelpunt)

3.5 Kwaliteiten, knelpunten, aandachtspunten en potentiële ontwikkelingslocaties

Anno 2006 kunnen op basis van de inventarisatie een aantal kwaliteiten, knelpunten, aandachtspunten en potentiële ontwikkelingslocaties binnen het plangebied worden aangewezen. Het beleid is erop gericht de kwaliteiten te behouden en de (structurele) knelpunten te verhelpen. Daarnaast worden in de visievorming tevens de aandachtspunten en de potentiële ontwikkelingslocaties meegenomen.

3.5.1 Kwaliteiten

Binnen het plangebied bevinden zich een aantal positief beeldbepalende objecten. Hierbij kan het zowel om individuele bouwwerken gaan als om complete structuren.

De grootste kwaliteiten van Goes worden gevormd door het nog redelijk gave, fijnmazige stedelijk weefsel en de verschillende gave delen van de stadswallen. Er zijn weinig echte en onherstelbare aantastingen aanwezig. De auto heeft weliswaar de kans gekregen in de stad te komen en de pleinen te vullen, maar er zijn in het plangebied bijna geen straten voor verbreed of doorbroken. Binnen het historische stedelijke stratenpatroon, zijn de oorspronkelijke karakteristieken van de bebouwing nog steeds herkenbaar aanwezig en bieden zij een basis om op terug te grijpen. Er zijn verschillende fraaie en goed geconserveerde of zorgvuldig gewijzigde gevelpuien aanwijsbaar die als referentiekader kunnen dienen. Belangrijk hierbij is de bebouwing rondom de stadshaven. Meer over deze karakteristieke gebouwen en gevels is te vinden in paragraaf 'Beschermd Stadsgezicht'.

De oude stadswallen worden nu 'begeleid' door het stadspark de Veste en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Goes. Deze combinatie van water- en groenstructuur, waarbij de vormen van de oude vestingswerken behouden zijn gebleven, is een belangrijke kwaliteit van de binnenstad van Goes.

Noemenswaardige objecten zijn verder de molen 'de Korenbloem' in het noordwesten van het plangebied en het meer zuidoost gelegen bastion, die samen de restanten vormen van de oude, inmiddels verdwenen noordelijke stadsgrens.

Waar een winkelgebied tot op zekere hoogte gebaat is bij activiteit na sluitingstijd, is in woonwijken juist rust een belangrijke kwaliteit. Goes slaagt erin om een dynamische binnenstad te combineren met binnenstedelijke rust in het woongebied. Goed voorbeeld hiervan is de M. Smallegangesbuurt, die dicht bij het stadshart ligt. Ondanks deze ligging is de drukte van de binnenstad hier nauwelijks merkbaar. Tot de kwaliteiten behoort ook de snelle afwisseling tussen de verschillende karakters en de gemêleerde samenstelling van de deelgebieden binnen het plangebied.

3.5.2 Knelpunten

De voornaamste knelpunten voor Binnenstad-Noord hangen samen met het autoverkeer. Het eerste knelpunt is de parkeerdruk die in de hele binnenstad aanwezig is, door een grotere vraag dan aanbod. Op dit moment zijn er parkeervoorzieningen aan de rand, maar ook in de binnenstad. Deze aanwezigheid in de binnenstad genereert een ander probleem, namelijk het nodige zoekverkeer dat maar moeilijk zijn weg kan vinden door de smalle, historische straten van de binnenstad. De parkeervoorzieningen die aanwezig zijn op binnenplaatsen, pleinen en langs de wegen zorgen ervoor dat het beeld van de openbare ruimte voor een groot deel door de auto bepaald wordt. Behalve dat zij het rustige straatbeeld verstoren, zorgen zij ook voor de nodige conflicten tussen het langzaam verkeer (voet- en fietsverkeer) enerzijds en het autoverkeer anderzijds, waardoor de verblijfswaarde van dit historische deel van de stad daalt. Naast veiligheid is ook de directheid van langzaamverkeersroutes van belang, zodat er een snelle, logische route ontstaat die ervoor zorgt dat verplaatsingen van en naar de binnenstad te voet of op de fiets de voorkeur krijgen boven het verplaatsen per auto. Hierbij is vooral aandacht voor de route Goese Polder - binnenstad, waar het Molenplein een belangrijk onderdeel van uitmaakt.

Op een aantal locaties in Binnenstad-Noord, zoals het park aan de Nieuwstraat en het Stoofplein, is er een risico op verminderde sociale veiligheid. Factoren als onvoldoende onderhoud van groenvoorzieningen en het ontbreken van oriëntatie van omringende panden op de locaties zijn hiervan mede de oorzaak. Met name na zonsondergang maken deze factoren locaties minder aantrekkelijk. Ook binnen de M. Smallegangesbuurt bevinden zich een aantal locaties die een risico hebben op verminderde sociale veiligheid. Het gaat hierbij om situaties die ontstaan zijn door de opzet van de wijk: veel kleine binnenterreinen en smalle, groene doorsteekjes tussen deze verschillende binnenterreinen en de straten. Ook hier is sprake van achterkantsituaties waardoor er weinig of geen sociale controle is. Onderhoud van groenvoorzieningen speelt hierbij ook een rol. Als gemeente moeten we er op toezien dat er geen sociaal onveilige situatie ontstaat.

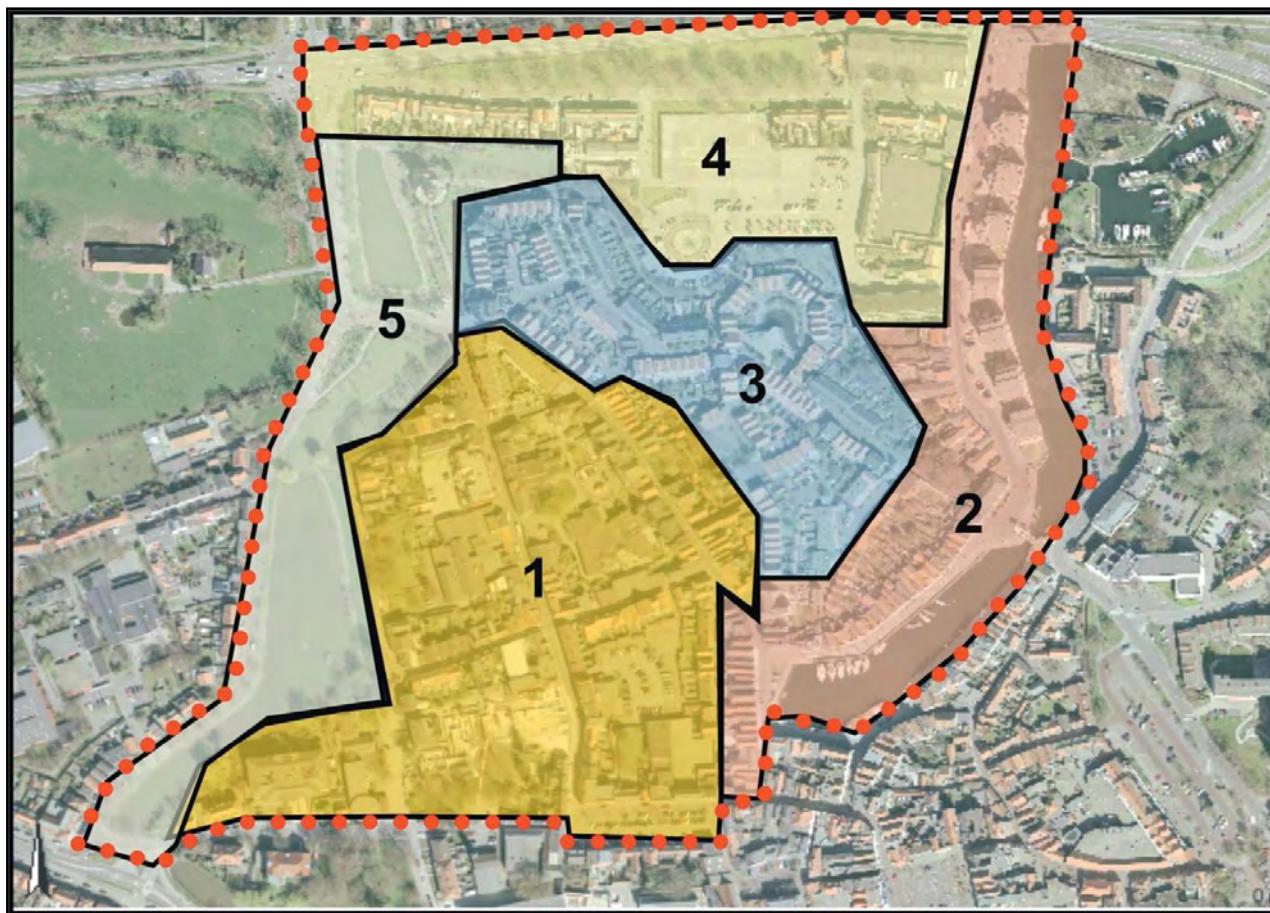
3.5.3 Potentiële ontwikkelingslocaties

Op basis van de inventarisatie en analyse is onderzocht welke locaties in aanmerking kunnen komen voor een nadere invulling c.q. herstructurering. In het plangebied zijn enkele locaties die hiervoor in aanmerking kunnen komen. Het betreffen de locaties (zie figuur 23, de nummering van onderstaande locaties correspondeert met die in het figuur):

1. Het perceel Nieuwstraat 40-48, waar het R.O.C. gevestigd was (herstructurering). Deze locatie is -volgens de woningbouwplanning- in beeld als woningbouwlocatie.
2. Het huidige complex van Huize Den Berg (herstructurering). Momenteel wordt er nagedacht over een nadere invulling van deze locatie.



Figuur 23: Potentiële ontwikkelingslocaties



Figuur 24: Deelgebieden

4. VISIE OP HET PLANGEBIED

Om de ruimtelijk-visuele kwaliteit van de Binnenstad-Noord te behouden en waar nodig te verbeteren, is het formuleren van een duidelijke visie noodzakelijk. Deze kwaliteit wordt mede bepaald door het karakter van 'dwaalgebied' zoals dit begrip ook in het Masterplan wordt gehanteerd, namelijk; een structuur van formele straten en informele dwarsstraten en steegjes. In dit hoofdstuk is in de vorm van gebiedsgerichte en functionele streefbeelden, een visie op het plangebied gegeven. Voor de bepaling van deelgebieden zal worden uitgegaan van de gebiedsindeling uit hoofdstuk 3: "Inventarisatie en analyse". Hierin is reeds geconstateerd in hoeverre het gewenst is de huidige situatie te handhaven. In de visie wordt een beeld geschetst voor een gebied zonder dat hierbij vaststaat of deze ook werkelijkheid zal worden.

4.1 Streefbeelden deelgebieden

Een algemene visie is voor een divers gebied als Binnenstad-Noord lastig te geven. Verschillende deelgebieden hebben een dusdanig specifiek karakter dat hiervoor ook een specifieke visie geformuleerd moet worden. Om beter in te kunnen spelen op en gebruik te kunnen maken van de aanwezige verschillen in de binnenstad is het plangebied in deze visie ingedeeld in een aantal deelgebieden. Deze deelgebieden, die zowel op basis van functie als ruimtelijke identiteit te onderscheiden zijn, hebben elk een eigen karakter en daardoor ook een eigen toekomstbeeld.

Veelal hebben ingrepen in een bepaald gebied consequenties die verder reiken dan de eigen grenzen. Duidelijk voorbeeld hiervan zijn verschuivingen in de parkeergelegenheid. Immers, waar parkeerplaatsen verdwijnen, genereert dit een grotere druk op andere locaties en daarmee veranderen ook de intensiteiten op de wegen van en naar de betreffende parkeergelegenheden.

Deelgebied

1. Nieuwstraat e.o.
2. Kadegebied
3. M. Smallegangesbuurt
4. Randzone
5. Veste

Soort bebouwing

Historische bebouwing en 20e-eeuwse inbreiding
Historische en 20e-eeuwse bebouwing
Stadsvernieuwingsproject
Lintbebouwing en 20e-eeuwse inbreidingslocatie
Groen



Figuur 25: Mogelijke doorsteek

4.1.1 Streefbeeld Nieuwstraat e.o.

Voor het historische deel van het woongebied in Binnenstad-Noord, het gebied rond de Nieuwstraat en de 's-Heer Hendrikskinderenstraat, geldt dat gestreefd wordt naar behoud en waar mogelijk een versterking van het waardevolle karakter van de binnenstad, met name dat van de historische bebouwing.

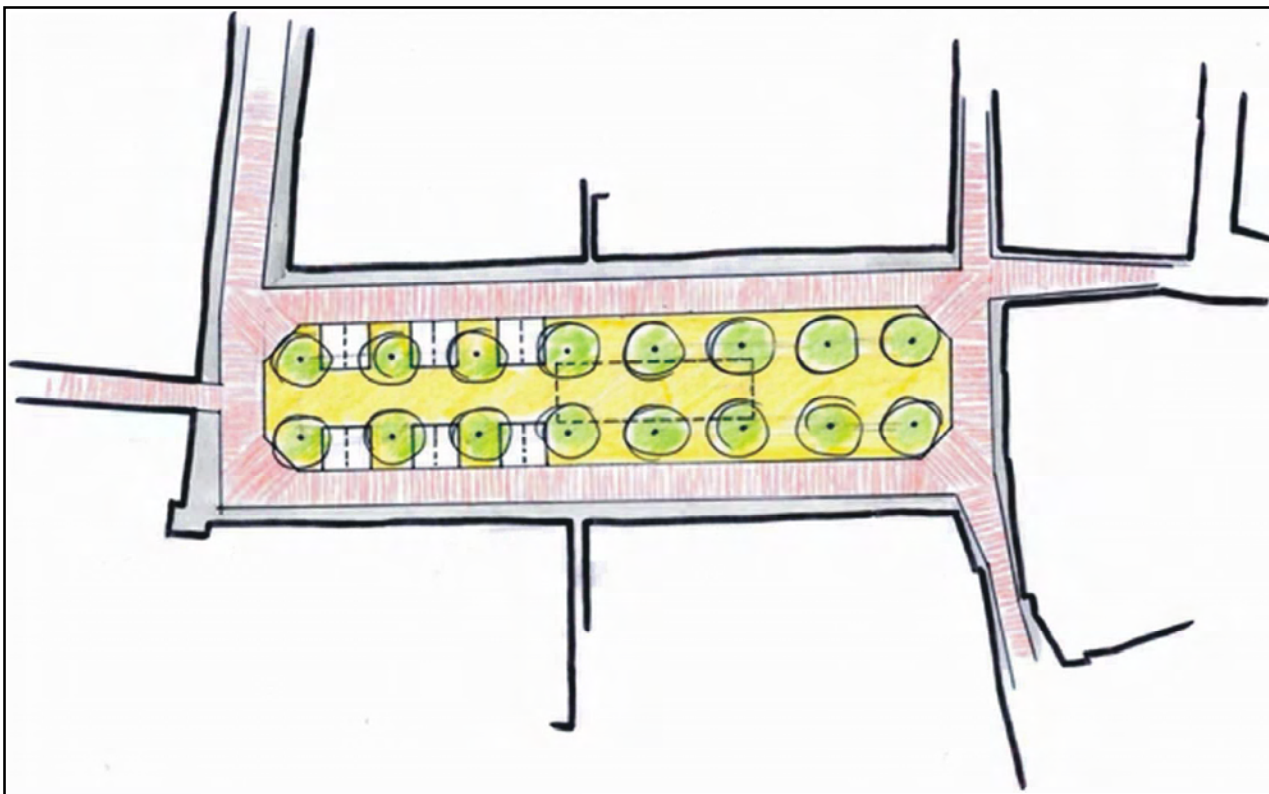
Voor de inrichting van de openbare ruimte wordt gestreefd naar een ruimte waar het monumentale karakter van de bebouwing beter tot zijn recht komt. De openbare ruimte moet verder een eenheid vormen, maar het onderscheid dat gemaakt kan worden tussen formele hoofdstraten en informele stegen en achterstraten moet herkenbaar blijven en waar mogelijk geaccentueerd worden. Hierdoor moet een rustige uitstraling ontstaan, die een ruimtelijke logica creëert, waarin ook de gevels goed tot hun recht komen. Verder moet -door het terugbrengen van de parkeerfunctie van het gebied- een meer autoluw karakter verkregen worden, zodat een prettiger straatbeeld ontstaat en de woonkwaliteit verbeterd. Van groot belang is dat de toegang voor mindervaliden, belanghebbenden en bevoorradingsverkeer gegarandeerd moet blijven.

