

TOELICHTING BEHORENDE BIJ HET BESTEMMINGSPLAN
"VALCKESLOT I - HERZIENING 1970"

Algemeen.

Het bestemmingsplan strekt tot:

- gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "uitbreidingsplan in onderdelen 1954", vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 1954, nr. 8, en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 15 maart 1955 onder nr. 1399/11, 3e afd.
- herziening van het bestemmingsplan "partieel uitbreidingsplan Valckeslot", vastgesteld bij raadsbesluit van 2 september 1958, nr. 14, en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 24 maart 1959 onder nr. 2711/12, 3e afd.
- gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "uitbreidingsplan Valckeslot I", vastgesteld bij raadsbesluit van 16 augustus 1961, nr. 4, en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 14 november 1961 onder nr. 2847/327, 3e afd.
- gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "uitbreidingsplan Noord-Oost", vastgesteld bij raadsbesluit van 18 april 1962, nr. 4, en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 17 augustus 1962 onder nr. 2006/265, 3e afd.
- herziening van het bestemmingsplan "partiële wijziging uitbreidingsplan Valckeslot I", vastgesteld bij raadsbesluit van 26 september 1962 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 25 januari 1963 onder nr. 3362/188, 3e afd.
- gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "uitbreidingsplan omgeving Heernisseweg - Bergweg", vastgesteld bij raadsbesluit van 16 december 1964, nr. 24 en gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 31 maart 1965 onder nr. 11931/49, 3e afd.

Tevens strekt het plan zich uit over een gedeelte van het ten zuiden van de Heernisseweg gelegen gebied, dat tot nu toe niet in een bestemmingsplan was opgenomen.

Het onderhavige plan beoogt:

1. een aanpassing van de vigerende plannen, voorzover deze waren gerealiseerd, aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
2. het tot stand brengen van een sanering van de reeds bestaande oude bebouwing in de omgeving van de Julianastraat - Oude Singel;
3. een afronding van het plan door toevoeging van een gebied, gelegen ten zuiden van de Heernisseweg en buiten de vigerende plannen.

Het onderhavige bestemmingsplan wordt begrensd:

- a. aan de oostzijde door de Valckeslotlaan, tevens grens van het bestemmingsplan "Valckeslot II";
- b. aan de zuidzijde door de Beatrixlaan;
- c. aan de westzijde door de Oostsingel en de Albert Joachimikade;
- d. aan de noordzijde door een gedeelte van de ontworpen hoofdinvalsweg.

Wegenplan

In het onderhavige plan valt een gedeelte van de ontworpen stadsrondweg, n.l. van de hoek Beatrixlaan - Oostsingel tot het kruispunt Ringbaan-west - Albert Joachimikade - Havenweg.

Om deze rondweg zo goed mogelijk aan zijn doel te laten beantwoorden, is het nodig dat het aantal aansluitingen van normale woonstraten tot een minimum wordt beperkt. De functie van deze belangrijke weg wordt tot uiting gebracht door de soort van verharding (n.l. asfalt) en de profilering. Gedacht wordt aan een wegbreedte van 9 m en een eenzijdige parkeerstrook van 2,25 m.

Aan deze stadsrondweg is - in de omgeving van de Oude Singel - een parkeerterrein gepland met een capaciteit van + 150 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaats dient zowel voor plaatselijk verkeer als voor verkeer naar het stadscentrum.

De wijkverbindingsweg tussen de bestemmingsplannen "Oost", "Valckeslot II" en het onderhavige plan wordt gevormd door de Beatrixlaan, welke tevens als schakel dient ter ontsluiting van de bovengenoemde wijker op de hoofdinvalsweg via de stadsrondweg. De Valckeslotlaan, die de scheiding vormt tussen de bestemmingsplannen "Valckeslot I" en "Valckeslot II" vindt, in tegenstelling met de eerder gedane suggesties, geen aansluiting meer op de Ringbaan-west, maar verkrijgt meer de functie van buurtweg. Dit was mogelijk en noodzakelijk nadat de functie en de situering van de stadsrondweg bekend was geworden.

Het stratenplan is geheel herzien en aangepast aan de geprojecteerde bebouwing.

Het gedeelte Heernisseweg, gelegen binnen de grenzen van het plan, komt te vervallen, waardoor uitbreidingsmogelijkheid wordt geopend voor het streekziekenhuis "Bergzicht".

Bijzondere doeleinden.

In het onderhavige plan zijn een aantal terreinen ontworpen, bestemd voor bijzondere doeleinden.

De bestaande openbare en bijzondere gebouwen zijn in het plan gehandhaafd (o.a. belastingkantoor, R.K. "MAVO", Kohnstamm- en Koelman-school, Medisch Centrum, streekziekenhuis en streeklaboratorium). Voor deze gebouwen is rekening gehouden met een toekomstige uitbreidingsmogelijkheid, voorzover althans mogelijk en nodig was.

Bovendien werden nog een tweetal nieuwe terreinen voor bijzondere doeleinden in het plan opgenomen n.l.:

- a. het terrein tussen Oostsingel - Oude Singel - Reigerstraat en Anjelierstraat. Deze gronden zijn bestemd voor de bouw van een bejaardentehuis, dat het voormalig Gasthuis moet vervangen;
- b. het ten noorden van het sub a bedoelde gebied gelegen terrein, dat voorlopig nog als reserve dient, maar zeker in de naaste toekomst nog voor bijzondere doeleinden nodig zal zijn.

