

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "West" in de gemeente Goes

INHOUD

1 INLEIDING

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

- 2.1 Ligging en karakter van het plangebied
- 2.2 Functies binnen het plan

3 VORMGEVING VAN HET PLAN

4 BESTEMMINGSCATEGORIEËN

- 4.1 Woondoeleinden (W)
- 4.2 Maatschappelijke doeleinden (M)
- 4.3 Detailhandelsvoorzieningen (D)
- 4.4 Bedrijfsdoeleinden (B)
- 4.5 Recreatieve doeleinden (R)
- 4.6 Verkeersdoeleinden
- 4.7 Groenvoorzieningen

5. MILIEU-ASPECTEN

- 5.1 Wet geluidhinder
- 5.2 Bodemverontreiniging
- 5.3 Overige milieu-aspecten

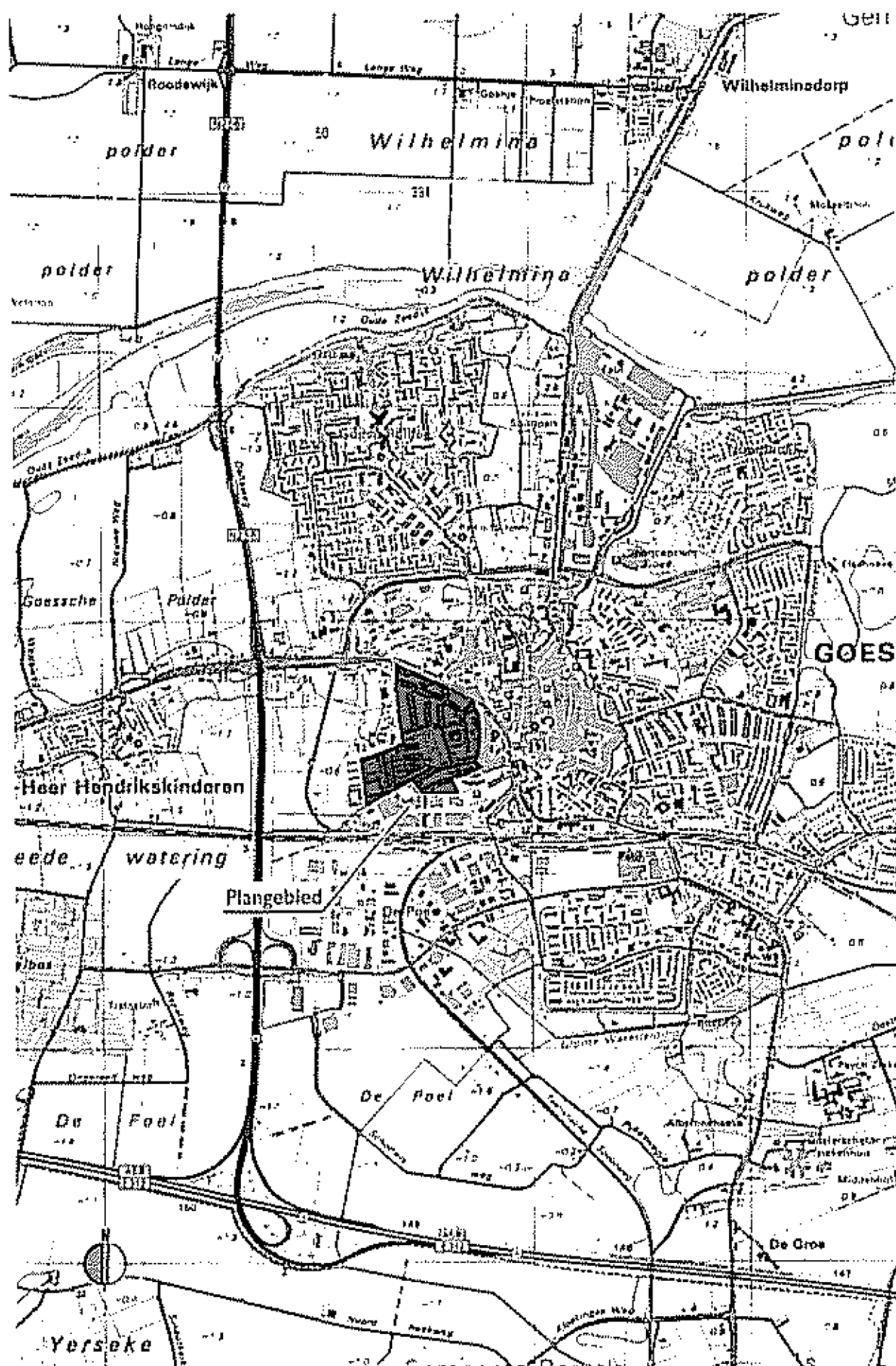
6. UITVOERBAARHEID

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid

7. OVERLEG

- 7.1 Vooroverleg
- 7.2 Resultaten van het overleg

Bijlagen brief PPC d.d 7-9-94
 inspraakrapport



Figuur 1 Ligging van het plangebied

1. INLEIDING

Een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied "West" is noodzakelijk, omdat de vigerende bestemmingsplannen ("Zuidvliet (1991)" buiten beschouwing gelaten), sterk verouderd zijn en niet meer aansluiten op de huidige visie ten aanzien van bestemmingsplannen voor bebouwde gebieden.

Verder wordt de plankaart in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie en worden de voorschriften aangepast aan de mogelijkheden die de Wet op de Ruimtelijke Ordening op dit moment biedt.

Het onderhavige plan komt in plaats van de onderstaande vigerende bestemmingsplannen

- Plan in onderdelen 1954, (gedeeltelijk) vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 juni 1954, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 15 maart 1955, nummer 1399/11. 3e afd.
- West 1960, (gedeeltelijk) vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 september 1960, nummer 11, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 10 oktober 1961, nummer 3117/282. 3e afd.
- West 1965, (gedeeltelijk) vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 juli 1965, nummer 14, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 29 november 1965, nummer 886/343.
