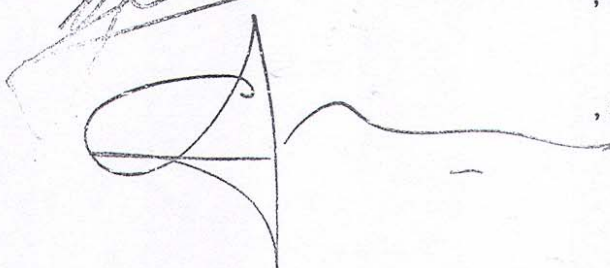


Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 25. AUG 2005

, voorzitter

, secretaris.

## **TOELICHTING**

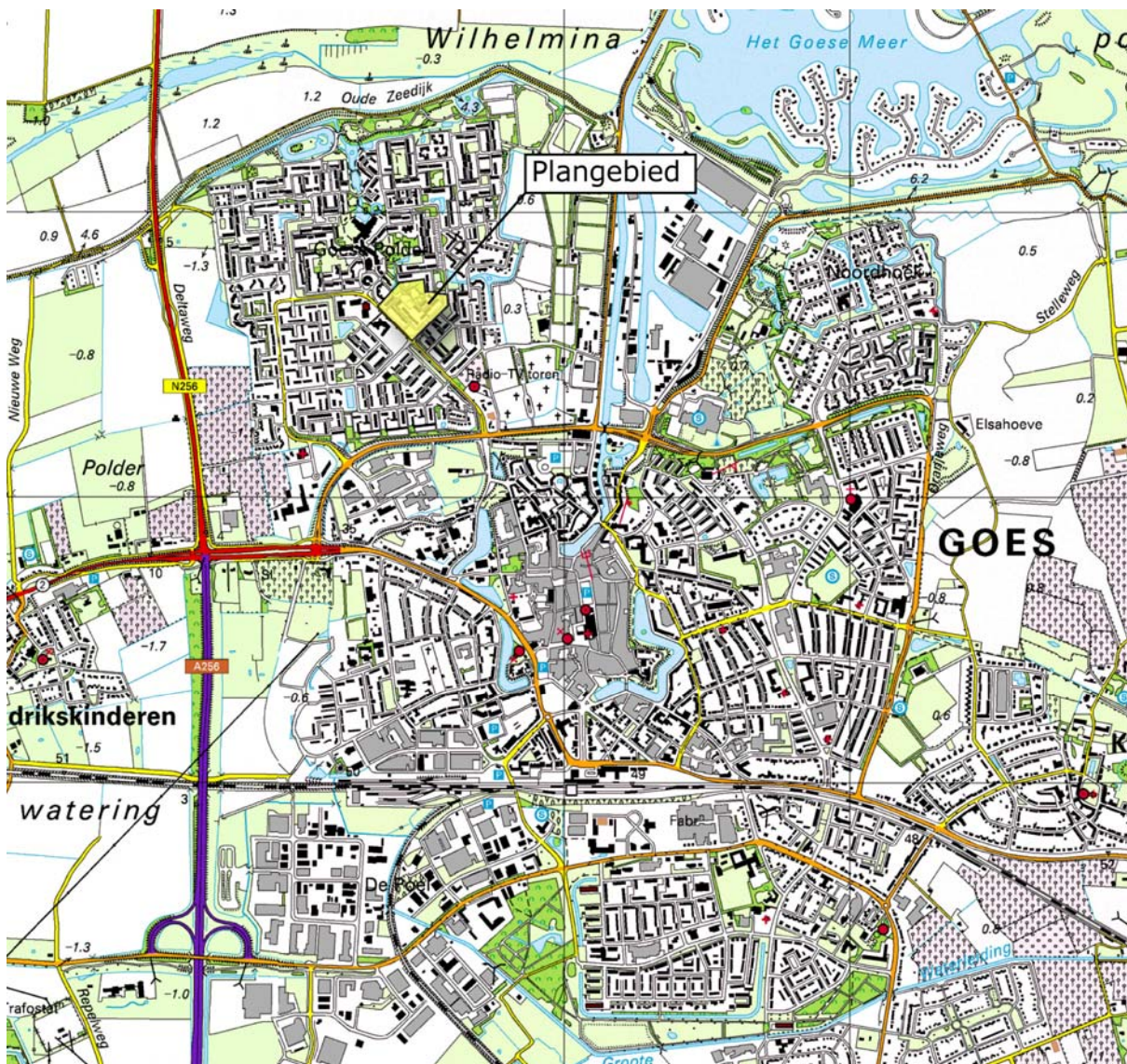
behorende bij de herziening van het bestemmingsplan "Goese Polder", gedeelte Bechstede in de gemeente Goes.

