

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van 29 mei 2008

, voorzitter

, griffier

Titel Bestemmingsplan "Overzuid"

Gemeente Goes

Status	Vastgesteld
--------	-------------

Datum 29 mei 2008

Projectnummer

[illegible]

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1. INLEIDING	7
1.1. Aanleiding	7
1.2. Opzet	7
2. BELEIDSKADERS	11
2.1. Rijksbeleid	11
2.2. Provinciaal beleid	12
2.3. Gemeentelijk beleid	14
2.4. Toetsing beleidskaders	19
3. INVENTARISATIE EN ANALYSE	21
3.1. Historie	21
3.2. Plangebied en omgeving	22
3.3. Functionele opbouw van het plangebied	22
3.4. Ruimtelijke opbouw van het plangebied	23
3.5. Kwaliteiten, knelpunten en potentiële ontwikkelingslocaties	28
4. VISIE OP HET PLANGEBIED	29
4.1. Deelgebieden	29
4.2. Streefbeelden deelgebieden	30
4.3. Streefbeelden functies	30
5. MILIEU EN DUURZAAMHEID	33
5.1. Geluidhinder	33
5.2. Water	33
5.3. Bufferzone	36
5.4. Bodemverontreiniging	36
5.5. Kabels en Leidingen	36
5.6. Flora en fauna	37
5.7. Externe veiligheid	38
5.8. Archeologie	40
5.9. Luchtkwaliteit	43

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	46
6.1. Planvorm	46
6.2. Toelichting op de bestemmingen	46
7. HANDHAVING	52
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	56
9.1. Maatschappelijke toetsing	56
9.2. Overleg	56

Toelichting

Behorende bij het bestemmingsplan "Overzuid" in de gemeente Goes.

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voor het grondgebied van de gemeente Goes geldt ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan een groot aantal bestemmingsplannen, waarvan de bestemmingsplansystematiek en -opzet onderling verschilt. Hierdoor zijn voor één ruimtelijk-functioneel samenhangend gebied vaak uiteenlopende regelingen van kracht. Dit leidt tot onduidelijke en ongewenste situaties voor zowel de gemeente als burgers en andere belanghebbenden.

Bouwactiviteiten zijn in de bestaande situatie vaak pas mogelijk na kostbare en tijdrovende vrijstellingsprocedures, doordat de bestemmingsplannen ouder zijn dan 10 jaar. Met actuele bestemmingsregelingen hoeven minder procedures te worden doorlopen, zijn de procedures korter, is minder ambtelijke capaciteit nodig en hebben belanghebbenden meer rechtszekerheid. Bovendien kan de gemeente beter optreden tegen ongewenste ontwikkelingen.

Het gemeentebestuur van Goes heeft besloten om alle verouderde bestemmingsplannen binnen haar grondgebied te actualiseren en waar een plan ontbreekt, een plan voor te bereiden en gelijktijdig te digitaliseren. Het uitgangspunt is om per kern één bestemmingsplan op te stellen, met uitzondering van de omvangrijkere kern Goes. Het bestemmingsplan "Overzuid" is één van de bestemmingsplannen voor de kern Goes.

Dit bestemmingsplan betreft de wijk Overzuid van de kern Goes. Het plangebied is aangeduid in figuur 1 en is omgeven door zowel bebouwd gebied als agrarisch gebied. Ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan geldt hier het bestemmingsplan "buitengebied" van de gemeente Goes, vastgesteld door de raad d.d.20 juli 1978 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland d.d. 9 september 1980.

Het plangebied is begin jaren '90 ontwikkeld voor wonen, waarbij gebruik is gemaakt van vrijstelling ex. artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Met dit bestemmingsplan voor Overzuid wordt de bouw en het gebruik conform de bestaande situatie formeel gelegaliseerd.

Alle te actualiseren en digitaliseren bestemmingsplannen zullen een adequate handhaafbare regeling bevatten die is afgestemd op de actuele eisen van beleid en beheer en op basis waarvan bouwvergunning kan worden verleend. Bovendien heeft dit bestemmingsplan "Overzuid" als doel: De bestaande situatie van het plangebied uit figuur 1 vervatten in één consoliderend bestemmingsplan met één samenhangende, eensluidende en actuele juridisch-planologische onderbouwing en regeling om op actuele basis te kunnen toetsen, beheren en communiceren.

1.2. Opzet

Voor dit bestemmingsplan is gekozen voor een conserverende aanpak. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk bedoeld om de bestaande situatie goed te regelen. De toelichting op het bestemmingsplan "Overzuid" heeft de volgende opzet.

