

GEMEENTE GOES

Bestemmingsplan “Goese Polder”

GO 4115

13-04-2000

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van

, voorzitter

, secretaris.

Goedgekeurd

Ged. goedgekeurd

Goedk. onthouden

bij besluit van Gedeputeerde Staten van Zeeland van

TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan “Goese Polder” in de gemeente Goes.

INHOUD

1.	INLEIDING	3
2.	BESCHRIJVING VAN HET PLAN	7
2.1	Stedenbouwkundige vormgeving	7
2.2	Masterplan Goese Polder	9
2.3	Specifieke problematiek	9
3.	JURIDISCHE VORMGEVING	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Toelichting op de bestemmingsbepalingen	14
4.	MILIEU-ASPECTEN	25
4.1	Verkeerslawaaï	25
4.2	Milieuhinder bedrijven	25
4.3	Bufferzone	26
4.4	Bodemgesteldheid	26
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
6.	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	27
6.1	Maatschappelijke toetsing	27
6.2	Overleg	27

Bijlagen:

1. Overzicht vigerende bestemmingsplannen
2. Reacties op het overleg
3. Bevindingen archeologisch onderzoek
4. Exploitatie-opzet

I. INLEIDING

De Goese Polder ligt ten noordwesten van het centrum van Goes. Deze woonwijk wordt begrensd door de Westhavendijk, de Ringbaan-West, het agrarisch gebied ten oosten van de Deltaweg en de Oude Zeedijk. Figuur 1 geeft de ligging van het plangebied weer.

Het plangebied wordt in het midden doorsneden door de brede wijkontsluitingswegen, de Troelstralaan en de Van Hogendorpstraat. In het noorden, langs de Oude Zeedijk, ligt een groot wandelpark. Dit groengebied vormt het beginpunt van een groene hoofdas, die doorloopt tot aan de Ringbaan-West. Centraal in de wijk, ter plaatse van de knik in de Troelstralaan, is het winkelcentrum "De Spinne" gesitueerd. Ten oosten van de woonwijk ligt het ruim opgezette sportpark "Het Schenge". Grotere bedrijfsactiviteiten zijn gevestigd ten zuiden van dit sportpark ter plaatse van het Geldeloozepad/Westhavendijk en de Cornelisweg. In figuur 2 is een straatnamenoverzicht van de Goese Polder opgenomen.

In de jaren zestig is gestart met de ontwikkeling van de Goese Polder en over de bouw van de huidige woonwijk is ruim twintig jaar gedaan. Eind 1996 waren er in de Goese Polder circa 2.740 woningen, dit aantal vormt ongeveer een kwart van het totale woningbestand van de kern Goes. Vanwege de lange realiseringstermijn zijn binnen de wijk verschillende gedeeltes te herkennen met elk hun eigen kenmerken. De wijk kan in vier herkenbare gebieden ingedeeld worden, namelijk de Goese Polder I en II, Oostrand Goese Polder en het gebied Schermhornstraat, verwezen wordt naar figuur 3.

De Goese Polder kent al vanaf het midden van de jaren zeventig problemen. Zo is er regelmatig sprake van forse leegstand in sommige delen van de wijk. De vrees bestaat dat, met de huidige ruime huurwoningmarkt, een toename van het aantal koopwoningen in de regio, de huidige lage rentestand en de te verwachten verdere huurstijgingen, de positie van de Goese Polder zwak zal blijven en zelfs verder zal verslechteren als er geen ingrijpende maatregelen genomen worden. In het rapport met de titel "Masterplan Goese Polder" uit 1997 zijn de zwakke en sterke punten van de wijk geanalyseerd en worden aanbevelingen gedaan voor een aanpak van de gesignaleerde problemen. Dit plan van aanpak wordt door het college van Burgemeester en Wethouders onderschreven. Het Masterplan is ook besproken in de Commissie Ruimtelijke Ordening en wordt als richtlijn gehanteerd bij de ontwikkeling van de Goese Polder.

Voor Goese Polder I is in 1981 een gedetailleerd bestemmingsplan vastgesteld. Bij de ontwikkeling van Goese Polder II is gebruik gemaakt van een globaal bestemmingsplan. Dit globale plan is in de loop der jaren in circa 20 detailplannen uitgewerkt. Voor de Oostrand Goese Polder is dezelfde systematiek gevolgd. Het globale bestemmingsplan is in vier

detailplannen verder uitgewerkt. In bijlage I is een totaal overzicht van de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied van Goese Polder opgenomen.

Het planologisch-juridisch regime voor de Goese Polder is inmiddels verouderd en vastgelegd in een aanzienlijk aantal deelplannen. Het nieuwe bestemmingsplan "Goese Polder" voorziet in een actuele, uniforme planregeling voor de totale woonwijk. Het plan kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd "beheersplan"; het accent ligt namelijk vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen. In het plan zijn evenwel ook enige op ontwikkeling gerichte bepalingen c.q. maatregelen opgenomen teneinde een oplossing te bieden voor de in het "Masterplan Goese Polder" gesignaleerde problemen.



- | | |
|---------------------|---------------------------|
| 1 = Goese Polder I | 3 = Oostrand Goese Polder |
| 2 = Goese Polder II | 4 = Schermerhornstraat |

Figuur 3: Te onderscheiden woongebieden in de wijk

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Zoals in hoofdstuk 1 al is opgemerkt zijn binnen de woonwijk Goese Polder, vier deelgebieden te onderscheiden met ieder een eigen stedenbouwkundige vormgeving. Desalniettemin wordt in dit bestemmingsplan gewerkt met één woonbestemming, weliswaar met verschillende subbestemmingen voor de onderscheiden woningtypen, maar de systematiek van de bouwbepalingen is gelijk. De verschillen per deelgebied blijken echter wel uit het kaartbeeld. De deelgebieden onderscheiden zich door de verkavelingswijze en het type woningen dat gerealiseerd is. Het is daarom toch van belang om even kort kennis te nemen van de eigen karakteristiek van de onderscheiden deelgebieden. In paragraaf 2.1 gaan we hier nader op in.

In het Masterplan wordt als algemene aanpak voor de problematiek van de Goese Polder, aanbevolen om de differentiatie van de woningvoorraad te vergroten en de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte te verbeteren. In paragraaf 2.2 wordt een korte samenvatting gegeven van de hoofdlijnen uit het Masterplan.

Drie specifieke maatregelen verdienen in dit verband nadere aandacht. Met betrekking tot de aanpak van woningen wordt het verplaatsen van de bergingen aanbevolen. Tevens wordt een herstructurering van bepaalde delen van de wijk voorgestaan teneinde de differentiatie van de woningvoorraad te vergroten. Een concreet voorbeeld dat reeds in het kader van dit bestemmingsplan is meegenomen vormt de herstructurering van de Rooseveltstede, waar het beleid er op is gericht om bestaande aaneengebouwde woningblokken 'uit te dunnen' zodat vrijstaande en maximum twee aaneen gebouwde woningen resteren. In verband met de aanpak van de voorzieningen wordt een herstructurering van het winkelcentrum "De Spinne" voorgesteld. Het onderhavige bestemmingsplan biedt instrumenten om op deze ontwikkelingen actief, sturend op te treden, daarom wordt in paragraaf 2.3 nader ingegaan op deze problematiek.

2.1 Stedenbouwkundige vormgeving

De Goese Polder I is een typische jaren '60 woonbuurt met een rationele bouw en verkavelingswijze. Het merendeel van de woningen in Goese Polder II is gebouwd in de periode van 1972 tot 1982. Dit deel van de polder wordt gekenmerkt door kleinschaligheid in de vorm van woonhofjes en -erven. Deze stedenbouwkundige opbouw voldoet aan de in die jaren actuele roep naar meer "geborgenheid" en sociale structuur. De opzet van deze buurt wordt gekenmerkt door de sfeer van "direct wonen". In deze opzet wordt gestreefd naar een ander gebruik van de openbare ruimte, door de woningen zo te situeren, dat zowel de voorzijde als de achterzijde van de woning aan openbaar gebied grenst. Zowel in de Goese Polder I als Goese Polder II zijn voornamelijk huurwoningen



Schumanstede



Schumanstede

Figuur 4: Schuttingen

gebouwd. Het betreft overwegend aaneengesloten eengezinswoningen en een drietal galerijflats.

Teneinde de woningdifferentiatie in de Goese Polder te vergroten is omstreeks 1988 met de ontwikkeling van de Oostrand Goese Polder en het gebied Schermerhornstraat gestart. In deze gebieden zijn ten behoeve van de koopsector, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen ontwikkeld.

2.2 Masterplan Goese Polder

Het Masterplan Goese Polder dateert uit 1997 en heeft als doel een integraal en strategisch kader te bieden voor de aanpak van de wijk op zowel korte als lange termijn. Het vervalproces - zoals in de aanhef van dit hoofdstuk geschetst - is overigens geen specifiek probleem voor de Goese Polder; dit probleem komt op veel grotere schaal voor, ook in andere na-oorlogse gebieden.

