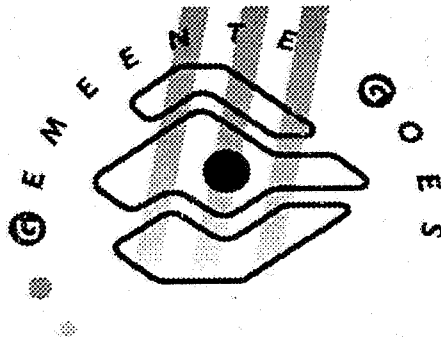


TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het bestemmingsplan

"De Hollandsche Hoeve"

te Goes.



TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het bestemmingsplan

"De Hollandsche Hoeve"

te Goes.

T O E L I C H T I N G

1. INLEIDING

Het plangebied is ten noordoosten van het centrum van Goes gelegen en wordt begrensd door de Ringbaan Oost, de Kattendijksedijk en de bebouwing van de woonwijk Noordhoek. Het gebied heeft verschillende functies. In de eerste plaats fungeert het als regionaal dagrecreatiegebied. Uit een bezoekersenquête blijkt dat 1 op de 3 bezoekers van de Hollandsche Hoeve van buiten Zeeland komt. De overige drie geïntervieweerde groepen komen respectievelijk uit Goes (21%), uit Zuid-Beveland (24%) en uit overige delen van Zeeland (20%). Verder toonde deze enquête aan dat met name bezoekers die in Zeeland met vakantie zijn een bezoek aan "De Hollandsche Hoeve" combineren met een bezoek aan de binnenstad. "De Hollandsche Hoeve" fungeert verder als dagrecreatiegebied voor de gehele stad en als uitlopmogelijkheid voor de aangrenzende woonwijken Noordhoek en Oost I. De combinatie en het unieke karakter van verschillende dagrecreatieve voorzieningen maken van het plangebied een zeer aantrekkelijk dagrecreatiegebied. Deze waarde wordt versterkt door de aanwezigheid van een veelzijdig, modern sportcentrum en een subtropisch zwembad. Aansluitend hieraan ligt aan de zuidoostzijde een stadscamping voor toeristische standplaatsen.

Gezien de functie en het karakter van het gebied voor het sportgebeuren en als dag- en verblijfsrecreatiegebied zijn aanpassingen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen voortdurend noodzakelijk. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Het bereikbaarheidsprofiel kan als volgt worden omschreven.

De bereikbaarheid met zowel de auto als met de fiets is optimaal te noemen. Voor wat betreft de autobereikbaarheid kan worden vermeld dat het plangebied aan de zuidzijde grenst aan de Ringbaan Oost. Vanaf de Ringbaan zijn de verschillende entree's in zone A en zone C vanaf de zuidzijde via de A.Joachimikade en de Kattendijksedijk eenvoudig bereikbaar. Dat geldt voor de bereikbaarheid vanuit het noorden evenzeer. Wat de fietsbereikbaarheid betreft kan worden gesteld dat het plangebied op meerdere plaatsen vanaf vrijwel alle zijden op eenvoudige en via veilige routes bereikbaar is.

Met openbaar vervoer is het plangebied niet voldoende bereikbaar. Dat laat zeer te wensen over. De dichtstbijzijnde haltes liggen op een afstand van ongeveer 500 m. Regelmatig vindt overleg plaats met de vervoersmaatschappij, waarbij haltering dicht bij de entree's van het plangebied steeds aan de orde gesteld wordt. Evenzovele keren wordt daarop door de vervoersmaatschappijen op zich positief, maar uiteindelijk om een aantal redenen toch afwijzend gereageerd.

Op korte termijn bestaat er derhalve geen uitzicht op verbetering in deze situatie. Niettemin wordt er blijvend naar gestreefd hierin in positieve zin verandering te brengen.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Het overgrote deel van het plan krijgt de bestemming recreatieve doeleinden. Deze gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve doeleinden, verblijfsrecreatieve doeleinden (kamperen), horecadoeleinden (café/restaurant), ambachtelijke doeleinden met educatieve functie en landschappelijke doeleinden met de daarbij behorende verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen en de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en andere werken.

Met uitzondering van de randstroken is het plangebied te onderscheiden naar vier zônes. Elke zone heeft een eigen karakter en functie. Onderstaand worden deze zones nader beschreven.