- Zuidvliet, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 februari 1991, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zeeland d.d. 7 mei 1991, nummer 431/211. 4e afd.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Ligging en karakter van het plangebied

Het bestemmingsplan "West" ligt ten westen van de binnenstad van Goes (figuur 1). Dit stadsdeel vormt nu nog de beëindiging van de stad aan de westzijde.

De realisatie van dit stadsdeel heeft een behoorlijk lange periode beslagen, namelijk van 1920 tot 1960. Dit heeft als voordeel gehad dat daardoor een verscheidenheid aan bebouwingstypen is ontstaan, die heeft bijgedragen aan de herkenbaarheid van woonmilieus binnen de wijk.

Het overgrote deel van het plan kenmerkt zich door een gesloten bebouwingsstructuur die wordt bepaald door woningen die in rijen gebouwd zijn en veel halfvrijstaande woningtypen die samen aaneengesloten lijken vanwege de kleine onderlinge afstand tussen de bebouwing. De bouwvorm van deze woningen bestaat voornamelijk uit één of twee bouwlagen met kap

Delen van het oostelijk deel van het plan, bestaande uit o.a. de Schengestraat, Scheldestraat en Couwervestraat, zijn uit stedenbouwkundig oogpunt interessant. Het karakter en de stedenbouwkundige opzet van de bebouwing dragen de kenmerken van de toentertijd heersende opvatting over de verschijningsvorm van de bebouwing, de vormgeving en inrichting van de ruimte. Dit karakter uit zich o.a. in hoekoplossingen van de bebouwing en in de verschijningsvorm met veel aandacht voor het detail, de hoogte bestaande uit een bouwlaag met vrij forse kappen, een verscheidenheid aan kapvormen, en de eerdergenoemde gesloten bebouwingsstructuur.

Een groot aantal woningen binnen het plangebied is gerenoveerd. Ook de woonomgeving is betrokken in de verbeteringsplannen. Dit heeft tot gevolg gehad dat delen van de openbare ruimte opnieuw zijn ingericht, waarbij o.a. parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en snelheidsbeperkende maatregelen zijn gerealiseerd. Voorbeelden hiervan zijn Schengestraat, Rommerswalestraat en het gebied tussen de Evertsenstraat en de Jan van Riebeeckstraat. In dit laatste gebied zijn zelfs woningen gesloopt om de kwaliteit van het gebied te kunnen verbeteren; hiervoor in de plaats is een groengebied gerealiseerd.