Beleid

In hoofdstuk 2 komt het actuele beleid aan bod, van rijksoverheid, provincie, gemeente en het waterschap. Het betreft ruimtelijk beleid of sectoraal beleid met een ruimtelijke component. In hoofdstuk 5 komt eveneens beleid aan bod; hier gaat het om de gevolgen van het milieuvraagstukken voor het plangebied.

Visie

Op basis van de geïnventariseerde bestaande situatie en de ruimtelijk-functionele analyse is in hoofdstuk 3 gekomen tot de benoeming van kwaliteiten en aandachtspunten van Overzuid. Samen met het gegeven actuele beleid uit hoofdstukken 2 en 5 wordt zo gekomen tot streefbeelden, ofwel de ambitie voor het plangebied. Deze ambitie is verwoord in hoofdstuk 4.

Juridische regeling

De vertaling van de te conserveren en na te streven functies en kwaliteiten zijn vervat in de voorschriften van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving wordt uitgelegd op welke wijze dit plaatsvindt.

Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Van ieder bestemmingsplan moet worden aangetoond dat het maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is. De maatschappelijke uitvoerbaarheid blijkt uit de inspraak op het bestemmingsplan en het gevoerde overleg met instanties en belangengroeperingen. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 8 aan bod, de maatschappelijke in hoofdstuk 9.



Figuur 2. Straatnamenkaart voor Overzuid e.o.



Figuur 3. Luchtfoto van het plangebied

2. BELEIDSKADERS

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld. Het kabinet brengt deze strategische nota op hoofdlijnen uit als deel 3 van de planologische kern- beslissing (PKB, kabinetsstandpunt Balkenende-II) Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Deze hoofddoelstelling is gesplitst in vier deeldoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke ruimtelijke waarden en;
- borging van de veiligheid.

Het rijk gaat voor verstedelijking en economische activiteiten uit van de bundelingstrategie. Voordelen hiervan zijn dat steden ondersteund worden in hun economische en culturele functie. Zowel in dorpen als in steden wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het bundelingbeleid is een taak van decentrale overheden. Het rijk heeft een stimulerende rol. Doel is dat in iedere gemeente voldoende mogelijkheid is om in de natuurlijke bevolkingsaanwas te voorzien. Naast de eigen bevolkingsaanwas moet ook voldoende ruimte worden geboden aan de lokaal gerichte bedrijvigheid. Bundeling houdt in dat nieuwe bebouwing geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied of direct aansluitend op het bestaand bebouwd gebied.

Nota Mobiliteit

Het nationale verkeers- en vervoersbeleid is vastgelegd in de Nota Mobiliteit. Deze nota gaat uit van het standpunt "Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal". Goede bereikbaarheid wordt als een voorwaarde gezien en er wordt gestreefd naar een optimalisering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht).

Voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid is in 1997 het convenant "Startprogramma Duurzaam Veilig" ondertekend door de Nederlandse wegbeheerders. Doel is het verminderen van het aantal ernstige slachtoffers. Het gaat om 30% minder doden en 25% minder ernstig gewonden over de periode 1998-2010. Indeling en vormgeving van het wegennet conform de kenmerken van Duurzaam Veilig zijn het middel om dit doel te bereiken. Kenmerken zijn:

- de infrastructuur moet rekening houden met de beperkingen van de menselijke vermogens;
- voertuigen met middelen om de taken van mensen te vereenvoudigen en met constructies om de kwetsbare mens zo goed mogelijk te beschermen;
- verkeersdeelnemers met adequate opleiding en informatie.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 (Provincie Zeeland, 2006)

Het Omgevingsplan Zeeland is een integraal beleidsstuk en vervangt een aantal bestaande sectorale beleidsstukken zoals het Streekplan, het Milieubeleidsplan en het Waterhuishoudingsplan. Het betreft een op ontwikkeling en uitvoering gericht plan met een planhorizon van zes jaar (2006-2012). Het Omgevingsplan bevat de visie en de rol van de provincie Zeeland, wat in onderstaande alinea's in deze volgorde toelichting krijgt. Dit bestemmingsplan voldoet aan de visie, doelen en uitgangspunten van het Omgevingsplan.

In de visie van de provincie is voor Zeeland karakteristiek dat het een open, groenblauw gebied is, een "groterivierendelta" dat als een eiland temidden van verstedelijkte gebieden ligt en een onderdeel van de ecologische kustzone van Noordwest-Europa is. Het streven is gericht op een vitale samenleving en vitale economie om zo kwaliteiten te kunnen behouden en bewerkstelligen. De bestaande kwaliteiten bieden kansen, maar het benutten van deze kansen mag er niet toe leiden dat die of andere kwaliteiten verloren gaan. Centraal thema is: "duurzaam ontwikkelen". De volgende drie doelen zijn daarbij gesteld:

1. faciliteren van de economische dynamiek;
2. bevorderen van de sociaal-culturele dynamiek;
3. versterken van de Zeeuwse omgevingskwaliteiten.