Belangrijk object in dit deel van het plangebied is de kavel van Huize Den Berg, die aangemerkt wordt als potentiële ontwikkelingslocatie. Van belang bij een herinrichting van deze kavel is schaalverkleining ten opzichte van de grote massa van het huidige complex. Levensloopbestendige woningen hebben hier de voorkeur van de gemeente. De functies die er gerealiseerd gaan worden, zullen een oriëntatie naar buiten krijgen. Tevens ontstaat bij het vrijkomen van deze locatie de mogelijkheid om een doorsteek en een (semi-)openbaar binnengebied te creëren. Hier liggen mogelijkheden om het stelsel van formele en informele straten te versterken. De herinrichting van deze kavel moet een verbetering van het woonklimaat betekenen. Belangrijk hierbij is het realiseren van parkeermogelijkheden voor bewoners. Mede hierdoor kan voorkomen worden dat een éézijdige bewonersgroep aangetrokken wordt. Mogelijk zou deze kavel in aanmerking kunnen komen als compensatie voor de verdwenen parkeercapaciteit op de Beestenmarkt. De mogelijkheid om dicht bij de woning te kunnen parkeren wordt door de bewoners als een woonkwaliteit ervaren.

Ook de kavel van het voormalige R.O.C. aan de Nieuwstraat 40-48 wordt aangemerkt als potentiële ontwikkelingslocatie. Voor herinvulling van deze kavel bestaan nog geen concrete plannen, maar hergebruik (van een deel) van de voormalige school zal aandachtspunt zijn bij de planvorming. Tevens zal er aandacht worden besteedt aan het aanwezige groen rondom deze locatie. Samen met de ontwikkelingen rond de kavel van het huidige Huize Den Berg zou een doorsteek van de 's-Heer Hendrikskinderenstraat tot de Westwal, zoals te zien is op figuur 25, tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Binnenstad-Noord is qua functiepatroon een uitloopgebied van het centrum. Het beeld van detailhandel en diverse voorzieningen naast en onder woningen is kenmerkend voor dit deel van het plangebied en wordt als positief beschouwd. De bedrijfsruimte aan de Cornelis Eversdijkstraat die een zekere mate van belasting van de woonomgeving met zich mee brengt, verdient een passende herinvulling. Dergelijke belastende functies horen in principe niet thuis in een woonwijk.

Langs de Westwal bestaat de wens om de groenstructuur door te trekken. Historisch gezien was dit ravelijn een eiland aan de flank van de binnenstad en de wens is dan ook om voor deze oude structuur ruimte te vinden in de vorm van het aanbrengen van groen. Het parkhof "Prins van Oranje" aan de Westwal, waarin een aantal monumentale bomen staan, kan hier een belangrijk onderdeel van uitmaken.



Figuur 26: Schets mogelijke nieuwe invulling Beestenmarkt (bron: Masterplan)

De Beestenmarkt

Dit plein is een voorbeeld van een locatie die een specifieke visie vereist, gezien de aard en het eigen karakter. Ook in het Masterplan staat deze locatie als zodanig beschreven.

De bestaande bebouwingsdiversiteit is mede bepalend voor het kleinschalige karakter van het plein en daarom is handhaving van deze diversiteit wenselijk. Er wordt gestreefd naar het behouden en eventueel versterken van de bestaande rooilijnen en wandwerking rondom het plein. Daarbij mogen dus geen ingrijpende veranderingen in ruimtematen en -verhoudingen van zowel plein als bebouwing plaats vinden. Bij nieuwbouw of gevelwijzigingen zijn de bestaande afmetingen maatgevend en dienen de gevels individueel herkenbaar te blijven, ook wanneer een functie meerdere, voormalig individuele panden beslaat. Bovendien moet een verticale geleding toegepast worden, waarbij een duidelijke samenhang wordt gerealiseerd tussen de benedenverdieping en de bovengelegen verdieping(en), en dient de aanwezige historische bovengevel als uitgangspunt voor indeling, kleur en materiaalgebruik. Ter voorkoming van sociale onveiligheid moeten gesloten gevels aan de openbare ruimte worden voorkomen. De oriëntatie van een pand moet daarom in ieder geval op het plein worden gericht. Het dichtmaken van gevelopeningen aan het plein is niet toegestaan.

Streefbeeld voor het plein is, voortbordurend op de huidige verschijningsvorm, het karakter van een verblijfsgebied. Het beeld daarbij is een plek met ruisende bomen met bankjes eronder, waar mensen rustig kunnen verblijven. Verder kunnen plaatselijk terrassen en speelmogelijkheden worden gerealiseerd, waarbij voor terrasvorming hier samenhang in kleur en materiaalgebruik gewenst is. Verder moet het plein in de toekomst ruimte kunnen blijven bieden aan kleinschalige evenementen. Verdere uitgangspunten voor bestrating, straatmeubilair, uitstallingen, zomerterrassen en groen zijn gegeven in het Kwaliteitshandboek binnenstad Goes. De rust moet gegarandeerd worden door het autoverkeer te beperken. Parkeren voor mindervaliden blijft mogelijk, maar verder moet het plein minder uitnodigend worden voor autoverkeer. Wel geldt dat parkeermogelijkheden pas kunnen verdwijnen als elders vervangende voorzieningen gerealiseerd zijn. Voor de inrichting wordt verder gestreefd naar een verwantschap met het winkelgebied om zo een samenhangend weefsel van straten en pleinen in de binnenstad te creëren.

4.1.2 Streefbeeld Kadegebied

In het havengebied wordt gestreefd naar het behoud en waar mogelijk het versterken van het historische karakter en de kenmerkende bebouwing die hier aanwezig is. Het monumentale karakter van de haven en de omringende wanden moet optimaal tot z'n recht komen. Dit zal onder meer gerealiseerd worden door het tegengaan van parkeren aan de kades, waardoor in een deel van het kadegebied het beeld van een wandel-, flaneer- en verblijfsgebied versterkt zal worden. Binnen dit deel van het plangebied is gemotoriseerd (vracht-)verkeer van secundair belang.

Wat het streefbeeld voor de bebouwing betreft staat behoud van de bestaande eigenschappen voorop. Handhaving van de bestaande diversiteit in bebouwingsvormen en -kenmerken, zoals de individueel herkenbare gevels, is wenselijk. Daarbij dienen bestaande rooilijnen gehanteerd te worden. Nieuwbouw moet wat betreft maatvoering, gevelindeling en kapvorm worden gerelateerd aan de omliggende bebouwing en ook de bestaande verticale samenhang en geleding van gevels moeten worden gehandhaafd. De private natuurstenen stoepen en trappen zijn kenmerkend voor het havengebied en deze dienen, evenals de bestaande geveldetaileringen dan ook te worden behouden. Zo ook de monumentale bomen in de achtertuinen van een aantal panden aan de kaden.

Verder wordt voor de J. Antonides v.d. Goeskade een sterkere relatie met het water voorgestaan. Vanwege het beperkte zicht vanaf de kade op het water, verdient een hogere mate van transparantie een overweging.



Foto 19: Uniformiteit M. Smallegangesbuurt/Bastion



Figuur 27: Relatie tussen Havengebied en Randzone

4.1.3 Streefbeeld M. Smallegangesbuurt

De verblijfsfunctie is binnen deze wijk zeer belangrijk. Weliswaar is ze voor de auto ten dele toegankelijk, maar deze zal zich moeten aanpassen aan het verblijfskarakter. In de huidige situatie wordt niet in de straten geparkeerd, maar met name op binnenpleintjes. Hierin zijn geen veranderingen voorzien.

Streefbeeld voor deze buurt is het behouden van de bestaande kwaliteiten zonder nieuwe ontwikkelingen tegen te werken. De rustige uitstraling van de wijk, waardoor ruimtelijke samenhang in het straatbeeld ontstaat, komt doordat er weinig auto's geparkeerd staan in de openbare ruimte. Toch moet er ook ruimte zijn voor incidentele doorontwikkeling. Bij eventuele vernieuwing moet wat betreft maatvoering, gevelindeling en kapvorm worden gerelateerd aan de omliggende bebouwing. Teveel van hetzelfde kan echter averechts werken voor de beleving van de openbare ruimte en juist in deze gevallen is schaalverkleining gewenst. De incidentele verkoop van huizen zou de monotonie van het architectonische beeld kunnen doorbreken en accenten in het geheel laten ontstaan. Mogelijkheden voor verkoop liggen tijdens renovatie, waarbij de concretisering van deze accenten door marktpartijen plaats kan vinden. Door geen actief beleid te voeren zal dit een langzaam proces zijn. Dit proces biedt tevens mogelijkheden om een variatie in de bewonerssamenstelling te stimuleren. Voor geheel nieuwe ontwikkelingen biedt de M. Smallegangesbuurt geen ruimte.

Een veel voorkomend probleem in de stedelijke omgeving zijn achterkantsituaties. Daar waar achterzijden grenzen aan de openbare weg is speciale aandacht nodig voor erfafscheidingen. In de huidige situatie zijn namelijk in het openbare gebied een aantal locaties aanwezig die als sociaal minder veilig kunnen worden beschouwd. Het gaat hierbij voornamelijk om achterkantsituaties die door te veel of achterstallig groen onvoldoende overzichtelijk zijn. Een zorgvuldig beheer van het buurtgroen en de verlichting kan voldoende zijn om ongewenste situaties te voorkomen.

4.1.4 Streefbeeld Randzone

De Randzone, in het Masterplan Binnenstad ook wel de 'buitenstad' genoemd, kent deze benaming omdat het buiten de historische stadsgrenzen valt. De huidige noordgrens van het plangebied, de Ringbaan-West, is historisch gezien niet de stadsgrens. Door te erkennen dat de 'buitenstad' een op zichzelf staande zone is, kan deze ook als zodanig op een unieke manier ingericht worden, zodat het gebied kan bijdragen aan de diversiteit en aantrekkelijkheid van de stad Goes.

Belangrijk onderdeel van dit gebied is het Molenplein. De ruimtelijke kwaliteit zou kunnen worden verbeterd. De locatie is geen ruimtelijke geheel met de directe omgeving. Behalve de voorzijde van de supermarkt en de hierbij horende appartementen, grenzen aan het plein voor de rest alleen achterzijden van de Zaagmolenstraat en de M. Smallegangesbuurt. Het ontbreken van logische loopverbindingen zorgt ervoor dat het plein niet direct met de binnenstad verbonden is. Omdat een plein op deze plek een hogere potentie heeft dan de huidige verschijningsvorm, kan er in de verre toekomst gekeken worden naar een nieuwe invulling voor delen van deze locatie. Het terugbrengen van de parkeercapaciteit zou tot de mogelijkheden kunnen behoren. Op dit moment heeft dit plein echter een onmisbare functie als parkeervoorziening. Er kan dan ook pas een herinrichting plaatsvinden als alternatieven voor het parkeren zijn gerealiseerd. Ook het fietsverkeer zou beter gefaciliteerd kunnen worden door een duidelijke en logische route over het plein te creëren.

Verder bevindt zich op het terrein, ter plaatse van de oude vestestructuur, een bedrijf voor natuursteenverwerking. Door het bescheiden bedrijfsoppervlak valt het bedrijf onder milieucategorie 3.1, maar hoort desondanks niet thuis in de directe nabijheid van een woonwijk. Als op termijn een herinrichting van het Molenplein en een herstel van de oude vestestructuur plaats gaat vinden heeft verplaatsing de voorkeur. Hiertoe worden vanuit de gemeente nog geen initiatieven genomen.

Bij een mogelijke toekomstige herinrichting van het Havengebied Goes zal de discussie doorgetrokken worden naar de Randzone. Daarmee ontstaat een uitgelezen kans om het Havengebied en de Randzone aan de binnenstad te koppelen. Water kan hierbij een richtinggevend element zijn, waardoor ook een rol voor recreatieve nevendoeleinden weggelegd is. Het deels terugbrengen van de historische structuren dat in het Masterplan wordt voorgestaan, kan ook in dit gebied van toepassing zijn. De contouren van de oude stadsgrens kunnen op eigentijdse wijze teruggebracht worden, maar dit mag niet ten koste gaan van hedendaagse ontwikkelingen. De historische en de nieuwe situatie zullen zorgvuldig op elkaar afgestemd moeten worden. In het kader van het Masterplan Havengebied Goes zal studie worden verricht naar een nadere invulling van de Randzone.

Bij de J. Antonides v.d. Goeskade en de Nieuwstraat zal de entree onder invloed van een toekomstige herinrichting van het Havengebied een ander, minder uitgesproken karakter krijgen. De genoemde ontwikkelingen zullen waarschijnlijk buiten de planperiode vallen.

4.1.5 Veste

Dit deelgebied zal aan de orde komen bij paragraaf 4.2.3 Streefbeeld water- en groenstructuur.



Foto 20: Inmiddels gesloopt bedrijfspand op de hoek Ringbaan-West - J. Antonides. v.d Goeskade

4.2 Streefbeelden functies

In deze paragraaf wordt het streefbeeld per functie beschreven.

4.2.1 Streefbeeld bedrijvigheid / voorzieningen

Aangezien de woonfunctie in Binnenstad-Noord de belangrijkste functie is, heeft de gemeente het streven geen milieuhinderlijke bedrijven in de kern toe te staan. Als algemeen principe worden milieucategorie 1 en 2 bedrijven toelaatbaar geacht in een woongebied. Voor bedrijven met een hogere milieucategorie worden de mogelijkheden bezien om deze te verplaatsen naar een locatie buiten het plangebied. Mede hieraan uitvoering gevend is het voormalige bedrijfspand op de hoek Ringbaan-West - J. Antonides v.d Goeskade gesloopt. De weinige bedrijven die zijn overgebleven kunnen gezien de ligging, aard en omvang op de huidige locatie vooralsnog gehandhaafd blijven.

Hoewel veel winkelpanden in Goes een bovenverdieping hebben bewoonbaar is of was, zijn er op dit moment slechts een klein aantal bewoond. Het wonen boven winkels is belangrijk voor de leefbaarheid, de levendigheid en de beeldkwaliteit van de binnenstad. Het voorkómen van leegstand van de woningen heeft vooral na sluitingstijd van de winkels positieve gevolgen. Het winkelgebied heeft dan een aantrekkelijk straatbeeld en maakt geen verlaten indruk, wat bevorderlijk is voor de sociale veiligheid. Om de eigenaren van panden te stimuleren om deze functie weer terug te brengen heeft de gemeente de eigenaren van de panden in een deel van de binnenstad verzocht mee te werken aan een onderzoek. Met de uitkomsten kon beoordeeld worden of het haalbaar is de bovenverdieping van een pand (opnieuw) bewoonbaar te maken. Als resultaat hiervan geldt er een regeling voor subsidiëring van verbouwprojecten die de woonfunctie op de bovenverdieping terugbrengt. Inmiddels is aan enkele projecten in de binnenstad financiële steun toegekend.

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. Gedacht dient dan onder meer te worden aan traditionele vrije beroepen. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen zal dit gebruik in de toekomst alleen maar toenemen. Bovengenoemde activiteiten worden, in dit overgangsgebied tussen het centrum en de stadsrand, wenselijk geacht in verband met de leefbaarheid met in acht name van de hinder die het gebruik oplevert voor het woonmilieu en de afbreuk die doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Activiteiten die een onevenredige hinder voor het woonmilieu en onevenredige afbreuk van het woonkarakter van de wijk of buurt veroorzaken zijn niet toegestaan.

4.2.2 Streefbeeld wonen

In Binnenstad-Noord is wonen de toonaangevende functie. De woonkwaliteiten in dit gebied dienen minimaal behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Hierbij wordt uiteraard ook gestreefd naar een sociaal veilig woonklimaat. Een actief beheer van de openbare ruimte draagt bij aan het vermijden van achterkantsituaties aan de openbare weg en het creëren van overzichtelijke en hoogwaardige openbare ruimten zijn hierbij van belang. Ook voor woningen geldt dat bij het behouden van karakteristieken tevens ruimte moet zijn voor doorontwikkeling, bijvoorbeeld in de vorm van schaalverkleining. Ook de kavels van het huidige ROC en Huize Den Berg kunnen met inachtneming van nader te stellen randvoorwaarden opnieuw worden ingevuld. Voor een hoogwaardig woonmilieu zal ook parkeren rechtstreeks aan nieuwbouw en herstructurering gekoppeld worden.

Bij een toekomstige herinrichting van het Molenplein is het mogelijk om de woonfunctie verder te ontwikkelen. Woningbouw op deze locatie kan ruimtelijk echter niet los gezien worden van de toekomstige herontwikkeling van het, ten noorden van de Ringbaan-West gelegen Havengebied Goes. Omdat de functie wonen dominant is in de deelgebieden Molenbuurt en het gebied rond de Nieuwstraat, is de visie voor 'Wonen' in principe al aangegeven in paragraaf 4.1: 'Streefbeelden deelgebieden'.



