

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Goes-Zuid" in de gemeente Goes

INHOUD

- 1 INLEIDING**
- 2 BESCHRIJVING VAN HET PLAN**
 - 2.1 Stedebouwkundige vormgeving
 - 2.2 Nieuwe ontwikkelingen
- 3 JURIDISCHE VORMGEVING**
 - 3.1 Algemeen
 - 3.2 Toelichting op de bestemmingsbepalingen
- 4 MILIEU-ASPECTEN**
 - 4.1 Geluid
 - 4.2 Bodemverontreiniging
- 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**
- 6 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG**
 - 6.1 Maatschappelijke toetsing
 - 6.2 Overleg
- 7 VASTSTELLING**

BIJLAGEN:

- 1 Overzicht vigerende bestemmingsplannen Goes-Zuid
- 2 Resultaten akoestisch onderzoek (losse bijlage)
- 3 Reactie PPC

1. INLEIDING

Tot in de vijftiger jaren hield de kern Goes op bij de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen. Ten zuiden ervan begon de Poel met weilanden, sloten, heggen en enkele huizen langs de Kloetingseweg en 's Gravenpolderseweg. Met de Schildersbuurt werd de eerste stap over de spoorlijn gezet. In krap tien jaar, vanaf de begin jaren zestig, ontstond ten zuiden van deze bebouwing de vruchten- en bomenbuurt Goes-Zuid.

Op dit moment gelden er verschillende bestemmingsplan voor het gebied Goes-Zuid. In bijlage 1 achter deze toelichting is een overzicht van vigerende plannen opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan "Goes-Zuid" komt hiervoor in de plaats.

Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele en uniforme planologische regeling voor het totale plangebied. Het doel van het bestemmingsplan is enerzijds om de bestaande bebouwde omgeving te conserveren en anderzijds om ruimte te bieden voor een aantal specifieke ontwikkelingen.

Het plangebied wordt begrensd door de Van Hertumweg, de Fruitlaan, de Kloetingseweg, de 's-Gravenpolderseweg en de Groote Waterleiding. Figuur 1 toont de ligging van het plangebied, figuur 2 geeft een overzicht van de relevante straatnamen.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Stedebouwkundige vormgeving

Wonen

In het plan komen de volgende woningtypen en bebouwingsvormen voor. Ten zuiden van de Berkenstraat overwegend woningen in gesloten strokenbouw met twee bouwlagen en een kap. Een uitzondering op dit beeld vormen de vrijstaande woningen op ruime kavels in de Kastanjestraat. Meergezinscomplexen zijn gesitueerd ten noorden van Frambozenstraat. De bouwvorm van deze complexen varieert van twee bouwlagen (Wilgenstraat) tot vier bouwlagen (Appel-, Bramen-, Bessen- en Kastanjestraat). In het noordoostelijk plandeel is het straatbeeld gevarieerd. Hier komen verschillende woningtypen (vrijstaande en dubbele woningen) en bebouwingsvormen voor. Tenslotte wordt de rand van deze wijk gemarkeerd door drie flatgebouwen met 11 bouwlagen, te weten Weidezicht, Boszicht en Bongerd.

Maatschappelijke doeleinden

Gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden zijn met name langs de Beukenstraat, Fruitlaan, Kloetingseweg en 's-Gravenpolderseweg gesitueerd. Het betreft overwegend onderwijsvoorzieningen en voorzieningen van sociaal- medische aard. De bouwvorm van deze maatschappelijk voorzieningen bestaat, op een enkele uitzondering na, uit één of twee bouwlagen.

Bedrijvigheid

Grenzend aan de Beukenstraat is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gevestigd. Dit bedrijf maakt deel uit van het winkelcentrum "De Bussel".

Detailhandelsvoorzieningen

Aan de Beukenstraat is een concentratie van detailhandelsvoorzieningen aanwezig. Deze detailhandelsbedrijven zijn ondergebracht in het winkelcentrum "De Bussel" dat enige tijd geleden is gerenoveerd. Op dit moment is daar circa 3800 m² in gebruik als bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van detailhandelsbedrijven en een tweetal horecabedrijven. Een gedeelte boven het winkelcentrum is in gebruik als woondoeleinden.

Groenvoorzieningen

Structurele groenvoorzieningen zijn ten westen en ten zuiden van de huidige bebouwde kom gelegen. Het betreft het parkgebied Zuid dat Goes van het landelijk buitengebied scheidt. Dit parkgebied, waarin een stelsel van wandelpaden is opgenomen, gaat voor Goes-Zuid en de uitbreiding Overzuid, als wijk- en speelgroen fungeren.