Volgend aan de rijkstrend van decentralisering en deregulering stelt de provincie zich als rol wat terugtrekend en meer faciliterend en coöperatief op, waarbij meer mogelijkheden en bevoegdheden komen te liggen bij gemeenten, belangengroeperingen en marktpartijen. De provinciale visie is daarbij richtinggevend, maar geen blauwdruk. Het Omgevingsplan zal worden gehanteerd als kader voor toetsing en voor de inzet van instrumenten. Voorts is een kwaliteitsteam van meedenkers ingesteld waarop initiatiefnemers en belanghebbenden een beroep kunnen doen, wat impuls zal geven aan het kwaliteitsdenken. Het "voor-wat-hoort-wat-principe" beoogt eveneens de instandhouding en verbetering van duurzame kwaliteit en werkt als volgt: wanneer een ontwikkelende ondernemer profiteert van de aanwezige kwaliteiten zal door die ondernemer tevens geïnvesteerd moeten worden in het behoud en de versterking van deze kwaliteiten.

In onderstaande tabel zijn de drie hoofddoelen vertaald naar de volgende benaderingen en uitwerkingen op hoofdlijnen:

Ontwikkelingsgerichte benadering, uitgangspunten	- integraal waterbeheer; - zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik; - ontkoppeling van milieu en economie; - havens in harmonie met omgeving; - ambitie voor recreatie; - flexibiliteit voor het agrarisch gebied; - bevolkingsgroei, meer ruimte voor nieuwkomers; - sterke steden en bundeling, vier grote steden waaronder Goes.
Sociale duurzaamheid, streven	- thuis, veilig, vertrouwd, herkenbaar, schoon, vitaal en gezond; - kleinschalig, kwalitatief goede openbare ruimte, bereikbaar, voorzieningen.
Deregulering	- afschaffing van de zonering van het landelijk gebied;

	- afschaffen van de kwantitatieve benadering van woningbouw; - meer ruimte voor recreatie; - meer ruimte voor ontwikkelingen in het landelijk gebied; - het voorkomen van overlap in gebieden van Natuurbeschermingswet en milieubescherming;
Uitvoering	- integrale opgaven; - investeren in omgevingskwaliteiten.

De kern Goes is aangeduid als stedelijk centrum, waar concentratie van functies wordt voorgestaan en een groot aantal bijzondere woonmilieus. Binnen dit consoliderende bestemmingsplan "Overzuid" worden ontwikkelingen echter buiten beschouwing gelaten; het betreft bestaand gebied. Op de waterfunctiekaart is "natuur" opgenomen voor een stedelijke groenzone in Goes. Deze zone ligt ten noorden van het kanaal dat de grens van het plangebied vormt.

Het provinciaal beleid over het wonen is opgenomen in het Omgevingsplan Zeeland 2006-2012 en bouwt voort op de uitgangspunten uit de Woonvisie. Het bevorderen van de sociale en culturele dynamiek en het komen tot een gematigde bevolkingsgroei zijn daarbij twee hoofddoelen. Een belangrijk uitgangspunt is dat sociale effecten worden meegenomen in projecten om te komen tot de gewenste omgevingskwaliteit. Omgevingskwaliteit is verder uitgewerkt in de onderdelen ruimte, kwaliteit, voorzieningenniveau en veiligheid.

Gemeenten geven zelf inhoud aan het woningbouwprogramma, waarbij de provincie aan de hand van een planningslijst en -monitor sturing geeft aan de bouwopgave. Als randvoorwaarde geldt daarbij dat 50% van de woningbouwplannen in bebouwd gebied plaatsvinden. Daartoe worden de grenzen van het bestaande bebouwde gebied om de 5 jaar beschouwd op actualisering. Voor zorgwoningen is een spreidingsplan opgesteld. Voorts geldt het bundelingsbeleid.

Goes is daarbij aangewezen als stedelijk centrum en zal net als de andere grote zeeuwse steden het meest in de opvang dienen te voorzien.

Andere beleidsdoelen ten aanzien van het wonen zijn het stimuleren van de diversiteit van de woonomgeving, aandacht voor bijzondere woonwensen, het zorgdragen voor kwetsbare groepen en het terugdringen van het woningtekort. Kwaliteit staat zowel bij inbreidings- als bij uitbreidingslocaties centraal om bij te dragen in het kunnen bevorderen van de woonmigratie en daarmee te voorzien in een gematigde bevolkingsgroei. Dit is tevens van belang voor het kunnen instandhouden van het voorzieningenniveau.