## **INHOUD**

|       |                                      |    |
|-------|--------------------------------------|----|
| 1.    | INLEIDING                            | 3  |
| 1.1   | Aanleiding en ligging plangebied     | 3  |
| 1.2   | Opzet bestemmingsplan                | 5  |
| 2.    | BELEIDSKADER                         | 7  |
| 2.1   | Rijksbeleid                          | 7  |
| 2.2   | Provinciaal beleid                   | 7  |
| 2.3   | Gemeentelijk beleid                  | 8  |
| 2.4   | Toetsing en conclusie beleidskader   | 9  |
| 3.    | BESCHRIJVING VAN HET PLAN            | 11 |
| 3.1   | Bestaande situatie                   | 11 |
| 3.1.1 | Bebouwingsstructuur                  | 11 |
| 3.1.2 | Verkeersstructuur                    | 11 |
| 3.1.3 | Groenstructuur                       | 13 |
| 3.2   | Nieuwe situatie                      | 13 |
| 3.2.1 | Bebouwingsstructuur                  | 15 |
| 3.2.2 | Verkeersstructuur                    | 15 |
| 3.2.3 | Groenstructuur                       | 17 |
| 4.    | KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING        | 18 |
| 4.1   | Geluidhinder                         | 18 |
| 4.2   | Bodemaspecten                        | 18 |
| 4.3   | Archeologie                          | 18 |
| 4.4   | Flora en Fauna                       | 19 |
| 4.5   | Duurzaam bouwen                      | 20 |
| 4.6   | Water                                | 20 |
| 5.    | JURIDISCHE VORMGEVING                | 21 |
| 6.    | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID          | 21 |
| 7.    | MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG | 22 |
| 7.1   | Maatschappelijke toetsing            | 22 |
| 7.2   | Overleg                              | 22 |

## **BIJLAGE:**

Reacties in het kader van het artikel 10-overleg



Figuur 1: Ligging plangebied

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding en ligging plangebied**

In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw is de woonwijk Goese Polder tot ontwikkeling gekomen. Deze wijk is een duidelijke exponent van die tijd. Er was een luide roep naar geborgenheid en sociale structuur in de maatschappij. Die roep werd stedenbouwkundig beantwoord door het streven naar een ander gebruik van de openbare ruimte. Het begrip "direct wonen" werd geïntroduceerd. Hierbij werden woningen zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde begrensd door het openbare gebied. De bouwmassa manifesteert zich hierdoor naar twee zijden. Ook is een continue bebouwing ontworpen langs grote en kleine openbare ruimten. Meestal is dit bewerkstelligd door plaatsing van bergingen afwisselend aan de voor- en achterzijde van de woningen. In de praktijk heeft dit geleid tot hoge schuttingen en afschermingen om privacy te creëren, waardoor een zeer gesloten bebouwingsbeeld is ontstaan en geen toezicht op de openbare ruimte aanwezig is. Ook in de Bechstede, een woonbuurt deel uitmakend van de Goese Polder, is sprake van deze situatie. Daarnaast is de stedenbouwkundige opzet van deze buurt niet helder. Er is nauwelijks enige relatie tussen de bebouwing en het buurtpark dat het noordelijke deel van de buurt aanwezig is. De buurt kent bovendien weinig variatie in de vormgeving van de woningen, waardoor oriëntatie een probleem is.

Om de geconstateerde problemen in de Goese Polder op te lossen heeft de gemeente in 1997 het Masterplan Goese Polder opgesteld. In dit plan worden voorstellen gedaan om naast de Bechstede onder andere de buurten Schumanstede en Rooseveltstede te herstructureren. De gemeente Goes en de woningbouwstichting (RWS) zijn voornemens te starten met de herstructurering van de Bechstede. Deze herstructurering moet leiden tot een betere herkenbaarheid van de woonbuurt en een doorbreking van het besloten en introverte karakter. Het initiatief omvat, naast een grootschalige renovatie van de woningen, een ingrijpende wijziging van de stedenbouwkundige structuur. In de buurt wordt een nieuw plein gecreëerd en de verkeersstructuur wordt aangepast. Om deze ruimtelijke ingrepen mogelijk te maken worden enkele woningen gesloopt.

Het beoogde plan is gedeeltelijk in strijd met het in 2000 vastgestelde bestemmingsplan "Goese Polder". Om het plan juridisch mogelijk te maken is voor de Bechstede voorliggende planherziening opgesteld.

In figuur 1 en 2 is respectievelijk de ligging van het plangebied en een straatnamenkaart van het gebied opgenomen. Het plangebied wordt in het zuidwesten begrensd door de Troelstralaan. De zuidoostgrens wordt gevormd door de Europalaan. De Spinne begrenst het plangebied aan de noordwestelijke zijde. De achterpercelen van de woningen aan de Stikkerstraat vormen de noordgrens van het plangebied.



Figuur 2: Straatnamenkaart plangebied

## **1.2 Opzet bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet, zoals hiervoor aangegeven, in een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Goese Polder" en vormt het juridisch- planologische kader om de herstructurering mogelijk te maken. De voorliggende planherziening bestaat uit een plankaart, een toelichting en een gedeeltelijke herziening van de voorschriften. De voorschriften van het bestemmingsplan "Goese Polder" (het 'moederplan') blijven grotendeels onverminderd van kracht.

De plantoelichting is als volgt opgebouwd. In dit hoofdstuk werd reeds de aanleiding tot de gedeeltelijke herziening en de ligging van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 2 wordt op vigerende ruimtelijk beleid, voor zover van toepassing op de beoogde ontwikkeling, ingegaan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een beschrijving gegeven van de bestaande en de beoogde situatie. In hoofdstuk 4 komt de kwaliteit van de leefomgeving aan de orde. Het gaat daarbij om (milieu)aspecten zoals geluidhinder, milieuhinder, archeologie, flora en fauna, e.d. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de juridische vormgeving van het plan. In hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid van het plan en tot slot komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en het vooroverleg aan de orde.