ZÔNE A

Deze zone omvat het zuidelijk plandeel. Hierin is het sportpunt Zeeland met het subtropisch zwembad gesitueerd. Aansluitend aan dit sportcomplex ligt aan de zuidoostzijde de stadscamping voor toeristische standplaatsen. Daar het accent binnen deze zone ligt op sportvoorzieningen en verblijfsrecreatie krijgt dit gebied, binnen de bestemming recreatieve doeleinden, de subbestemming sportieve en verblijfsrecreatieve doeleinden (Rs + Rv). Om eventuele uitbreiding van de sportvoorzieningen mogelijk te maken mag het bebouwd oppervlak in deze zône worden vergroot tot maximaal 14.000 m². Daar momenteel reeds 10.000 m² bebouwd is, mag nog 4.000 m² worden gebruikt voor bebouwing. Dit aantal m² komt overeen met de oppervlakte van een sporthal van enige omvang. In de voorschriften is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen waarin randvoorwaarden zijn aangegeven voor uitbreiding of voor nieuwbouw. Hierin is bepaald dat nieuwbouw aan de bestaande bebouwing van het sportcomplex dient te worden gebouwd dan wel op korte afstand van deze bebouwing te worden gerealiseerd. Hierdoor wordt de bebouwing ten behoeve van sportieve doeleinden in het zuidwestelijk deel van het plan geconcentreerd.

De stadscamping is uitsluitend bedoeld als passantencamping voor een beperkt aantal overnachtingen. Het maximum aantal toeristische standplaatsen is gesteld op 45. Gedurende een aaneengesloten periode van ten hoogste zes nachten is het op deze standplaatsen, tussen 1 april en 31 oktober, toegestaan kampeermiddelen te plaatsen.

Het restaurant dat in het sportcomplex is gevestigd wordt door middel van de subbestemming horecadoeleinden ten behoeve van recreatieve doeleinden, café-restaurant (Rhr) bestemd. Het totale bedrijfsvloeroppervlak van horecadoeleinden in deze zone is aan een limiet gebonden. Deze oppervlakte mag maximaal 500 m² bedragen.

Het minimaal aantal parkeerplaatsen in deze zone is vastgesteld op 275. Dit aantal dient, ongeacht verdere uitbreidingen van het sportcomplex, te worden gehandhaafd. De parkeercapaciteit in het gehele plan dient te worden afgestemd op de parkeerbehoefte. Deze is afhankelijk van de bezoekersfrequentie bij de recreatieve voorzieningen. De inrichting van de parkeerterreinen dient te worden afgestemd op het landschappelijke karakter van het gebied.

Binnen deze zone zijn twee dienstwoningen aanwezig. deze zijn als zodanig bestemd. Een vrijstelling is opgenomen voor één dienstwoning extra.

ZÔNE B

Deze zone wordt gevormd door de ten noorden van zone A gelegen hoogstamboomgaard met verschillende fruitbomen en windsingels. In dit parkachtige, landschappelijk waardevolle gebied is een stelsel van wandel- en fietspaden, een jeu-de-boelbaan en een waterput gelegen. Verder zijn in deze zone twee speelvelden gesitueerd, waarvan één langs de Ringbaan Oost en één bij het parkeerterrein ten zuiden van zone C. Burgemeester en wethouders zijn, uitsluitend in combinatie met ter plaatse te houden sportevenementen, bevoegd vrijstelling te verlenen voor het plaatsen van kampeermiddelen in dit gebied. Deze vrijstelling geldt per sportevenement voor maximaal zeven aaneengesloten dagen.

Deze zone krijgt, binnen de bestemming recreatieve doeleinden, de subbestemming landschappelijke doeleinden (R1). Het is toegestaan, indien hieraan behoefte zou ontstaan, kleine gebouwen voor recreatieve en/of nutsvoorzieningen te realiseren. Gedacht kan daarbij worden aan het plaatsen van bergingen voor functies, b.v. de scouting, die recreatief medegebruik maken van de boomgaard en omgeving. Voor wat betreft nutsvoorzieningen kan gedacht worden aan trafohuisjes of iets dergelijks. De oppervlakte van deze gebouwtjes mag maximaal 25 m² per geval bedragen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m².

ZÔNE C

Deze zone is centraal in het plan gelegen. Het accent ligt op voorzieningen voor dagrecreatie. Nabij de hoofdontsluiting zijn in gebouwen de volgende voorzieningen aanwezig: een kinderboerderij met dienstwoning, een pannekoekhuis met dienstwoning en midgetgolfbaan en een ambachtencentrum. In dit centrum zijn diverse ambachten, waaronder glasblazen, bierbrouwen en pottenbakken, aanwezig. Verder treft men daar een aantal speel- en ontspanningsmogelijkheden aan, zoals: speel-, trap- en rustvelden, een waterspeeltuin en verspreid opgestelde speelwerktuigen.