Voor het wonen geldt dat een integrale planvorming nodig is om te komen tot een veilige woonomgeving. Daarbij worden gezondheidseffecten en -risico's in kaart gebracht en zal samenwerking worden gezocht met bijvoorbeeld de GGD en de waterschappen.

Provinciale beleidsnota Zeeland Woonzorgland (2003)

Aandacht voor de onderwerpen wonen en zorg, welzijn en dienstverlening, is van groot maatschappelijk belang. Er dienen meer voor zorg geschikte woningen te worden gerealiseerd en de zorg- en dienstverlening moet anders worden georganiseerd. In de visie op het realiseren van de opgave wonen en zorg staat een integrale benadering centraal. Hierbij wordt gedacht aan een woonzorgzone in de vorm van een gewone, maar zorgvriendelijke wijk of kern die ruimte biedt aan mensen met behoefte aan een aangepaste woning, zorg, welzijnsactiviteiten en/of dienstverlening. In het beleid zijn afstemming en

stimulering noodzakelijk omdat de huidige plannen ontoereikend zijn. Daartoe worden door de provincie de volgende instrumenten ingezet: regionale spreidingsplannen zorgwoningen, investeringsbudget stedelijke vernieuwing en eventuele subsidies vanuit provinciaal zorg- en welzijnsbeleid.

Provinciaal Verkeer en Vervoersplan (1997)

Om uitvoering te geven aan het rijksbeleid stelde de provincie Zeeland het "Provinciaal Verkeer en Vervoersplan" (PVVP, 1997) op. Dit beleid streeft naar:

- de belangrijkste voorzieningen moeten bereikbaar zijn per auto;
- behoud van het basisniveau voor openbaar vervoer;
- behoud/ontwikkeling van een kwalitatief fietsnetwerk.

Voor de implementatie van Duurzaam Veilig in Zeeland is door de provincie een categoriseringsplan opgesteld. Hierin zijn functies toegekend aan de hoofdwegen van de provincie op basis waarvan een Duurzaam Veilige inrichting kan worden vormgegeven.

2.3. Gemeentelijk beleid

Welstandsnota Goes (2004)

In juli 2004 heeft het gemeentebestuur de "Welstandsnota Goes" vastgesteld. Aanleiding hiervoor is de gewijzigde Woningwet (1 januari 2003) die gemeenten oproept welstandsbeleid te voeren. Welstandsbeleid betreft de beoordeling van architectonische kwaliteit van bebouwing in brede zin, inclusief de ligging in de omgeving. De nota heeft tot doel te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Een welstandsbeoordeling mag alleen gebaseerd zijn op een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota die inhoudelijke kennis koppelt aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures.

Bij de welstandstoets vindt een afweging plaats tussen het publieke belang en dat van burger, agrariër, ondernemer of andere belanghebbende. De welstandsnota biedt objectieve criteria voor de toetsing en maakt vooraf aan initiatiefnemers duidelijk op welke wijze ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd: beschermd dorps- en stadsgezicht, bijzondere inspanning, regulier of repressief. Het biedt een vangnet voor excessen, stimuleert in het denken over ruimtelijke kwaliteit als gezamenlijk goed en is gebiedsgericht. Veel voorkomende kleine gevallen kunnen ambtelijk worden getoetst. Voor andere gevallen gelden de gebiedsgerichte criteria of die voor specifieke bouwwerken. Hierbij is er ruimte voor interpretatie.

Beeldkwaliteitplannen

Bij het ontwikkelen van de wijk Overzuid (tussen 1990 en 1995) is gewerkt met een van vrijstelling ex. artikel 19 lid 1 WRO en is gebruik gemaakt van beeldkwaliteitkaarten en -bepalingen. Dit is het geval voor het gedeelte van Overzuid voorzover gelegen ten oosten van het Vivaldipad en ten noorden van Beethovenlaan-zuid. Dit gebied is ingedeeld in deelgebieden A tot en met H. Per deelgebied zijn vervolgens beeldkwaliteitseisen geformuleerd. Inmiddels betreft het bestaande bouw. Hierdoor zijn een aantal beeldkwaliteitseisen reeds gerealiseerd. In dit consoliderende bestemmingsplan is het behoud van de bestaande eigenschappen en kwaliteiten boven de beeldkwaliteitseisen van toen gesteld.

Ook voor de Bizetlaan en de Verdilaan (zuidelijk deel) zijn kaarten en voorschriften opgesteld

Groenstructuurplan 2003/2012(april 2004)

Het groenstructuurplan vormt een langetermijnvisie op de ontwikkeling van groen in de bebouwde kom. Daarbij is het versterken van de groenstructuur een middel om te streven naar het waarborgen en verhogen van de kwaliteit van het woon-, werk- en leefmilieu. De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- behouden van de zeeuwse identiteit van rust en ruimte;
- historisch karakter van onder meer Goes behouden en versterken;
- landelijk karakter van de dorpen versterken;

Het beleid heeft betrekking op de hoofdgroenstructuur, de ecologische structuur, het beheer en de bescherming. In een 20-tal projecten wordt hier sturing aan gegeven.