## **2. BELEIDSKADER**

In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op (relevant) rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In paragraaf 2.4 wordt tot slot aangegeven in hoeverre de beoogde ontwikkeling (de herstructurering) past binnen het geschetste beleidskader.

### **2.1 Rijksbeleid**

#### **Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling**

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Ministerraad d.d. 23 april 2004, 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 Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag lagen, 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 ruimtevrugnende functies dat in Nederland ter beschikking staat. 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 een verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie van steden. Gesteld wordt dat met name in de stad meer hoogwaardige woonmilieus nodig zijn en dat dit enerzijds vraagt om verdichting tot hoogstedelijke en anderzijds om verdunning tot groene milieus. Tegelijkertijd is het kabinet van mening dat stedelijke vernieuwing en herstructurering dringend nodig blijven om de leefbaarheid te vergroten. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen.

### **2.2 Provinciaal beleid**

#### **Streekplan Zeeland**

Het ruimtelijk beleid van de provincie is verwoord in het "Streekplan Zeeland" (september 1997). Belangrijkste uitgangspunt van dit plan 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 maakt deel uit van de gelijknamige ontwikkelingszone. 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.

Het beleid van de provincie is er daarnaast op gericht de groeitendens in de bevolkingsontwikkeling vast te houden en te versterken. Het spreidingsbeleid van woningbouw en bevolking dient in te spelen op de regionale oriëntatie van woningzoekenden en op het streven naar kwaliteit, differentiatie en duurzame ontwikkeling.

### **Wonen en Stedelijke vernieuwing**

De notitie "Wonen en Stedelijke vernieuwing" beschrijft het streven naar gevarieerde woonmilieus, passende huisvesting van doelgroepen, tegengaan van segregatie, goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, goede milieukwaliteit, economische vitaliteit, goede bereikbaarheid, sterke en sociale infrastructuur en andere zaken die de beleving van de een stad voor bewoners, bedrijven en bezoekers bepalen. De samenhang tussen deze terreinen is onlosmakelijk.

Het beleid voor het wonen en stedelijke vernieuwing is erop gericht kansen (marktvraag) te benutten en bedreigingen (leegstand) te bestrijden. Een samenhangend beleid tussen strategische toevoegingen aan de woningvoorraad en herstructurering van de bestaande woningvoorraad is noodzakelijk. Door bundeling ontstaan kansen voor de draagkracht van de Zeeuwse steden, duurzame ontwikkeling, economische potenties en cultureel klimaat. Het provinciale beleid geeft prioriteit aan herstructurering in de steden Goes, Middelburg, Terneuzen en Vlissingen.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **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. In het plan wordt opgemerkt dat de neerwaartse spiraal in de wijk geen specifiek probleem is van de Goese Polder, maar dat dit probleem op veel grotere schaal voorkomt, ook in andere naoorlogse gebieden.

In het Masterplan worden de sterke en de zwakke punten van de Goese Polder belicht. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in: 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.

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, wordt voorgesteld (langdurig) leegstaande woningen beter te onderhouden, woningen ingrijpend te renoveren en bergingen te verplaatsen. Daarnaast is gedeeltelijke sloop, verkoop van woningen, huurmatiging en nieuwbouw van woningen genoemd als middel om de differentiatie te vergroten. Ten behoeve van de verbetering van de kwaliteit van de

openbare ruimten worden met name maatregelen voorgesteld die de verkeers- en sociale veiligheid bevorderen.

De Bechstede en de Schumanstede zijn direct aan de hoofdonthutingen Troelstralaan en de Europalaan gelegen. Ten aanzien van de Bechstede en de Schumanstede wordt daarom gesteld dat verbeteringen van de visuele kwaliteiten van de woningen van het hoogste belang is, omdat de buurten vanwege hun ligging het gezicht van de Goese Polder vormen. Maatregelen moeten, volgens het Masterplan, gericht zijn op het uiterlijk, de bergingen en de tuinafscheidingen.

## **2.4 Toetsing en conclusie beleidskader**

De verschillende overheden steken onder meer in op de ruimtelijke diversiteit als voorwaarde voor kwaliteit van de woonomgeving. Om de gewenste ruimtelijke diversiteit en kwaliteit te kunnen behalen zijn in enkele gevallen transformaties van de bestaande omgeving vereist. Transformatie kan betekenen dat er verdichting plaats vindt, maar ook dat, in verband met het verbeteren van de woonomgeving, plaatselijk verdunning plaatsvindt. Kwaliteit van de openbare ruimte is daarbij essentieel voor de beleving.

In het "Masterplan Goese Polder" wordt onderkend dat in de Goese Polder een neergaande spiraal in de kwaliteit en beleving van de woonomgeving waarneembaar is. Het plan van aanpak dat is opgesteld, beoogt de kwaliteit van de omgeving en de woningen te verbeteren. Ten aanzien van de Bechstede, dat samen met de Schumanstede als gezicht van de Goese Polder wordt gezien, worden maatregelen voorgestaan, waardoor de (visuele) aantrekkelijkheid van de woningen en de woonomgeving verbetert.