2.2 Functies binnen het plan

Woondoeleinden

De hoofdfunctie van het plangebied is wonen. In het plan komen hoofdzakelijk eengezinswoningen voor. Enkele kleine complexen met gestapelde woningen zijn gesitueerd aan de Jan van Brakelstraat, Jan van Riebeeckstraat en J.P. Coenstraat. De bouwvorm van deze woningen varieert van twee tot vier bouwlagen. Op de hoek Westsingel/Zuidvlietstraat is een recent complex met gestapelde woningen gerealiseerd dat vooral gericht is op senioren.

Enkele andere nieuwbouwprojecten zijn gerealiseerd aan de Scheldestraat en de Zuidvlietstraat/A. Tasmanstraat. In de Scheldestraat gaat het om een kleine invullocatie met 6 woningen. Tussen de Zuidvlietstraat en de Jan van Brakelstraat is een voormalig bedrijfsterrein geschikt gemaakt voor woningen. Op deze locatie zijn 27 woningen gerealiseerd.

Op de hoek van de Sloestraat/Couwervestraat is een pand waarin een detailhandelsbedrijf (tapijthandel) was gevestigd bestemd voor woondoeleinden (gestapelde bouw).

Maatschappelijke doeleinden

In het plan is een aantal instellingen aanwezig die bestemd zijn tot maatschappelijke doeleinden. Het betreft de onderwijsinstellingen aan de Evertsenstraat (Anne Frank School), de

Rommerswalestraat (Scaidis College) en de Westsingel (Bestuursschool Zeeland), een kantoorgebouw/werkplaats van de Delta Nutsbedrijven aan de Evertsenstraat, de oude R.K.-begraafplaats aan de Zuidvlietstraat en een kleinschalige kantoorvestiging aan de Naereboutstraat

Detailhandelsvoorzieningen

In de A. Tasmanstraat en Couwervestraat zijn enkele winkels gevestigd. Het betreft een kleine supermarkt en een groentewinkel, die een buurtfunctie vervullen. Aan de Westsingel is een winkel voor verfwaren en woninginrichting aanwezig. Een rijwiel- en bromfietshandel is aan de Middelburgsestraat gevestigd.

Bedrijvigheid

De bedrijvigheid in het plan is kleinschalig. Aan de Westsingel zijn twee schildersbedrijven gevestigd. Een timmer- en metselbedrijf is op de hoek Scheidestraat/Jacob Catsstraat gelegen. Een werkplaats van een woningbouwvereniging is aan de Naereboutstraat gevestigd. Verder is aan de Zuidvlietstraat, naast de begraafplaats, een uitvaartcentrum aanwezig.

Verkeer

De ontsluitingsstructuur ten behoeve van het gemotoriseerde verkeer heeft een diffuus karakter. Daarin is een belangrijke verbetering aangebracht door de aanleg van een rotonde op het kruispunt Piet Heinstraat-MA. de Ruyterlaan, waardoor een veel betere doorstroming van het verkeer is bereikt. Hierdoor vindt de hoofdontsluiting vooral plaats via de rotonde in de Piet Heinstraat, daarnaast via de Evertsenstraat richting 's Heer Hendrikskinderdijk. Diverse buurtwegen waaronder de Zuidvlietstraat sluiten hierop aan.

3. VORMGEVING VAN HET PLAN

Het plan heeft als doel de bestemming en het gebruik van gronden en opstallen te regelen. Daarbij moet natuurlijk rekening gehouden worden met de gewenste ontwikkelingen, zoals die door de gemeente voor de planperiode van 10 jaar (kunnen) worden voorzien.