Goes houdt vast aan de gedachte van een compacte stad en is voor de lange termijn reeds sterk in omvang bepaald. De groei van de stad vindt binnen deze contouren plaats en geconstateerd wordt dat dit ten koste van het areaal groen is gegaan.

Voor het plangebied is het volgende van belang: Het Stadspark Bosgebied Zuid is het park gelegen tussen Zuid en Overzuid/Ouverture en De Poel. Het is een jong park met wisselende waardering en steeds intensiever gebruik. Hiervoor is het streven gericht op een aantrekkelijk en meer samenhangend park en natuurontwikkeling. Voor de laan de 's Gravenpolderseweg is geconstateerd dat de ondergrond voor de laanbeplanting slecht bleek of dat bomen slecht geplaatst zijn. Verbetering van de laanbeplanting is wenselijk.

De Bevelanden Woont, ruimte voor woonwensen in een duurzame regio (2004)

De gemeenten Noord-Beveland, Goes, Kapelle, Borsele en Reimerswaal hebben het Bestuurlijk Platform de Bevelanden in het leven geroepen, omdat zij geografisch gezien en vanwege functionele verbanden als regio herkenbaar zijn. Als input voor het Omgevingsplan is in december 2004 "De Bevelanden Woont" opgesteld. Dit is onderdeel van de thematische regiovisie (wonen, werken, recreatie) die de volgende doelen heeft:

1. beleid voor de regio;
2. kader voor gebiedsgerichte samenwerking;
3. onderhandelingsinstrument;

Gesteld wordt dat er gelet op de maatschappelijke ontwikkelingen van individualisering, informaticasering en multiculturalisering behoefte is aan groei van de woningvoorraad, differentiatie en grote keuzevrijheid. Demografische prognoses duiden op een bovengemiddelde vergrijzing.

De Bevelanden zijn per deelgebied getypologieerd. Goes is hierin een hoofdkern, stad van bovenregionale betekenis in een gedifferentieerd landschap en bevat de ruimtelijk-functionele invloedssferen van het stedelijk gebied en het kanaal.

De visie is gericht op het bieden van kwaliteit, keuzevrijheid en (voor Goes) hoge dynamiek. Daarbij dienen ontwikkelingen te worden gemonitord door het sorteren van plannen, grondposities van gemeenten en de permanente registratie van capaciteit binnen de vigerende plannen door zowel het Bestuurlijk Platform Bevelanden, de betrokken gemeenten, woningbouwcorporaties, ontwikkelaars en burgers.

Het bestemmingsplan "Overzuid" betreft een bestaand woongebied met een gevarieerd aanbod aan woningtypen in een relatief ruime en stedelijke omgeving. Binnen dit conserverende bestemmingsplan is er geen restcapaciteit.

Woningbouwplanning 2006 tot en met 2015

De woningbouwplanning, waarmee de provincie heeft ingestemd, is voor de gemeente een instrument om bewust om te kunnen gaan met het bouwen en aanpassen van woningen. Hiervoor gelden twee redenen; een kwantitatieve en een kwalitatieve noodzaak. Kwantitatief dient de woningvoorraad in evenwicht te zijn. Kwalitatief moet er voor gezorgd worden dat zoveel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de vraag van de woonconsument. In de woningbouwplanning 2006 tot en met 2015 is hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden. Voor deze jaren zijn in totaal 37 woningen in het plangebied gepland, vier eengezinswoningen en 33 appartementen (plan Rossinipark).

De gemeente Goes streeft er naar woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen. Levensloopbestendig bouwen wil zeggen dat de woning voor iedere doelgroep geschikt is, of zonder veel kosten geschikt te maken is. Deze term is een containerbegrip, namelijk het zolang mogelijk zelfstandig wonen mogelijk maken (een en ander met het oog op Wet maatschappelijke ondersteuning en kostenbesparing Wet voorzieningen gehandicapten). Het ziet toe op de kwaliteit die aan een woning wordt toegeschreven. Het begrip heeft een sterke ontwikkeling gekend, vanaf seniorenwoning, woningkeurmerk tot levensloopbestendig, mede als gevolg van het streven naar duurzame stedenbouw.

Levensloopbestendige woningen zijn woningen die vanwege de externe en interne toegankelijkheid in principe geschikt zijn voor bewoning in alle levensfasen. Deze woningen zijn ook goed te bewonen door ouderen en mensen met een handicap en voldoet aan aanvullende eisen. Als nieuwbouwnorm geldt het consumenten keurmerk (woonkeur).