In het Masterplan worden de sterke en zwakke punten van de Goese Polder op een rijtje gezet. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in de volgende rubrieken: woningen, bewoners, winkels, voorzieningen, stedenbouwkundige structuur en woonomgeving, sociale woonomgeving en leefbaarheid, het imago en de woningmarktpositie van de Goese Polder. Het voorgestelde plan van aanpak richt zich op het opheffen van de zwakke punten en het accentueren van de sterke punten. Voortzetting van het huidige beleid wordt niet als een reëel alternatief beschouwd.

Als algemene aanpak voor de problematiek van de Goese Polder, wordt aanbevolen om de differentiatie van de woningvoorraad te vergroten en de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte te verbeteren. Teneinde de kwaliteit van de woningen te verbeteren worden de volgende maatregelen voorgesteld: beter onderhoud van leegstaande woningen, ingrijpende renovatie van woningen, verplaatsing van bergingen, gedeeltelijke sloop, verkoop van woningen, huurmatiging en nieuwbouw. Ten behoeve van een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte worden met name maatregelen voorgesteld die de verkeers- en sociale veiligheid bevorderen.

2.3 Specifieke problematiek

De problematiek van de bergingen en het winkelcentrum "De Spinne" wordt in deze paragraaf nader toegelicht. Verder wordt kort ingegaan op de herstructurering van de Rooseveltstede. In hoofdstuk 3 is aangegeven welke instrumenten het onderhavige bestemmingsplan biedt om op deze ontwikkelingen actief, sturend op te treden.

Problematiek bergingen

In paragraaf 2.1 is opgemerkt dat met name de opzet van het deelgebied Goese Polder II wordt gekenmerkt door de sfeer van “direct wonen”. Hieronder wordt verstaan dat zowel aan de voor- als achterzijde van de woning een openbare ruimte is gecreëerd waardoor de bouwmassa zich naar twee kanten manifesteert. Daarnaast is een continue bebouwing ontworpen langs zowel de grote als kleine ruimten. Dit is hoofdzakelijk bewerkstelligd door de plaatsing van bergingen ten opzichte van de woningen. De bergingen staan afwisselend aan de voorzijde en de achterzijde van blokken woningen.

Het uitgangspunt “direct wonen” draagt in de praktijk echter niet bij tot een prettige sfeer in de woonomgeving. Door de bergingen te combineren met hoge schuttingen is toch een heel gesloten bebouwingsbeeld ontstaan met een sterke scheiding tussen openbaar en privé gebied. De reden die hieraan ten grondslag ligt, wordt in de volgende alinea toegelicht.

In de opzet van “direct wonen” grenst de achterzijde van de woningen aan de openbare weg. Aangezien hier de auto's geparkeerd worden, komen veel mensen dus aan de achterzijde de woning binnen. Om toch nog enige privacy te hebben, is in de meeste gevallen de tuin afgeschermd met hoge schuttingen. De achterzijde van de woningen heeft echter geen echte entree, waardoor de herkenbaarheid en de vindbaarheid voor bezoekers sterk wordt bemoeilijkt. Tevens is bij de verkaveling maar beperkt rekening gehouden met de bezonning van de woningen. Bij een deel van de woningen is de beste bezonning aan de voorzijde, bij een ander deel aan de achterzijde. Ook dit is soms aanleiding geweest voor het plaatsen van hoge schuttingen. Deze schuttingen, die grenzen aan het openbare gebied, zijn echter bijzonder storend in het straatbeeld, in figuur 4 wordt dit geïllustreerd.

Winkelcentrum “De Spinne”

Het winkelcentrum “De Spinne” is van buiten niet of nauwelijks herkenbaar en daarom niet gemakkelijk te vinden. De “onvindbaarheid” van het winkelcentrum heeft te maken met de huidige opzet en vormgeving van het winkelcentrum. Ook het feit dat het winkelcentrum vanaf de Troelstralaan gezien verscholen ligt achter woningen, draagt niet bij aan de zichtbaarheid. Het winkelcentrum heeft onvoldoende uitstraling om goed te kunnen functioneren. Een en ander leidt er toe, dat er onvoldoende belangstelling is om alle bedrijfsruimten te huren.

In het Masterplan wordt voorgesteld om het winkelcentrum te slopen en een compleet nieuw winkelcentrum te realiseren, dat beter voldoet aan de wensen van winkelend publiek. Dit nieuwe winkelcentrum kan een centrale plek in de wijk worden met een positieve uitstraling naar de omliggende omgeving. Geadviseerd wordt om het nieuwe winkelcentrum wel op of nabij de huidige locatie te situeren. De situering van het bestaande winkelcentrum

is immers goed, aangezien het centraal in de wijk ligt en relatief goed wordt ontsloten door de Troelstralaan.

Herstructurering Rooseveltstede

Het woningbestand van de Goese Polder geeft een zeer eenzijdig beeld te zien. Zowel in de Goese Polder I als Goese Polder II zijn voornamelijk huurwoningen gebouwd. Het betreft overwegend aaneengesloten eensgezinswoningen en een drietal galerijflats. Aan de oost en zuidwestrand van de Goese Polder is in een latere fase een meer gedifferentieerd woonmilieu ontwikkeld. In deze gebieden zijn ten behoeve van de koopsector, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen ontwikkeld. Het betreft slechts een klein gedeelte van het totale woningbestand in de Goese Polder.

De in de wijk gesignaleerde problemen concentreren zich met name in die delen waar sprake is van een eenzijdig woningbestand. Eén van die gebieden is de Rooseveltstede. In dit deel van de Goese Polder staan uitsluitend aangegebouwde woningen.

Als algemene aanpak voor de problematiek van de Goese Polder, wordt in het Masterplan aanbevolen om de differentiatie van de woningvoorraad te vergroten en de kwaliteit van de woningen en de openbare ruimte te verbeteren. Teneinde vergroting van de differentiatie van de woningvoorraad te realiseren zijn ingrijpende en kostbare herstructureringsmaatregelen noodzakelijk. Mogelijke maatregelen zijn ingrijpende renovatie van bestaande woningen, gedeeltelijke sloop van woningen en toestaan van nieuwbouw.

Voor de Rooseveltstede zijn de herstructureringsplannen reeds in een zeer ver gevorderd stadium. De gemeente is voornemens om in dit gebied het aantal (aangegebouwde) woningen 'uit te dunnen' door bestaande woningen te saneren, waardoor twee-onder-één kap woningen danwel vrijstaande woningen resteren. Bestemmingsplanmatig is hiermee in voorliggend bestemmingsplan reeds rekening gehouden. Hiertoe zijn delen van de wijk waar momenteel aangegebouwde woningen zijn gerealiseerd, bestemd voor twee-onder-één kap en/of vrijstaande woningen.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

Het eigenlijke juridische bestemmingsplan bestaat uit de plankaart met voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De plankaart van Goese Polder bestaat uit twee deelplankaarten. De voorschriften zijn opgebouwd uit algemene bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II) en overige bepalingen (paragraaf III). In paragraaf 3.1 van de toelichting wordt de bestemmingsplansystematiek nader toegelicht. De bestemmingsbepalingen worden in paragraaf 3.2 besproken.

3.1 Algemeen

Het bestemmingsplan “Goese Polder” kan gekarakteriseerd worden als een zogenaamd “beheersplan”. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het bieden van rechtsbescherming ten aanzien van het bestaand gebruik van gronden en opstallen.

Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Alle bestaande functies (wonen, werken, verkeer, recreëren etcetera) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Alleen ter plaatse van het woongebied de Rooseveltstede en het winkelcentrum “De Spinne” is het plan duidelijk ontwikkelingsgericht. De gemeente streeft in deze gebieden immers naar een grondige herstructurering. In de bestemming “uit te werken wijkvoorzieningen” zijn voor het winkelgebied randvoorwaarden geformuleerd waarbinnen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen nader uitgewerkt moeten worden. De ontwikkelingen in de Rooseveltstede zijn reeds bestemmingsplanmatig vastgelegd. Tenslotte is in de systematiek van de bestemming “woondoeleinden” rekening gehouden met de wens van de gemeente om geleidelijk de stedenbouwkundige opzet van de woonbuurten te verbeteren.

Op de plankaart zijn nog enige potentiële herstructureringslocaties aangegeven. Het betreft een locatie op de hoek Troelstralaan – Laan der Verenigde Naties (de zuid-west hoek van de Rooseveltstede) en een locatie in de bocht van de Laan der Verenigde Naties (de noord-west hoek van de Rooseveltstede). Bij de gemeente leven momenteel ideeën om deze locaties ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen. Omdat het nog om zeer premature ideeën gaat, zijn deze niet expliciet in de juridische regeling van het bestemmingsplan opgenomen, maar is volstaan met een aanduiding op de plankaart.

Met betrekking tot de bouwbepalingen zijn in deze paragraaf nog enkele algemene opmerkingen op z'n plaats. Uit de voorschriften blijkt, dat een minimale of maximale dakhelling niet wordt voorgeschreven. De toelaatbare kapvorm wordt in het kader van de

welstandstoetsing beoordeeld. De maximale dakvoetheogte van gebouwen is in beginsel op de plankaart aangegeven. Alleen de dakvoetheogte van bijgebouwen, aan- of uitbouwen en dienstwoningen is in de voorschriften nader gemaximeerd. Als gebouwen zonder een kap worden opgericht, is de toegestane dakvoetheogte tevens de maximaal toegestane totale hoogte. Volledigheidshalve wordt hier nog opgemerkt, dat daar waar gewerkt wordt met een bebouwingspercentage, dit percentage wordt berekend ten opzichte van het bebouwingsvlak waar het percentage is ingeschreven.