Figuur 28: Historische kaart van de vestingstad Goes (jaartal onbekend)



Figuur 29: Mogelijke ontwikkelingen voor Binnenstad-Noord volgens het Masterplan

4.2.3 Streefbeeld water en groen

De historische structuur van de singels zoals weergegeven in figuur 28 is niet meer zichtbaar aanwezig. Door het opstellen van een inrichtings- en beheersplan, zoals dit in het groenstructuurplan wordt voorgestaan, moeten enige aanpassingen die uiteenlopende ontwikkelingen in het verleden in de oorspronkelijke structuur zijn aangebracht, worden heroverwogen. Er wordt gestreefd naar een afgewogen afstemming van het historisch ontwerp op de hedendaagse behoeften en de plannen voor de toekomst. Dit herstel is belangrijk voor de belevingswaarde voor bezoekers en bewoners van de binnenstad.

Binnen het herstellen van de historische structuren neemt het noordelijke deel van de binnenstad een aparte plaats in. Hier is de vestestructuur namelijk nagenoeg verdwenen. De voormalige vestingswerken liepen globaal gesteld vanaf de molen via het bastion en de M. Smallegangesbuurt, richting de Sint Maartensburg. Het water dat vanaf de noordzijde de stad in stroomt, kan bij een eventuele herinrichting mede richtinggevend zijn. Ook het deels terugbrengen van het water in het Zoute Vestje kan in dit plan betrokken worden. Naast de genoemde streefbeelden zijn ook voor de Randzone ontwikkelingen mogelijk. Deze zijn te lezen in paragraaf 4.1.4: "Randzone".

Ook nabij de Westwal en Ravelijn de Groene Jager, die van oudsher door water omgeven was, liggen mogelijkheden voor het herstellen van de structuur. Dit herstel kan zowel in de vorm van groen als water plaatsvinden, zodat de historische functie van Ravelijn de Groene Jager weer herkenbaar wordt.

De aanleg van meer stedelijke groenelementen binnen de historische stadsgrenzen -zoals het groenstructuurplan aangeeft- is gewenst. De straten en pleinen in de binnenstad hebben, een uitzondering daargelaten, een stenig karakter. Verschillende locaties, bijvoorbeeld de Beestenmarkt, hebben potentie om als een groene ruimte ingericht te worden. Ook bestaande of mogelijk toekomstige binnenterreinen behoren hiertoe. Een groene inrichting, passend bij het karakter van deze locaties kan voor variatie in de openbare ruimte zorgen en de aantrekkelijkheid daarmee verhogen. Zo kan de rust die uitgaat van de beslotenheid van deze ruimten, optimaal benut worden. De groene locaties kunnen daarmee gaan fungeren als groene oases die de link vormen tussen de groene flanken van de binnenstad.

4.2.4 Streefbeeld recreatie

Stadspark de Veste en de Havenkade zijn voor Binnenstad-Noord de meest relevante verblijfsgebieden. De wallen van het stadspark vormen grote, vrijwel aaneengesloten groengebieden. Ze fungeren als uitloopgebied voor het stadscentrum en de omliggende gebieden en zijn het enige groen van formaat in de binnenstad. Bij de ontwikkelingen in het park die in de paragraaf water- en groenstructuur beschreven staan zal ook de recreatieve functie van het stadspark een belangrijke rol spelen. Ruimtelijke tegenhangers hiervan zijn de kades, die van oudsher al voor stedelijke activiteit zorgden en ook nu een meer stenig, stedelijk karakter zullen krijgen. In de toekomst zal met name de Turfkade meer de functie krijgen van verblijfsgebied. Samen met de Grote Kade kan een primair verblijfsgebied worden gecreëerd door een autoluw straatbeeld met onder andere nieuwe vormen van daghoreca.

Momenteel wordt nagedacht over de herinrichting van een aantal pleinen in de Goese binnenstad. Hierbij zal aan iedere ruimte een eigen karakter worden gegeven. Deze verschillende karakters moeten aldus zorgen voor afwisseling in binnenstad. Echter, de verschillende openbare ruimten moeten wel als samenhangend geheel herkenbaar zijn door de functie van het gebied middels afstemming van de inrichting op de omgeving, te versterken. In de toekomst zal de Beestenmarkt, door de verschuiving van de parkeercapaciteit in de binnenstad, een hogere verblijfskwaliteit krijgen door er een groen verblijfsplein van te maken waar ook plaats is voor kleinschalige evenementen.

Ook aan het Molenplein kan bij een eventuele toekomstige herontwikkeling mogelijk een bijkomende recreatieve invulling gegeven worden. Zoals ook bij het deelgebied 'Randzone' al aangegeven is, is de relatie met het Havengebied Goes hierbij belangrijk en kan water een rol gaan spelen.



4.2.5 Streefbeeld verkeer

Autoverkeer

De bereikbaarheid van de binnenstad is van wezenlijk belang om bezoekers te trekken om zo het voorzieningenniveau te onderhouden. Daarvoor is een heldere verkeers- en parkeerstructuur nodig die zorgt voor een goede ontsluiting en overlast door verkeer voorkomt. Zo wordt in het GVP gestreefd naar een concentratie van parkeerplaatsen en een verbetering van de doorstroming nabij de Ringbrug (mogelijk als aquaduct). Als het kruispunt Ringbaan-West - Westhavendijk westwaarts wordt verplaatst, kan er een directe aansluiting Ringbaan-West - Molenplein worden gerealiseerd. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk. De groenzone tussen de ringbaan en de Zaagmolenstraat zal erdoor veranderen. Het is ook niet uitgesloten dat het groen ter plekke van de voormalige bedrijfslocatie waar de ringbaan de J.A. van der Goeskade raakt, eveneens voor de aanpassing van de wegenstructuur nabij het kanaal ten dele 'op de schop moet'.

Thans wordt al gedacht aan een verbetering van de verkeersveiligheid en oversteekbaarheid en bevordering van de doorstroming. Concreet wordt dat mogelijk vormgegeven door het toepassen van rotondes evt. gecombineerd met fietstunnels op belangrijke routes zoals de Troelstralaan - Westerstraat. Met name als bij een toekomstige herontwikkeling van het Havengebied Goes de relatie met de binnenstad belangrijker wordt, zal het functioneren en de verschijningsvorm van de ringbaan hierop afgestemd moeten worden. Zo kan de daadwerkelijke entree van de binnenstad door een versterkte relatie verplaatst worden.

Aan de zuidzijde van het gebied wordt de binnenstad momenteel ontsloten via een centrale ontsluitingsweg van de 's-Heer Hendrikskinderdijk - Middelburgsestraat, via de Westwal naar de Piet Heinstraat. In het GVP is sprake van het doortrekken van de Ringbaan-West parallel aan, en zuidelijk van de Edisonstraat, door het Marconigebied. Hierdoor zal de centrale ontsluitingsweg haar functie als ontsluitingsweg verliezen en kan de route worden ingericht als verblijfsgebied. Deze ontwikkeling zal mede de leefbaarheid in het plangebied in gunstige zin beïnvloeden.

Parkeervoorzieningen

Autoverkeer dat op zoek is naar een parkeerplaats verplaatst zich hiervoor door de historische, smalle straten die hier vaak niet op zijn ingesteld. Dit 'zoekende' autoverkeer en de auto's die geparkeerd staan in de binnenstad, hebben een negatief effect op het ruimtelijk beeld én het functioneren van de binnenstad. De visie voor de toekomstige situatie behelst het terugdringen van het parkeren tot de rand van het centrum door daar voldoende capaciteit aan te bieden, in combinatie met het autovrij maken van een aantal in de verblijfsgebieden in het centrum, zoals de Beestenmarkt. Er wordt verder gestreefd naar alleen bestemmingsverkeer en geen doorgaand verkeer in de binnenstad. Dit zal vele conflictsituaties zoals deze nu voorkomen tussen autoverkeer en langzaam verkeer verbeteren en er zal een toename zijn van de verblijfs- en beleevingskwaliteit van de openbare ruimten. Een parkeervoorziening zoals het Molenplein kan echter pas verdwijnen als er een alternatief beschikbaar is. Het autoverkeer uit het straatbeeld, maar wel in de nabijheid van de woning is van belang voor het creëren van een hoogwaardig woonmilieu. Een mogelijke oplossing zou een parkeerkelder op de kavel van Huize Den Berg kunnen zijn. Dit kan ertoe bijdragen dat in de binnenstad geen eenzijdige bewonersgroep ontstaat.

Openbaar vervoer

Een uitbreiding van het aantal busroutes en bushaltes wordt niet voorgestaan. De bestaande haltes zijn op redelijke afstand van het plangebied gesitueerd. Bovendien zijn de straten van de binnenstad vaak te smal om een bus doorheen te leiden. Wel zal het gebruik van het openbaar vervoer gestimuleerd worden door onder andere de looproutes tussen de haltes en de binnenstad te verbeteren.

Langzaam verkeer

Voetgangers en fietsers zijn kwetsbare groepen in het verkeer en bij de inrichting van het openbaar gebied zal dan ook extra aandacht besteed worden aan deze doelgroepen. Omdat de straten afgestemd zijn op de oorspronkelijke vervoerswijzen, leidt dit tot conflictsituaties. Door de ligging tussen de wijk Goese Polder en het centrum wordt het plangebied namelijk veel gebruikt door fietsverkeer. Mogelijkheden zijn het upgraden van de looproutes tussen de binnenstad en zowel de haltes van het openbaar vervoer als de parkeerplaatsen. Om fietsgebruik te stimuleren, is het van belang om te zorgen voor aantrekkelijke fietsroutes en voldoende stallingsmogelijkheden. Ook langs de Ringbaan-West is met het oog op de veiligheid en aantrekkelijkheid een heldere en complete fietsrouting gewenst.

Bij het geheel of gedeeltelijk verplaatsen van Huize Den Berg en de onderwijsfunctie van het R.O.C. aan de Nieuwstraat ontstaat tevens de mogelijkheid om een "doorsteek" van de 's-Heer Hendrikskinderenstraat tot de Westwal te creëren. Hierbij zou gedacht kunnen worden aan een verbinding alleen voor fiets- en voetverkeer.

5 MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Wet Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal tien 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). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen tien jaar worden voorzien.

Industrielawaai

Nabij het plangebied bevindt zich een gezoneerd industrieterrein, het Havenindustrieterrein.

De uiterste noordoosthoek van het plangebied bevindt zich nu nog binnen de zone van dit industrieterrein. Dit betekent dat, indien op die plaats binnen de zone nieuwe mogelijkheden worden geschapen (of bestaande aangepast) om milieugevoelige bestemmingen (meestal woningen) te bouwen, een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd om na te gaan of de geluidsbelasting vanwege dit industrieterrein niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien dit het geval blijkt te zijn, mag daar slechts onder bepaalde voorwaarden, na het verkrijgen van een hogere waarde, worden gebouwd. Uit akoestisch onderzoek (zonemodel bestaande situatie) blijkt dat de 50 dB(A)-contour in het plangebied niet wordt overschreden.

De intentie bestaat om het Havenindustrieterrein om te vormen tot een woongebied (Waterstad). Reeds tijdens de eerste fase van deze transitie zullen maatregelen worden getroffen waardoor de 50 dB(A)-contour nog verder van het plangebied vandaan komt te liggen.

5.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Aangezien het voorliggende plan met name de bestaande situatie conserveert zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd. In de bestaande situatie ligt de situering en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen immers vast. De eerder genoemde onderzoekslocaties () zullen te zijner tijd worden onderzocht op de effecten van milieuhinder.

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. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Grondwatersysteem

Het huidige maaiveld van het plangebied ligt op een niveau van gemiddeld +0,50 m tov NAP. Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type dun/zoet. In het gebied is een "dunne zoete bel aanwezig". Er zijn geen gevallen bekend van enige grondwateroverlast binnen

het bestemmingsplan Noord. Het grondwaterpeil in het bestemmingsplan Noord bedraagt ongeveer - 0,80 m NAP vast peil.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt deel uit van verschillende peilgebieden. In de haven is sprake van een vast peil van NAP-1,30m, in de Westvest van NAP-0,80m en in de vest bij de molen van NAP-1,45m. Het noordoostelijk deel van de binnenstad valt binnen een peilgebied met een (vast) peil van NAP-1,70m. De streefpeilen gelden alleen voor primaire waterlopen.

Het lokale streefpolderpeil is, volgens opgave van het Waterschap Zeeuwse Eilanden, circa -0,80 m t.o.v. NAP. De gemiddelde drooglegging in het gebied bedraagt circa. 1,30 m uitgaande van een maaiveldhoogte van +0,50 m NAP en is daarmee voldoende. Ter plaatse van de haven is de gemiddelde drooglegging circa 2,20 m, de hoogte is gerelateerd aan de aanwezige kademuur tot dit peilgebied behoort het gehele haven- en industriegebied.

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

Waterhuishouding/waterkwantiteit (waterberging)

Het waterschap heeft het regionale watersysteem getoetst aan de normen voor wateroverlast die in het kader van het Waterbeheer 21e eeuw zijn vastgesteld. De norm voor bebouwd gebied is 1:100 dwz dat bebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. Gebleken is dat het systeem op hoofdlijnen voldoet aan de normen en binnen het plangebied geen gronden zijn gelegen die gevoelig zijn voor wateroverlast.

De toetsing betreft het functioneren van het regionale watersysteem op hoofdlijnen en geeft geen inzicht in lokale knelpunten. Daarom gaat het waterschap in 2006 nader onderzoek verrichten naar de lokale knelpunten in de waterafvoer in en rond de kernen. Dit onderzoek zal in nauw overleg met de gemeente opgepakt worden.

Regen- en afvalwatersysteem

In het bestemmingsplan binnenstad noord is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

In de toekomst zal bekeken moeten worden of het mogelijk is het schone regenwater afkomstig van daken en wegen via regenwaterriolen af te voeren.

De gemeente goes heeft het voornemen om in 2006 een afkoppelkansenkaart voor heel goes te maken. Met behulp van deze quick scan ontstaat een beeld waar kansen zijn verhard oppervlak af te koppelen van het gemengd rioolstelsel en waar mogelijk rechtstreeks op het oppervlaktewater te lozen..

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Het plangebied Binnenstad-Noord ligt in een gebied, waarbij stedelijke ontwikkelingen een hoog inspanningsniveau vergt. Het gebied ligt op een hoogte van circa 0 tot 1 meter boven Normaal Amsterdams Peil.

Waterplan Goes 2005-2010

De gemeente Goes heeft samen met het Waterschap Zeeuwse Eilanden het Waterplan Goes 2005-2010 opgesteld. Hierin wordt eveneens als in het provinciale waterhuishoudingsplan gestreefd naar duurzame watersystemen: watersystemen die nu en in de toekomst de afgesproken functies kunnen vervullen en voldoen aan die er aan gesteld worden. In het gebied zijn geen kansen voor water, waterberging en retentie is niet mogelijk gezien de hoogte ligging van het gebied.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden is aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" een advies voor Binnenstad-Noord gegeven. In onderstaande tabel is het wateradvies verwerkt.