De beoogde herstructurering van de Bechstede behelst een wijziging van de stedenbouwkundige structuur en de verkeersstructuur, de sloop van een beperkt aantal woningen en de verplaatsing van bergingen. Dit moet leiden tot meer kwaliteit en een betere herkenbaarheid van de openbare ruimte en de bebouwde omgeving. De beoogde ontwikkeling in de Bechstede kan daarmee als passend binnen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid worden beschouwd.



Figuur 3: Bestaande situatie

### **3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN**

#### **3.1 Bestaande situatie**

De Bechstede is als woonbuurt matig herkenbaar en introvert van karakter. Een eenzijdige vormgeving van de bebouwing, een onduidelijke definiëring van de voor- en achterzijden van de woonbebouwing (door een schijnbaar willekeurige plaatsing van bergingen) en een matige auto-ontsluiting zijn daarvan de ingrediënten. Het groen in de wijk bestaat voornamelijk uit dicht opgaand groen. Deze besloten groenstructuur bemoeilijkt een goede sociale controle. De buurt en het buurtpark hebben nauwelijks enige relatie. De bestaande situatie is, met een aantal foto's, weergegeven in figuur 3. In deze paragraaf zal achtereenvolgens de bestaande bebouwingsstructuur, de bestaande verkeersstructuur en de bestaande groenstructuur worden beschreven. In figuur 4 zijn deze structuren geïllustreerd.

##### **3.1.1 Bebouwingsstructuur**

De bebouwing in de woonbuurt Bechstede bestaat uitsluitend uit aaneengesloten woningen van 2 bouwlagen met een kap. In het plangebied zijn in totaal 80 woningen gelegen. De woningen kennen een wisselende oriëntatie. De Bechstede is, zoals een groot deel van de Goese Polder, verkaveld in hoekverdraaiing van 45 graden ten opzichte van het noorden. De woningen in de Bechstede liggen in een schil gegroepeerd rond een introvert buurtpark, maar hebben nauwelijks enige relatie met dit park.

Een groot deel van de woningen grenst zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde direct aan het openbaar gebied. Als gevolg daarvan zijn op veel plaatsen bergingen direct aan de straat of soms ook aan het openbaar groen gelegen. In veel gevallen staan bergingen hierdoor voor de voorgevelrooilijn, waardoor de voorzijde van de woningen niet of nauwelijks herkenbaar is. Er is door afscherming van de erven, door schuttingen en door bergingen, een anoniem en gesloten straatbeeld ontstaan. Daarnaast is de architectonische vormgeving van de woningen weinig divers en is de staat van onderhoud matig. Hierdoor is de oriëntering en de herkenbaarheid van de woonbuurt beperkt.

##### **3.1.2 Verkeersstructuur**

###### Auto-ontsluiting

Langs de Troelstralaan en de Europalaan bevinden zich parallelwegen met een groot aantal parkeerplaatsen. De Bechstede kent hierdoor een relatief autoluw binnengebied. De buurt is ingericht als woonerf. De Bechstede kent over het algemeen zeer smalle straatprofielen. Uitsluitend de weggedeelten die parallel met de Troelstralaan en de Europalaan lopen kennen een breder straatprofiel.



Figuur 4: Bebouwings-, groen- en verkeersstructuur bestaande situatie

De verkeersstructuur in de Bechstede is niet helder. De buurt wordt weliswaar begrensd door de Troelstralaan, dé ontsluitingsweg van de Goese polder, maar heeft hier geen directe aansluiting op. Via de Spinne loopt de buurtontsluiting parallel aan de Troelstralaan, om vervolgens parallel te lopen met de Europalaan. De Bechstede sluit hier vervolgens aan op de Europalaan. De buurtontsluiting heeft op diverse plaatsen een aansluiting met doodlopende zijstraten of woonpaden naar de meer naar binnen gelegen delen van de buurt. Dit verkeerssysteem is in figuur 4 weergegeven.

#### Parkeren

Parkeren is in de buurt overwegend georganiseerd in dwarsparkeervakken. Met name langs de randen de Troelstralaan en de Europalaan. De smalle woonstraten lenen zich niet goed voor het autoverkeer. Er zijn hier dan ook geen parkeerplaatsen aanwezig. Tegen het buurtpark liggen nog twee kleinschalige parkeerterreintjes.

#### Langzaam verkeer

Langs de Troelstralaan liggen (deels) vrij liggende fietspaden. Deze paden haken aan op de parallelwegen in onder meer de Schumanstede en de Bechstede. De Europalaan is niet van aparte fietsstroken voorzien. De Bechstede kent een fijnmazige langzaamverkeerstructuur. Er zijn veel doorsteekjes tussen de woonblokken. Binnen het buurtpark liggen een aantal wandelpaden. Deze wandelpaden maken deel uit van het buurtoverstijgende wandelpaden-netwerk in de groenstructuur van de Goese Polder.