Bedrijven

De binnen het plan gevestigde bedrijven van enige omvang zijn gehandhaafd. In aanmerking nemende de plaats van vestiging en het esthetisch aanzien van de bestaande gebouwen, was er geen reden om hiervoor een andere bestemming te ontwerpen.

Woningbouw

Buiten de reeds genoemde openbare en bijzondere gebouwen wordt het bestemmingsplan overwegend in beslag genomen door woningbouw. De binnen het kader van het oorspronkelijke bestemmingsplan "Valckeslot I" gerealiseerde woningen zijn, evenals de woningen langs de Beatrixlaan, geheel in het onderhavige plan opgenomen.

Voor het te saneren gedeelte in het plan (ter plaatse van de Julianastraat en omgeving) komen eensgezinshuizen in de plaats, welke een harmonische aansluiting geven aan het bestaande bouwplan en tevens ter afronding dienen.

Deze huizen bestaan in hoofdzaak uit eengezinshuizen in gesloten bebouwing met 2 bouwlagen; aan de noordelijke rand zijn een drietal bouwblokken voor z.g. "drive-in-woningen" (in 3 bouwlagen) geprojecteerd. Na de amovering van de slechte woningen aan de Oude Singel (nrs. 2 t/m 64), het Schipperswegeling en aan de Julianastraat, kunnen daar de volgende woningen worden gebouwd:

eengezinshuizen in gesloten bebouwing	+ 29 stuks
" in half-gesloten bebouwing	+ 21 stuks
" (drive-in-woningen)	+ 21 stuks
meergezinshuizen in 3 etages	+ 12 stuks

Totaal + 83 stuks

Tenslotte is in deze omgeving ruimte voor + 18 bejaarden-woningen gereserveerd.

Voorlopige bestemmingen

Het ligt voor de hand dat vooral getracht zal worden het te saneren gedeelte in de omgeving van de Julianastraat te realiseren. Met de aankoop van de gronden en opstallen, voorzover deze nog niet in het bezit van de gemeente zijn, zal nog geruime tijd gemoeid zijn. Daarnaast is ook de realisering van de stadsrondweg binnen de grenzen van het plan van zeer groot belang voor de realisering van het totale plan.

Een en ander heeft tot gevolg, dat zowel uit praktische als uit financiële overwegingen de sanering in de omgeving Heernisseweg op korte termijn niet tot de mogelijkheden behoort.

Voor dit gebied, dat met een zonegrens op de tekening is aangegeven, zijn daarom tot 1 januari 1980 voorlopige bestemmingen en gebruiksvoorschriften opgenomen.

Resultaten overleg

Over het ontworpen plan is overleg gepleegd met het waterschap "De brede watering van Zuid-Beveland", de Eerst aanwezend Ingenieur der Genie en de uit de Provinciale Planologische Commissie voor Zeeland gevormde sub-commissie voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Van de zijde van het waterschap en de genie is te kennen gegeven (brieven van respectievelijk 9 februari 1970 en 30 januari 1970), dat teg het plan geen bezwaren bestaan. Genoemde sub-commissie heeft van de op- en aanmerkingen, waartoe het plan haar aanleiding gaf, bij brief dd. 29 april 1970, nr. 1413, mededeling gedaan aan de gemeente. Getracht is het plan aan deze op- en aanmerkingen zoveel mogelijk aan te passen. Van de zijde van de commissie is nog de vraag gesteld, of artikel 25 van de voorschriften, regelende de voorlopige bestemming, zich wel met de wet verdraagt, daar hier min of meer een "dubbele" bestemming is gelegd.

Kennelijk doelt de commissie hier op lid 3 van dat artikel, inhoudende dat tijdens de gelding van de voorlopige bestemming de mogelijkheid om de definitieve bestemming te realiseren aanwezig blijft. Om praktische redenen is deze bepaling opgenomen, omdat het zeer wel mogelijk is dat belanghebbenden bij de definitieve bestemming vóór 1 januari 1980 langs minnelijke weg over gronden en opstallen, gelegen in het gebied met de voorlopige bestemming, de beschikking hebben verkregen.

In dat geval moet het toch mogelijk zijn belanghebbende een bouwvergunning te verlenen voor een bouwplan, dat overeenstemt met de definitieve bestemming. Nog afgezien van deze praktische redenen: de regering heeft bij de behandeling van het ontwerp van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, erkend, dat uitvoering gedurende de gelding van de voorlopige bestemming van bouw- en andere werken overeenkomstig de definitieve bestemming, mogelijk was, mits dit duidelijk in het plan was aangegeven. (Mem. van Antw, Tweede Kamer).

Economische uitvoerbaarheid

Voor de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt verwezen naar de exploitatie-opzet, die de gemeenteraad bij besluit dd. 19 maart 1970, nr. 29, heeft vastgesteld en die door gedeputeerde staten van Zeeland is goedgekeurd op 9 juni 1970 onder nr. 1574/70, 1e afd.