THEMA	WATERDOELSTELLING	TOETSING
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau	In de tabel dient aangegeven te worden hoe in het plan is omgegaan met de waterkering (kernzone en beschermingszone).
Wateroverlast	- Reductie wateroverlast - Het plangebied is op de provinciale waterkansenkaart niet aangegeven als aandachtsgebied voor waterhuishouding	In de binnenstad-noord zijn geen problemen met wateroverlast.
Riolering	TRITS (vasthouden, bergen en afvoeren)	De bestaande riolering is gemengd. Voor nieuwe plannen zoveel mogelijk afkoppelen naar 1. hergebruik door in de woningen een grijswater-bassin toe te passen; 2. infiltratie; 3. afvoeren naar oppervlaktewater in directe omgeving; 4. via hemelwater-transportbuis. Regenwater wat alsnog op de gemengde riolering gaat lozen dient altijd gescheiden aangeboden te worden. Op termijn is er dan de mogelijkheid om verhard oppervlak af te koppelen. Bij afstromend hemelwater geeft de afkoppelbeslisboom van het waterschap aan of er al dan niet een filtervoorziening nodig is. Het IOP gaat voor bestaand bebouwd gebied uit van een gemiddeld afkoppelpercentage van 1% per jaar. Bij vervanging van de riolering en herstructureringsprojecten dient hier uitwerking aan gegeven te worden. Gezien het potentiële bergingsvolume van de vesten en de haven kan er vooralsnog van uitgegaan worden dat er voldoende capaciteit is om het afgekoppelde hemelwater te bergen.
Watervoorziening	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebrek op de behoefte aan water.	Niet van toepassing
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen; Reduceren verdrinkingsrisico's	Het aspect volksgezondheid is hier niet aan de orde. De waterbodems van de vesten zijn gebaggerd. Het behouden van voldoende waterdiepte heeft ecologisch een positief effect. Gezien het karakter van de haven is een kade gewenst.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling.	Het peilregiem van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied.
Grondwater	Tegengaan van grondwateroverlast	Geen grondwateroverlast bekend.

overlast		
Oppervlakte - water kwaliteit	Goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Het water van de veste is zoet. Alle overstorten zijn afgelopen jaren gesaneerd. Het water is voedselrijk "eutroof" dat komt omdat er bijna geen doorspoeling is. De aanwezigheid van de "karper" zorgt ervoor dat planten niet hechten, de waterbodem wordt opgewoeld. De waterkwaliteit kan verbeterd worden door doorspoeling in het water te creëren. Dit kan door het afkoppelen van woningen (de buis het liefst zo hoog mogelijk in laten komen). Voor de veste wordt uitgegaan van het middelste ecologische ambitie niveau, er is sprake van een vast waterpeil.
Grondwater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Verontreinigende lozingen vinden niet plaats
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Verdroging is hier niet aan de orde
Natte Natuur		Er zijn geen natuurgebieden in het plangebied aanwezig. Dit aspect is dus niet aan de orde.
Onderhoud wateren		Het onderhoud van de vesten wordt uitgevoerd door de gemeente/waterschap.

5.4 Bodemverontreiniging

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig 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 locaties die mogelijk in de toekomst ingericht worden voor woningbouw dan wel gehersstructureerd worden ten behoeve van woningbouw zullen ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning onderzocht worden op mogelijke bodemverontreiniging.

In de gedempte vest op de hoek van de Westsingel en de Nieuwstraat bevindt zich een voormalige stortplaats. Het gebied is ingericht als groen- en wandelgebied.

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 diersoorten in het plangebied voorkomen en wat de effecten van de ingreep zijn, op het voortbestaan van de voorkomende soorten.

Het gebied Binnenstad-Noord betreft een deel van het stadscentrum van Goes. In het plangebied bestaan verschillende functies, zoals wonen, werken, winkelen, verkeer. De aanwezige natuurlijke elementen bestaan voornamelijk uit een stedelijke groenvoorziening die intensief wordt onderhouden. Het water aan de Westsingel en het Vestje bij de molen zijn waardevol en hebben met de aanwezige flora en fauna een beschermde status. Dit geldt ook voor de muurbeplanting op de kademuren van de haven.

Aangezien het voorliggende plan met name de bestaande situatie conserveert zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

5.6 Externe veiligheid

Wetgeving.

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG). De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

Op basis van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 1996" dient de bijdrage van nieuwe ontwikkelingen indien deze gelegen zijn binnen een zone van 200 meter van de as van de transportroute te worden getoetst aan de oriënterende waarde van het groepsrisico (GR). Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz. bij vertienvoudiging van het aantal slachtoffer neemt de kans met een factor 100 af. Tevens mogen er binnen de plaatsgebonden risico (PR) contour van 10^{-6} /jaar (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Bij buisleidingen dient rekening gehouden te worden met een bebouwingsafstand en een toetsingsafstand. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd.

Wegen

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Ringbaan-West die op dit moment nog is aangewezen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats mag vinden.

In juli 2005 is het voorstel tot actualisatie van de route voor het vervoer gevaarlijke stoffen in de provincie Zeeland ontvangen. Hieruit blijkt dat de Ringbaan-West route voor vervoer van gevaarlijke stoffen is komen te vervallen.

Spoorlijn Vlissingen - Roosendaal

Over de Zeeuwse spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Onderzoek heeft uitgewezen dat bij een vervoer van 4450 wagons LPG de 10^{-6} contour voor het Plaatsgebonden Risico niet wordt overschreden (deze ligt op het spoor). Binnen een zone van 250 meter vanaf de spoorlijn vindt een overschrijding van het Groepsrisico plaats met ongeveer een factor 2.

Het plangebied ligt op circa 750 meter vanaf het hart van het spoormeter en ruim buiten deze afstanden.

Waterwegen

Waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Buisleidingen

Buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

BRZO en bedrijven

In het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO 1999) staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden (nog) strengere regels dan normaal.

Er wordt binnen de groep BRZO-bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie. De lichtere categorie wordt ook wel PBZO (preventiebeleid zware ongevallen) – bedrijven genoemd, omdat ze een preventiebeleid moeten hebben en een veiligheidsbeheersysteem (VBS). Voor bedrijven van de zware categorie geldt dit ook, maar deze moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport (VR) opstellen. Die bedrijven worden daarom ook wel VR(plichtige)-bedrijven genoemd.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen BRZO bedrijven gelegen.

Bevi

Het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteiteisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is in werking getreden per 27 oktober 2004.

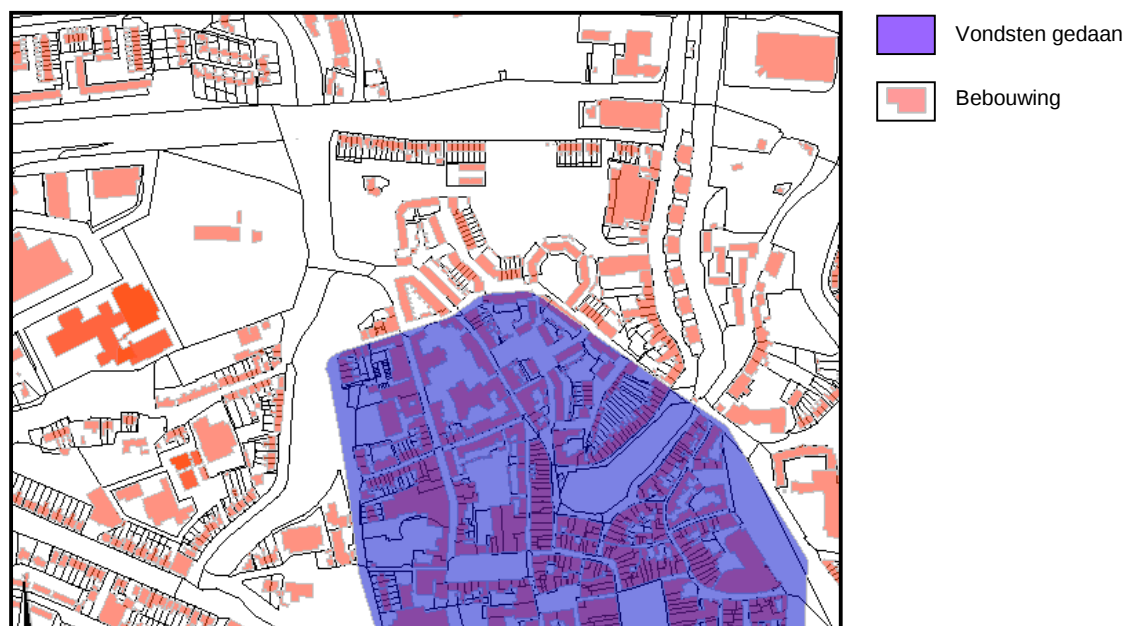
Doel van dit besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen beperken tot een aanvaardbaar minimum.

Het BEVI is van toepassing op vergunningplichtige (op grond van de Wm) risicovolle bedrijven en de nabijgelegen gevoelige objecten. Zogenaamde 8.40 Wm-(meldingsplichtige) inrichtingen vallen niet onder de werking van het Besluit. Bij vaststelling van een besluit op grond van de WRO moet met de externe afstanden die voortvloeien uit dergelijke 8.40 amvb's wel rekening worden gehouden.

Inrichtingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gelegen.

Figuur 32: Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)



Figuur 33: Archeologische Monumentenkaart (AMK)

5.7 Archeologie

De ruimtelijke plannen voor de komende tien jaar zijn van grote invloed op het bodemarchief. Enerzijds vormen ze een bedreiging voor het archeologisch erfgoed, anderzijds bieden ze de mogelijkheid voor onderzoek naar het verleden, het in stand houden van monumenten en een betekenisvolle inrichting van de ruimte.

Slechts 1% van de archeologische monumenten is goed zichtbaar in het landschap. De meeste monumenten, zo'n 99%, bevinden zich voor het oog verborgen in de bodem. In de loop der tijd zijn bij nieuwbouw, wegaanleg, ontgrondingen, egalisatie en diepploegen veel vindplaatsen verdwenen. Met name de laatste vijftig jaar verdwijnt het verleden in een steeds sneller tempo. Archeologische resten vormen de belangrijkste kennis over het grootste deel van het verleden. Omdat het bodemarchief een onvervangbaar gezamenlijk goed is, zijn we met zijn allen verantwoordelijk voor het behoud ervan. Zo wordt voorkomen dat Nederland in toenemende mate een landschap zonder verleden wordt. De overheid stelt met de Monumentenwet en planologische bescherming delen van het bodemarchief veilig voor de toekomst. De gezamenlijke zorg voor ons bodemarchief wordt gestimuleerd door het Verdrag van Malta.

Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en om de bodem (Streekplan Zeeland, 1997). Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed. Verder dienen de consequenties voor het archeologisch bodemarchief te worden nagegaan.

Met behulp van de Indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW) en de Archeologische Monumentenkaart (AMK) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de IKAW is het plangebied grotendeels aangeduid als een gebied met een hoge trefkans op archeologische waarden. Het grootste deel van de Zaagmolenstraat en de noordelijke punt van de Molenbuurt zijn aangeduid als een gebied met een middelhoge trefkans. In figuur 32 zijn deze zones te zien. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en wijzigingen van bestaande zal rekening gehouden moeten worden met de archeologische waarden van een gebied, zeker als het gaat om gebieden met een middelhoge en een hoge trefkans. In die gebieden is altijd onderzoek geboden. Op dit moment (en voor de inwerkintreding van het voorliggende plan) is dat voor derden nog geen verplichting. Echter in de naaste toekomst na herziening van de Monumentenwet, zal dit wel het geval zijn. Plannen voor deze gebieden komen in het reguliere adviestraject van archeologisch bodemonderzoek.

Op de AMK staat een deel van Binnenstad-Noord in paarsblauw aangegeven als een gebied waar reeds archeologische vondsten gedaan zijn en dus van hoge archeologische waarde is. Op figuur 33 is te zien om welk deel van het plangebied het hier gaat. Bij gebieden die paarsblauw zijn gekleurd is, bij voornemens die gepaard gaan met verstoring van de bodem, altijd vooronderzoek nodig. Ook plannen voor deze gebieden komen in het reguliere adviestraject.

Aangezien het voorliggende plan met name de bestaande situatie conserveert, zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd.

5.8 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 19 juli 2001 is het besluit 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.

Besluit luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten hebben op de gezondheid. Bij nieuwe bestemmingen langs wegen mag geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Ook indien wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur of structurele veranderingen in de verkeersintensiteiten plaatsvinden, mag dit niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden bij bestaande (gevoelige) functies.

Gevoelige bestemmingen

De staatssecretaris van VROM merkt bij brief van 30 september 2004 de volgende locaties aan als voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen:

1. woningen of bouwwerken die voor bewoning worden gebruikt,
2. gebouwen voor kinderopvanginstellingen,
3. gebouwen voor gezondheidszorginstellingen,
4. gebouwen voor onderwijsinstellingen of
5. sportterreinen.

Het bestemmingsplan "Binnenstad-Noord" is een beheersplan en voorziet **niet** in de bouw van woningen of andere gevoelige bestemmingen.

Onderzoeksmethode

De luchtkwaliteit kan worden berekend met behulp van het CAR II-programma (versie 5.1.0). Dit programma is ontwikkeld door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) in opdracht van het Directoraat-Generaal milieubeheer, Directie Lucht en energie. Het CAR II-programma geldt als het standaardrekenprogramma voor luchtkwaliteit. Het programma kan onder meer berekeningen uitvoeren voor de maatgevende stoffen fijn stof en stikstofdioxide. Hierdoor is het programma slechts geschikt voor het verkrijgen van een algemeen beeld van de luchtkwaliteit en voor het opsporen van knelpunten. Het CAR II-programma is toepasbaar voor berekeningen van concentraties op een afstand van het immissiepunt tot de wegas van minimaal 5 en maximaal 30 meter (voor snelwegen geldt maximaal 400 meter). De berekende concentraties gelden voor een hoogte van 1,5 meter boven maaiveld. De invloed van de hoogte van de bebouwing is verwerkt in de verschillende wegtypes die in het programma ingevoerd kunnen worden.

Het CAR II-programma gebruikt o.m. de volgende parameters om de luchtkwaliteit te bepalen:

- de verkeersintensiteit
- de samenstelling van het verkeer (personenauto's, vrachtverkeer, autobussen)
- het aantal parkeerbewegingen
- het snelheidstype
- het wegtype
- de bomenfactor.

Wijziging verkeersstructuur/intensiteiten/omgevingsparameters

Het nieuwe bestemmingsplan biedt **niet** de mogelijkheid tot het aanleggen of wijzigen van een openbare weg. Het kent ook **geen** nieuwe bestemmingen die zullen kunnen leiden tot een toename van de verkeersintensiteit. Evenmin zal het de parameters, die van belang zijn om de luchtkwaliteit te bepalen, wijzigen.

Aanvulling

Het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is op 5 augustus 2005 van kracht geworden. Het nieuwe besluit is nodig omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen is stilgelegd door uitspraken van de afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Het besluit geeft meer armslag om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren.

Het nieuwe besluit regelt dat zeezout in de lucht niet meegerekend hoeft te worden bij vaststelling van de concentraties fijn stof. Zeezout is van natuurlijke oorsprong en ongevaarlijk voor de gezondheid. In de Meetregeling luchtkwaliteit 2005 staat hoeveel zeezout mag worden afgetrokken van de fijn stof-concentratie.

Het overgrote deel van het fijn stof in Nederland is van natuurlijke oorsprong of waait over vanuit het buitenland. Fijn stof van natuurlijke oorsprong zijn bijvoorbeeld opstuivend zand, zeezout, bodemstof en plantmateriaal (bijvoorbeeld stuifmeel). Slechts eenzesde wordt veroorzaakt door menselijke activiteiten (antropogene fijn stof) in Nederland. Daardoor kan Nederland zelfs met alle denkbare maatregelen niet op tijd voldoen aan de Europese normen voor fijn stof. De Raad van State heeft aangegeven dat het voor de hand ligt alleen te kijken naar het fijn stof dat door mensen wordt veroorzaakt. VROM heeft een Meetregeling luchtkwaliteit 2005 gemaakt. Door deze regeling hoeft zeezout niet te worden meegeteld in fijn stof. Zeezout is een natuurlijk fijn stof dat onschadelijk is voor de gezondheid. De norm zal ook met de zeezout-af trek nog vaak worden overschreden. Het niet meerekenen van zeezout zal dus wat meer mogelijkheden geven voor ruimtelijke projecten.

De Meetregeling luchtkwaliteit 2005, gebaseerd op het nieuwe Besluit luchtkwaliteit, regelt hoeveel fijn stof van natuurlijke oorsprong mag worden afgetrokken van de fijn stof-concentraties in de lucht. Dit wordt wel de 'zeezout-af trek' genoemd. De meetregeling is in juli in de Staatscourant gepubliceerd en is tegelijkertijd met het nieuwe Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. De regeling staat een vaste af trek toe van zes dagen voor de dagnorm van fijn stof. De dagnorm houdt in dat de norm voor fijn stof maximaal 35 dagen mag worden overschreden. Met deze af trek mag de dagnorm dus overal in Nederland **41** keer worden overschreden. Daarnaast geldt een plaatsafhankelijke af trek voor de jaargemiddelde norm voor fijn stof. De af trek varieert van 3 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) tot 7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor de gemeente Goes bedraagt deze af trek volgens de bijlage van de regeling 6 microgram per kubieke meter ($\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Conclusie

1. Het nieuwe bestemmingsplan "Binnenstad-Noord" zal niet leiden tot een toename van de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide en fijn stof.
2. Hetzelfde geldt voor de overschrijdingen van het 24-uursgemiddelden voor deze stoffen.