Door de gemeente Goes is een model ontwikkeld dat voor alle bestemmingsplannen voor bebouwde gebieden (beheersplannen) als basismodel wordt gehanteerd, een zogenaamd globaal eindplan. Dit model biedt flexibiliteit ten aanzien van maatvoering en invulling binnen de op de kaart aangegeven bestemmingen en biedt ook de burger voldoende inzicht en rechtszekerheid voor wat betreft zijn woonomgeving.

4. BESTEMMINGSCATEGORIEËN

4.1 Woondoeleinden (W)

De in het plan voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en autoboxen en andere bouwwerken. De categorie woondoeleinden heeft de volgende subbestemmingen: vrijstaande woningen (Wv), maximaal twee aaneengebouwd (Wt), minimaal twee aaneengesloten (Wa) en stapelwoningen (Ws). Aan gebieden waar bovengenoemde subbestemmingen veelvuldig door elkaar voorkomen is de subbestemming facultatief (Wf) gelegd. Op gronden met de nadere aanwijzing W(z) zijn geen gebouwen toegestaan.

In de bestemmingsplannen die voor dit gebied gelden, bestaat een grote verscheidenheid aan regelingen ten aanzien van de toegelaten erfbouwning. De generatie plannen voor de bebouwde omgeving staan bij iedere woning de bouw toe van bijgebouwen, aan- of uitbouwen en andere bouwwerken tot maximaal 50% van het bouwperceel. Daarbij dient per subbestemming wel rekening gehouden te worden met het verschil tussen bijgebouwen en aan- en uitbouwen. De laatste categorie is in principe voor woondoeleinden bestemd, wat betekent dat een bepaalde maat tot de perceelsgrens in acht moet worden genomen.

4.2 Maatschappelijke doeleinden (M)

Een aantal percelen heeft de bestemming maatschappelijke doeleinden. Het betreft lokaties aan de Evertsenstraat, de Westsingel, de Rommerswalestraat en de Naereboutstraat waarop onderwijsinstellingen en kantoren zijn gevestigd. De bestemming biedt de mogelijkheid om bejaarden-, medische-, onderwijs-, overheids-, religieuze-, sport en welzijnsvoorzieningen te realiseren. Daardoor is de nodige flexibiliteit ingebouwd. In geval van leegstand of niet meer efficiënt benutte gebouwen is verandering van functie mogelijk. Het perceel aan de Naereboutstraat, waarop momenteel een kantoor is gevestigd, krijgt tevens de bestemming woondoeleinden. Daardoor kunnen bij functieverlies woondoeleinden worden gerealiseerd.

De begraafplaats aan de Zuidvlietstraat, waar sinds enkele jaren geen ruimte meer is, krijgt een subbestemming (Mb) die toegespitst is op het huidige gebruik.

Op percelen waarop nutsgebouwen zijn gevestigd, wordt de subbestemming (Mn) gelegd.

4.3 Detailhandelsvoorzieningen (D)

Bestaande detailhandelsvoorzieningen die in het plan voorkomen, zijn als zodanig bestemd. Het betreft de percelen aan de Westsingel, de Middelburgsestraat, Couwervestraat en de A. Tasmanstraat.

De percelen aan de Couwervestraat en de A. Tasmanstraat krijgen de medebestemming woondoeleinden. Daardoor kunnen, in geval van functieverlies, woondoeleinden worden gerealiseerd.

Bij de percelen aan de Westsingel en Middelburgsestraat is vanwege de consequenties voor de geluidhinder een andere methode gevolgd. Op de lokatie aan de Westsingel wordt niet gewoond. Een nieuwe woonbestemming kan niet zonder meer worden toegestaan, daarvoor zou bij Gedeputeerde Staten een verzoek om een hogere grenswaarde moeten worden ingediend. Op dit moment is daar geen reden voor, zodat de woonbestemming vervalt.

Bij de lokatie op de Middelburgsestraat wordt op de verdieping gewoond, er is dus sprake van een bestaande situatie voor de Wet geluidhinder. Om die reden is op de plankaart bepaald dat de woonfunctie op de begane grond niet is toegestaan.

Voor de percelen Westsingel, Middelburgsestraat en Couwervestraat geldt dat de foodsector (levensmiddelen) is uitgezonderd als toegestaan gebruik.