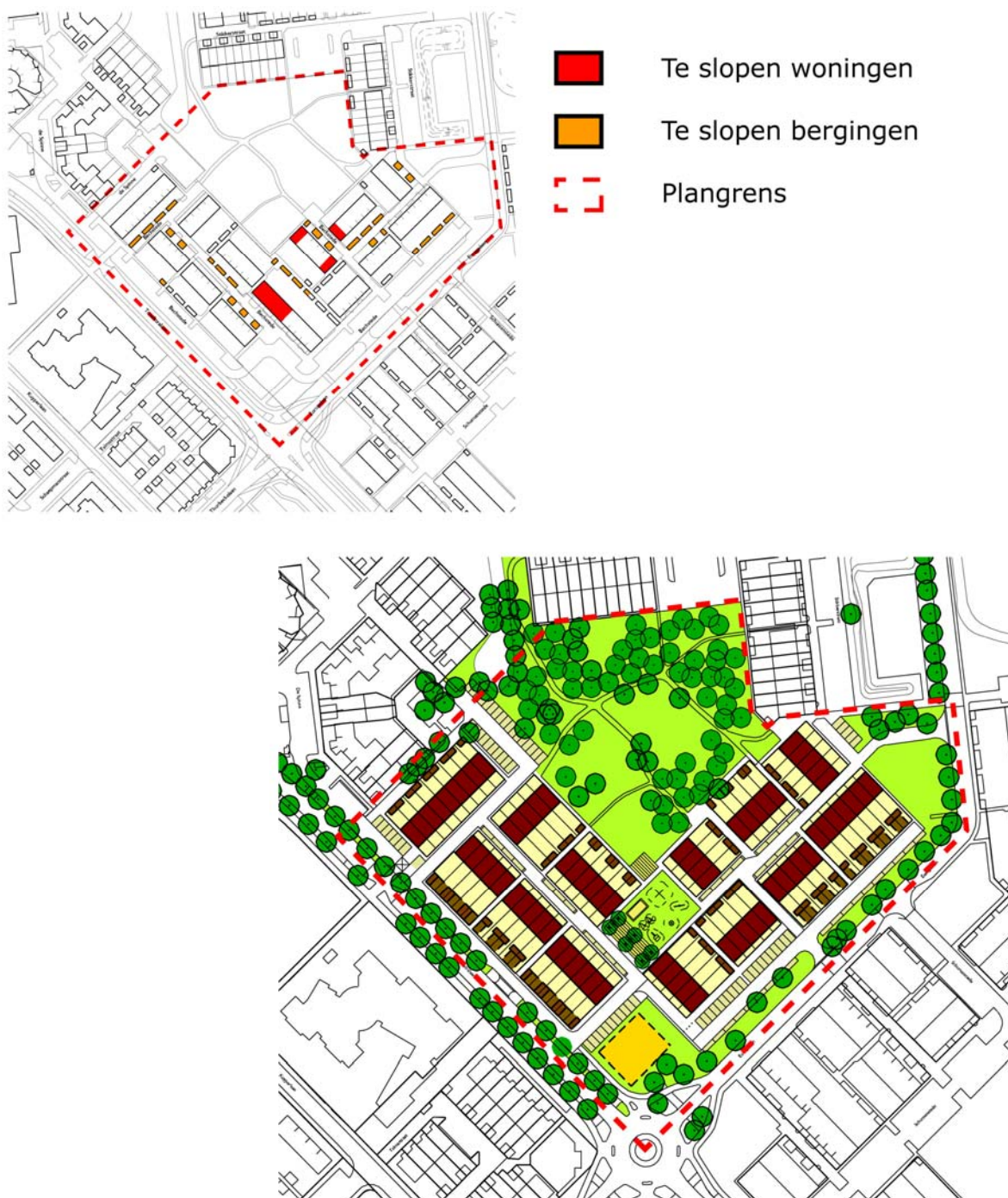
### **3.1.3 Groenstructuur**

Kenmerkend aan wijken en buurten uit de jaren '70 en '80 is de groene dooradering. Ook de Goese Polder kent zo'n groene dooradering. In de wijk, en zo ook in de Bechstede, is daardoor relatief veel groen aanwezig.

Het groen is echter voornamelijk geconcentreerd in het noordelijke deel van de woonbuurt (in de vorm het buurtpark), waarbij de relatie buurt - buurtpark ontbreekt. De woonstraten hebben een smal straatprofiel waarin geen groen is opgenomen. Door de wisselende oriëntatie van de woningen, de vele schuurtjes en bergingen en de schuttingen is er over het algemeen sprake van een zeer versteend en gesloten straatbeeld. De Troelstralaan en de Europalaan worden begeleid door groen en bomenrijen.

### **3.2 Nieuwe situatie**

Met herstructurering wordt beoogd de hiervoor beschreven knelpunten ten aanzien van de structuur en de herkenbaarheid op te lossen. De transformatie van de woonbuurt Bechstede gaat niet gepaard met grootschalige sloop en nieuwbouwprojecten. De herstructurering is gericht op een vergroting van de kwaliteit van de openbare ruimte en de herkenbaarheid van de verschillende wooneenheden.



Figuur 5: Ingrepen en verkavelingsplan

In de buurt worden de woonstraten hergeprofileerd en wordt de auto-ontsluiting aangepast. Beoogd wordt de relatie van de buurt met de directe omgeving te versterken en de uitstraling te verbeteren. Daartoe worden 8 woningen aan de woningvoorraad onttrokken. Ook wordt eenduidigheid in de situering van de bergingen en de begrenzingen van de tuinen aan het openbaar gebied voorgestaan.

De beoogde saneringsingrepen en het verkavelingsplan is in figuur 5 opgenomen. In de volgende subparagrafen worden de voorgestane ingrepen in de bebouwingsstructuur, de verkeersstructuur en de groenstructuur per thema uitgelicht. In figuur 6 zijn deze nieuwe en/of aangepaste structuren weergegeven.