3.2 Toelichting op de bestemmingsbepalingen

In paragraaf II van de voorschriften - artikel 4 tot en met 16 - zijn de zogenaamde "bestemmingsbepalingen" opgenomen. In deze artikelen wordt een omschrijving gegeven van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. Per bestemming is aangegeven voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden en wat de bebouwingsmogelijkheden zijn. De betreffende voorschriften worden in deze paragraaf nader toegelicht.

Woondoeleinden (artikel 4)

De bestemming "woondoeleinden" komt het meest voor. Deze gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen. In het plan worden de volgende woningtypen onderscheiden: vrijstaande woningen (Wv), maximaal twee aaneengeschakelde woningen (Wt), aaneengesloten woningbouw (Wa) en gestapelde woningbouw (Ws). Het blok met patiowoningen heeft de subbestemming "facultatief" (Wf).

In de voorschriften is vastgelegd, dat de woningen met de voorgevel gebouwd moeten worden in de op de kaart aangegeven bebouwingsgrens (hierna ook "rooilijn" genoemd), die de plaatsing voor de representatieve gevels aangeeft. Op deze wijze wordt de situering van de woningen nader bepaald. Uit de plankaart blijkt, dat op sommige plaatsen de bestaande woningen niet of niet geheel met hun voorgevel in de rooilijn gebouwd zijn. Dit komt met name voor als het betreffende woningblok ten opzichte van de weg (trapsgewijs) verspringt. In andere gevallen staat de woning zelf wel met de voorgevel in de rooilijn, maar ligt bijvoorbeeld de aangebouwde garage enkele meters achter de rooilijn. De situering van de rooilijn laat in deze gevallen (in theorie) dus enige uitbreiding van het bouwvolume toe, in de richting van de openbare weg.

De maximale oppervlakte van de woning wordt bepaald door de maximale breedte en maximale diepte van de woning. De maximale breedte is weer afhankelijk van de minimaal toegestane afstand van de woning (inclusief aan- of uitbouwen) tot de zijdelingse perceelsgrens. De diepte van het bouwperceel is bepalend voor de maximale diepte van de woning. De afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van de woning (diepte) bedraagt

echter nooit meer dan 15 meter. Verwezen wordt naar artikel 4 lid 3.1 sub b, sub c en sub d.

De bouwbepalingen bieden ruimte voor aan- en uitbouwen en aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen. Zoals in de vorige alinea al is opgemerkt moet tussen de woning inclusief aan- of uitbouwen een bepaalde afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht genomen worden; deze afstand varieert van 2 tot 3 meter. In de praktijk is soms een aan- of uitbouw toch dichter op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dan volgens de voorschriften feitelijk is toegestaan. In een dergelijke situatie kan ten behoeve van nieuwe aan- of uitbouwen, vrijstelling verleend worden voor het bouwen dichter op de zijdelingse perceelsgrens. De kortste afstand van de reeds gerealiseerde aan- of uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens is hierbij in beginsel maatgevend. Verwezen wordt naar artikel 4 lid 3.1 en lid 3.3.

Naast aan- en uitbouwen en aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen op het bouwperceel bij een woning zijn in het plangebied verschillende stroken opgenomen waar zelfstandige bijgebouwen zijn toegestaan. Deze zijn op de plankaart aangegeven met de nadere aanwijzing b.

De bepalingen met betrekking tot de in acht te nemen afstand tot zijdelingse perceelsgrens, maximale diepte van de woning en minimale afstand tussen achtergevels van woningen gelden niet voor de gestapelde woningen (W's) of de patiowoningen (Wf). Dergelijke bepalingen zijn voor dit type woningen niet relevant.

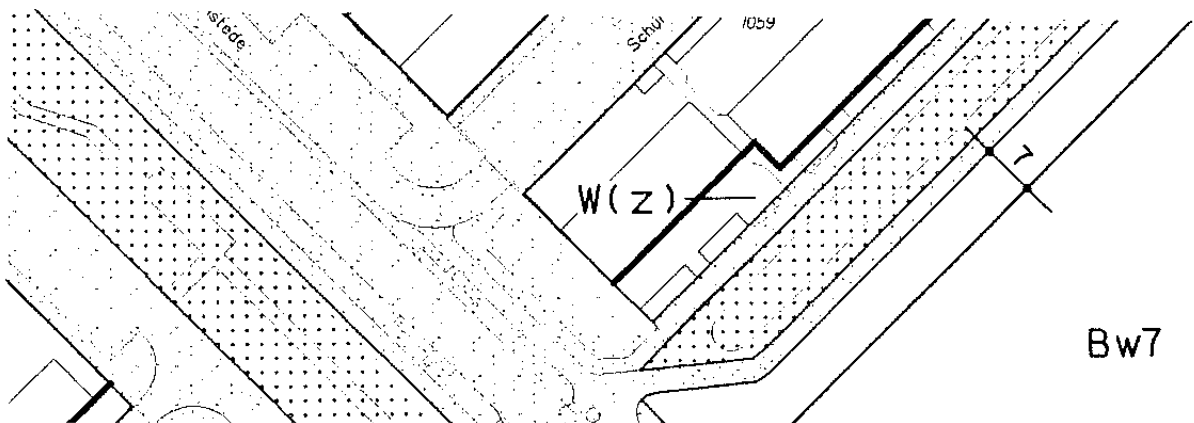
Het uitgangspunt van de bouwbepalingen is, dat de totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel nooit meer dan 50 % bedraagt. In sommige gevallen, met name bij de smalle en diepe bouwkvelds, is het gerealiseerde bouwvolume al bijna gelijk aan, of meer dan het maximum van 50 %. Om toch nog in enige uitbreidingsruimte te voorzien, bijvoorbeeld voor het oprichten van een tuinhuisje, is in de voorschriften de mogelijkheid opgenomen om, onder omstandigheden, vrijstelling te verlenen tot een bebouwd oppervlak van maximaal 60 %. Verwezen wordt naar artikel 4 lid 3.3.

Problematiek bergingen

In paragraaf 2.3 is aangegeven dat het stedenbouwkundig uitgangspunt van "direct wonen" niet aansluit bij de leefgewoonten van dit moment. De gemeente streeft er naar om de stedenbouwkundige opzet van de betreffende woonbuurten te verbeteren. In de systematiek van de bestemming "woondoeleinden" heeft dit geleid tot de volgende keuzen.

Daar waar in de praktijk in het straatbeeld onduidelijkheid ontstaat tussen voor en achterzijde van woningen in één woningblok of tussen woningblokken onderling, is de voorgevelrooilijn (de rooilijn waar de representatieve, beeld bepalende gevel van de woning in staat) gelegd aan die zijde van het bouwperceel, die grenst aan het openbaar gebied. Deze

NIEUW

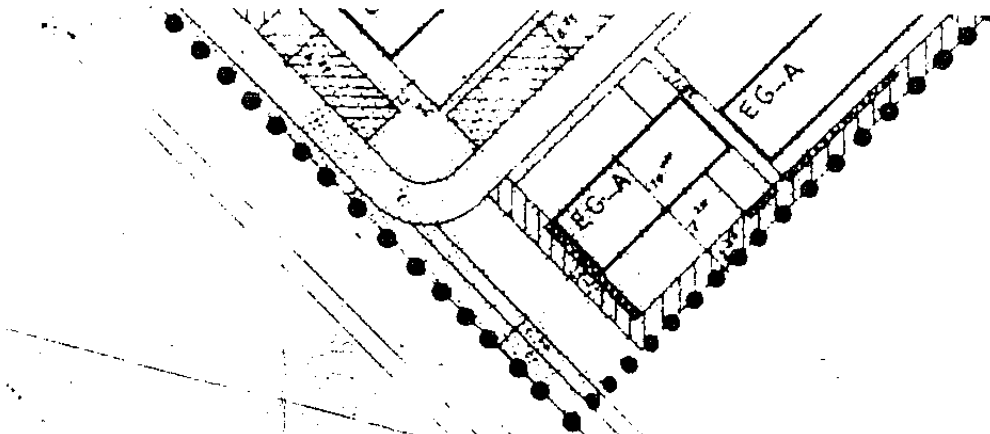


3.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en carports

Bij iedere woning mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen worden gebouwd, mits:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50 % bedraagt;

OUD



- g. bij ieder eengezinshuis op het bijbehorende erf een bijgebouw mag worden gebouwd waarbij:

1. de oppervlakte voor een bijgebouw op het achtererf ten hoogste 18 m² en voor een bijgebouw voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 10 m² mag bedragen;

Figuur 5: Oude en nieuwe sytematiek

keuze is consequent voor een gehele straatlengte doorgevoerd. De gronden vóór de voorgevelrooilijn hebben een functie als tuin, ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan. Op de plankaart zijn deze gronden nader aangewezen als W(z); een woonbestemming, “zonder gebouwen”. De bergingen, die nu nog aanwezig zijn op de als voortuin bestemde gronden, vallen dus onder het overgangsrecht. De gemeente streeft naar verplaatsing van deze bergingen naar de achtertuinen van de woningen. In figuur 5 wordt het verschil tussen de oude en de nieuwe plansystematiek geïllustreerd.

Beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van de woning

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. Uit het beleid van de gemeente volgt, dat het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis is toegestaan indien (kort gezegd) het betreffende pand of perceel in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en aan het woonkarakter van de woonbuurt geen afbreuk wordt gedaan. Hierbij wordt gelet op de ruimtelijke uitwerking die dat gebruik gezien zijn aard, omvang en intensiteit heeft. Binnen dit kader kan het nog wel van belang zijn of de activiteiten een beroeps- of bedrijfsmatig karakter hebben.

Op grond van dezelfde uitgangspunten is ook geoordeeld, dat het gebruik van een woning als dagverblijf voor verstandelijk gehandicapten of als gezinsvervangende tehuis, en hiermee vergelijkbaar gebruik, in beginsel passend is binnen de woonbestemming en dat een nadere planologische regeling voor deze situaties achterwege kan blijven.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 5)

Sociale, openbare, educatieve, culturele, medische en levensbeschouwelijke functies zijn bestemd tot “maatschappelijke doeleinden”. Ook bestaande kantoorfuncties vallen onder deze doeleindenomschrijving. Zoals bijvoorbeeld het accountantskantoor aan de Schermerhornstraat en het kantoor van de FNV aan de Schaepmanstraat.

Ook in de bestemming “uit te werken wijkvoorzieningen” zijn maatschappelijke functies toegestaan. Zo zijn momenteel de wijkgebouwen “De Spinne” en “De Mast”, de wijkinfowinkel en het jeugdhonk “The Bronx” gesitueerd op de locatie met deze bestemming.

De gronden met de bestemming “maatschappelijke doeleinden” zijn hoofdzakelijk ten zuiden van de Troelstralaan gesitueerd. In onderstaand schema zijn de huidige maatschappelijke functies, die bestemd zijn als “maatschappelijke doeleinden” geïnventariseerd.

Locatie	Functie
Troelstralaan/Thorbeckelaan	medisch centrum
Kuiperlaan	basisschool De Tweemaster
Thorbeckelaan	gymzaal
Schaepmanstraat	FNV-kantoor
Van Hallstraat	Jehova's ontmoetingsplaats
	medisch centrum
	dans en balletschool
Schermerhornstraat	accountantskantoor
De Spinne 13-15	basisscholen 't Noorderlicht en Holtkamp

Zoals hiervoor al is opgemerkt, is het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis in beginsel binnen de bestemming "woondoeleinden" toegestaan. De bestaande medische en fysiotherapiepraktijken aan de Schermerhornstraat vallen derhalve niet onder de bestemming "maatschappelijke doeleinden".

De bebouwing moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Het maximale bebouwingsoppervlak wordt bepaald door het op de plankaart ingeschreven percentage. Alleen bij de basisscholen is bij het vaststellen van het maximale bebouwingspercentage met enige uitbreiding rekening gehouden. De maximaal toegestane dakvoetheogte bedraagt 5 of 10 meter, de toegestane maatvoering is op de plankaart aangegeven. Het oprichten van dienstwoningen binnen de bestemming "maatschappelijke doeleinden" is niet toegestaan.

Uit te werken wijkvoorzieningen (artikel 6)

In het hart van de wijk is het winkelcentrum "De Spinne" met enkele wijkvoorzieningen gesitueerd. Deze locatie alsmede de aangrenzende woonblokken zijn bestemd tot "uit te werken wijkvoorzieningen". De situering en ontsluiting van het winkelcentrum zijn goed. De inrichting van het centrum kan echter aanmerkelijk verbeterd worden. Hierbij is ook de presentatie en het productaanbod een punt van aandacht. De gemeente is van plan om het winkelcentrum grondig te herstructureren. Overwogen wordt om een deel van de bebouwing te slopen en te vervangen door nieuwe bedrijfsruimte en/of woningen.

Aangezien de plannen voor het centrumgebied nog niet volledig uitgedacht zijn, is gekozen voor een bestemming, die nog nader door Burgemeester en Wethouders uitgewerkt moet worden. Uit de doeleindenomschrijving van deze bestemming blijkt dat de functies detailhandel, horecabedrijven, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden in beginsel vrij

uitwisselbaar zijn. Er mag ook gewoond worden al dan niet in combinatie met voornoemde functies. In het voorschrift worden nadere randvoorwaarden gesteld waaraan de uit te werken bestemming moet voldoen. De gedachte die aan de randvoorwaarden ten grondslag ligt is, dat het winkelcentrum "De Spinne" versterkt moet worden maar niet in concurrentie moet treden met het stadscentrum. Dit is de reden dat het totale vloeroppervlak van de detailhandel en horecabedrijven aan maxima is gebonden.

In onderstaand overzicht is geïnventariseerd welke functies (met uitzondering van wonen) op dit moment op de betreffende locatie aanwezig zijn.

Bestaande wijkvoorzieningen:

Functie	Vloeroppervlak	Aantal panden
detailhandel	circa 1.200 m ²	1 drogisterij 1 supermarkt 1 bakker 1 bloemist
horecabedrijven	circa 300 m ²	1 chinees annex snackbar
dienstverlening	circa 100 m ²	1 kapper 1 bankautomaat
maatschappelijke voorzieningen	circa 4.000 m ²	2 wijkgebouwen 1 wijkinfowinkel 1 jeugdhonk

Bedrijfsdoeleinden (artikel 7)

De bestaande bedrijven zijn bestemd als "bedrijfsdoeleinden". Per bedrijf is een subbestemming opgenomen, die is toegesneden op de huidige bedrijfsvoering. Ten aanzien van bestaande bedrijvigheid in de wijk is het beleid gericht op consolidatie. Indien een bedrijf zich zodanig ontwikkelt dat het qua milieubelasting niet langer past in een woongebied wordt verplaatsing nagestreefd. Op dit moment zijn drie bedrijven in de wijk gevestigd. Het betreft een garagebedrijf en benzineverkooppunt, een drukkerij en een boerenschuur waar caravans en auto's worden gestald en opgeslagen. De overige bedrijvigheid is geconcentreerd aan de oostrand van de wijk op geruime afstand van de bebouwing.

Bestaande bedrijven:

Locatie	Functie	Subbestemming
Troelstralaan/Kuyperlaan	Garagebedrijf/showroom	Bg
Troelstralaan/Ringbaan West	Schildersbedrijf	Bs
Troelstralaan	Benzineverkooppunt	Bv
Dr. Dreeslaan	Drukkerij	Bd
Geldeloozepad	Stalling/opslag van caravans en auto's	Bo
Geldeloozepad/Westhavendijk	Milieustraat	Bw
	Dierenasiel	Ba
Cornelisweg	Gemeentewerkplaats	Bw

De bebouwing moet opgericht worden in het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak. Op deze wijze wordt de situering van de bebouwing nader geregeld. Het maximale bebouwingsoppervlak wordt bepaald door het op de plankaart ingeschreven percentage.

Alleen met betrekking tot de locatie van de gemeentewerkplaats aan de Cornelisweg en de milieustraat aan het Geldeloozepad is het maximale bebouwingspercentage iets hoger vastgesteld dan het bestaande bouwvolume.

De gemeentewerkplaats heeft bij de verplaatsing van de gemeentewerkplaats naar de nieuwe locatie aan de Cornelisweg getracht zorg te dragen voor een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing door middel van een brede groenstrook met opgaande beplanting rondom de locatie. De recent aangebrachte beplanting zal deze functie in de loop der jaren zeker gaan vervullen. Een waarborg hiervoor is dat deze gronden de bestemming "bedrijfsdoeleinden, zonder gebouwen" B(z) hebben. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Troelstralaan. De locatie voor de ontsluitingsweg is indicatief op de plankaart aangegeven. Bij de situering van de ontsluiting van het terrein en de bedrijfsactiviteiten op het terrein is ten opzichte van milieugevoelige functies (woningen) rekening gehouden met de afstandsnormering die op grond van de milieuwetgeving vereist is.

De maximaal toegestane dakvoetheogte in de bestemming "bedrijfsdoeleinden" bedraagt 4,5 of 7 meter, de toegestane maatvoering is op de plankaart aangegeven.

Een dienstwoning is alleen bij het bij het dierenasiel toegestaan. Het oprichten van andere dienstwoningen binnen de bestemming "bedrijfsdoeleinden" is niet toegestaan.

Autoboxen (artikel 8)

Binnen het plangebied zijn verscheidene zelfstandige autoboxen gesitueerd die met name gebruikt worden voor de stalling van voertuigen en de berging van huishoudelijke zaken.

Telecommunicatietoren (artikel 9)

Langs de Troelstralaan staat op het terrein van de gemeentewerkplaats de "TV-toren". Vanwege het specifieke karakter van deze "TV-toren" heeft deze een op zijn functie toegesneden bestemming "Telecommunicatietoren" gekregen. Bij de "TV-toren" is een dienstwoning toegestaan.