4.4 Bedrijfsdoeleinden (B)

Op enkele percelen aan de Westsingel, de Scheldestraat, de Naereboutstraat, de Zuidvlietstraat en de Cornelis Houtmanstraat is de bestemming bedrijfsdoeleinden gelegd. Het gaat hier om kleinschalige bedrijven in de ambachtelijke sfeer die passen in de woonomgeving. In bijlage 1, behorend bij de planvoorschriften, is aangegeven welke bedrijfstypen op deze percelen toegestaan zijn.

Aan de Zuidvlietstraat ligt een uitvaartcentrum dat overeenkomstig het bestaande gebruik en de bestaande omvang is bestemd.

De bestemming bedrijfsdoeleinden is, behalve bij het uitvaartcentrum aan de Zuidvlietstraat, gecombineerd met de bestemming woondoeleinden. Deze gecombineerde bestemming maakt het mogelijk dat bij functieverlies woondoeleinden kunnen worden gerealiseerd.

4.5 Recreatieve doeleinden (R)

Het binnenterrein van het bouwblok, gevormd door de J.P. Coenstraat, Jacob Roggeveenstraat, Jan van Brakelstraat, A. Tasmanstraat, is een open ruimte die bestemd is tot recreatieve doeleinden. Het binnenterrein aan de Willem Barentszstraat, waar de scouting is gevestigd, krijgt eveneens deze bestemming.

4.6 Verkeersdoeleinden

De in het plan voorkomende wegen, parkeervoorzieningen, rijwielpaden en voetpaden, alsmede de daarbij behorende bermen zijn bestemd tot verkeersdoeleinden.

4.7 Groenvoorzieningen

Aan de Evertsenstraat is een groenzone van dusdanige omvang aanwezig dat die een structureel karakter heeft. Op deze kavel heeft voorheen woonbebouwing gestaan. In 1990 is deze bebouwing, bestaande uit meergezinswoningen, gesloopt. Daarbij is de beplanting, die het gebied een ruimtelijke invulling geven, gespaard gebleven. Verder zijn in het plan aanwezige groenelementen die een wezenlijke bijdrage leveren aan de beleevingswaarde van de wijk tot groenvoorzieningen bestemd.

5. MILIEU-ASPECTEN

5.1 Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan "West" is grotendeels een beheersplan waarop de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Binnen het plan liggen een aantal bouwlocaties waar nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zijn geprojecteerd, te weten:

- lokatie 1 aan de west- en oostzijde van de Sloestraat op de hoeken van de Couwerestraat. In het plan wordt dit respectievelijk Wf 3.5 en Ws6
- lokatie 4, aan de Westsingel tussen de Schengestraat en de Zuidvlietstraat (voormalige woning nu in gebruik als bedrijf; wordt B+Wf3.5)
- lokatie 5, aan de west- en oostzijde van de Scheldestraat op de hoek van de Naereboutstraat (wordt respectievelijk M+Wf3.5 en Wa3.5)
- lokatie 6, naast lokatie 5 aan de Naereboutstraat (nu bedrijf/kantoor; wordt B+Wf3.5)

In verband met deze lokaties is akoestisch onderzoek verricht.

Het onderzoek geeft de volgende resultaten te zien:

De geluidsbelasting op lokatie 1 bedraagt juist 50 dB(A). Op de lokaties 4, 5, en 6 ligt de geluidsbelasting beneden 50 dB(A). De Wet geluidhinder werpt daarom voor woningbouw op deze plekken geen belemmeringen op. Er behoeft geen procedure op grond van deze wet te worden gevoerd.

Spoorweglawaai

Er liggen geen woningen binnen de (toekomstige) zone van een spoorlijn.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de (toekomstige) zone van een industrieterrein waarop inrichtingen gevestigd zijn dan wel gevestigd kunnen worden als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Overige akoestische aspecten

De omvang van de nieuwbouwmogelijkheden binnen het plan zijn beperkt. Op grond hiervan mag niet worden verwacht dat zich binnen het plangebied veel extra verkeersbewegingen zullen voordoen, noch dat de verkeersintensiteiten op de wegen rondom het plangebied in belangrijke mate zullen toenemen.