De gemeente Goes heeft zich verbonden aan het Convenant Integrale Woningkwaliteit. De inherente maatregelenlijst is gebaseerd op het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen, het Handboek Veilig Wonen (Politiekeurmerk), het handboek Toegankelijkheid en het Handboek Woonkeur. Het voldoen aan de regels betekent, naast een veilige woning, een woning die eenvoudig en met minimale kosten kan worden aangepast aan het gebruik door mensen met een functiebeperking. Voorts dat de woning door mensen van alle leeftijden kan worden bewoond. Hierdoor wordt voorkomen dat woningen, door een veranderende leefstijl of woonwensen, afgebroken moeten worden of met hoge kosten aangepast. Dit draagt uiteindelijk bij aan een beter (en minder) gebruik van vooral primaire grondstoffen en leidt uiteindelijk tot duurzaamheid.

Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan 2004-2014 (2005)

Centraal in de analyse van dit beleidsstuk staat het spanningsveld tussen de verkeersleefbaarheid voor inwoners en de kwaliteit van de verkeersfacilitering van regiofuncties. In Goes zijn met name de modaliteiten autoverkeer en fietsverkeer bepalend voor het verkeersgedrag. Een goede scheiding van deze modaliteiten is van belang. Zowel nu als in de toekomst zijn er geen grote problemen voorzien en kan de ingeslagen weg van duurzaam veilig worden voortgezet. Daarbij zal de fietspadenstructuur worden geoptimaliseerd en vaker worden gecontroleerd op snelheid op wegen. Voor de zwakke verkeersgebruiker worden extra maatregelen gerealiseerd. Voor het zuidoostkwadrant van Goes zijn enkele bijzondere maatregelen wenselijk. Het gaat met name om de aanleg van de zuidoosttangente en de Nansenbaan, de aanleg van een rotonde bij de Van Hertumweg en het versterken van de verblijfsfunctie van de 's Gravenpolderseweg (dit kan pas na realisatie van de zuidoosttangente).

In de wijk Overzuid zijn geen verkeersproblemen bekend. Overzuid kent één ontsluitingsroute en voldoende parkeergelegenheid. De fietsroutes liggen gescheiden en takken rechtstreeks aan op verbindingen van en naar het centrum van de stad.

De Bevelanden werkt. Ruimte voor economische dynamiek (juli 2004)

De gemeenten Noord-Beveland, Goes, Kapelle, Borsele en Reimerswaal hebben het Bestuurlijk Platform de Bevelanden in het leven geroepen, omdat zij geografisch gezien en vanwege functionele verbanden als regio herkenbaar zijn. Als input voor het Omgevingsplan is in juli 2004 "De Bevelanden Werkt" opgesteld. Dit is onderdeel van de thematische regiovisie (wonen, werken, recreatie) die de volgende doelen heeft:

1. beleid voor de regio;
2. kader voor gebiedsgerichte samenwerking;
3. onderhandelingsinstrument;

Het heeft bovendien als doel om de economische positie van de Bevelanden in beeld te brengen en aan te geven waar kansen voor economische ontwikkelingen liggen.

Geografisch gezien hebben de Bevelanden nog kenmerken van eilanden, polders en agrarisch gebied met één grote stad (Goes) en een in groter verband gezien zeer goede ontsluiting ten opzichte van de omgeving. De productiestructuur blijkt een breed samengesteld spectrum te bevatten, met relatief veel agrarische bedrijvigheid, visserij, horeca en recreatie. Goes wordt gekarakteriseerd als het centrum, waar zakelijke dienstverlening, welzijn en zorg sterk vertegenwoordigd zijn. Voor de havens geldt dat containers, shortseashipping en logistiek sterke pijlers zijn.

In 2004 bleek er 540 ha capaciteit aan 'nat' bedrijventerrein te zijn, verdeeld over een groot aantal terreinen. De capaciteit aan 'droge' terreinen bleek ca. 131 ha. te bedragen, geconcentreerd op enkele grote terreinen. De beroepsbevolking in de Bevelanden verschilt qua opleidingsniveau weinig ten opzichte van heel Zeeland en zal nog slechts beperkt groeien. In de visie op de economische ontwikkeling is het streven naar het voortbouwen op gedifferentieerde economische structuur en het benutten van de kansen, met name:

1. nieuwe economische dragers in het buitengebied, mits die de agrarische functie niet belemmeren;
2. toeristische potenties benutten;
3. bedrijfsterrein-gebonden functies concentreren op de grote bedrijventerreinen;
4. concentreren van (grootschalige) voorzieningen in Goes;
5. selectief ruimte voor bedrijven van buiten de regio.