Rondom de toren is een bebouwingsvlak opgenomen waarin eventueel nog andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming opgericht kunnen worden. Het maximale bebouwingsoppervlak wordt bepaald door het op de plankaart ingeschreven percentage.

Agrarische doeleinden (artikel 10)

Op de hoek Westhavendijk-Oude Zeedijk is een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. Op dit moment wordt hier een veehouderij met circa 30 koeien geëxploiteerd. Op dit perceel staat een bedrijfswoning met drie schuren. De situering van de bebouwing is middels een bebouwingsvlak nader geregeld. Het bebouwingspercentage laat nog enige uitbreiding toe. De dakvoetheogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt maximaal 7 meter.

Recreatieve doeleinden (artikel 11)

Aan de oostrand van het plangebied is het stedelijk sportpark "Het Schenge" en enkele volkstuinen gelegen. Het totale gebied heeft een oppervlakte van circa 25 hectare. Deze gronden zijn bestemd tot "recreatieve doeleinden". De volgende sportvoorzieningen zijn aanwezig: een windhondenrenbaan, een atletiekbaan, tennisvelden (circa 8), voetbalvelden (circa 5), korfbalvelden, oefenvelden, hockeyvelden en het sportcomplex High five.

Deze gronden worden hoofdzakelijk gebruikt voor openluchtrecreatie, de bebouwingsmogelijkheden zijn hierop afgestemd. De bebouwing bestaat uit enkele kantines, clubgebouwen kleed- en opslagruimtes van een beperkt volume. Alleen het complex High Five heeft een aanmerkelijke omvang.

Het volkstuinencomplex heeft de subbestemming "volkstuinen" (Rv). Op deze gronden is één gebouw ten behoeve van de opslag van materialen toegestaan met een oppervlakte van 15 m² en dakvoetheogte van maximaal 2,5 meter.

De gronden van het sportpark hebben de subbestemming "sportieve recreatie" (Rs). Op dit moment zijn er circa 17 gebouwen opgericht. De totale oppervlakte aan gebouwen bedraagt 3.000 m². De gebouwen zijn allemaal gelegen aan de ontsluitingsweg. Met uitzondering van een deel van de westrand van het park zijn alle gronden in gebruik voor sportieve recreatie.

De situering van de (bestaande) bebouwing is middels een bebouwingsvlak op de plankaart nader aangeduid. Het bebouwingspercentage is zo gekozen dat nog enige uitbreiding van

het bestaande bouwvolume is toegestaan. De dakvoetheogte van de gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter. De enige uitzondering op deze regeling is het jurygebouw voor de windhondenvereniging, de dakvoetheogte van dit gebouw bedraagt maximaal 5,5 meter. De hoogte van andere bouwwerken op de gronden met de subbestemming "sportieve recreatie" bedraagt maximaal 4 meter, met dien verstande dat de hoogte van vlagge- en lichtmasten, ballenvangers en tribunes maximaal 12 meter mag bedragen.

Het sportcomplex High Five heeft de subbestemming "sportcomplex" (Rc). De situering van het complex is middels een bebouwingsvlak op de plankaart nader aangeduid. Er zijn plannen om dit complex uit te breiden met een bowlingcentrum. Deze functie past binnen de huidige doeleindenomschrijving. Bij het vaststellen van het bebouwingspercentage is met enige uitbreidingsruimte rekening gehouden. De dakvoetheogte van deze gebouwen bedraagt maximaal 7 meter.

Verkeersdoeleinden (artikel 12)

De wegen in het plangebied hebben de bestemming "verkeersdoeleinden". Specifieke bouwbepalingen voor straatmeubilair worden in de bestemming "verkeersdoeleinden" niet gegeven. Dergelijke bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbewijzeringsborden, verkeerslichten, verkeerssignaleringsystemen enabri's worden aangemerkt als vergunningvrije bouwwerken. Voor de oprichting van een dergelijk bouwwerk wordt niet aan de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan getoetst (artikel 43 lid 1 sub f Woningwet). Voor de overige andere bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2 meter. Op grond van artikel 19 lid 3 sub b kan vrijstelling worden verleend tot maximaal 10 meter.

Groenvoorzieningen (artikel 13)

Aan de randen van de wijk liggen grote groengebieden. In het noorden ligt een langgerekt park met een ruime waterpartij. Dit gebied fungeert als een wandel- en speelgebied. Aan de oostzijde ligt het sportpark "Het Schenge". De groene zuidrand vormt de afscheiding met de Ringbaan West en heeft tevens de functie van langzaamverkeersroute. Ook in de wijk zelf komen veel openbare groene ruimten voor. Het openbaar groen heeft de bestemming 'groenvoorzieningen'. Waterpartijen, de vele speelvoorzieningen en zogenaamde "jongerenontmoetingsplekken" (JOP) vallen binnen de doeleindenomschrijving van deze bestemming.

In de openbare ruimte was relatief veel restgroen aanwezig, dat slecht onderhouden werd. Deze "groensnippers" heeft de gemeente bijna allemaal aan particulieren verkocht (ruim 3.000 m²). Deze gronden vallen nu binnen de bestemming "woondoeleinden".

Cultuurmonument (artikel 14)

Daar waar de Oude Zeedijk en de Westhavendijk bijeenkomen zijn de gronden bestemd tot "cultuurmonument". In de 16e eeuw was op deze locatie een verdedigingswerk gesitueerd, de Westerschans. In het landschap zijn de contouren van dit cultuurhistorisch waardevol object nog te herkennen. Ter bescherming van deze landschappelijke waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor het uitvoeren van bepaalde nader omschreven werken en werkzaamheden moet vooraf een schriftelijke aanlegvergunning aangevraagd worden bij Burgemeester en Wethouders.

Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie (artikel 15)

De twee dijken binnen het plan - de Oude Zeedijk en de Westhavendijk - hebben beiden een waterstaatkundige functie. Deze gronden zijn dan ook bestemd tot "waardevolle dijk met waterstaatkundige functie". Uit de doeleindenomschrijving volgt, dat de gronden mede bestemd zijn voor verkeersdoeleinden en agrarisch medegebruik, indien en voorzover dit uit oogpunt van de waterstaatsbelangen toelaatbaar is.

Deze dijken vormen een verwijzing naar de vroegere aanwezigheid van de getijdegeul "De Schenge". De aanwezigheid een dijk draagt tevens bij aan de herkenbaarheid van de landschappelijke structuur van een gebied. Tenslotte vormen dijken in algemene zin een schakel in een netwerk van droge ecologische verbindingen. Ter bescherming van deze combinatie van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden is een zogenaamd aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit betekent dat voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden een schriftelijke aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders vereist is. Daarnaast is eventueel nog een vergunning van het Waterschap Zeeuwse Eilanden noodzakelijk op grond van de Verordening Waterkering Waterbeheersing Zeeland dan wel de Keur Waterkeringszorg Zeeuwse Eilanden, die eerdergenoemde keur per 1 juni 2000 zal vervangen..

Water (artikel 16)

Binnen de grenzen van het plangebied ligt aan de zuidwestzijde een deel van een primaire waterloop. Deze waterloop is bestemd als "water". De primaire waterloop maakt deel uit van de hoofdstructuur van het afwateringsstelsel en verzorgt de afwatering van een bovenstrooms gebied. Het onderhoud van de betreffende waterloop voorzover gelegen in het plangebied vindt plaats vanaf de openbare weg. In het plangebied liggen geen andere primaire waterlopen.

Afwateringssloten bijvoorbeeld ter plaatse van het sportterrein en wegsloten zijn niet expliciet in een nadere bestemming opgenomen.

4. MILIEU-ASPECTEN

4.1 Verkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, dan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. Nieuwbouw is in dit bestemmingsplan niet voorzien. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï kan daarom achterwege blijven.

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een spoorweg.

4.2 Milieuhinder bedrijven

Het plangebied van het bestemmingsplan Goese Polder grenst aan de Westhavendijk. Ten oosten van deze dijk ligt het Havenindustrieterrein. Op dit industrieterrein zijn diverse bedrijven gevestigd. Uit het vigerende bestemmingsplan "Havenindustrieterrein" blijkt, dat op dit terrein zich bedrijven (inrichtingen) mogen vestigen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken. Op grond van artikel 53 van de Wgh dient rond een dergelijk terrein een geluidszone vastgesteld te worden, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Een deel van deze zone is gelegen binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan. Deze zonegrens is op de plankaart aangegeven. Uit de plankaart blijkt, dat de gronden binnen deze zone overwegend bestemd zijn als "recreatieve doeleinden".

Het dierenasiel, de milieustraat en een deel van de huidige afdeling Stadsbeheer vallen nu binnen het plangebied van het bestemmingsplan Goese Polder. Deze bedrijven maakten echter deel uit van het bestemmingsplan "Havenindustrieterrein" en zijn destijds meegenomen voor de bepaling van de zonegrens ex artikel 53 Wgh van het industrieterrein. Deze bedrijven blijven dan ook mede bepalend voor de ligging van de zonegrens.

In totaal zijn 8 bedrijven en een telecommunicatietoren binnen het plangebied van Goese Polder gesitueerd. In uitbreiding van het aantal bedrijven binnen het plangebied is niet voorzien. (zie ook paragraaf 3.2). Op grond van de Wet Milieubeheer (danwel de algemene

maatregelen van bestuur op grond van deze wet), worden nadere eisen aan de bedrijfsvoering gesteld teneinde gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving te beperken.