5.9 Duurzaam bouwen

De gemeente Goes heeft op 5 juni 2002 het "Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit" ondertekend. Dit convenant is de opvolger van het "Zeeuws convenant duurzaam bouwen". Zij heeft zich daarmee verplicht om bij het bouwproces zoveel mogelijk rekening te houden met milieu-aspecten. Deze milieu-aspecten staan vermeld in het zogenaamde "Nationale Pakket". Hierin zijn 46 milieumaatregelen opgenomen, waarvan circa 11 vaste. Deelnemers aan het convenant nemen deze 11 maatregelen mee in het bouwproces. De gemeente zal het maatregelenpakket actief onder ogen brengen bij diegenen die betrokken zijn bij het bouwproces.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

De binnenstad van Goes wordt gekenmerkt door een scala aan verschillende voorzieningen die, in combinatie met andere functies, het historische karakter van de stad bepalen. De verscheidenheid aan functies dient een plaats te krijgen in dit plan waarbij enerzijds de mogelijkheid aanwezig moet zijn om de stad aan te passen aan de veranderende omstandigheden en anderzijds moet het plan kunnen worden ingezet om corrigerend c.q. sturend op te treden bij ontwikkelingen. Het is belangrijk dat de functies goed op elkaar zijn afgestemd en dat de aantrekkelijkheid en de sfeer in de binnenstad worden versterkt. Uiteraard zullen deze mogelijkheden worden toegepast binnen het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Om de doelstellingen van het plan te kunnen realiseren is gekozen voor een gedetailleerd plan, waar flexibiliteit is ingebouwd door middel van vrijstellingen en wijzigingsbevoegdheden. Een vorm die zowel voor de belangen van het beschermd stadsgezicht als voor de verscheidenheid aan functies ruimte biedt en hanteerbaar is.

De toelichting bevat een uitgebreide analyse van de waarden van de verschillende delen van de binnenstad. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de individuele herkenbaarheid van de gevels in combinatie met de breedte en hoogte en de relatie met straat, markt of plein, een belangrijk kenmerk is van de binnenstad.

Op enkele plaatsen heeft een schaalvergroting plaats gevonden die daaraan enigszins afbreuk doet. Teneinde een verdere aantasting te voorkomen, is samenvoeging van panden niet toegestaan. Indien daaraan behoefte bestaat of de noodzaak daartoe aanwezig is, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

De planvoorschriften vallen in drie paragrafen uiteen. Paragraaf I bevat de algemene technische bepalingen, paragraaf II regelt de bestemmingen en paragraaf III omvat de overige bepalingen.

I. Algemene en technische bepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

II. Bestemmingsbepalingen

Bedrijf (artikel 3)

Enkele gronden aan de Zaagmolenstraat zijn aangewezen als "Bedrijf" met een specifieke subbestemming steenhouwerij (st).

Het uitoefenen van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, is niet toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen. Binnen de bestemming zijn bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken toegestaan.

Daarnaast zijn bepalingen opgenomen over de dakvoet- en totale hoogte, de minimale afstand tussen vrijstaande gebouwen, bebouwingsvlak en voorgevelrooilijn.

Bovenden zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen toe te staan en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Centrumdoeleinden (artikel 4)

Het gedeelte aan de Keizerstraat/Turfkade en de J. Antonides van der Goeskade is bestemd tot "Centrumdoeleinden". In dit gebied zijn detailhandel, lichte horeca (horecadoeleinden zijn apart bestemd), kantoren, kleinschalige bedrijfsactiviteiten in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. De voorgevel van een hoofdgebouw moet voor 50% in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de breedte, de toegestane dakvoet- en totale hoogte en de dakhelling van hoofdgebouwen.

Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel en de dakvoethoogte en totale hoogte.

Daarnaast zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen toe te staan en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Naast bovengenoemde vrijstellingsbevoegdheden zijn voor het college van burgemeester en wethouders wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten en de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Voor het toepassen van de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels opgenomen.

Detailhandel (artikel 5)

De bestemming "Detailhandel" is gegeven aan gronden bestemd voor detailhandel. Ter plaatse van de aanduiding "volumineuze goederen" (dv) is detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Binnen de bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, overige gebouwen en andere bouwwerken. Ten aanzien van hoofdgebouwen zijn bepalingen opgenomen over de minimale breedte, de dakvoet- en totale hoogte en de dakhelling. Verder mogen de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bebouwingsvlak worden opgericht.

Ten aanzien van overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen omtrent de bebouwde oppervlakte, de dakvoethoogte en dakhelling.

Daarnaast zijn enkele vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven hoogtematen en de afstand tot de voorgevelrooilijn.

Gemengd (artikel 6)

De bestemming "Gemengd" heeft betrekking op percelen in het gebied waar twee verschillende functies met elkaar zijn gecombineerd. Met nadere aanduidingen is aangegeven welke functies ter plaatse zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding "volumineuze goederen" (dv) zijn alle in de bestemming genoemde functies en detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Ter plaatse van de nadere aanduiding "autobox" (ab) is uitsluitend de functie wonen in combinatie met boxen ten behoeve van huishoudelijke berg- en werkruimte en als stalling van voertuigen toegestaan. Ter plaatse van de nadere aanduiding "opslag" (ob) is uitsluitend de functie wonen in combinatie met opslag en stalling toegestaan. Opslag en stalling ter plaatse van de nadere aanduidingen (ab) en (ob) mag hierbij uitsluitend op de begane grond plaatsvinden;

De hoofdgebouwen moeten opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. De voorgevel van een hoofdgebouw moet voor 50% in de op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn worden gebouwd. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de breedte, de toegestane dakvoet- en totale hoogte en de dakhelling van hoofdgebouwen.

Daarnaast zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten. Voor het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheden zijn enkele procedureregels opgenomen.

Groen (artikel 7)

Binnen de bestemming "Groen" mogen niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

Horeca (artikel 8)

In het plangebied zijn verspreid een aantal gronden aangewezen als "Horecadoeleinden". Deze gronden zijn bestemd voor horecabedrijven categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten. Op deze gronden zijn zowel hoofdgebouwen, als overige gebouwen en andere bouwwerken toegestaan. De bouwbepalingen die zijn opgenomen hebben vooral betrekking op de hoogtematen.

Daarnaast is er een vrijstellingsmogelijkheid om af te wijken van onder andere de voorgeschreven (hoogte)maten.

Kantoor (artikel 9)

De in het plangebied aanwezige kantoren hebben de bestemming "Kantoordoeleinden" gekregen. De bebouwing moet opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken en indien aanwezig in de voorgevellijn. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de breedte van het hoofdgebouw, de toegestane dakvoet- en totale hoogte van hoofd- en overige gebouwen, de afstand tussen vrijstaande gebouwen de dakhelling, de bebouwde oppervlakte en de hoogte van andere bouwwerken.

Tot slot zijn enige vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om de voorgevel van het hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn op te richten en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte) maten.

Maatschappelijke (artikel 10)

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke functies alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen zijn bestemd tot "Maatschappelijke doeleinden". De nutsvoorzieningen zijn met een specifieke subbestemming (Mn) bestemd, omdat een verandering van deze gebruiksfunctie niet te verwachten is. De molen de Korenbloem aan de Paardeweg heeft een nadere aanduiding molen gekregen. Deze bestemming is met name gericht op de instandhouding en/of herstel van de molen en zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

De bebouwing moet opgericht worden in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van de toegestane dakvoet- en totale hoogte van hoofdgebouwen, de afstand tussen vrijstaande gebouwen en de hoogte van andere bouwwerken.

Daarnaast zijn enige vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Stadswallengebied (artikel 11)

De beschermde vesten aan de Westsingel en Westerstraat zijn bestemd tot "Stadswallengebied". Binnen deze bestemming staat behoud en herstel van de aanwezige dan wel daaraan eigen cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, alsmede van stadsgrachten, groen en parkgebieden en verkeersdoeleinden ten behoeve van de aanwezige en direct aanliggende functies voorop.

Ter bescherming van de belangen in het gebied is voor bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bepaalde werken en/of werkzaamheden zijn hiervan uitgezonderd.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 12)

De wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen,

afvalcontainers) toegestaan. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen.

De op de plankaart voor met een nadere aanwijzing als "Autoboxen" aangewezen gronden zijn bestemd voor boxen ten behoeve van huishoudelijke berg- en werkruimte en als stalling van voertuigen. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen worden gebouwd. Voor de garageboxen zijn bepalingen opgenomen over de maximale breedte, de totale hoogte en dakhelling.

Water (artikel 13)

Het water binnen dit plangebied vanaf de Ringbrug tot aan de Turfkade is bestemd tot "Water". Binnen de bestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan. De maximale hoogte bedraagt 2 meter. Middels een vrijstellingsbevoegdheid kan van deze hoogte afgeweken worden.

Woondoeleinden (artikel 14)

De op de kaart voor "woondoeleinden" aangewezen gronden zijn met inachtneming van de subbestemmingen bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. De volgende woningtypen kunnen worden onderscheiden: vrijstaand (Wv), twee aaneen gebouwd (Wt), aaneengesloten (Wa) en gestapelde woningen (Ws). Op gronden zonder subbestemming zijn alle bovengenoemde woontypen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, overige gebouwen en andere bouwwerken. Per type bouwwerk zijn bouwbepalingen opgenomen. Ten aanzien van de hoofdgebouwen zijn bepalingen opgenomen betreffende de situering, de minimale breedte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de dakvoet- en de totale hoogte en de dakhelling.

Ten aanzien van de overige gebouwen en andere bouwwerken zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel, de dakvoetheogte en de totale hoogte, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot (het verlengde van) de voorgevelrooilijn.

Het plan biedt de mogelijkheden om door middel van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden op flexibele c.q. gewenste toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen om de voorgevel van het hoofdgebouw achter de voorgevelrooilijn op te richten en af te wijken van de voorgeschreven (hoogte)maten.

Met betrekking tot de vrijstellingsbevoegdheid voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of overige gebouwen is volstaan met een verwijzing naar de gebruiksbepalingen in artikel 21 waar een specifieke regeling is opgenomen.

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde de op de plankaart aangegeven subbestemmingen binnen de bestemming "Woondoeleinden" te kunnen wijzigen.

Archeologisch waardevol terrein (artikel 15)

Het op de AMK aangeduide terrein van hoge archeologische waarde is op de plankaart bestemd als "Archeologisch waardevol terrein". Ter bescherming van de archeologische belangen zijn op deze gronden slechts andere bouwwerken toelaatbaar ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol terrein". De maximale hoogte bedraagt 2 meter. Bouwwerken ten dienste van andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn slechts toelaatbaar indien het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, het bouwwerk en de fundering niet dieper komen te liggen dan 30 cm beneden maaiveld en het grondoppervlak niet meer bedraagt dan 30 m².

Hiervoor is voor het college van burgemeester en wethouders een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Vrijstelling wordt slechts verleend indien de archeologische waarden niet worden geschaad.

Ter bescherming van de archeologische belangen in het gebied is voor bepaalde werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bepaalde werken en/of werkzaamheden zijn hiervan uitgezonderd.

Voor het college van burgemeester en wethouders zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen met inachtneming van een aantal voorwaarden voor de bestemmingsvlakken met de bestemming "Archeologisch waardevol terrein" gedeeltelijk of geheel te verwijderen en de vorm van bouwblokken te veranderen.

Tot slot zijn procedureregels voorgeschreven die in acht dient te worden genomen bij de beslissing omtrent een aanlegvergunning of wijziging.

Beschermd stadsgezicht (artikel 16)

De bestemming "Beschermd stadsgezicht" heeft de handhaving en verbetering van de ruimtelijke, cultuurhistorische en architectonische kwaliteit van de binnenstad tot doel. Dit artikel bevat toetsingscriteria die gelden voor de gehele binnenstad.

Waterstaatkundige doeleinden (artikel 17)

De kades met een waterkerende functie zijn expliciet bestemd tot "Waterstaatkundige doeleinden". De kern- en beschermingszone van de dijken zijn aangegeven op een voorschriftenkaart. Binnen deze bestemming mogen alleen andere bouwwerken worden opgericht, waarvoor een maximale hoogte is bepaald.

Middels een vrijstellingsbevoegdheid is het mogelijk bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en) te bouwen. Het college van burgemeester en wethouders dient hieromtrent het advies in te winnen van een deskundige op het gebied van waterkeringen. Daarnaast is het mogelijk middels een vrijstelling af te wijken van de aangegeven hoogtemaat.

Zone Molenbiotoop (artikel 18)

Bescherming van de molen zelf vindt plaats via het monumentenbeleid. Als signaalfunctie hiervan is een aanduiding "monument" op voorschriftenkaart 1 opgenomen. Voorts is 400 meter rondom de molen de dubbelbestemming 'molenbeschermingszone' opgenomen.

Bebouwingsvoorschriften zijn opgenomen in lid 2. Ingevolge deze dubbelbestemming is voor het aanbrengen van hoogopgaande beplanting binnen de zone een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders vereist. In de regeling is voorzien in een adviesplicht.

III. Algemene bepalingen

Antidubbeltelbepaling (artikel 19)

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

Bestaande afstanden en andere maten (artikel 20)

Afwijkingen van in het plan voorgeschreven afstanden en maten zijn toelaatbaar voor zover het bestaande situaties betreft ten tijde van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan. Het betreft situaties waarin de bestaande bouwwerken positief worden bestemd, doch niet voldaan wordt aan de nieuwe bebouwingsvoorschriften. In het geval van heroprichting van gebouwen mogen de bestaande afstanden uitsluitend gehandhaafd worden in geval van (her)oprichting op dezelfde plaats. Indien dit niet het geval is, dient voldaan te worden aan de in het plan opgenomen bebouwingsvoorschriften.

Algemene gebruiksbepalingen (artikel 21)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. In lid 3 is een specifieke vrijstellingsbepaling opgenomen met betrekking tot beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Uit de literatuur en jurisprudentie blijkt, dat beroeps- en/of bedrijfsmatig gebruik van een deel van de woning in beginsel niet in strijd hoeft te zijn met de woonfunctie. Aan de vrijstellingsbepaling voor beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning, worden wel enkele nadere voorwaarden gesteld. Eén van de eisen die gesteld wordt is, dat het totaal in gebruik te nemen vloeroppervlak voor beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten nooit meer bedraagt dan 40 m². Detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf.

Algemene vrijstellingen (artikel 22)

In artikel 22 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen van het bestemmingsplan en een vrijstelling voor het oprichten van antennes en masten.

Algemene wijzigingsbevoegdheden (artikel 23)

In artikel 23 zijn algemene wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders opgenomen om 'nutsgebouwtjes' te kunnen bouwen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en geringe afwijkingen te kunnen plaatsvinden.

Algemene procedurebepalingen (artikel 24)

Dit artikel bevat de procedureregels voor de totstandkoming van een besluit tot het verlenen van vrijstelling en toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

IV. Overgangs- en slotbepalingen

Strafbepaling (artikel 25)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar volgens de Wet economische delicten.

Overgangsbepalingen (artikel 26)

Artikel 26 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot het 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.

Slotbepalingen (artikel 27)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "**Binnenstad-Noord**"

7 HANDHAVING

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 ook zorg gedragen wordt voor de handhaving daarvan. Het uitblijven van handhavend optreden tegen de overtreding van regels die in een bestemmingsplan worden gesteld aan de bebouwing en inrichting van gronden, leidt tot rechtsongelijkheid en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

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 door toepassing van sancties als bestuursdwang en dwangsom. Daaraan voorafgaand bestaat handhaving ook uit het maken van heldere en hanteerbare regels, het verschaffen van inzicht in die regels - zodat de burger het vanzelfsprekend acht zich aan de gestelde norm te houden - en het houden van toezicht op de naleving ervan. Een eerste vereiste voor een goede handhaving is derhalve een bestemmingsplan met handhaafbare voorschriften. Dat wil zeggen voorschriften die zodanig zijn opgesteld dat deze in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn.

Voorlichting en preventief optreden vormen de basis voor een effectief handhavingsbeleid. 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 veel gevallen besluit het college van burgemeester en wethouders een overtreding gedwongen te laten beëindigen en daartoe zonedig wettelijke dwangmiddelen te gebruiken, zoals het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom.

Handhavingsbeleid

Vanuit het Provinciaal Milieu Overleg (PMO) is eind 2002 een "handhavingsstrategie bestemmingsplannen Zeeland" opgesteld met het doel de gemeenten te bewegen de handhaving op het gebied van de ruimtelijke ordening naar een adequaat niveau te tillen. Aan de hand van een verbetertraject heeft ook de gemeente Goes zich ingespannen om de handhaving van ruimtelijke regelgeving op alle punten tenminste aan de minimale eisen te laten voldoen.