Verkeer

De hoofdontsluiting van het plan geschiedt vanaf de A. Fokkerstraat, de Fruitlaan, de Kloetingseweg en de 's-Gravenpolderseweg.

De Van Hertumweg, de Beuken-, de Populieren- en de Wilgenstraat fungeren in het plan als wijkontsluitingswegen voor het gemotoriseerd verkeer; deze wegen sluiten op de hoofdontsluitingsweg aan. De Lindenstraat vervult voor het langzaamverkeer een belangrijke functie. Deze weg, maakt deel uit van een fietsroute naar de binnenstad.

2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Zoals in de inleiding al is opgemerkt, biedt het onderhavige bestemmingsplan de ruimte voor een aantal specifieke ontwikkelingen. Hiertoe zijn bijvoorbeeld op sommige plaatsen de bestemmingen aangepast of is een nog nader uit te werken bestemming opgenomen. In deze paragraaf worden de betreffende ontwikkelingen kort genoemd. In de paragraaf "juridische vormgeving" wordt - waar relevant - de bestemmingsplansystematiek nader toegelicht.

- De verbouwing van het verpleeghuis Ter Weel heeft geleid tot een aanpassing op de plankaart.
- Villa Ter Weel is behouden en nu bestemd tot Maatschappelijke doeleinden met de subbestemming "cultuurhistorische waarde".
- Ter plaatse van het Joannaplantsoen is in het groen een parkeerplaats ingericht. De bestemming Woondoeleinden is hier gewijzigd in de bestemmingen Groenvoorzieningen en Verkeersdoeleinden.
- Het terrein "Karnemelkshoeve" ligt in de hoek van de Lindenstraat/Populierenstaat. Deze gronden zijn bestemd voor woningbouw. De inrichtingsschets gaat uit van 19 aaneengesloten woningen (twee onder één kap of vrijstaande woningen waarbij de garages aan elkaar grenzen). De bestemming Maatschappelijke doeleinden is hier gewijzigd in de bestemming Woondoeleinden.
- De watertoren wordt verbouwd tot kantoor. De watertoren is een monument en moet als zodanig behouden blijven. De bestemming Maatschappelijke doeleinden met de subbestemming "cultuurhistorische waarde" is dan ook gehandhaafd. Rondom de watertoren worden gestapelde woningen gebouwd. Er komen twee blokken met appartementeenheden. Onder één bouwblok is voorzien in een parkeergarage. Deze garage wordt gedeeltelijk onder de grond gebouwd. Deze gronden waren bestemd tot Maatschappelijke doeleinden en zijn nu bestemd voor Woondoeleinden.
- De verwachting is, dat over enkele jaren "De Schans" (hoek Beukenstraat/Laantje van Westdorp) afgebroken zal worden. In aansluiting op de woningen rond de watertoren is het de bedoeling om ook hier gestapelde woningbouw te realiseren. Om deze toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken is op deze gronden behalve de bestemming Maatschappelijke doeleinden ook de bestemming Uit te werken woondoeleinden gelegd.

- De mogelijkheid wordt open gelaten om ter plaatse van de Christelijke Scholengemeenschap "Ter Welle" aan de Beukenstraat en ter plaatse van de Beatrixschool aan de Wilgenstraat in de toekomst gestapelde woningbouw te realiseren. Deze gronden hebben behalve de bestemming Maatschappelijke doeleinden ook de bestemming Uitzetten te werken woondoeleinden
- Evenwijdig aan de Fruitlaan is een strook grond bestemd tot Maatschappelijke doeleinden. Hier staat op dit moment het buurtgebouw "De Pit", gebouwen van de Christelijke Scholengemeenschap "Ter Welle" en de basisschool "De Bellefleur". Deze locatie zou in de toekomst ook aantrekkelijk kunnen zijn voor de vestiging van kantoren. De bestemming Maatschappelijke doeleinden laat deze ontwikkeling toe. Wel is de hoogte bepaling verruimd van 6 naar 16 meter om hoogbouw toe te laten.

3. JURIDISCHE VORMGEVING

3.1 Algemeen

Ten aanzien van de juridische vormgeving is gekozen voor een globalere systematiek dan voorheen gebruikelijk was.

De situering, breedte en diepte van de toegestane bebouwing wordt nu hoofdzakelijk "verbaal" in de voorschriften geregeld. In de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" wordt met een bebouwingspercentage gewerkt. Het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage wordt berekend ten opzicht van het bebouwingsvlak waar het percentage is ingeschreven. Dit percentage is zo vastgesteld dat, waar dit wenselijk en toelaatbaar is, enige uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk is.