Het beleid voor deze zone is gericht op concentratie van dagrecreatieve functies in de sector attractieve voorzieningen. Een passende invulling voor dit beleid zou realisering van een multifunctioneel dagattractiecentrum zijn. Onder zo'n centrum moet worden verstaan een gebouw met centrale voorzieningen met daaromheen enkele aparte ruimten die geschikt zijn om elkweervoorzieningen onderdak te verlenen. De meest geschikte voorzieningen voor een dergelijk centrum in dit gebied zijn attracties met een gespecialiseerd en kwalitatief hoogwaardig produkt, waarbij elementen als informatie, educatie en vermaak gecombineerd worden aangeboden. Voorbeelden hiervan zijn: een Planetarium of een Holografisch museum. De rustweide, gelegen ten zuiden van het ambachtencentrum, is daarvoor een uitermate geschikte locatie. Het attractiecentrum zou in die situatie een verbinding, bijvoorbeeld in de vorm van een overdekt wandelpad, kunnen hebben met het ambachtencentrum. Een facelift van het aanzien van het ambachtscentrum zou als onderdeel van het project "attractiecentrum" kunnen worden meegenomen.

Deze zone krijgt, binnen de bestemming recreatieve doeleinden, de subbestemming dagrecreatie (Rd). Voor realisering van gebouwen ten behoeve van recreatieve doeleinden mag het bebouwd oppervlak maximaal 4.000 m² bedragen. Daar momenteel reeds 1.700 m² bebouwd is, mag dus nog 2.300 m² worden bijgebouwd. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd.

Het totale bedrijfsvloeroppervlak van horecadoeleinden, subbestemming café-restaurant (Rhr), mag in deze zone tot 2500 m² bebouwd oppervlak, maximaal 200 m² bedragen. Vanaf 2500 m² bebouwd oppervlak is 300 m² toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor een groter oppervlak, indien de bezoekersfrequentie bij de recreatieve voorzieningen dit vereist. De noodzaak daartoe moet worden aangetoond door middel van nader onderzoek.

De activiteiten in het ambachtencentrum worden door middel van de subbestemming ambachtelijke doeleinden met educatieve functie (Rab) bestemd. Deze ambachtelijke doeleinden met educatieve functie zijn gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken, kweken of herstellen van goederen geheel of overwegend door middel van handwerk, als ook, in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang, het verkopen en/of leveren van ter plaatse te vervaardigen en/of te kweken goederen.

In deze zone is, eveneens als in zone A, een minimaal aantal parkeerplaatsen vastgesteld dat ongeacht toekomstige ontwikkelingen dient te worden gehandhaafd. Het minimum aantal parkeerplaatsen is gesteld op 100.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het houden van kleinschalige verkoopmarkten gedurende bijzondere evenementen met een attractieve waarde, zulks met een maximale duur van zeven aaneengesloten dagen per evenement.

Tevens is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de realisering van een extra dienstwoning, een en ander afhankelijk van de mate waarin gevolg wordt gegeven aan de planuitgangspunten ten aanzien van multifunctionele activiteiten binnen deze zone.

ZÔNE D

In deze, meest noordelijk gelegen, zone zijn een speeltuin, een fietscrossbaan en een weide met een waterput aanwezig. Daar de speeltuin naar zone C zal worden verplaatst en de crossbaan slechts sporadisch wordt gebruikt is het beleid gericht op realisering van een voorziening die het karakter van deze zone niet aantast en tevens aansluit bij de natuurlijke waarden die in plangebied aanwezig zijn. De drie sleutelwoorden hiervoor zijn "Groen, Groei en Bloei".

Om bij deze typologie iets voor te stellen moet gedacht worden in de richting van bijvoorbeeld: een hortus, botanisch tuin, modeltuin, cultuurtuin of iets dergelijks. Wil zo'n voorziening met een "groen" karakter ook aantrekkelijk zijn voor een brede groep bezoekers dan moet er de mogelijkheid worden geboden enkele warme kassen (presentatiekassen) te realiseren.