Doelstelling van de handhaving is het bereiken van een zodanig niveau dat overtredingen door gestructureerd en systematisch toezicht worden opgespoord en vervolgens worden aangepakt. Het is daarbij van belang dat het beleid op het gebied van handhaving is vastgelegd binnen een duidelijke structuur, waarbij doelen worden nagestreefd die van tevoren door het gemeentebestuur zijn vastgesteld. Binnen deze structuur wordt niet alleen opgetreden tegen excessen en naar aanleiding van klachten, maar dienen in principe alle geconstateerde overtredingen te worden aangepakt. Het vaststellen van prioriteiten is echter onvermijdelijk.

De afdeling bouwen en wonen, belast met het toezicht op de naleving van ruimtelijke regelgeving en zonodig de sanctionering van overtredingen, heeft in april 2004 in een handhavingsnota vastgelegd op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de handhavingstaak en aan welke gevallen prioriteit wordt toegekend. Deze prioritering ziet er als volgt uit:

1. beperken veiligheidsrisico's;
2. beperken overlast voor derden;
3. beperken aansprakelijkheidsrisico's;
4. bevorderen rechtsgelijkheid en rechtszekerheid.

Uitvoering handhaving

Het gemeentelijke handhavingsbeleid, dat in de handhavingsnota is verwoord, richt zich in eerste instantie op eerdergenoemde aandachtspunten. Alle geconstateerde overtredingen worden geplaatst op een handhavingslijst, waarna wordt beoordeeld of de betreffende overtreding gelegaliseerd kan worden of dat daadwerkelijk overgegaan moet worden tot handhavend optreden. Aan de hand van de prioriteitenlijst wordt bepaald in welke volgorde het college van burgemeester en wethouders handhaving in de praktijk brengt.

Doorgaans wordt 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. Voor 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.

Bestaande situaties

Eind 2003 is het gehele grondgebied van de gemeente Goes vanuit de lucht gefotografeerd. Hiermee is in feite een nulsituatie in kaart gebracht die als basis dient voor de handhaving. Aan de hand van de luchtfoto's kan gebruik in strijd met het bestemmingsplan of illegale bouw worden geïnventariseerd, alsmede eventueel de duur van een overtreding. Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan zogenaamde "oude" gevallen. Bij het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan moet worden nagegaan welke illegale situaties onder de werking van het overgangsrecht kunnen worden gebracht, welke positief kunnen worden bestemd en in welke gevallen uitdrukkelijk moet worden gehandhaafd. Veelal betreft het echter situaties die wegens een groot tijdsverloop voor legalisatie in aanmerking komen en bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan positief worden bestemd. Slechts illegale situaties die fundamenteel strijdig zijn met het in het nieuwe plan geformuleerde ruimtelijke beleid, zullen worden aangepakt.

Organisatie toezicht

De handhaving binnen de gemeente Goes is inmiddels zodanig georganiseerd dat overtredingen niet louter aan het licht komen door toevallige controle of naar aanleiding van klachten. Tussen enkele afdelingen zijn afspraken gemaakt met het oog op het realiseren van een groter toezichtsbereik, nader uitgewerkt in een uitvoeringsplan integrale handhaving. Inspecteurs van de afdelingen bouwen en wonen, milieu en de brandweer vervullen tijdens controles een oog- en oorfunctie voor elkaar en hanteren een integrale signaleringslijst voor het optekenen van ongeregelheden. In het kader van het uitoefenen van toezicht is samenwerking met externe partijen als politie en waterschap geen uitzondering. Van een gestructureerde vorm van toezicht gaat een preventieve werking uit. Frequente buitencontroles en daadkrachtig optreden tegen overtredingen leiden ertoe dat het ontstaan van nieuwe illegale situaties zoveel mogelijk wordt voorkomen.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een beheersplan gaat, wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

9 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

9.1 Maatschappelijke toetsing

De gemeente betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende zes weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen naar voren worden gebracht.

9.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, subcommissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven;
- Kamer van Koophandel;
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg.
- Ondernemers Organisatie Goes

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, subcommissie gemeentelijke plannen

Brief van 21 november 2006

Reactie

1. Nabij het plangebied bevindt zich volgens de plantoelichting (5.1 Geluidhinder) een gezoneerd industrieterrein, het Havenindustrieterrein. De uiterste noordoosthoek van het plangebied bevindt zich nu nog binnen de zone van dit industrieterrein. Gelet op artikel 41 van de Wet geluidhinder verzoeken wij u de geluidzonering van 50 dB(A) op de plankaart aan te geven en ook de beperkingen als gevolg daarvan voor het desbetreffende deel van het plangebied aan te geven. Het is de commissie bekend dat de gemeente Goes bezig is met de herstructurering van het havengebied. Dit kan inhouden dat op termijn de geluidzone zal wijzigen en dat het plan aangepast moet worden (cat. 2).
2. Artikel 20 Zone Molenbiotoop is een dubbelbestemming. Artikel 5 Gecombineerde bestemmingen geeft aan dat artikel 20 een voorrangsregeling zou bevatten. Deze voorrangsregeling treft de commissie echter niet aan in artikel 20. De commissie verwijst ook naar pagina 87 van het Omgevingsplan, waar gevraagd wordt rekening te houden met het behoud van cultuurhistorisch waardevolle molenbiotopen en de hiertoe door de vereniging de Hollandse molen opgestelde Handleiding Molenbiotoop door te vertalen in bestemmingsplannen. Verzocht wordt artikel 20 aan te passen (cat. 2).
3. Mede gelet op de voorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad-Zuid verzoeken wij u om bij de procedureregels van artikel 7 Woondoeleinden, artikel 8 centrumdoeleinden, en artikel 21 Archeologisch waardevol terrein op te nemen dat voor het bepalen van een onevenredige aantasting schriftelijk advies zal worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige (cat. 2).
4. In artikel 27 (strafbepaling) is artikel 16 lid 5.1 niet genoemd (aanlegvergunning Stadswallengebied). Verzocht wordt dit artikel te vermelden in de strafbepaling met het oog op de volledigheid van de voorschriften (cat. 3).
5. Aanbevolen wordt om in de plantoelichting de (ontwerp)-Uitwerkingsnota Cultuurhistorie en Monumenten 2007-2012 te vermelden. De nota loopt van 2007 tot 2012, het einde van de volgende cultuurnota periode. Omdat het Omgevingsplan eveneens tot 2012 loopt en cultuurhistorie een nadrukkelijke plaats inneemt in het provinciale ruimtelijke beleid heeft de uitwerkingsnota dezelfde looptijd als het Omgevingsplan (cat. 3).
6. In de gedempte vest bevindt zich een voormalige stortplaats. Aanbevolen wordt dit aspect in de plantoelichting te vermelden (cat. 3).

7. De bestemming Stadswallengebied heeft geen duidelijk begreemd bestemmingsvlak. Verwezen wordt naar het gebied ten noorden van de molen (Paardeweg) waar de bestemming Stadswallengebied vaag overgaat in de bestemming Groenvoorzieningen. Aanbevolen wordt dit aspect te bezien (cat. 3).

Beantwoording

1. De geluidzonering van 50 dB(A) is bij het betreffende gedeelte op de plankaart ingetekend. Overigens is de begrenzing i.v.m. de toekomstige begrenzing van het op te stellen bestemmingsplan "Waterstad" voor dit gedeelte aangepast. Er valt hierdoor een nog kleiner gedeelte binnen de 50 dB(A) contour.
2. Naar aanleiding van de opmerking van de commissie is artikel 20 "Zone molenbiotoop" ingetrokken en vervangen door een nieuw artikel 18 "Zone molenbiotoop". De Handleiding Molenbiotoop is in dit nieuwe artikel vertaald. Daarnaast is een voorrangsregeling opgenomen.
3. De voorschriften zijn hier op aangepast. Aan de betreffende artikelen is aan de procedureregels toegevoegd dat in het geval van de toepassing van een vrijstellings- dan wel wijzigingsbevoegdheid, schriftelijk advies zal worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige met betrekking tot het bepalen of sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.
4. De voorschriften zijn hier op aangepast. Het betreffende lid is aan de strafbepaling toegevoegd.
5. De (ontwerp)-Uitwerkingsnota Cultuurhistorie en Monumenten 2007-2012 is in de toelichting verwerkt. Hiervoor is in het hoofdstuk beleid onder het kopje provinciaal beleid een nieuwe paragraaf opgenomen.
6. De voormalige stortplaats is in de toelichting vermeld. De precieze ligging is in de paragraaf bodemverontreiniging aangegeven.
7. De plankaart is hier op aangepast. Ter plaatse is, ter verduidelijking, een lijn ingetekend.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van d.d. 4 september 2006

Reactie

1. Het waterschap geeft aan dat behoefte bestaat aan een voorrangsregeling voor de gecombineerde bestemmingen onderling (artikel 5). Zo overlappen de gecombineerde bestemmingen Waterstaatkundige doeleinden en Archeologisch waardevol terrein elkaar. Omdat volgens de doeleindenomschrijvingen beide bestemmingen primair zijn, is niet duidelijk welke bestemming voorrang krijgt. Het heeft de voorkeur van het Waterschap dat de bestemming Waterstaatkundige doeleinden primair is.
2. Het Waterschap constateert dat een het een "zware" planologische regeling is dat binnen de beschermingszone voor secundaire bestemmingen alleen via een vrijstellingsprocedure mag worden gebouwd. Ingevolge het ontheffingenbeleid van het waterschap kan voor diverse bouwactiviteiten ontheffing worden verleend. Voorgesteld wordt om, zoals bijvoorbeeld in het bestemmingsplan Mannee is gebeurd, voor te schrijven dat bouwaanvragen binnen de beschermingszone gemeld moeten worden aan het waterschap. Een vrijstellingsprocedure is dan niet nodig.
3. Volledigheidshalve wordt op de buiten de beschermingszone geldende verboden gewezen. Het is verboden om, zonder ontheffing van het waterschap, leidingen, tanks, drukvaten of andere werken met een overdruk van 1 Newton per mm² aan te leggen. Ook het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of een explosiegevaarlijke inrichting is verboden.
4. De binnen het plangebied gelegen waterkering dient betiteld te worden als een "regionale waterkering" en niet, zoals in §2.2 is gesteld, als een "regionale zeekering".
5. Aan het onderdeel oppervlaktewatersysteem dient de volgende tekst te worden toegevoegd: Het plangebied maakt deel uit van verschillende peilgebieden. In de haven is sprake van een vast peil van NAP-1,30m, in de Westvest van NAP-0,80m en in de vest bij de molen van NAP-1,45m. Het noordoostelijk deel van de binnenstad valt binnen een peilgebied met een (vast) peil van NAP-1,70m. De streefpeilen gelden alleen voor primaire waterlopen.
6. Aan het thema wateroverlast dient de volgende tekst te worden toegevoegd: Het waterschap heeft het regionale watersysteem getoetst aan de normen voor wateroverlast die in het kader van het Waterbeheer 21e eeuw zijn vastgesteld. De norm voor bebouwd gebied is 1:100 dwz dat gebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. Gebleken is dat het systeem op hoofdlijnen voldoet aan de normen en binnen het plangebied geen gronden zijn gelegen die gevoelig zijn voor wateroverlast.

7. Anders dan in de tabel onder het thema volksgezondheid is aangegeven heeft aanleg van een natuurvriendelijke oever in de haven niet de voorkeur van het waterschap. In de vesten zijn reeds natuurvriendelijke oevers aangelegd.
8. Aan het thema riolering dient de volgende tekst te worden toegevoegd: Het IOP gaat voor bestaand bebouwd gebied uit van een gemiddeld afkoppelpercentage van 1% per jaar. Bij vervanging van de riolering en herstructureringsprojecten dient hier uitwerking aan gegeven te worden.
Gezien het potentiële bergingsvolume van de vesten en de haven kan er vooralsnog van uitgegaan worden dat er voldoende capaciteit is om het afgekoppelde hemelwater te bergen.
9. In de tabel dient onder het thema veiligheid aangegeven te worden hoe in het plan is omgegaan met de waterkering (kernzone en beschermingszone).
10. Aan het onderdeel Oppervlaktewatersysteem dien voor de eerste zin de tekst: "Het locale streefpeil is, volgens opgave van het waterschap Zeeuwse" te worden toegevoegd.
11. Het Waterschap geeft aan dat delen van de eerste zin onder het onderdeel Overleg waterbeheerder zijn onderling verwisseld.
12. De brief van het Waterschap Zeeuwse Eilanden dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Beantwoording

1. De voorschriften zijn hierop aangepast. In de voorschriften is bij de dubbelbestemmingen de volgende bepaling toegevoegd:
Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:
 - primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Waterstaatkundige doeleinden ";
 - secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemmingen " Archeologisch waardevol terrein ";
 - tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Beschermde stadsgezicht ";
 - quartair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming " Zone molenbiotoop ".
2. De gemeente is op de hoogte van het ontheffingenbeleid van het waterschap voor het bouwen in de beschermingszone van de waterkeur. Het toekennen van een primaire bestemming "waterstaatkundige doeleinden" is wellicht wat zwaar, maar wel het meest overzichtelijk als het gaat om het voorkomen dat bouwvergunning wordt verleend zonder ontheffing van het waterschap. Het plan is hierop niet aangepast.
3. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen;
4. De toelichting is hierop aangepast;
5. De toelichting is hierop aangepast;
6. De toelichting is hierop aangepast;
7. De toelichting is hierop aangepast;
8. De toelichting is hierop aangepast;
9. De toelichting is hierop aangepast;
10. De toelichting is hierop aangepast;
11. De toelichting is hierop aangepast;
12. De brief van het Waterschap Zeeuwse Eilanden is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Van N.V. Delta Nutsbedrijven is geen reactie ontvangen.

Kamer van Koophandel Zeeland

Brief van d.d. 15 september 2006

Reactie

1. De Kamer van Koophandel pleit ervoor de panden grenzend aan de supermarkt aan de J.A. van de Goeskade en de panden aan de Beestenmarkt de bestemming "Centrumdoeleinden" te geven. Daarmee kan flexibel worden ingespeeld op initiatieven uit de markt en hoeven bij wisseling van bedrijfsvoering geen tijdrovende vrijstellings- of wijzigingsprocedures te worden doorlopen.
2. Binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" is het maximale verkoopvloeroppervlak beperkt tot 250 m². Verzocht wordt deze maximalisering te schrappen.
3. Binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 50%. Verzocht wordt dit percentage te verhogen tot 70% om onnodige beperking van het gebruik te voorkomen.

4. Verzocht wordt de bepaling waarmee uitsluiting van bedrijfsmatig gebruik van verdiepingen van panden wordt geregeld te schrappen. Dit is nu gekoppeld aan een vrijstellingsregeling.

Beantwoording

1. Zie hiervoor de beantwoording op de reactie van het OOG. De plankaart is hierop aangepast.
2. De oppervlakte van het bouwvlak ter plaatse van de bestemming "Centrumdoeleinden" bedraagt per perceel over het algemeen minder dan 250 m². Het schrappen van deze bepaling lijkt dan ook niet noodzakelijk.
3. In veel gevallen mag ter plaatse van de bestemming "Centrumdoeleinden" het perceel al geheel worden bebouwd. Bij de locaties waar dit niet het geval is is sprake van een groot perceel. Een bebouwingspercentage van 50% is hier reeds een ruime maat. Verdere uitbreiding van dit percentage is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. De locaties zijn daarnaast in een woonomgeving gelegen. Hiermee moet ook rekening worden gehouden.
4. Bij de locaties waaraan de bestemming "Centrumdoeleinden" is toegewezen is kleinschalige bedrijvigheid gewenst. Dit in de vorm van bedrijfsvoering uitsluitend op de begane grond. Indien de bedrijfsvoering vraagt om bedrijfsmatig gebruik van de verdieping en dit ook uit gemeentelijk oogpunt een gewenste ontwikkeling is kan dit door middel van een vrijstellingsbevoegdheid worden toegestaan. Deze regeling geeft ons inziens voldoende flexibiliteit. Daarnaast is het wonen boven winkels belangrijk voor de leefbaarheid, de levendigheid en de beeldkwaliteit van de binnenstad. Het schrappen van deze bepaling is dan ook ongewenst.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Brief van d.d. 23 augustus 2006

De Rijksdienst voor de monumentenzorg heeft in haar brief van 23 augustus 2006 aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Ondernemers Organisatie Goes (Centrummanagement)

Brief van d.d. 11 september 2006

Reactie

1. Het OOG pleit ervoor de panden aan de westwand van de Beestenmarkt, die thans nog een woonbestemming hebben de bestemming "Centrumdoeleinden" te geven. Hierdoor zou de wand in de toekomst volledig ingevuld kunnen worden met winkels of andere bedrijvigheid wat de aantrekkelijkheid van de Beestenmarkt kan vergroten.
2. Eenzelfde voorstel wordt gedaan voor de panden aan de westzijde van de J.A. van de Goeskade, die thans een woonbestemming hebben. De looproute vanaf het Molenplein en in de toekomst vanaf Waterstad naar het kernwinkelgebied kan verlevendigd worden door bijvoorbeeld galerieën, ateliers en overige vormen van kleinschalige bedrijvigheid. Het toekennen van de bestemming "Centrumdoeleinden" zou ook hierin kunnen voorzien.