### **3.2.1 *Bebouwingsstructuur***

Door de beoogde ingreep worden twee woonclusters gevormd. Als scharnierpunt tussen deze twee clusters ligt een nieuw te ontwikkelen groen pleintje. Met dit pleintje wordt tevens de relatie buurt - buurtpark versterkt. Om het plein te kunnen realiseren worden in totaal 8 woningen aan de woningvoorraad onttrokken. De oorspronkelijke oriëntatie van een aantal woningen verandert, door de voor- en achtertuinten om te klappen. Dit komt ten goede aan de sociale controle van het pleintje.

Alle schuurtjes en bergingen die vóór de voorgevel zijn gelegen, zullen worden afgebroken en aan de achterzijde van de woningen worden herbouwd. Soms worden carports gebouwd. Door deze ingreep ontstaat een meer eenduidige voor-/ achterkantsituatie bij de woningen.

In de hoek Troelstralaan-Europalaan bestaat ruimtelijk de mogelijkheid om in de toekomst, als reactie op het appartementengebouw in de hoek Troelstralaan-Thorbeckelaan, een kleinschalig appartementengebouw te realiseren. De oprichting van dit appartementengebouw kan de wijkfunctie van de Troelstralaan accentueren. Concrete bouwinitiatieven voor de realisatie van dit appartementengebouw bestaan momenteel nog niet. De voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet niet in de bebouwingsmogelijkheid van de betreffende gronden. Realisering van het bouwkundige accent zal te zijner tijd door middel van een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt worden.

### **3.2.2 *Verkeersstructuur***

#### Auto-ontsluiting

Na de voorgenomen herstructurering zal de verkeersstructuur in de Bechstede zijn aangepast. Als gevolg van het verplaatsen van een aantal bergingen en schuurtjes, alsmede de herprofilering zal de herkenbaarheid van de buurt worden vergroot en is oriëntatie voor bezoekers gemakkelijker.



Figuur 6: Bebouwings-, groen- en verkeersstructuur nieuwe situatie

De twee woonclusters worden voor autoverkeer door een eigen 'systeem' ontsloten. Het eerste systeem, die de westelijke cluster ontsluit, bestaat uit een gesloten lus. Er wordt vanaf de lus een directe aansluiting tussen de Bechstede en de Troelstralaan gemaakt. De auto-ontsluiting van de buurt via de Spinne komt te vervallen. Op de lus takken twee voor autoverkeer doodlopende straten aan.

De oostelijke wooncluster van de Bechstede zal voor het autoverkeer door een halve lus op de Europalaan worden ontsloten. De bestaande zuidelijke aanhaking van de Bechstede op de Europalaan zal naar het noorden verschuiven, waardoor de aansluiting van de Bechstede direct tegenover een woonpad van de Schumanstede komt te liggen. Vanuit de Bechstede en de Schumanstede ontstaat hierdoor een duidelijker verkeersbeeld. Drie voor autoverkeer doodlopende zijstraten zullen op de halve lus aansluiten.

Enkele straten zullen worden hergeprofileerd, waarbij de erfgrenzen zoveel mogelijk op één lijn komen te liggen, waardoor een meer overzichtelijk straatbeeld ontstaat.

#### Parkeren

Parkeren zal na de herstructurering zijn georganiseerd in een aantal parkeerconcentraties aan de randen van het plangebied en tegen het buurtpark. De parkeerconcentraties bestaan voornamelijk uit dwarsparkeervakken. In de woonstraten, die een smaller profiel hebben, vindt parkeren plaats in langsparkeervakken. Deze parkeerruimte is beschikbaar gekomen door een verkleining van de voortuinen.

Een deel van het parkeren van bewoners zal na de herstructurering plaatsvinden op het eigen perceel. Dit is het geval bij de woningen, waarvan de achtertuinen grenzen aan de parallelwegen. Hier kan worden geparkeerd in carports.

#### Langzaam verkeer

Zoals reeds aan de orde is geweest kennen de woonclusters voor autoverkeer een eigen systeem. Doorgaand autoverkeer door de buurt is daarmee niet aan de orde. Langzaam verkeer kan zich wel vrij tussen de twee woonclusters bewegen. Tussen de bouwblokken blijven doorsteken aanwezig en is het buurtpark en het plein bereikbaar.

### **3.2.3 Groenstructuur**

In het scharnierpunt van de bebouwingsschil zal aan de rand van het buurtpark een groen plein worden aangelegd. Het buurtpark, dat nu achter de bebouwingsschil is gelegen, blijft gehandhaafd. Door de aanleg van het groene plein ontstaat er een goede zichtrelatie tussen de buurt en het buurtpark. De ruimtelijke beleving van het buurtpark neemt daarmee toe.

De woonstraten in het plangebied worden hergeprofileerd. Voorste erfgrenzen worden daarbij rechtgetrokken. Alle bergingen worden geordend aan de achterzijde van de woningen. Er wordt geen groen in de woonstraten aangeplant, maar door het verplaatsen van de bergingen ontstaat een ruimer, minder versteend straatbeeld.