Deze methodiek biedt de gewenste flexibiliteit ten aanzien van maatvoering en invulling binnen de op de kaart aangegeven bestemmingen.

3.2 Toelichting op de bestemmingsbepalingen

De bestemmingsbepalingen uit paragraaf II van de voorschriften worden hieronder nader toegelicht.

Uit te werken woondoeleinden (artikel 4)

Er zijn plannen om op een aantal locaties woningbouw te realiseren. Aangezien verwacht wordt dat deze plannen binnen de planperiode van 10 jaar in uitvoering genomen zullen worden, zijn de betreffende locaties in het onderhavige bestemmingsplan medebestemd voor woondoeleinden. Omdat nog niet duidelijk is hoeveel en wat voor een type woningen gebouwd zullen worden, zijn de gronden bestemd als "Uit te werken woondoeleinden". Het maximale bebouwingsoppervlak wordt bepaald door het op de plankaart ingeschreven percentage. Dit percentage wordt berekend ten opzichte van het bebouwingsvlak waar het percentage is ingeschreven. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om deze bestemming, met inachtneming van een aantal randvoorwaarden, nader uit te werken.

Een belangrijke voorwaarde is, dat ter zake van de geluidsbelasting van woningen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet Geluidhinder wordt voldaan. In hoofdstuk 4 wordt dit aspect nader uitgewerkt.

Woondoeleinden (W) (artikel 5)

De categorie woondoeleinden heeft de volgende subbestemmingen: vrijstaande woningen (Wv), maximaal twee aaneengebouwd (Wt), minimaal twee aaneengesloten (Wa) en stapelwoningen (Ws). Op gronden met de nadere aanwijzing W(z) zijn geen gebouwen toegestaan.

In de oude bestemmingsplannen bestaat een grote verscheidenheid aan regelingen ten aanzien van de toegelaten erfbebouwing. De nieuwe plannen 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 worden gehouden met de afstand van een aan- of uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens.

In het onderhavige plangebied komen ook relatief kleine bouwkavels voor. In die gevallen bedraagt de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw vaak al 50 % van het bouwperceel. Om ook in deze situatie enige bebouwingsruimte te bieden voor aan- of uitbouwen dan wel andere bouwwerken, kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen tot een bebouwingspercentage van maximaal 60 %.

Maatschappelijke doeleinden (M) (artikel 6)

In het plan is op een groot aantal percelen de bestemming Maatschappelijke doeleinden gelegd. Uit de doeleindenomschrijving volgt dat deze gronden bestemd zijn voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, kantoren en voorzieningen ten behoeve van dienstverlening. Dit betekent dat binnen deze randvoorwaarden - op grond van het bestemmingsplan - verandering van functie mogelijk is.

Op percelen waarop nutsgebouwen zijn gevestigd wordt de subbestemming Mn gelegd. Gebouwen met een cultuurhistorische waarde hebben de subbestemming Mc. De sirenemast is door middel van een nadere aanwijzing als zodanig bestemd.

Detailhandelsvoorzieningen (D) (artikel 7)

In het plan is de bestemming "Detailhandelsvoorzieningen" gelegd op de percelen waarop het winkelcentrum "De Bussel" is gevestigd. Het maximaal bedrijfsvloeroppervlak is gesteld op 3400 m² voor detailhandelsbedrijven en 400 m² voor horecabedrijven. De hoogte van gebouwen ten behoeve van detailhandels- en horecabedrijven bedraagt maximaal 3 meter. Het verkooppunt motorbrandstoffen, die deel uitmaakt van het winkelcentrum, wordt door middel van een nadere aanwijzing als zodanig bestemd.

Recreatieve doeleinden (R) (artikel 8)

Het sportveld is bestemd tot "Recreatieve doeleinden" met subbestemming sportterrein.

Verkeersdoeleinden (artikel 9)

De in het plan voorkomende wegen, parkeervoorzieningen, rijwiel- paden en voetpaden, alsmede de daarbij behorende bermen, groen- stroken en waterpartijen zijn bestemd tot "Verkeersdoeleinden".

Groenvoorzieningen (artikel 10)

Het deel van het parkgebied Zuid dat binnen de grenzen van dit plan is gelegen, krijgt de bestemming "Groenvoorzieningen". De groengordels langs de Populierenstraat en de Van Hertumweg krijgen eveneens deze bestemming. De watersingels die in deze gebieden zijn gelegen, worden echter als zodanig bestemd. In het plan zijn verder bermstroken en verspreid liggend groen tot groenvoorzieningen bestemd.