In de noord-oosthoek, aan de Westhavendijk 134, is een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. Deze melkveehouderij voldoet aan de bepalingen van het Besluit melkrunderveehouderijen milieubeheer ten aanzien van het houden van afstand van woningen van derden vanwege de opslag van vast mest. Nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid in de bebouwde kom, is niet mogelijk.

4.3 Bufferzone

Het plangebied grenst in het noorden en het westen aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening gehouden worden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden.

De betreffende gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied bestemd tot "Agrarische doeleinden, klasse A (AA)". Op deze gronden mogen geen gebouwen opgericht worden. Nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid op de gronden grenzend aan het plangebied is dus reeds uitgesloten. In het onderhavige bestemmingsplan is dan ook niet voorzien in een bufferzone.

4.4 Bodemgesteldheid

Het plangebied heeft overwegend een woonbestemming waarbij volgens de regel geen bodembedreigende activiteiten te verwachten zijn. Nieuwbouw is in dit bestemmingsplan niet voorzien. Een bodemonderzoek kan daarom in het kader van de bestemmingsplanprocedure achterwege blijven.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan regelt grotendeels de bestaande situatie en is zodoende overwegend conserverend van aard. Door middel van de als bijlage 4 achter de toelichting opgenomen exploitatie-opzet wordt inzicht verschaft in de economische uitvoerbaarheid van de nog te realiseren plandelen, te weten de herstructurering van de Rooseveltstede en het bestaande winkelcentrum en het verplaatsen van bergingen om de bestaande woningen een duidelijker voorgevel te geven.

6. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

6.1 Maatschappelijke toetsing

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het concept van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende de maand oktober 1994 vier weken op het gemeentesecretariaat en in de wijkinfowinkel ter inzage liggen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Naast de terinzagelegging is op 15 oktober 1998 een informatie-/inspraakbijeenkomst georganiseerd. De vragen die werden gesteld zijn naar tevredenheid beantwoord. Er zijn dan ook geen inspraakreacties ingediend.

6.2 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 Planologische Commissie;
- * LTO-raad Zeeland;
- * Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- * N.V. Delta Nutsbedrijven;
- * Kamer van Koophandel Zeeland.

Provinciale Planologische Commissie

Brief van 26 november 1998

Commentaar:

1. In het oosten van het plangebied bevinden zich mogelijk nog resten van een archeologisch monument. Het gebied valt binnen de begrenzing van plankaart I ten oosten van de Gandhilaan binnen de bestemming Rs3,5. Inspreker adviseert in de toelichting aandacht te besteden aan het aspect archeologie en het gebied waar de archeologische resten zich bevinden van een aanlegvergunningstelsel te voorzien.
2. Inzicht dient geboden te worden in de economische uitvoerbaarheid van de nog te realiseren delen. Het betreft de herstructurering van het bestaande winkelcentrum en het verplaatsen van bergingen om de bestaande woningen een duidelijker voorgevel te geven.
3. Een deel van de bergingen is wegbestemd. Inspreker gaat ervan uit dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid alsnog aandacht krijgt en de resultaten in de toelichting worden vermeld.

Reactie:

1. Op 22 februari 1999 is het betreffende gebied door het Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland ter plaatse onderzocht. Daarbij is komen vast te staan dat sporen van menselijke herkomst op de aangegeven locatie geheel ontbreken. Derhalve is de reden voor een vorm van planologische bescherming ten aanzien van een archeologisch monument in het bestemmingsplan geheel weggefallen. De uitkomst van dit onderzoek is schriftelijk door de provinciaal archeoloog, de heer drs. R.M. van Dierendonck bevestigd. De brief en het verslag van het onderzoek is als bijlage 3 achter deze toelichting opgenomen.
2. De exploitatie-opzet is als bijlage 4 achter de toelichting opgenomen.
3. In paragraaf 6.1 is aangegeven dat er tegen het bouwplan geen inspraakreacties zijn ingediend. De vragen die tijdens de inspraakbijeenkomst zijn gesteld, zijn naar tevredenheid beantwoord.

LTO-raad Zeeland

Brief van 15 oktober 1998

Inspreker heeft geen op- en/of aanmerkingen.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 18 november 1998

Commentaar:

1. Voor de gronden met de bestemming "Cultuurmonument (CM)" en "Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie" is een aanlegvergunningenstelsel van toepassing. Inspreker neemt aan dat daar waar in artikel 19 van de voorschriften gesproken wordt van "Cultuurhistorische doeleinden (LCM)" bedoeld wordt "Cultuurmonument".
2. Ter plaatse van de aansluiting van de Oude Zeedijk op de Westhavendijk lijken de bestemmingen "Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie" en "Cultuurmonument" elkaar te overlappen. Indien dit het geval is, is het wenselijk in de planvoorschriften vast te leggen dat de waterstaatkundige functie de primaire functie is. Overigens vraagt inspreker zich af of een overlapping überhaupt nodig is.
3. Anders dan op pagina 20 van de toelichting is gesteld liggen in het plangebied een aantal secundaire waterlopen.

Reactie:

1. De voorschriften zijn aangepast.
2. Inderdaad is sprake van een overlapping. In de plantoelichting is aangegeven dat de bestemming "Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie" uitsluitend betrekking heeft op de dijk, terwijl de bestemming "Cultuurmonument" op een deel van de dijk en op een deel van de gronden ten zuiden van de dijk betrekking heeft vanwege de monumentale waarde als voormalig verdedigingswerk.
Slechts een klein gedeelte van de dijk heeft dus een gecombineerde bestemming. Het aanbrengen van een rangorde daarin lijkt niet voor de hand te liggen. Bij het uitvoeren van werken aan dat deel van de dijk is een evenredige afweging van beide bestemmingen essentieel. In tegenstelling tot de opvatting van inspreker is de gemeente van mening dat deze overlapping nodig is om daarmee niet alleen het cultuurhistorische belang, maar nog meer het monumentale karakter aan te geven.
3. Het bestemmingsplan is aangepast.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Brief van 6 oktober 1998

Inspreker heeft geen op- en/of aanmerkingen.

Kamer van Koophandel

Geen reactie ontvangen.

BIJLAGEN

BIJLAGE I: OVERZICHT VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN

Bijlage I: Overzicht vigerende bestemmingsplannen Goese Polder

1. Goese Polder, 1e gedeelte
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 juli 1981
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 9 februari 1982
nummer 1168/246
2. Goese Polder, 1e gedeelte , herziening 1987
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 februari 1988
gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 28 juni 1988
nummer 475/949/190
3. Goese Polder, 2e gedeelte
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 februari 1972
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 15 augustus 1972
nummer 948/276
4. 1e Wijziging Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - I
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 juni 1976
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 23 augustus 1976
nummer 1044/229
5. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - II
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 30 juli 1974
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 5 november 1974
nummer 1320/319
6. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - III
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 februari 1975
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 29 april 1975
nummer 356/220
7. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - IV
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 juni 1975
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 25 augustus 1975
nummer 974/318
8. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - V
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 juni 1979
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 28 augustus 1979
nummer 1088/152
9. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - VI
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 mei 1977
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 11 juli 1977
nummer 930/748

10. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - VII
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 december 1982
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 22 februari 1983
nummer 331/197
11. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - VIII
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 mei 1977
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 11 juli 1977
nummer 931/749
12. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - IX
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 oktober 1980
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 17 februari 1981
nummer 2124/298
13. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - X
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 april 1983
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 14 juni 1983
nummer 788/328
14. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - XI
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 maart 1981
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 12 mei 1981
nummer 636/257
15. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - XII
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 december 1984
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 24 januari 1984
nummer 1702/267
16. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - XIII
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 april 1981
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 16 juni 1981
nummer 765/540
17. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - XIV
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 februari 1980
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 22 april 1980
nummer 413/254
18. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - XIVa
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 februari 1983
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland 12 april 1983
nummer 606/232

19. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - XV
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 7 juli 1980
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 2 september 1980
nummer 1270/301
 20. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - XVI
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 1 april 1981
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 16 juni 1981
nummer 725/539
 21. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte -XVII
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 oktober 1981
gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 24 november 1981
nummer 1332/558
 22. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte - XVIII
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 augustus 1985
gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 8 oktober 1985
nummer 1438/233
- Detailplan XIX, is verwerkt in Goese Polder, ooststrand, zie nummer 24.
23. Detailplan Goese Polder, 2e gedeelte -XX
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 augustus 1985
gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 8 oktober 1985
nummer 1332/558
 24. Goese Polder, ooststrand
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 december 1986
gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 7 april 1987
nummer 315/133
 25. Goese Polder, ooststrand I
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 september 1987
gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 15 december 1987
nummer 1333/165
 26. Goese Polder, ooststrand II
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 27 juli 1987
gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 20 oktober 1987
nummer 1134/122
 27. Goese Polder, ooststrand III
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 april 1989
goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 20 juni 1989
nummer 639/166

28. Goese Polder, oostrand IV

vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 juli 1989

gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 22 augustus 1989
nummer 820/133