Aan de Zuidvlietstraat zijn een aantal bedrijven gevestigd. Door middel van voorschriften verbonden aan een vergunning op grond van de Wet milieubeheer wordt voorkomen dat geluidsoverlast optreedt in de directe omgeving van deze bedrijven.

5.2 Bodemverontreiniging

De bodem en het grondwater ter plaatse van de volgende mogelijke woningbouwlocaties zijn onderzocht op de aanwezigheid van verontreiniging.

Lokatie 1 (Sloestraat-Couwervestraat)

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de nabijheid van een olietank zijn geen concentraties minerale olie boven de A-waarde geconstateerd. Lichte concentraties EOX geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Lokatie 6, (kavel RWVS, Naereboutstraat 23).

In 1991 is door middel van bodemonderzoek komen vast te staan dat de ondergrond ter plaatse verontreinigd was met vluchtige aromaten. Daarna heeft een sanering plaats gevonden. Eind 1993 is geconstateerd dat de gehalten vluchtige aromaten tot beneden de A-waarde waren gedaald, daarmee is de sanering beëindigd.

5.3 Overige milieu-aspecten

De aspecten waterverontreiniging, luchtverontreiniging, stof en veiligheid spelen geen rol met betrekking tot de meeste onderzochte bouwlocaties. Met betrekking tot gevaar, schade en/of hinder vanwege bedrijven aan de Zuidvlietstraat geldt hetzelfde als wat is vermeld onder het aspect geluidhinder.

De onderzochte bouwlocaties bevinden zich allemaal binnen de bebouwde kern van Goes en op betrekkelijk grote afstand van gebieden met een landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarde, zodat deze niet door de beoogde nieuwbouw nadelig kunnen worden beïnvloed.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp van het plan gedurende vier weken ter inzage gelegd voor inspraak door de bevolking. Tevens is er op 15 juni 1994 een bijeenkomst gehouden waar mondeling van gedachten gewisseld kon worden over het voorontwerp.

Schriftelijke reacties heeft de inspraak niet opgeleverd. De bijeenkomst is door 15 personen bezocht. Tijdens de bijeenkomst is een toelichting op het plan gegeven. Vervolgens zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen.

Eén van de aanwezigen heeft gevraagd naar de formulering van het onderdeel verkeer in de toelichting. De redactie daarvan was niet helemaal juist maar is inmiddels aangepast.

Een andere aanwezige heeft geïnformeerd naar de bouwplannen op de hoek Sloestraat-Couwervestraat. Met name de hoogte van de toekomstige bebouwing is van belang voor de privacy van de omwonenden. Van de zijde van de gemeente is hierop geantwoord dat er nog geen concrete bouwplannen bekend zijn.

Het bestemmingsplan staat een dakvoetheogte van maximaal 6 meter toe. De aspecten van privacy zullen bij de beoordeling van het concrete bouwplan worden beoordeeld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Aangezien het gaat om een beheersplan waarbij van tevoren de financiële betrouwbareheid van de overheid moeilijk kan worden ingeschat en voorzover gewenst en noodzakelijk per geval wordt afgewogen is het opstellen van een exploitatie-begroting achterwege gelaten.

7. OVERLEG

7.1 Vooroverleg

Het ontwerp-bestemmingsplan is ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening voorgelegd aan de Provinciale subcommissie voor de stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen.

7.2 Resultaten van het overleg

De subcommissie heeft de opmerking gemaakt dat in twee gevallen op de begane grond de voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder wordt overschreden door woondoeleinden toe te staan op plekken waar nu sprake is van detailhandel. Het betreft een lokatie aan de Westsingel en een lokatie aan de Middelburgsestraat.

Op de lokatie aan de Westsingel wordt niet gewoond, er is besloten de bestemming "Woondoeleinden" te laten vervallen.

Aan de Middelburgsestraat wordt op de verdieping wél gewoond. Op de plankaart is een nadere aanwijzing gegeven dat de bestemming woondoeleinden op de begane grond niet is toegestaan.