Beantwoording

1. Verondersteld wordt dat de noordzijde van de Beestenmarkt wordt bedoeld. Vanuit het oogpunt van flexibiliteit en ter bevordering van de levendigheid van de Beestenmarkt wordt hiermee ingestemd. De plankaart is hierop aangepast. De panden aan de Beestenmarkt met het huisnummer 6 en 8 hebben de bestemming "Centrumdoeleinden" toegewezen gekregen
2. De visie van het OOG wordt onderschreven. De plankaart is hierop aangepast.

Ambtshalve wijzigingen

- Ter verduidelijking is in de voorschriften en op de plankaart een onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke doeleinden en zakelijke kantoordoeleinden. Ten behoeve hiervan is een nieuw artikel 9 "Kantoordoeleinden" opgenomen. Daarnaast is in artikel 10 "Maatschappelijke doeleinden" de tekst "zakelijke dienstverlening (kantoren)" geschrapt. Op de plankaart hebben de

in het plangebied aanwezige kantoren, die eerst de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" toegewezen hadden gekregen, de bestemming "Kantoordoeleinden" toegewezen gekregen.

- De planbegrenzing aan de noordzijde van het plangebied is aangepast aan de plangrens van het nieuw op te stellen bestemmingsplan Waterstad. De plangrens is hierdoor op het hart van de Zaagmolenstraat komen te liggen.
- De bestemming "Detailhandel" welke is toegewezen aan de woningen aan de J.A. van de Goeskade is overeenkomstig de bestaande situatie gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden".
- De paragraaf luchtkwaliteit is naar aanleiding van nieuwe wetgeving aangepast.
- De systematiek van de voorschriften en plankaart is omgezet naar de IMRO2006 systematiek. De nummers van de artikelen zoals genoemd in bovenstaande reacties komen hierdoor niet meer overeen met de huidige artikelen. Inhoudelijk heeft deze wijziging echter geen consequenties.

Goes, 11 september 2006.

d.d. 14. SEP 2006		no. 2006 4835	
Paraaf 1 / 14/	Afdoen voor: 9/11	beh. S	
Kennisnemen		afd, 50	
Afdoen			
Bespreken		kopie: FvD/50	
Advies		B 10 vW A	

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Goes
postbus 2118
4460 MC Goes.

4 w. ... de met hadde
overwand?
wonderd is historisch
naakte!

Betreft: bestemmingsplan Binnenstad-Noord.

Geacht College,

In de vergadering van het Centrummanagement van 31 augustus jl. is het concept-bestemmingsplan Binnenstad-Noord aan de orde geweest. Dit bestemmingsplan wordt in feite gezien als een beheersplan, waarbij de huidige bestemming als uitgangspunt wordt genomen.

OOG heeft op twee onderdelen een wijziging van de bestemming voorgesteld:

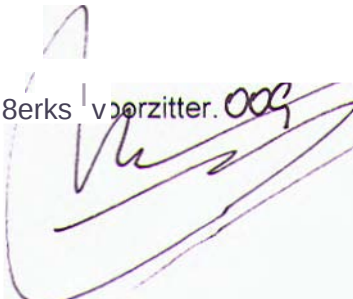
- OOG pleit er voor de enkele panden aan de westwand van de Beestenmarkt, die thans nog een woonbestemming hebben de functie "centrumdoeleinden" mee te geven. Daardoor zou deze wand in de toekomst volledig ingevuld kunnen worden met winkels of andere bedrijvigheid wat de aantrekkelijkheid van de Beestenmarkt kan vergroten.
- Eenzelfde voorstel wordt gedaan voor de enkele panden aan de westzijde van de J.A. van de Goeskade, die thans een woonbestemming hebben. De looproute vanaf het Molenplein en in de toekomst vanaf Waterstad naar het kernwinkelgebied kan verlevendigd worden door bijvoorbeeld galerieën, ateliers en overige vormen van kleinschalige bedrijvigheid. Het toekennen van de bestemming centrumdoeleinden zou ook hierin kunnen voorzien.

Wij hebben aan mevrouw F. van Dijk kenbaar gemaakt dat wij deze visie ook aan uw College zouden kenbaar maken. Door de overige leden van het Centrummanagement is geen bezwaar gemaakt tegen deze voorstellen.

Wij wachten met belangstelling op uw reactie en verblijven,

met hoogachting,

R. 8erks voorzitter. OOG



Provinciale Commissie Omgevingsbeleid (PCO)

Sub-commissie gemeentelijke plannen (art. 53. lid 4 WRD)



Provincie Zeeland

Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 631700 fax (0118) 634756

uw brief van: 04-08-2006

uw kenmerk:

ons kenmerk: RMW0613323

afdeling: Subcie GPI

bijlagen(n):

behandeld door: J.e.p. Willemse

doorkiesnummer: 0118-631794

onderwerp: voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad-Noord

het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Goes
Postbus 2118
44S0Me GOES

Gemeente Goes

d.d. 22. NOV 2006	no. I 2006 (0126)
Paraaf sectorhoofd	Afdoen voor: beh. FvD
Kennis nemen	aId. So
Afdoen	
Bespreken	kopie:
Advies	
	S B 0 vtW A

veroordeeld

21 NOV. 2006

Middelburg, 15 november 2006

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad-Noord ontvangen. Wij hebben de volgende opmerkingen naar aanleiding van het onderhavige plan.

Industrielawaai

Nabij het plangebied bevindt zich volgens de plantoelichting (5.1 Geluidhinder) een gezoneerd industrieterrein, het Havenindustrieterrein. De uiterste noordoosthoek van het plangebied bevindt zich nu nog binnen de zone van dit industrieterrein. Gelet op artikel 41 van de Wet geluidhinder verzoeken wij u de geluidzonering van 50 dB(A) op de plankaart aan te geven en ook de beperkingen als gevolg daarvan voor het desbetreffende deel van het plangebied aan te geven (voorschriften). Het is ons bekend dat u bezig bent met de herstructurering van het havengebied. Dit kan inhouden dat op termijn de geluidzone zal wijzigen en dat het plan aangepast moet worden (cat. 2).

Zone Molenbiotoop

Artikel 20 Zone Molenbiotoop is een dubbelbestemming. Artikel 5 Gecombineerde bestemmingen geeft aan dat artikel 20 een voorrangregeling zou bevatten. Deze voorrangregeling treffen wij echter niet aan in artikel 20. Wij wijzen u ook op pagina 87 van het Omgevingsplan, waar gevraagd wordt rekening te houden met het behoud van cultuurhistorisch waardevolle molenbiotopen en de hiertoe door de vereniging de Hollandse molen opgestelde Handleiding Molenbiotoop door te vertalen in bestemmingsplannen. Wij verzoeken u artikel 20 aan te passen (cat. 2).

Archeologische deskundige

Mede gelet op de voorschriften zoals opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad-Zuid verzoeken wij u om bij de procedureregels van artikel 7 woondoeleinden, artikel 8 centrumdoeleinden, en artikel 21 Archeologisch waardevol terrein op te nemen dat voor het bepalen van een onevenredige aantasting schriftelijk advies zal worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige (cat. 2).

Strafbepaling

In artikel 27 is artikel 161id 5.1 niet genoemd (aanlegvergunning Stadswallengebied).

Wij verzoeken u dit artikel te vermelden in de strafbepaling met het oog op de volledigheid van de voorschriften (cat. 3).

(ontwerp) Uitwerkingsnota Cultuurhistorie en monumenten 2007 en 2012

Wij bevelen u aan om in de plantoelichting de (ontwerp)-Uitwerkingsnota Cultuurhistorie en Monumenten 2007-2012 te vermelden. De nota loopt van 2007 tot 2012, het einde van de volgende cultuurnotaperiode. Omdat het Omgevingsplan eveneens tot 2012 loopt en cultuurhistorie een nadrukkelijke plaats inneemt in het provinciale ruimtelijke beleid heeft de uitwerkingsnota dezelfde looptijd als het Omgevingsplan (cat. 3).

Bodem

In de gedempte vest bevindt zich een voormalige stortplaats. Wij bevelen u aan dit aspect in de plantoelichting te vermelden (cat. 3).

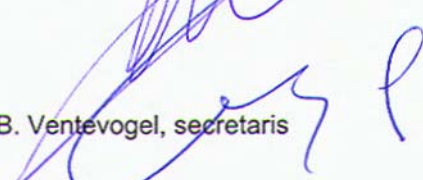
Stadswallengebied

De bestemming Stadswallengebied heeft geen duidelijk begreemd bestemmingsvlak. Wij verwijzen u naar het gebied ten noorden **van** de molen (Paardeweg) waar de bestemming Stadswallengebied vaag overgaat in de bestemming Groenvoorzieningen. Wij bevelen u aan dit aspect te bezien (cat. 3).

Hoogachtend,



drs. H. van Waveren, voorzitter



B. Ventevogel, secretaris



Waterschap Zeeuwse Eilanden

d.d. 07. SEP 2006		no. 2006/4784	
Paraaf sectorhoofd	Afdoen VOOR.	beh. FvD	
Kemlisnemen		afd. SO	
Afdoen			
Bespreken		kopie:	
Advies			
p 10 S B 0 vW A			

4460 Me GOES

uw brief : 3 augustus 2006

uw kenmerk

ons kenmerk : 20060 10674

bijlagen

behandeld door : drs. J. Minderhoud

doorkiesnummer : 0118-621266

e-mail : J.Minderhoud@wze.nl

onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Binnenstad-Noord

VERZONDEN 6 SEP 2006

Middelburg , 4 september 2006

Geachte heer/mevrouw ,

In het kader van het artikel 10 Bro-averleg heeft u het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad-Noord aan het waterschap voorgelegd. Het plan legt met name de bestaande situatie vast en bevat geen concrete inbreidings- en herstructureringslocaties. De waterhuishoudkundige belangen zijn dan ook gering. Wel geeft het plan mij aanleiding het volgende op te merken.

Waterkeringen

Behoeftte bestaat aan een voorrangregeling voor de gecombineerde bestemmingen onderling (artikel 5). Zo overlappen de gecombineerde bestemmingen Waterstaatkundige doeleinden en Archeologisch waardevol terrein elkaar. Omdat volgens de doeleindesomschrijvingen beide bestemmingen primair zijn, is niet duidelijk welke bestemming voorrang krijgt. Mijn voorkeur gaat er naar uit dat de bestemming Waterstaatskundige doeleinden primair is.

Voor de beschermingszone geldt dat Waterstaatkundige doeleinden de primaire bestemming is en dat voor secundaire bestemmingen alleen via een vrijstellingsprocedure gebouwd mag worden. Dat is een "zware" planologische regeling aangezien ingevolge het ontheffingenbeleid van het waterschap voor diverse bouwactiviteiten ontheffing kan worden verleend. Voor het waterschap is belangrijk dat voorkomen kan worden dat gebouwd wordt in strijd met het ontheffingenbeleid. Dit kan bereikt worden door, zoals bijvoorbeeld in het (voorontwerp-)bestemmingsplan Mannee is gebeurd, voor te schrijven dat bouwaanvragen binnen de beschermingszone gemeld worden aan het waterschap. Daarmee is enerzijds de burger tijdig op de hoogte van het uit de keur voortvloeiende bouwverbod c.q. ontheffingvereiste en anderzijds het waterschap tijdig op de hoogte van de voorgenomen bouwactiviteiten. Een vrijstellingsprocedure is dan niet nodig.

Volledigheidshalve attendeer ik op de in de buiten-beschermingszone geldende verboden. Zo is het verboden om, zonder ontheffing van het waterschap, leidingen, tanks, drukvaten of andere werken met een overdruk van 1 Newton per mm² aan te leggen. Ook het hebben van explosiegevaarlijk materiaal of een explosiegevaarlijke inrichting is verboden.

Tot slot van dit onderdeel meld ik nog dat de binnen het plangebied gelegen waterkering betiteld wordt als een "regionale waterkering" en niet, zoals in §2.2 is gesteld, als een "regionale zee-wa-
ring".

Waterbeheer

Hier volgen een aantal **aanvullingen** op de waterparagraaf (§5.3).

Onderdeel oppervlaktewatersysteem: Het plangebied maakt deel uit van verschillende peilgebieden. In de haven is sprake van een vast peil van NAP-1,30m, in de Westvest van NAP-1,40m en in de vest bij de molen van NAP-1,45m. Het noordoostelijk deel van de binnenstad valt binnen een peilgebied met een (vast) peil van NAP-1,70m. De streefpeilen gelden alleen voor primaire waterlopen.

Thema wateroverlast: Het waterschap heeft het regionale watersysteem getoetst aan de normen voor wateroverlast die in het kader van het Waterbeheer 21^e eeuw zijn vastgesteld. De norm voor bebouwd gebied is 1:100 dwz dat bebouwd gebied slechts mag inunderen bij een regenbui die statistisch gezien één keer in de 100 jaar voorkomt. Gebleken is dat het systeem op hoofdlijnen voldoet aan de normen en binnen het plangebied geen gronden zijn gelegen die gevoelig zijn voor wateroverlast.

De toetsing betreft het functioneren van het regionale watersysteem op hoofdlijnen en geeft geen inzicht in lokale knelpunten. Daarom gaat het waterschap in 2006 nader onderzoek verrichten naar de lokale knelpunten in de waterafvoer in en rond de kernen. Dit onderzoek zal in nauw overleg met de gemeente opgepakt worden. Ik verwacht hierover binnenkort met uw gemeente concrete afspraken te maken.

Thema volksgezondheid: Anders dan in de tabel is aangegeven heeft aanleg van een natuurvriendelijke oever in de haven niet de voorkeur van het waterschap. In de vesten zijn reeds natuurvriendelijke oevers aangelegd.

Thema riolering: Het IOP gaat voor bestaand bebouwd gebied uit van een gemiddeld afkoppelpercentage van 1% per jaar. Bij vervanging van de riolering en herstructureringsprojecten dient hier uitwerking aan gegeven te worden.

Gezien het potentiële bergingsvolume van de vesten en de haven kan er vooralsnog van uitgaan worden dat er voldoende capaciteit is om het afgekoppelde hemelwater te bergen.

Thema veiligheid: In de tabel dient aangegeven te worden hoe in het plan is omgegaan met de waterkering (kernzone en beschermingszone).

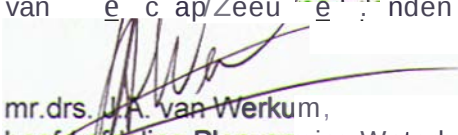
Tot slot volgen nog enkele tekstuele opmerkingen over de waterparagraaf:

- onderdeel Oppervlaktewatersysteem: een gedeelte van de eerste zin is weggevallen ("Het lokale streefpolderpeil is, volgens opgave van het waterschap Zeeuwse"):
- onderdeel Overleg waterbeheerder: delen van de eerste zin zijn onderling verwisseld.

Deze brief dient beschouwd te worden als het wateradvies.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur
van de gemeente Zeeuws-Veldhoven


mr. drs. J.A. van Werkum,
hoofd afdeling Planvorming Waterhuishouding

d.d. 18 SEP 2006		no. 2006/4937	
Paraaf sectorhoofd		Afdoen voor:	beh. FVD
Kennisramen			afd. SO
Afdoen			
Bespreken			kopie:
Advies			
	S	B	D vW A



KAMER VAN KOOPHANDEL
ZEELAND

College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Goes
Postbus 2 118
4460MC GOES

► KANTOOR MIDDELBURG

POSTBUS 6004, 4330 LA MIDDELBURG
T (0118) 67 35 00 F (0118) 63 74 90

► KANTOOR TERNEUZEN

POSTBUS 1034, 4530 GA TERNEUZEN
T (0118) 67 35 00 F (0118) 673546

KENMERK

BESTE/158/c 1410/paule br

BEHANDELD DOOR

P.P. Ausems

DATUM

15 september 2006

ONDERWERP

Voorontwerp-bestemmingsplan
"Binnenstad-Noord"

DOORKIESNUMMER

(0118) 67 35 36

EMAILADRES

pausams@zeeland.kvk.nl

- Geacht College.