Water (artikel 11)

De watersingels die deel uitmaken van de structurele groenvoorzieningen in het plan krijgen de bestemming "Water". Deze gronden zijn bestemd voor waterpartijen en waterlopen, zoals sloten, watergangen en singels en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

4 MILIEU-ASPECTEN

4.1 Geluid

Als er binnen de geluidzone van een weg nieuwe woningen gebouwd worden, mag de geluidbelasting op de gevels van deze woningen maximaal 50 dB(A) bedragen. Deze voorwaarde geldt niet voor wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Zoals uit paragraaf 2.2 al kan worden afgeleid, biedt het bestemmingsplan op drie locaties mogelijkheden voor een nieuwe geluidgevoelige invulling. Deze locaties worden hieronder nader toegelicht.

- a. De lokatie aan de Fruitlaan tussen de Appelstraat en Wilgenstraat. De omvang van de bestemming Maatschappelijke doeleinden is ter plaatse verruimd.
 - b. De lokatie op de hoek Van Hertumweg/Beukenstraat; hier bestaat de mogelijkheid om de bestemming Maatschappelijke doeleinden te wijzigen in de bestemming Woondoeleinden (dubbelbestemming).
 - c. Op een lokatie aan de oostzijde van de Beukenstraat is ook een dubbelbestemming Maatschappelijke doeleinden/Woondoeleinden gelegd.
- ad a. Op grond van een nader akoestisch onderzoek is de geluidbelasting vanwege de Fruitlaan berekend. Uit dit onderzoek blijkt, dat in de rooilijn aan de zijde van de Fruitlaan de wettelijke voorkeursgrenswaarde (op praktisch alle waarneempunten) met maximaal 8 dB(A) wordt overschreden. Het treffen van maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied is voor deze lokatie niet mogelijk. Burgemeester en Wethouders zullen bij Gedeputeerde Staten dan ook een verzoek in dienen om een waarde van ten hoogste 58 dB(A) vast te stellen voor de geluidbelasting van de gevels van de geluidgevoelige bebouwing op deze lokatie.
- ad b. Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat ook op deze lokatie, in de rooilijn, de voorkeursgrenswaarde (op één waarneempunt) met maximaal 8 dB(A) wordt overschreden. De uit te werken bestemming Woondoeleinden zal zodanig worden uitgewerkt dat een deel van de nieuwe woningen tevens zal fungeren als een akoestisch scherm voor erachter gelegen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen. Burgemeester en Wethouders zullen bij Gedeputeerde Staten ook voor deze lokatie een verzoek in dienen om een waarde van ten hoogste 58 dB(A) vast te stellen voor de geluidbelasting van de gevels van de geluidgevoelige bebouwing.
- ad c. Ter plaatse van de Beukenstraat wordt vanaf de 's-Gravenpolderseweg tot aan de kruising met de Populierenstraat een 30 kilometer zone ingesteld. Dit deel van de Beukenstraat wordt ook heringericht met een 30-km profiel. Dit betekent dus, dat op deze lokatie aan de Beukenstraat voor wat betreft de Wet geluidhinder geen belemmeringen ontstaan voor het realiseren van eventuele nieuwbouw.

4.2 Bodem

Het plangebied heeft overwegend een woonbestemming waarbij volgens de regel geen bodembedreigende activiteiten zijn te verwachten. Op een aantal plaatsen is in het kader van bestemmingswijzigingen of bouwactiviteiten een verkennend onderzoek naar de bodemkwaliteit uitgevoerd. Het resultaat van dit onderzoek is, dat deze grond geschikt is voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Aangezien het om een gerealiseerd beheersplan gaat wordt de financiële betrokkenheid van de gemeente bij mogelijke investeringen per geval afgewogen. Om die reden is het opstellen van een exploitatiebegroting achterwege gelaten.

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 met ingang van 13 november 1997 gedurende vier weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Eventuele op- en aanmerkingen konden schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders kenbaar worden gemaakt. Er zijn in deze periode geen schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Naast de terinzagelegging is op 2 december 1997 een inspraakbijeenkomst georganiseerd. Er hebben zich op deze avond geen belangstellenden gemeld.

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 de Provinciale Planologische Commissie (PPC). De brief van de PPC is als bijlage 3 achter deze toelichting opgenomen.