Het plangebied betreft een beheersplan voor een relatief monofunctioneel woongebied. Uitsluitend aan de 's Gravenpolderseweg komen enkele andere functies voor die positief bestemd zijn.

Prostitutiebeleid gemeente Goes

Sinds de opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 is de exploitatie van prostitutie niet meer in algemene zin strafbaar op grond van het Wetboek van Strafrecht. Hiermee hebben gemeenten de mogelijkheid om regulerend op te treden. Dit kan door een vergunningenstelsel te introduceren en prostitutiebeleid te voeren.

Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

Het voeren van een vergunningenbeleid (in de APV) voor de exploitatie van prostitutie is voor de gemeente het belangrijkste instrument om de exploitatie van prostitutie binnen de gemeente te beheersen en te regelen.

Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Behalve het aanpassen van de APV is de toepassing van de WRO nodig. Door de opheffing van het bordeelverbod is het mogelijk de bedrijfsmatige uitoefening van prostitutie positief te bestemmen en de uitoefening daarvan op ongewenste locaties te verbieden. Doordat in de APV strijdigheid met het bestemmingsplan als dwingende weigeringsgrond is opgenomen, kan door herziening van de bestemmingsplannen een sluitend systeem worden gecreëerd.

De twee bestaande seksinrichtingen zijn gevestigd in de binnenstad van Goes. De exploitatie hiervan mag daar worden voortgezet. Verplaatsing of nieuwvestiging van een seksinrichting naar een locatie buiten de binnenstad van Goes of naar één van de dorpen is niet wenselijk. Voor raam- en straatprostitutie in de gemeente Goes zal geen vergunning worden verleend.

Met uitzondering van de bestaande seksinrichtingen wordt vergunning geweigerd indien niet voldaan wordt aan de volgende vestigingsvoorschriften, ook indien vestiging op basis van het bestemmingsplan of leefmilieuverordening mogelijk is.

Deze zijn:

1. Seksinrichtingen zullen niet worden toegestaan in of aan woonstraten. Onder het begrip 'woonstraat' wordt in dit verband verstaan: 'alle voet- en rijstraten, wegen, lanen, kaden, hofjes, woonerven en pleinen, waaraan bebouwing is gelegen, die uitsluitend of in belangrijke mate dient ter bewoning'.
2. Seksinrichtingen zullen eveneens niet worden toegestaan in straten waar sprake is van een concentratie van detailhandel.

Sekswinkels zijn wel toegestaan, waar winkels zijn toegestaan. In Overzuid zijn dus geen seksinrichtingen en geen sekswinkels toegestaan.

Beleidsplan duurzaam bouwen van de gemeente Goes

In dit beleidsplan is gestalte gegeven aan de wijze waarop de gemeente Goes wil omgaan met duurzaam bouwen en uiteindelijk integrale woningkwaliteit. In het kader van duurzaam bouwen heeft de gemeente het Zeeuws Convenant Integrale Woningkwaliteit ondertekend. Dit beleidsplan betreft een verdergaand voorstel.

Goes Veilig, Kernbeleid Veiligheid en Leefbaarheid (juli 2003)

Op basis van dit kernbeleid zet de gemeente Goes zich in voor het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid in wijken en kernen. De gemeente heeft zichzelf verplicht bij nieuwe ontwikkelingen vanaf het ontwerpproces structureel aandacht te schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico's. Het gaat hierbij om veiligheidsaspecten voor sociale veiligheid inclusief het Politiekeurmerk Veilig Wonen, verkeer, milieu, brandpreventie, brandbestrijding en het voorkomen van rampen, conform het deelplan "Goes Veilig, het inbouwen van veiligheidsaspecten in het planproces" (2001).

In dit conserverende bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In hoofdstuk 5 komt de externe veiligheid voor het plangebied aan bod.

2.4. Toetsing beleidskaders

Volgend aan het Rijksbeleid en Provinciale beleid, stuurt de gemeente Goes voor het plangebied aan op conservering van de bestaande kwaliteiten, waarbij gelet wordt op veiligheid en duurzaamheid. Voor het plangebied geldt specifiek het volgende:

- Regulier welstandstoezicht, dus toetsing van bouwplannen vooraf. In aanvulling hierop zijn beeldkwaliteitsplannen van kracht (zie bijlage 1).
- Overzuid bevat een gevarieerd aanbod van woningen in een ruime en stedelijke omgeving. In het Rossinipark worden 34 woningen gerealiseerd;
- In Overzuid zijn geen verkeersproblemen bekend. Het streven is gericht op een duurzaam veilige inrichting;
- Behoud/versterking van de aanwezige groenstructuur;
- Sekswinkels en -inrichtingen zijn niet toegestaan;
- Voldoen aan de eisen van duurzaam bouwen en veiligheid.