Deze zone krijgt, binnen de bestemming recreatieve doeleinden, de subbestemmingen landschappelijke doeleinden (Rl) en ambachtelijke doeleinden met educatieve functie (Rab). Om te voorzien in de mogelijkheid bebouwing ten behoeve van ambachtelijke doeleinden met educatieve functie te realiseren is een bebouwingsvlak opgenomen. Het totale bedrijfsvloeroppervlak van ambachtelijke doeleinden met educatieve functie mag in dit vlak maximaal 1.200 m² bedragen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd. Het bebouwingsvlak is zo gekozen dat de waterput wordt veilig gesteld.

De noodzaak voor de realisering van een dienstwoning is op dit moment niet aanwezig om de eenvoudige reden dat de huidige activiteiten dat niet vereisen. Anders ligt het wanneer de voorgestane functies worden ontwikkeld. Dan zou de noodzaak van een dienstwoning zich kunnen doen gelden. Vanuit die optiek is gekozen voor een vrijstellingsregeling ten behoeve van het toestaan van een dienstwoning binnen deze zone.

De wegen Ringbaan Oost en Kattendijksedijk zijn tot verkeersdoeleinden bestemd. De hoofdontsluitingen van de in de verschillende zones gelegen voorzieningen zijn op de plankaart als zodanig aangegeven.

De Kattendijksedijk krijgt naast verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen de medebestemming dijk met waterstaatkundige functie, tevens cultuurhistorisch en landschappelijk van belang. Deze bestemming is door middel van een raster op de plankaart aangegeven.

In het plan is het belangrijkste aanwezige (rand)groen als zodanig bestemd. Het betreft de groenstroken langs de Kattendijksedijk en de Ringbaan Oost, het gebied ten oosten van zone D en het groen grenzend aan de woonwijk Noordhoek. Deze gronden zijn bestemd voor bos, plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden en andere tot de bestemming behorende voorzieningen.

5. UITVOERBAARHEID

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 12 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is de bevolking in de gelegenheid gesteld op het plan in te spreken.

Door vier burgers is van deze gelegenheid gebruik gemaakt een aantal opmerkingen te deponeren. Deze komen in hoofdzaak neer op een in hun ogen onzorgvuldige bekendmaking van de inspraakmogelijkheid, de te verwachten geluidhinder als gevolg van de functies die in het gebied zijn toegestaan, verminderd woongenot en de waardedaling van hun onroerend goed.

Dienaangaande kan worden opgemerkt iedere inspreker persoonlijk schriftelijk antwoord heeft gekregen op hun schriftelijk ingediende reactie. Medegedeeld is dat de wijze waarop bekend gemaakt wordt dat een plan ter inzage ligt volledig voldoet aan de daaraan wettelijk gestelde eisen. Publicatie vindt plaats in de Info-rubriek van het Nieuwsblad voor de Bevelanden en op de publicatieborden. Een ieder is in de gelegenheid een of meerdere van deze middelen te raadplegen.

Verder is medegedeeld dat thans de bestemming voor het gebied wordt aangewezen, maar dat op de vraag over de exacte invulling geen antwoord gegeven kan worden, omdat er geen concrete plannen beschikbaar zijn op dit moment. Gesteld is dat om die reden de vrees voor verminderd woongenot niet kan worden weggenomen. De zich aldaar te vestigen functies zullen echter moeten voldoen aan de meest recente milieu-eisen. Toegezegd is dat alles in het werk zal worden gesteld overlast voor wie dan ook te voorkomen.

Tot slot is uiteengezet op welke wijze de verdere procedure verloopt en welke bezwaar/beroepsmogelijkheden daarbij aanwezig zijn. In dat kader is in overweging gegeven de vormen van informatievoorziening die de gemeente hanteert blijvend te raadplegen.

Namens Goes Goed B.V. is als mondelinge inspraakreactie opgemerkt dat men graag de verblijfsrecreatieve functie uit wenst te bouwen door een aantal zomerhuisjes te realiseren in de zones A en B. Daarop is door de gemeente gereageerd dat een dergelijke ontwikkeling zowel uit politieke als uit milieuoverwegingen niet haalbaar moet worden geacht. Gesteld wordt dat in zone A in planologische zin nog ruimte is voor 4000 m² bebouwing ten behoeve van sportieve functies.

Verder wordt gevraagd de vrijstelling voor het plaatsen van kampeermiddelen op de stadscamping te verruimen tot 75. Hieraan is in zoverre tegemoetgekomen dat het reguliere aantal plaatsen is verruimd tot 45. Verder is een vrijstelling opgenomen voor kamperen tijdens bijzondere sportevenementen gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 7 dagen per evenement.