Provinciale Planologische Commissie

Brief van 14 januari 1998

Commentaar:

1. De PPC stelt dat het provinciaal beleid is gericht op concentratie van kantoorfuncties in of aansluitend aan het stationsgebied. Verzocht wordt om de kantoorfunctie uit te sluiten binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden, met uitzondering van het noordelijk deel van het plangebied, dat aansluit aan het stationsgebied.
2. Vóór de vaststelling van het plan dient de verhoging van de voorkeursgrenswaarde te zijn verleend.

Reactie

- ad 1. In het plangebied Goes-Zuid komen vrij veel gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden voor. Deze gebouwen zijn gesitueerd langs de Beukenstraat, Fruithaan, Kloetingseweg en s-Gravenpolderseweg. Uit de doeleindenomschrijvingen van de bestemming "maatschappelijke doeleinden" blijkt, dat binnen deze bestemming de ontwikkeling van nieuwe kantoorfuncties mogelijk is. De bestaande kantoorfuncties zoals accountantskantoren (en hiermee vergelijkbare zakelijke dienstverlening) vallen overigens ook binnen de bestemming "maatschappelijke doeleinden".

Uit het provinciaal beleid wordt gevraagd naar een integrale visie met betrekking tot het ontwikkelen en invullen van de stationsgebieden. Een aanzet voor deze visie is door de gemeente Goes vastgelegd in de discussienota Structuurvisie Goes. Uit deze nota blijkt, dat gestreefd wordt naar de ontwikkeling van kantoorlocaties in de directe omgeving van het station Goes.

De bestemming "maatschappelijke doeleinden" binnen het plangebied Goes-Zuid komt voor op de gronden ten zuiden/grenzend aan de Fruitlaan (locatie Fruitlaan), op de gronden ten noorden/grenzend aan de Beukenstraat (locatie Beukenstraat) en op de gronden begrensd door de Kloetingseweg, 's-Gavenpolderseweg, Beukenstraat, Populierenstraat (locatie Kloetingseweg). In de discussienota is aandacht besteed aan het bereikbaarheidsprofiel van de stationslocatie Goes. Uit dit profiel blijkt dat de locatie Fruitlaan, de locatie Beukenstraat en het westelijk deel van de locatie Kloetingseweg allemaal op loopafstand van het station liggen (bereikbaarheidsprofiel). Alleen het oostelijk deel van de locatie Kloetingseweg ligt net buiten dit bereikbaarheidsprofiel.

De bestemming "maatschappelijke doeleinden" is gegeven aan het verpleeghuis Ter Weel, de serviceflat De Schakel en het gezinsvervangend tehuis voor lichamelijk gehandicapten De Schans. Het verpleeghuis Ter Weel is recentelijk geheel verbouwd. De watertoren en Villa Ter Weel zijn bestemd tot "maatschappelijk doeleinden" met de subbestemming "cultuurhistorische waarde". Ter plaatse van de watertoren en het terrein van De Schans wordt nieuwe woningbouw ontwikkeld. Ook de watertoren zelf wordt verbouwd; de nieuw ingerichte toren zal plaats bieden aan een kantoorlocatie met een vloeroppervlak van circa 480 m². In verband met enkele specifieke eisen van het bouwbesluit (bijvoorbeeld brandveiligheid) zijn uitsluitend kantoren met een lage arbeidsintensiteit en een beperkte bezoekersintensiteit (bijvoorbeeld een makelaar, accountantskantoor) hier toelaatbaar.

De gemeente ziet geen aanleiding om in dit plangebied binnen de bestemming "maatschappelijke doeleinden" de functie kantoren in algemene zin uit te sluiten. In tegendeel: met name in dit gebied - grenzend aan de stationslocatie en liggend binnen het bereikbaarheidsprofiel - moet de ontwikkeling van kantoorlocaties open gehouden worden. Hierbij is het vestigingsbeleid van de gemeente erop gericht om kantoren met een hoge arbeidsintensiteit in de directe nabijheid van de stationslocatie te situeren en kantoren met de laagste arbeidsintensiteit in de "buitenste schil" te vestigen.

Wel zal ter plaatse van de locaties Ter Weel, De Schakel en De Schans op de plankkaart aangegeven worden dat binnen deze bestemmingen "maatschappelijke doeleinden" geen kantoorfuncties toelaatbaar zijn. Gelet op de huidige functies vormt de ontwikkeling van kantoorlocaties op deze locaties overigens ook geen reële optie.

ad 2 Van deze opmerking is kennis genomen.

7 VASTSTELLING

Gedurende de periode van 16 april 1998 tot en met 13 mei 1998 heeft het ontwerp-bestemmingsplan "Goes - Zuid" op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen ingediend.

Op 16 juli 1998 heeft de gemeenteraad van Goes het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

22 juli 1998