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het voorontwerp-bestemmingsplan "Binnenstad-Noord", ons toegezonden in het kader van het zogeheten vooroverleg. Bestudering van het plan geeft ons aanleiding tot het plaatsen van de volgende opmerkingen.

Het plan is hoofdzakelijk conserverend van aard. Wel is met de introductie van de bestemming Centrumdoeleinden gekozen voor ruimte voor ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel, lichtere vormen van horeca en andere voorzieningen. Daarmee kan flexibel worden ingespeeld op eventuele initiatieven uit de markt en hoeven bij wisseling van bedrijfsvoering geen tijdrovende vrijstellings- of wijzigingsprocedures te worden doorlopen. Dit beleid kunnen wij volledig onderschrijven. In dat verband pleiten wij er voor om ook de panden grenzend aan de supermarkt aan de J.A. van de Goeskade en de panden aan de Beestenmarkt de bestemming Centrumdoeleinden toe te kennen.

Binnen de bestemming "Centrumdoeleinden" is het maximale verkoopvloeroppervlakte voor detailhandelsactiviteiten beperkt tot 250 m². Een dergelijke maximering van het verkoopvloeroppervlak is naar onze mening onnodig beperkend en wij zien ook geen reden om deze beperking toe te passen. De oppervlakte van de betreffende panden is naar onze mening maatgevend voor het verkoopvloeroppervlakte. Daarnaast is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van slechts 50%, gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid. Wij verzoeken u dit percentage te verhogen tot 70% zodat er geen sprake is van een onnodige beperking van het gebruik. Datzelfde geldt voor de uitsluiting van het bedrijfsmatig gebruik van verduingen van panden, dat gekoppeld is aan een vrijstellingsregeling.

Voor het overige kunnen wij het plan onderschrijven.

Hoogachtend,

dr. ir. R.J. van Ren
directeur algemeen secretaris



Broederplein 41- 3703 CD Zeist
Po..bu. 1001- 3700 BA Zeist
☎ | 030-69 83 211
☎ | 030-69 16 ,89
@ | info@monumentenzorg.nl
✉ | ...@monumentenzorg.nl
Rabobank 19.23.21.757

College van burgemeester en wethouders van Goes
Postbus 2118
4460 MC Goes

no. 0006 4573		
Paraaf sectorhoofd	Afdoen voor:	beh. MVEF
Kennisnemen		
Afdoen		
Bespreken		kopie:
Advies		
S B D vW A		

uw **brief** datum
3 augustus 2006

uw **kenmerk**

ons **nummer**
RZ-2006-10Q6

behandeld door
Regio Zuid/ Luc Erps

doorkiesnummer
218

onderwerp
voorontwerpbes temmingsplan Binnen stad-Noord

bijlagen
1

datum
23 AUG. 2005

Geacht College,

In antwoord op het mij - in hel kader van het in artikel 10 van het **Besluit** op de Ruimtelijke Ordening bedoelde overleg - bij boyengenoemde brief toegezonden **voorontwerpbestemmingsplan** Binnens tad-Noord, deel ik u het volgende mede.

Vanuit het oogpunt van monu mentenzorg heb ik geen opmerkingen bij dit plan.

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg,

(mw. ir. J.E. Rosbergen, wnd. hoofd Regio Zuid)

bijlage t: Uw stukken

Raadsbesluit



Besluitnummer	15
Vergadering d.d.	24 mei 2007
Verzonden	10 mei 2007
Onderwerp	Vaststelling ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad Noord".

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 mei 2007;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad Noord" op grond van artikel 23, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vanaf 25 januari zes weken ter inzage heeft gelezen;

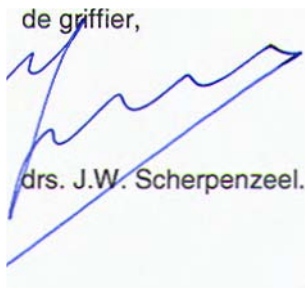
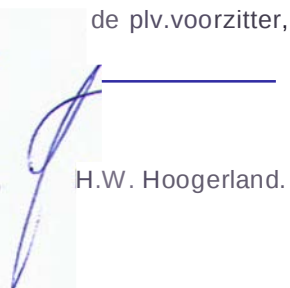
dat gedurende de termijn van tervisielegging geen zienswijzen zijn ingebracht. Er hebben echter wel enkele kleine ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden;

gelet op artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. de nadere aanduiding -2 (zonder bebouwing) van het perceel J.A. van de Goeskade 47 ter plaatse van het erf te verwijderen zodat, net als bij de naastgelegen percelen, ter plaatse (erf)bebouwing mogelijk is;
de bestemming van een gedeelte van het perceel Stoofstraat 4 welke abusievelijk is bestemd als erf van Huize Den Berg te wijzigen in de bestemming Wonen (erf) en de nadere aanduiding (ab) Autobox ter plaatse van de woning te wijzigen in de nadere aanduiding (wa) Wonen aaneen, waarbinnen zowel een woning als een garage mogelijk is;
de bestemming van de ruimte tussen de woningen 's-Heer Hendrikskinderenstraat 58 RM70 en Nieuwstraat 72 Um 98 te wijzigen van de bestemming Verkeer in de bestemming Wonen (ort),
2. het bestemmingsplan "Binnenstad Noord" met inachtneming van het bepaalde onder 1 gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goes in zijn openbare vergadering van 24 mei 2007

de griffier,	de plv. voorzitter,
	
drs. J.W. Scherpenzeel.	H.W. Hoogerland.

Raadsvoorstel

Agendapunt 15
Vergadering d.d. 24 mei 2007
Verzonden 10 mei 2007
Onderwerp Vaststelling ontwerpbestemmingsplan
"Binnenstad Noord".

RAAD d.d.
Beslissing: <u>Conform</u>
.....



Geachte raad.

Inleiding

Hierbij leggen wij u het ontwerpbestemmingsplan "Binnenstad Noord" voor. Gedurende de tervisielegging hebben wij geen zienswijzen ontvangen. Er hebben echter wel een aantal kleine ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden.

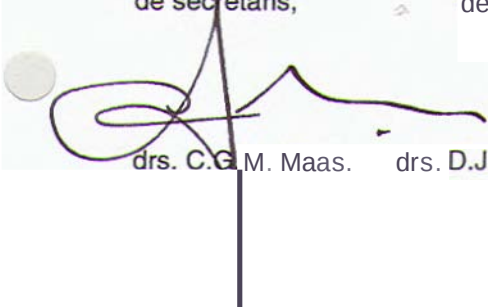
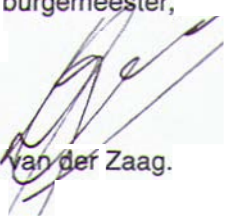
Ambtshalve wijzigingen:

van het perceel J.A. van de Goeskade 47 is ter plaatse van het erf de nadere aanduiding -z (zonder bebouwing) verwijderd zodat, net als bij de naastgelegen percelen, ter plaatse (erf)bebouwing mogelijk is;
van het perceel Stooftstraat 4 is in het ontwerp het erf abusievelijk bestemd als erf van Huize Den Berg. De bestemming is derhalve gewijzigd van de bestemming Maatschappelijk (erf) in de bestemming Wonen (erf). Daarnaast is de nadere aanduiding (ab) Autobox gewijzigd in de nadere aanduiding (wa) Wonen aaneen, waarbinnen zowel een woning als een garage mogelijk is: de ruimte tussen de woningen 's Heer Hendrikskinderenstraat 58 t/m 70 en Nieuwstraat 72 t/m 98 is in het ontwerp bestemd als Verkeer. Dit terrein hoort echter bij de woningen, derhalve is de bestemming Wonen (erf) beter op zijn plaats.

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan 'Binnenstad Noord- (gewijzigd) vast te stellen overeenkomstig bijgevoegd ontwerpbesluit.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,	de burgemeester,
	
drs. C.G.M. Maas.	drs. D.J. van der Zaag.



bericht op brief van: 2 juli 2007
uw kenmerk: 2007/3472
ons kenmerk: RMW0710527/15128
afdeling: Ruimte
bijlage(n): 3
behandeld door: L. Rogge
doorkiesnummer: 0118-631903
onderwerp: vbp "Binnenstad-noord"

Hel college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Goes
Postbus 2118
4460MC GOES

Gemeente Goes		
d.d. 17. SEP 2007	no.	
Paraaf sectorhoofd	Aldoen voor:	bah. LEM
Kennismemen		aid. SO
Aldoen		
Besereen		kopie:
Advies		
	5	B. D. J. W. A.

verzonden: 13 SEP.2007

Middelburg, 11 september 2007

Geacht college,

Naar aanleiding van uw verzoek tot goedkeuring van het bestemmingsplan "Binnenstad Noord", vastgesteld door de gemeenteraad op 24 mei 2007, delen wij u het volgende mede.

De provinciale subcommissie voor de gemeentelijke plannen heeft ons geadviseerd de gevraagde goedkeuring te verlenen.

Bedenkingen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan zijn bij ons college geen bedenkingen ingediend.

Goedkeuring

Mede gelet op het advies van eerder genoemde commissie verlenen wij goedkeuring aan het bestemmingsplan.

Mededeling/tervisielegging

Een gewaannerkt exemplaar van het bestemmingsplan en het raadsbesluit tot vaststelling zenden wij u bijgaand retour. Wij verzoeken u onze beslissing ter kennis van de raad te brengen.

Voorts verzoeken wij u zorg te dragen voor de tervisielegging van ons besluit, zoals dat is voorgeschreven in artikel 28, zesde lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening. Ook wijzen wij u op artikel 31 van deze wet.

Beroep/voorlopige voorziening

Behoudens indien toepassing kan worden gegeven aan artikel 29, eerste lid van de Wet op de ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan en ons besluit terzake binnen 2 weken na de verzending van deze brief ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage gelegd voor de duur van 6 weken. Burgemeester en wethouders zullen hiervan kennis doen in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere wijze en in de staatscourant. Gedurende de termijn van ter inzage ligging (beroepstennijn) kan een beo langhebbende tegen ons besluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen bedenkingen, overeenkomstig artikel 27, eerste of tweede lid van de Wet op de ruimtelijke ordening, naar voren heeft gebracht.

Ons besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is gedaan wordt het besluit opgeschort, totdat op het verzoek is beslist. Het beroepschrift moet worden gezonden aan de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 200019. 2500 EA 's-Gravenhage. Een verzoek tot voorlopige voorziening moet worden gericht aan de voorzitter van genoemde afdeling.

Hoogachtend,
overeenkomstig het door gedeputeerde staten genomen besluit,



m . . Meijler,
wnd. directeur Directie Ruimte, Milieu en Water.

SBI	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEELAFSTAND	CAT	B	D
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1	
222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30			0	1	1	30	2	B
2223	Grafische afwerking	10	0	10			0	1	1	10	1	
2223	Bindereien	30	0	30			0	2	1	30	2	
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	2	1	30	2	B
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	2	1	30	2	B D
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10			0	1	1	10	1	
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10	1	1	30	2	B
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	B
5020.4	Autobekledingen	10	10	10			10	1	1	10	1	
5020.5	Autowasserijen	10	0	30			0	2	1	30	2	
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10	1	1	30	2	
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1	
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN											
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10			10	1	1	10	1	
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING											
552	Cateringbedrijven	30	0	10		C	10	1	1	30	2	
61, 62	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT											
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1	
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER											
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10			0	2	1	10	1	
634	Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10			0	1	1	10	1	D
64	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30		C	0	2	1	30	2	
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10		C	0	1	1	10	1	
642	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	0	0	0		C	30	1	3	30	2	D
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0	1	1	10	1	
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN											
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10	2	1	30	2	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10	2	2	30	2	D
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE											
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0	1	1	10	1	
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK											
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	1	1	30	2	
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0	1	1	10	1	
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0	1	1	10	1	D
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30		C	10	2	1	30	2	B
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1	
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN											

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Binnenstad-Zuid

[illegible]

D

Categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds tot 24.00 uur behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

Ia. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

Ib. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

Ic. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie II "middelzware horeca"

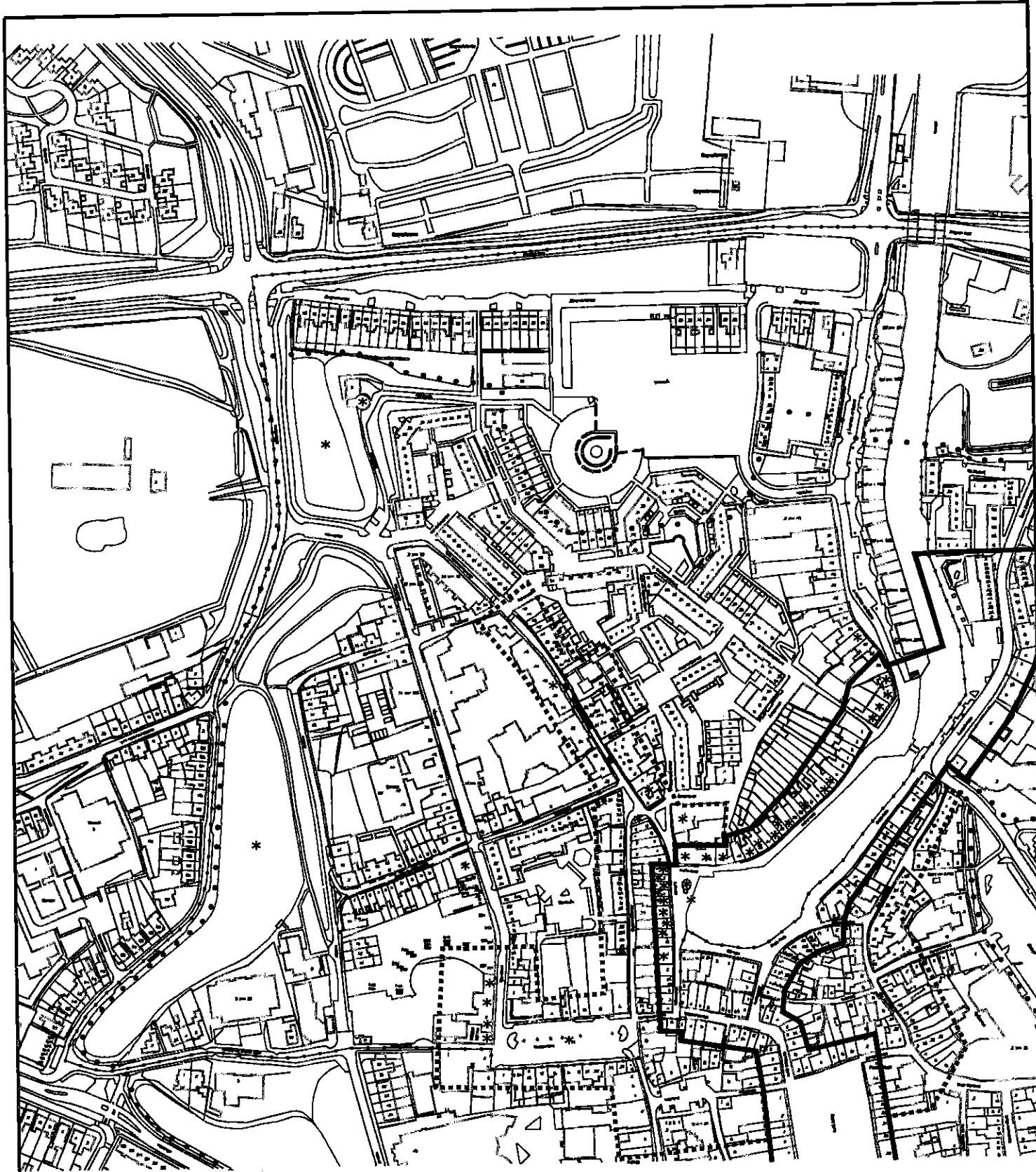
Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht tot 02.00 uur geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie III "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts na 2.00 uur geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).



-  Grens Bestemmingsplan
-  Begrenzing Beschermd Stadsgezicht A - zone
-  Begrenzing Beschermd Stadsgezicht B - zone
-  Begrenzing Beschermd Stadsgezicht C - zone
-  Monument



-  Grens Bestemmingsplan
-  Begrenzing Beschermd Stadsgezicht A - zone
-  Begrenzing Beschermd Stadsgezicht B - zone
-  Begrenzing Beschermd Stadsgezicht C - zone
-  Monument



WATERSTAATKUNDIGE DOELEINDEN

| kernzone



| beschermingszone