6. **MILIEU-ASPECTEN**

6.1. Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaai

De Houtkade en de Kattendijksedijk hebben beide geen zone. De A. Joachimikade (ter hoogte van zone A) en Ringbaan Oost hebben beide wel een zone. Aan de hand van gegevens uit het Verkeersmilieukaart-onderzoek, geëxtrapoleerd naar het jaar 2003, zijn vrije veld-contouren voor 50+5 dB(A) berekend. Uit deze berekingen blijkt dat een deel van zone A binnen deze contouren is gelegen. Voor deze gebieden zal geen 'hogere waarde' worden aangevraagd. Dit betekent dat binnen deze gebieden geen extra dienstwoningen mogen worden gebouwd.

Industrielawaai

Op basis van akoestisch onderzoek, in 1983 uitgevoerd door adviesbureau Witteveen + Bos, zijn de 50 en de 55 dB(A)-contouren voor de bestaande situatie vanwege het Havenindustrieterrein bepaald (zie rapport juli 1985).

Vervolgens is op 9 augustus 1988 door gedeputeerde staten van Zeeland een zone ex artikel 53 Wet geluidhinder vastgesteld (zie bijgevoegde tekening nr. MGE 84).

Deze zone is voorzover deze binnen het plangebied valt op de plankaart opgenomen. Voor de gebieden binnen de zone gelden de volgende beperkingen voor wat betreft de bouw van extra dienstwoningen:

- tussen de 55 dB(A)-contour en het Havenindustrieterrein in een deel van zone C en een klein deel van zone D kunnen geen dienstwoningen worden gebouwd;
- tussen de 55 dB(A)-contour en de zonegrens (resterende delen van de zones C en D en een groot deel van zone A) kunnen slechts extra dienstwoningen worden gebouwd, nadat hiervoor door gedeputeerde staten van Zeeland een 'hogere waarde' dan 50 dB(A) is toegestaan. Hiertoe dient een procedure 'hogere waarde' te worden gevoerd gelijktijdig met de procedure voor het goedkeuren van het bestemmingsplan. Aangezien de ligging van extra dienstwoningen in het bestemmingsplan niet is vastgesteld, dient een 'hogere waarde' tot een maximum van 55 dB(A) te worden aangevraagd.

7. **VOOROVERLEG**

Het voorontwerp van het plan is ingevolge artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 voorgelegd aan de hieronder genoemde instanties. De ontvangen opmerkingen en het gemeentelijk commentaar daarop zijn achtereenvolgens verwoord.

Het ministerie van economische zaken, Rijksconsulentschap Zeeland

(brief van 11 augustus 1993, kenmerk 220-09A2.B93)

- geen aanleiding tot het maken van opmerkingen;

Het waterschap Noord- en Zuid-Beveland

(brief van 22 september 1993, kenmerk 2503/93-2883/93)

- met het bestemmingsplan wordt ingestemd;

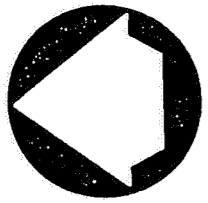
Provinciale Planologische Commissie

(brief van 30 september 1993, afdeling subcie.SDV & GB)

- In de toelichting wordt gemist de aandacht voor de bereikbaarheid van het recreatiecomplex. Gezien de functie van het complex is een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets wenselijk. Verzocht wordt alsnog hier afdoende aandacht aan te besteden en de resultaten in de toelichting te vermelden.

De wenselijkheid van een optimale bereikbaarheid van het gebied per openbaar vervoer en fiets wordt van harte onderschreven. Hieraan wordt permanent aandacht besteed. Verbetering van deze bereikbaarheid moet vooralsnog als niet haalbaar worden bestempeld. In het onderdeel inleiding van de plantoelichting is daaraan alsnog aandacht besteed.