BIJLAGE 2: REACTIES OP HET OVERLEG

Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: 5 oktober 1998

uw kenmerk: 98004559

ons kenmerk: 9811025

afdeling: Subcie GP1

bijlage(n): -

behandeld door: J.A. Wisse

doorkiesnummer: 0118-631905

onderwerp: ontwerp-bestemmingsplan
"Goese Polder"

verzonden: - 1 DEC. 1998

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

Gemeente Goes

dd.	07 DEC 1998	no	98005621
Verz.	2/12	Afdoen	27/01
Verhoort:		voor:	
Kennismaken			
Afdoen			
Besluiten			
Middelburg, 26 november 1998			
	S	B	TH L H

SO

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO ontvingen wij het ontwerp-bestemmingsplan "Goese Polder". Dit ontwerp geeft ons aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Archeologische waarde

In het oosten van het plangebied (sportpark "Het Schenge") bevinden zich mogelijk nog de resten van een archeologisch monument. Het gaat vermoedelijk om de resten van een door de mens opgeworpen aardwerk waarvan de functie en datering onbekend is. De ligging is niet exact bekend. Het gebied valt binnen de begrenzing van plankaart 1 ten oosten van de Gandhilaan binnen bestemming Rs34. In 1897 is het monument beschreven als zijnde verdwenen, dat wil zeggen dat de bovengrondse resten toen al niet meer zichtbaar waren. Duurzaam behoud van het bodemarchief is inzet van het provinciale beleid. Wij adviseren u dan ook in de toelichting aan dit aspect aandacht te besteden en het gebied waar de archeologische resten zich bevinden van een aanlegvergunningstelsel te voorzien. Zo nodig kunt u hierover nader overleg plegen.

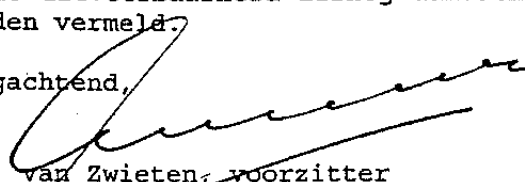
Economische uitvoerbaarheid

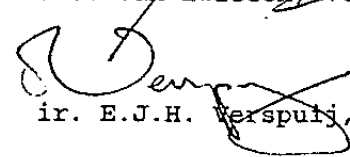
Het ontwerp regelt grotendeels de bestaande situatie. Hoewel voor het merendeel sprake is van een beheersplan dient inzicht te worden geboden in de economische uitvoerbaarheid van de nog te realiseren plandelen. Het betreft de herstructurering van het bestaande winkelcentrum en het verplaatsen van bergingen om de bestaande woningen een duidelijker voorgevel te geven.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een deel van de bergingen is wegbestemd. Wij gaan er van uit dat de maatschappelijke uitvoerbaarheid alsnog aandacht krijgt en de resultaten in de toelichting worden vermeld.

Hoogachtend,


J.G. van Zwieten, voorzitter


ir. E.J.H. Verspuij, secretaris



Waterschap Zeeuwse Eilanden

Gemeente Goes

d.d.	23 NOV 1998	no.	98005491
draaf terhoofd:	23/11/98	Afdoca voor:	18/01
Kennisnemen			

50

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

uw brief : 6 oktober 1998
uw kenmerk :
ons kenmerk : 1998/8997
bijlagen : -

behandeld door : drs J. Minderhoud
doorkiesnummer : 0113-241266

onderwerp : voorontwerp-bestemmingsplan Goese Polder

VERZICHT

Goes, 18 november 1998

Geacht college,

Wat betreft het voorontwerp-bestemmingsplan Goese Polder dat ons in het kader van het artikel 10 Bro overleg is toegezonden, merken wij het volgende op.

Voor de gronden met de bestemmingen Cultuurmonument (CM) en Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie is een aanlegvergunningenstelsel van toepassing. Wij nemen aan dat daar waar in artikel 19 gesproken wordt van Cultuurhistorische doeleinden (LCM) bedoeld wordt Cultuurmonument (CM).

Ter plaatse van de aansluiting van de Oude Zeedijk op de Westhavendijk lijken de bestemmingen Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie en Cultuurmonument elkaar te overlappen. Wanneer daarvan sprake is, is het ons inziens wenselijk in de planvoorschriften vast te leggen dat wanneer er sprake is van een gecombineerde bestemming, de waterstaatkundige functie de primaire functie is.

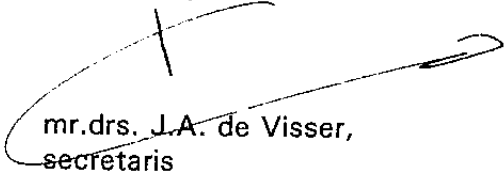
Wij vragen ons overigens af of overlapping nodig is. Zowel de bestemming Waardevolle dijk met waterstaatkundige functie als de bestemming Cultuurmonument zijn gericht op behoud en versterking/herstel van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

Anders dan op pagina 20 van de plantoelichting is gesteld liggen in het

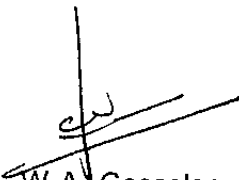
plangebied een aantal secundaire waterlopen.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van
waterschap Zeeuwse Eilanden



mr. drs. J.A. de Visser,
secretaris



W.A. Gosselaar,
dijkgraaf



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

Gemeente Goes

d.d.	21.0KT.1998	no.	
Paraaf Sectorhoofd:		Afdoen voor:	
Kennisnemen			
Afdoen			
Bespreken			
	S	B	'tH L R

50
N.V. DELTA Nutsbedrijven
correspondentieadres
Postbus 5048
4350 KA Middelburg
hoofdkantoor
Goedendaelesingel 10
4355 JA Middelburg
tel (0118) 88 20 00
fax (0118) 88 21 00
e-mail: info@delta-zld.nl
bankrelaties
POSTBANK 49778
ABN-AMRO 51 04 60 739

onze referentie 555 Roy/HJ 1998.1645
behandeld door mevr. I.B. le Roy - Lere
telefoon (0118) 88 25 76

uw brief 6 oktober 1998
bijlage(n) -
onderwerp voorontwerp bestemmingsplan "Goese Polder"

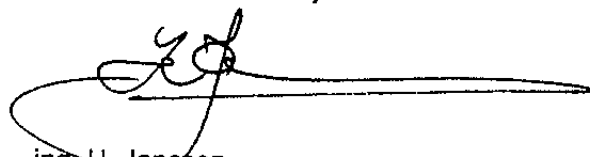
Middelburg, 19 oktober 1998

Geacht College,

Naar aanleiding van uw brief van 6 oktober 1998, in het kader van het vooroverleg ter beoordeling toegezonden voorontwerp bestemmingsplan, delen wij u hierbij mee dat het ontwerp ons geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

We vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
N.V. DELTA Nutsbedrijven


ing. H. Janssen,
hoofd Algemene & Interne Zaken.



LTO-raad ZEELAND

Secretariaat Landbouwhuis, Cereshof 4, Postbus 46, 4460 BA Goes
tel (0113) 24 77 00, fax (0113) 23 11 89

Land- en Tuinbouworganisaties
GLTO Zuid Midden Oost
Noordbrabantse Land- en Tuinbouworganisatie
Westelijke Land- en Tuinbouworganisatie

Burgemeester en Wethouders van Goes
Afdeling Stadsontwikkeling, t.a.v. ir. Th. van der Leeuw
Postbus 2118,
4460 MC GOES

19. OKT. 1998		no.	
Paraaf Sectorhoofd:	Afdoen voor:		50
Kennisnemen			
Afgeven			
Bespreken			

Goes, 15 oktober 1998

Kenmerk : 75/629

Betreft : voorontwerp-bestemmingsplan "Goese Polder"

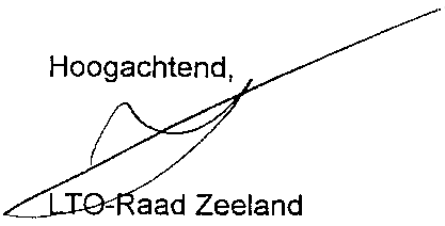
Behandeld door : Ing. J.J. M. van der Aa

Geachte heer/mevrouw,

Wij ontvingen in het kader van het vooroverleg ex. artikel 10 Bro het hierboven genoemde plan. Wij hebben kennis genomen van het plan en het beoordeeld vanuit landbouwkundige aspecten. Daarbij hebben wij de plaatselijke werkende landbouworganisatie mede betrokken.

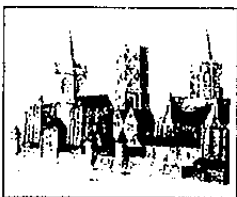
Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van bijzondere opmerkingen tot aanpassingen.

Hoogachtend,


LTO-Raad Zeeland

Ir. B.J. Feijtel, secretaris.