## **4. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING**

### **4.1 Geluidhinder**

Ingevolge 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 10 meter uit de weg ligt. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

In de beoogde plannen worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen ontwikkeld. Wel worden een aantal woningen gesloopt. Er worden daarnaast een aantal nieuwe auto-ontsluitingen gecreëerd. De beoogde nieuwe auto-ontsluitingen vallen onder het 30 km per uur-regime. Akoestisch onderzoek is derhalve niet vereist.

### **4.2 Bodemaspecten**

#### **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. In artikel 8 van de bouwverordening is bepaald dat het bouwen op vervuilde grond moet worden tegengegaan, voor zover dat bouwen betrekking heeft op bouwwerken, waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven en waarvoor bouwvergunning vereist is.

De beoogde herstructurering van de Bechstede betreft uitsluitend het renoveren en saneren van bestaande woningen en het herinrichten van de openbare ruimte. Er worden geen nieuwe woningen of bouwwerken waarin mensen (nagenoeg) voortdurend verblijven ontwikkeld. Voor de sloop van de woningen en de sloop en herbouw van de bergingen en de herinrichting van de openbare ruimte is geen bodemonderzoek vereist.

### **4.3 Archeologie**

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is dient het bodemarchief met zorg ontsloten 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 en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan.

Op de AMK-kaart zijn de betreffende gronden niet als archeologisch monument of gronden met een archeologische waarde aangemerkt. Op de IKAW-kaart is aangegeven dat de gronden waarop de herstructurering is beoogd een deels lage en deels middelhoge trefkans op archeologische waarden hebben. Bij de sloop zal rekening worden gehouden met eventueel aanwezige archeologische waarden, hetzij door de sloop onder archeologische begeleiding plaats te laten vinden, hetzij door tot het maaiveld te slopen waardoor de bodem niet wordt geroerd.

#### **4.4 Flora en Fauna**

Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Tot die natuur behoren alle natuurgebieden, maar ook de beschermde planten- en diersoorten binnen en buiten deze gebieden. Het behoud van de soortenrijkdom is een belangrijk onderdeel van het (rijks)natuurbeleid. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid is gebaseerd op nationale en internationale afspraken, onder andere vastgelegd in de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Deze internationale verplichtingen zijn voor een groot deel verankerd in de Nederlandse regelgeving, met name in de Flora- en faunawet (april 2002) en de Natuurbeschermingswet (in ontwikkeling).

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De gronden zijn voornamelijk in gebruik als woonstraten/-paden met aanliggende woningen en tuinen. Er is daarnaast een centraal gelegen buurtpark, dat bestaat uit een grasveld met bomen en een speelplaats, en versnipperd groen aanwezig. De beoogde ruimtelijke ingrepen hebben betrekking op aanpassingen van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Per saldo zal het verhard gebied nagenoeg niet toenemen. Door het ontwikkelen van een groen plein neemt de hoeveelheid openbaar groen iets toe. Het plangebied heeft geen actuele natuurwaarde en ook in de omgeving zijn geen potentiële natuurwaardengebieden gelegen. Het plangebied is noch gelegen in de nabijheid van of aangewezen als gebied in de ecologische hoofdstructuur. Het plangebied is tevens noch als Habitatrichtlijn- noch als Vogelrichtlijngebied aangemerkt of gelegen in de nabijheid van dergelijke gebieden. Redelijkerwijs kan derhalve gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een (significante) aantasting van flora en fauna.

## **4.5 Duurzaam bouwen**

De gemeente Goes heeft het Zeeuws Convenant Integrale Woningkwaliteit ondertekend. Het convenant gaat uit van het besef dat duurzaamheid niet alleen te maken heeft met het gebruiken van duurzame (milieuvriendelijke) materialen bij het bouwen of verbouwen van woningen. Veiligheid en toegankelijkheid spelen ook een belangrijke rol. Bij het ontwerp wordt niet alleen rekening gehouden met de duurzaamheid van de materialen, maar ook met factoren die een woning leefbaar maken. Niet alleen vlak na de bouw maar gedurende de gehele levenscyclus van een woning. Voortijdige sloop van de woningen wordt door de renovatie en herstructurering van de Bechstede vermeden, waardoor de levensduur van de woningen verlengd wordt. De woningen dienen na de uitvoering van de werkzaamheden te voldoen aan de eisen die zijn vermeld in het bouwbesluit, alsmede aan het convenant. De woningen worden algeheel opgeknapt, isolatie en ventilatie wordt verbeterd en de bestaande c.v. ketels worden vervangen door combiketels. Tevens zal asbesthoudende beplating worden verwijderd.

## **4.6 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.

Het rioleringsstelsel in de Bechstede is een zogenaamd "gemengd rioolstelsel", met één leidingstelsel voor zowel de afvoer van het regenwater als het afvalwater. Het water wordt afgevoerd naar de rioolzuiveringsinstallatie. De staat van het rioolstelsel in de Bechstede is goed en de gemeente is niet voornemens binnen afzienbare tijd ingrijpende wijzigingen in het stelsel aan te brengen. Van wateroverlast in de Bechstede of in de directe omgeving is op dit moment geen sprake.