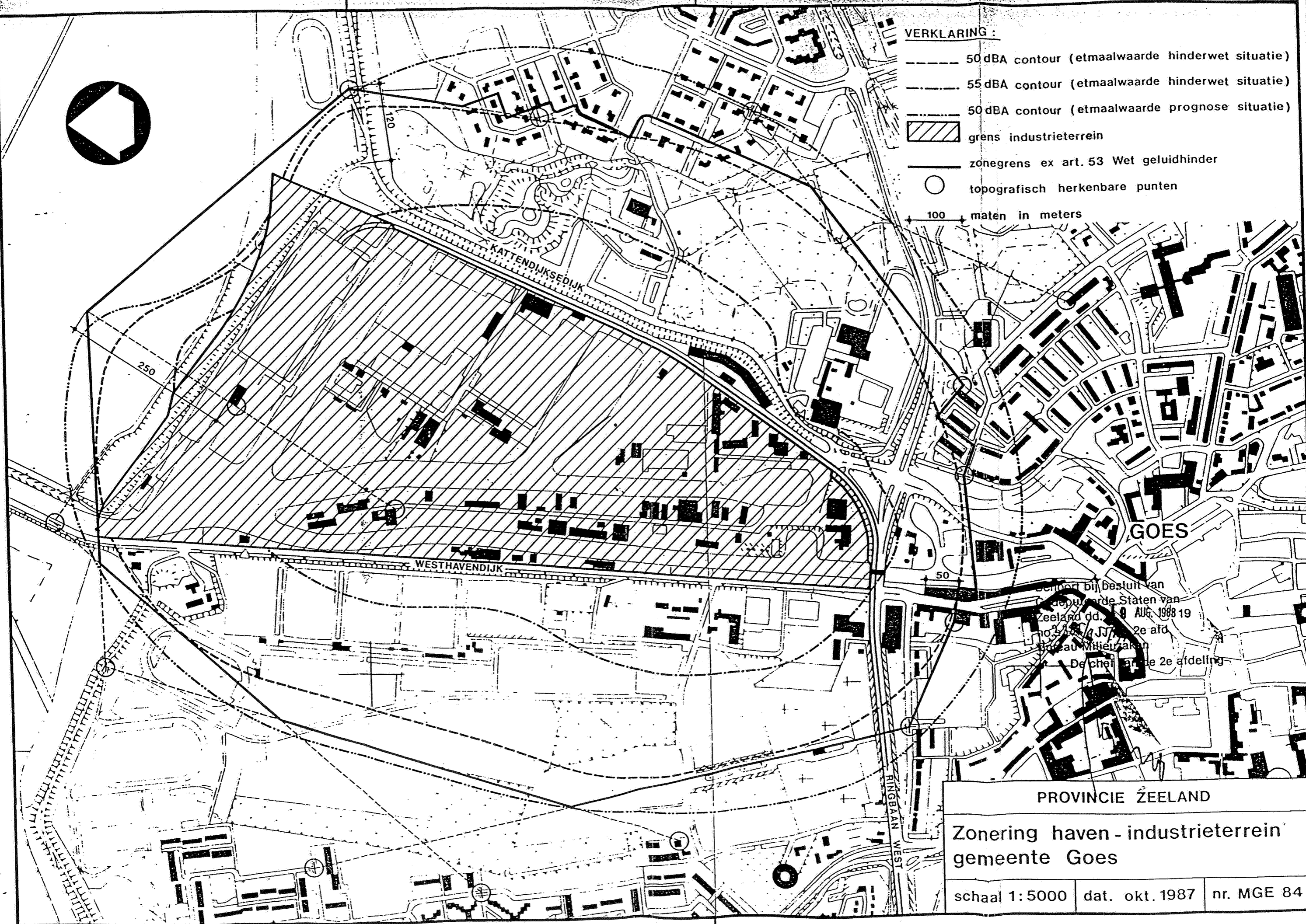
per
t
r



VERKLARING :

- 50 dBA contour (etmaalwaarde hinderwet situatie)
- 55 dBA contour (etmaalwaarde hinderwet situatie)
- 50 dBA contour (etmaalwaarde prognose situatie)
- ▨ grens industrieterrein
- zonegrens ex art. 53 Wet geluidhinder
- topografisch herkenbare punten

100 maten in meters



Beroupt bij besluit van
de gedeputeerde Staten van
Zeeland dd. 10 AUG. 1988 19
no 312/88 JJ 2e afd
Bureau Milieuzaken
De chef van de 2e afdeling

PROVINCIE ZEELAND

Zonering haven - industrieterrein
gemeente Goes

schaal 1:5000	dat. okt. 1987	nr. MGE 84
---------------	----------------	------------

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan

"De Hollandsche Hoeve"

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

Artikel 2

Wijze van meten

Artikel 3

Beoordeling gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4

Recreatieve doeleinden (R)

Artikel 5

Verkeersdoeleinden (V)

Artikel 6

Groenvoorzieningen (G)

Artikel 7

Dijk met waterstaatkundige doeleinden, tevens cultuurhistorisch en landschappelijk van belang

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 8

Gebruiksbepalingen

Artikel 9

Nadere eisen

Artikel 10

Vrijstellingen

Artikel 11

Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 12

Overgangsbepalingen

Artikel 13

Hoogte van bouwwerken

Artikel 14

Slotbepaling