BIJLAGE 3: BEVINDINGEN ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK



Provincie Zeeland
Directie Welzijn, Economie en Bestuur
Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland (PACZ)
Armeniaans Schuitvlot 1
4331 NL Middelburg
tel. 0118-623732 (alg.); 0118-643603 (drs. R.M. van Dierendonck); fax 0118-643601
e-mail: pacz@zeelandnet.nl

Aan: Directie RMW, Afd. RO
t.a.v. ir. E.J.H. Verspuij, Secretaris Subcie GPL
Postbus 165
4330 AD Middelburg

Onderwerp: Nader onderzoek archeologische waarden ontwerp bestemmingsplan Goese Polder

Middelburg, maandag 29 maart 1999

Geachte heer Verspuij,

Naar aanleiding van het door de subcommissie overgenomen advies van de provinciaal archeoloog m.b.t. een vermoedelijk aardwerk in het ontwerp bestemmingsplan Goese Polder, d.d. 11-11-1998, medegedeeld middels een brief van de Provinciale Planologische Commissie, afdeling subcie GPL, aan het college van B & W van de gemeente Goes d.d. 26-11-1998, heeft de gemeente Goes het Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland verzocht nader onderzoek te doen ter plaatse, omdat twijfel bestond aan het waarheidsgehalte van de literatuurvermelding waarop de locatie van het aardwerk was gebaseerd.

Dit onderzoek is uitgevoerd op 22 februari jl. Daarbij is komen vast te staan dat sporen van menselijke herkomst op de aangegeven locatie geheel ontbreken (zie bijlagen).

Derhalve is de reden voor een vorm van planologische bescherming ten aanzien van een archeologisch monument in het bestemmingsplan Goese Polder geheel weggefallen.

In de verwachting u met bovenstaande van dienst te zijn geweest,

Met vriendelijke groet,

Drs. R.M. van Dierendonck
Provinciaal archeoloog

Cc. Gemeente Goes, Afd. RO, t.a.v. dhr. J. Snoek
Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, Amersfoort, t.a.v. drs. A. Mennens- van Zeist

Verslag boringen Goese Polder

Op 22 februari 1999 zijn door J. Jongepier van het Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland in een perceel aan de oostrand van de Goese Polder boringen verricht.

Doel van het onderzoek was om te controleren of zich nog restanten van een middeleeuwse vliedberg in de ondergrond bevinden, zodat daarmee in toekomstige bestemmingsplannen rekening kan worden gehouden.

In totaal zijn negen boringen gezet. Een boring tot 1.75 meter diep; de overige boringen variërend van 1 meter tot 1.50 meter (zie bijgevoegde schets).

De boorprofielen zien er als volgt uit:

0-30 cm. Bouwvoor.

30-80 cm. (gemiddeld) Grijze klei.

Vanaf 80 cm. Overgang naar zand + roest.

Conclusie: De in de boor waargenomen sedimenten zijn duidelijk gevormd door overstromingen van een kreek of geul. Er zijn geen vondsten of sporen van een vliedberg aangetroffen.

Middelburg, 23 maart 1999

Hans Jongepier,

assistent provinciaal archeoloog

22-2-1999.

Boringer Goese Polder.

g boringen verricht. Boring 1 tot 1,75 m. diep. De overige boringen variërend van 1 m. tot 150 m. diep. Profielen:

Profielen:

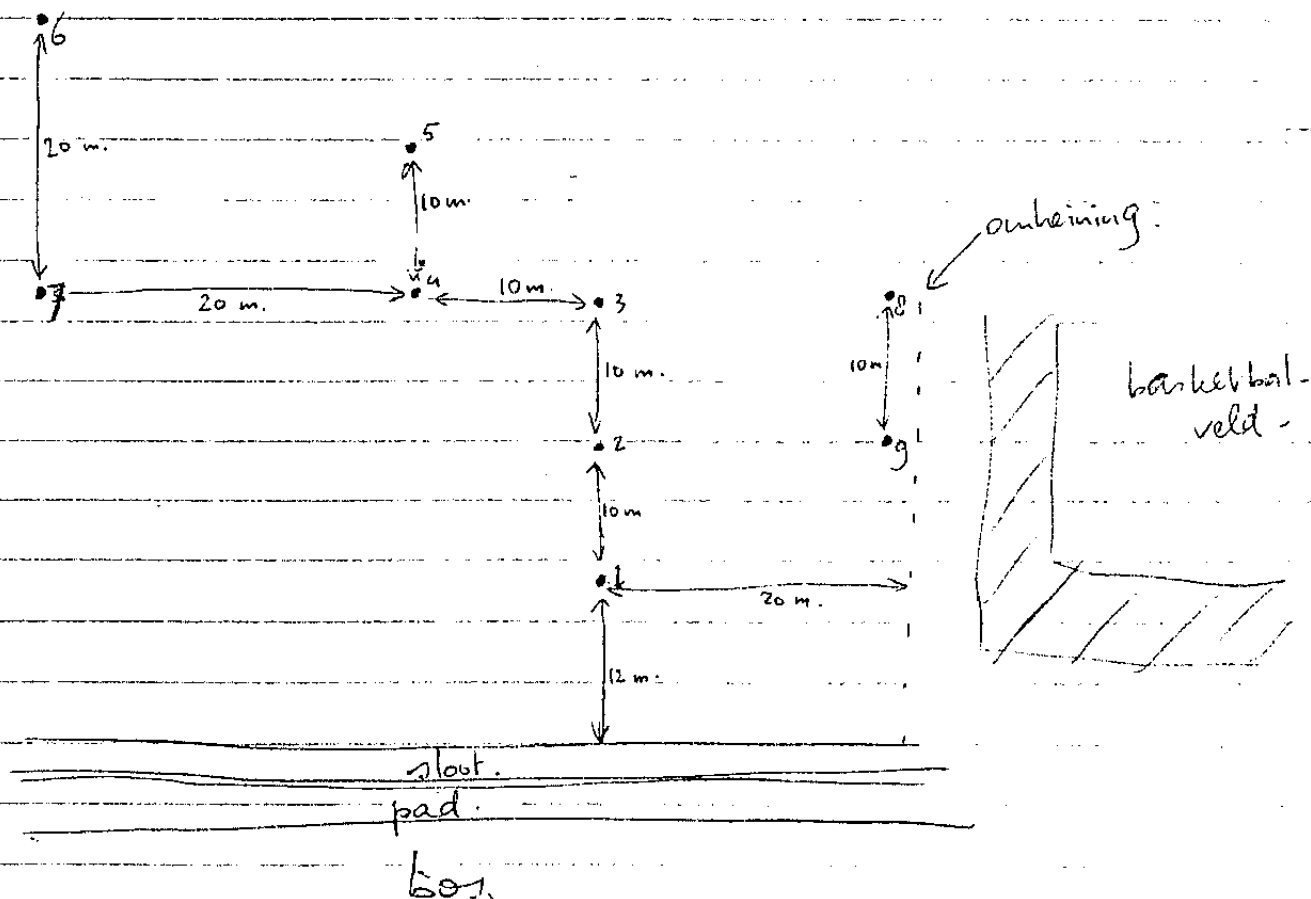
0-30 Bouwvoor

30-80 gråre liser. (gennemiddeld)

80- overgang naar zand + roest.

Conclusie: geulafrektingen.

Geen sporen van een vliedberg en geen vondsten.



Sportvereine

Hans Jørgensen,
Assistent prov. arbedsdag

BIJLAGE 4: EXPLOITATIE-OPZET

FINANCIËLE PARAGRAAF, behorende bij het masterplan Goese Polder.

Begroting van investeringen en opbrengsten:

1. INVESTERINGEN	aantal	bedrag
sloop/onttrekkingen:		
- woningen	58	f 4.450.000,--
- overige gebouwen	182	- 517.000,--
nieuwbouw woningen:		
- vervanging	31	- 6.035.000,--
- toevoeging		-
woningvoorraad:		
- upgrading	237	- 3.241.050,--
- verbetering	334	-16.485.000,--
- aankoop	1	- 264.000,--
verbetering woonomgeving	9	- 1.274.000,--
verbetering infrastructuur	3	- 6.172.000,--
duurzaam bouwen	31	- 310.000,--
proceskosten:		
- verhuis- en herinrichtingskosten	38	- 304.000,--
- overige	totaal	- 225.000,--
overig:		
- nieuwbouw wijkgebouw/jongerencentrum	2	- 2.330.000,--
- nieuwbouw/verbouw deel winkelcentrum	1	- 2.400.000,--
TOTAAL :		:f44.007.050,-
2. OPBRENGSTEN		
verkoop huurwoningen	164	-21.230.000,--
constante waarde expl.resultaat nieuwbouw huur	31	- negatief
idem, na upgrading etc.	571	- negatief
diversen	-	-
verkoop grond	1000m ²	- 376.600,--
netto opbrengst koopwoningen	18	- 630.000,--
TOTAAL:		:f22.236.600,--
PLANTEKORT A-B=C		:f21.770.450,--

transport

: f21.770.450,--(C)

Globaal dekkingsplan:

BIJDRAGEN

bedrag

gemeente WSDV / ISV	f2.183.670,--
gemeente BWS	- -
gemeente overig	- 3.496.130,--
corporaties voorzieningen	
corporaties reserves	-11.241.650,--
corporaties overig	- -
specifieke subsidies	- 319.000,--
bijdrage provincie WSDV	- 355.000,--
bijdrage provincie ISV	- 1.775.000,--
bijdrage private partijen	- 2.400.000,--

TOTAAL DEKKING:

:f21.770.450,--(D)