De wijziging van de stedenbouwkundige opzet van de wijk heeft geen invloed op het verharde oppervlak in de wijk. De toegevoegde oppervlakte verharding van enkele delen van de nieuwe ontsluitingsstructuur wordt gecompenseerd door de sloop van de woningen en de aanleg van groen. De nieuwe delen van de infrastructuur bestaan uit enkele kortsluitingen of afsluitingen tussen bestaande straten. Deze delen van de ontsluitingsstructuur worden voorzien van een gemengd rioolstelsel dat aansluit op het bestaande stelsel. Het aanleggen van een "gescheiden stelsel" en het afkoppelen van het regenwater op de nieuwe delen is vanwege de omvang en de kosten van de ingreep niet haalbaar.

## **5. JURIDISCHE VORMGEVING**

Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan "Goese Polder". Om de beoogde herstructurering juridisch mogelijk te maken wordt de plankaart van dit moederplan gedeeltelijk herzien. Bestemmingsgrenzen komen daarmee anders te liggen. De systematiek en inhoud van de bestemmingen wijzigt over het algemeen niet; de voorschriften van het bestemmingsplan "Goese Polder" blijven onverminderd van kracht, met uitzondering van artikel 17 lid c (vrijstellingsbepaling) en artikel 23 (strafbaarheid van overtredingen). De in de vrijstellingsbepaling opgenomen bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders, die een beperkte verschuiving van de bestemmingsgrenzen toelaat, is nu ondergebracht in een algemene wijzigingsbevoegdheid. De strafbaarheid van overtredingen is tegenwoordig geregeld in de Wet op de economische delicten (Wed) in plaats van artikel 59 WRO. Artikel 23 is vanuit dat oogpunt gewijzigd. Daarmee samenhangend is aan artikel 1 het begrip Wed toegevoegd. De voorliggende bestemmingsplanherziening bestaat uit een plankaart, de hiervoor genoemde wijzigingen op de voorschriften en een toelichting op de beoogde ontwikkeling.

## **6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De herziening van het bestemmingsplan "Goese Polder", gedeelte Bechstede regelt juridisch de beoogde herstructurering van de Bechstede. De herstructurering betreft de herinrichting van de openbare ruimte en de herstructurering van het stedelijk weefsel. Als gevolg daarvan zullen 8 woningen worden gesloopt en worden bergingen, waar mogelijk, naar de achterzijde van de woningen verplaatst. Aan de voorgenomen grootschalige herstructurering en herinrichting van de openbare ruimte en de sloop en herbouw van bergingen zijn kosten verbonden. Door middel van een exploitatieopzet, die als vertrouwelijke bijlage aan de provincie zal worden voorgelegd, wordt inzicht verschaft in de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

## **7. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG**

### **7.1 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 hiermee met ingang van 23 december 2004 gedurende 4 weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Gedurende deze periode was er gelegenheid voor het indienen van schriftelijke reacties bij het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast is de mogelijkheid geboden om, in plaats van een schriftelijke reactie, mondeling op het concept van het bestemmingsplan te reageren. Van de geboden inspraakmogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

### **7.2 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, sub-commissie gemeentelijke plannen;
- NV Delta Nutsbedrijven;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden.

De ingekomen reacties zijn als bijlage opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

#### **Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, sub-commissie gemeentelijke plannen**

Brief van 7 februari 2005

##### Reactie:

1. Volgens de plantoelichting hebben de gronden waarop de herstructurering een lage trefkans op archeologische waarden. Een deel van de gronden heeft echter een middelhoge trefkans. De gemeente heeft reeds toegezegd de toelichting op dit punt passen. De commissie beveelt aan bij de sloop rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden door bijvoorbeeld de sloop onder archeologische begeleiding plaats te laten vinden of te slopen tot het maaiveld waarbij de bodem niet wordt geroerd (categorie 3).
2. Verzocht wordt het wateradvies van het waterschap toe te voegen aan het plan (categorie 3).
3. De strafbaarheid van overtredingen wordt niet meer geregeld door artikel 59 WRO, maar in de Wet economische delicten. Verzocht wordt de strafbaarheidsbepaling aan te passen en te verwijzen naar de Wed (categorie 3).

4. De commissie concludeert dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 19 lid 2 WRO.

Antwoord:

- ad 1. De tekst van de toelichting is aangepast. Aan de aanbeveling van de commissie zal gehoor worden gegeven.
- ad 2. In haar inspraakreactie geeft het waterschap aan in te kunnen stemmen met het plan. De brief van het waterschap vormt een bijlage achter deze toelichting.
- ad 3. De strafbaarheidsbepaling is aangepast.
- ad 4. Van de conclusie is kennisgenomen.

**NV Delta Nutsbedrijven**

Brief van 27 januari 2005

Reactie:

Als gevolg van de voorgenomen plannen zullen op enkele plaatsen kabels en leidingen verlegd moeten worden. Inspreker verzoekt, in verband met het begroten en inplannen van de werkzaamheden, tijdig hierover te worden geïnformeerd en gaat ervan uit dat de te maken kosten voor rekening van de opdrachtgever komen.

Antwoord:

In een eerder contact met de Delta zijn reeds afspraken gemaakt over het verleggen van kabels en leidingen en de kostenverdeling. Bij de uitvoering van de plannen zal aan deze afspraken gevolg worden gegeven.

**Waterschap Zeeuwse Eilanden**

Brief van 8 februari 2005

Het waterschap geeft aan in te kunnen stemmen met het plan.

1 maart 2005