3. INVENTARISATIE EN ANALYSE

Voor een beheersplan is het belangrijk dat de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk komen de historie van achtereenvolgens Goes en het plangebied beknopt aan bod, waarna het plangebied ruimtelijk en functioneel zal worden beschreven. Daarbij komen de kwaliteiten en aandachtspunten van de wijk Overzuid naar voren in paragraaf 3.5.

3.1. Historie

In de tiende eeuw ontstaat er een kleine nederzetting aan de Korte Gos (Cortagosum), een kreek op Zuid-Beveland. Graaf Willem VI heeft in 1405 van Goes een stad gemaakt, waarna in 1417 een gracht wordt gegraven, met bruggen, poorten en een stadsmuur.

De voornaamste bronnen van welvaart zijn in die tijd de productie van zout en de lakennijverheid. De scheepvaart is voor Goes belangrijk en de zestiende eeuw werd een periode van grote economische bloei. Ondanks overstromingen, de verzanding van de haven en een stadsbrand in 1554 blijft het economisch voor de wind gaan. Bij het mislukte beleg van de stad door de Geuzen in 1572 gaat het industriegebied langs de haven echter in vlammen op en daarmee de welvaart. Na het vertrek van de Spanjaarden in 1576 verklaart Goes zich voor de Prins van Oranje en geeft Prins Maurits toestemming voor de aanleg van een moderne stadsverdediging.

Inmiddels komt de werkgelegenheid voornamelijk voort uit de toenmalige marktfunctie van Goes. De namen van pleinen en kaden herinneren nog aan die tijd: Grote of Korenmarkt, Oude Vismarkt, Vlasmarkt, Beestenmarkt, Kreukelmarkt, Bierkade, Turfkade en Houtkade. Tot in de negentiende eeuw is Goes een kleine handelsstad in een agrarische streek. Met de komst van de trein in 1868 gaan er steeds meer bezorgdiensten tussen de stad en de dorpen rijden. Dit is het begin van Goes als distributiecentrum. De industrialisatie van na 1870 gaat aanvankelijk grotendeels aan Zeeland voorbij. Onveranderd blijft het accent op de handel en de dienstverlening liggen. In de jaren tachtig en negentig groeit de industrie uit tot een volwaardige pijler van de Goese economie en neemt het belang van Goes als dienstencentrum verder toe.

Na de tweede wereldoorlog is Goes enorm gegroeid. De woonwijken van Goes zijn aanvankelijk in een 'schil' rond het oude centrum ontstaan, waarna in later stadium hieromheen wijken zijn ontwikkeld. De meeste wijken vormen een goede weerspiegeling van de stedenbouwkundige principes uit de bouwperiode. Goes bevat ook enkele bijzondere woonmilieus.

Historie Overzuid

Deze wijk bevindt zich in de vroegere kadastrale sectie Gemeente Goes, wijk C, "Het Goesambacht". Deze naam gold voor een groter gedeelte van de vroegere gemeente Goes ten zuiden van de binnenstad. In dit gebied bevindt zich de overgang van de natte poelgronden in het westen naar de droge kreekrug in het noorden en oosten (waarop de stad Goes is gebouwd). Bij de eerste kadastrale vastlegging van het plangebied is het bodemgebruik voor honderd procent agrarisch; De woonwijk Overzuid is in de jaren '90 van de vorige eeuw ontwikkeld op de kreekrug.

3.2. Plangebied en omgeving

Het plangebied beslaat de wijk Overzuid en is ontwikkeld in de eerste helft van de jaren '90. De wijk wordt in het noorden begrenst door de noordzijde van het kanaal "Groote Waterleiding" en in het oosten door het midden van de 's Gravenpolderseweg. Voor het overige (westen en zuiden) volgt de plangrens de contouren van het bebouwde gebied van de wijk; langs de buitenzijde van de Wagnerlaan, Debussylaan, Mahlerlaan, Bizetlaan en Verdilaan.

Overzuid ligt in Goes ten zuiden van het centrum, de spoorlijn, de jaren '60-woonwijk "Zuid", het park en het kanaal. Ten westen van Overzuid is op het moment van opstellen van dit plan de wijk Ouverture in aanbouw. Ten oosten van het plangebied ligt de woonwijk Oostmolenpark. Ten zuidwesten van Overzuid ligt agrarisch gebied. Hier zal in de toekomst de wijk Aria worden gebouwd. Tussen de wijken Overzuid, Ouverture en Aria komt een robuuste groenzone tot stand. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het ziekenhuis.

3.3. Functionele opbouw van het plangebied

Het grootste deel van de wijk Overzuid betreft monofunctioneel woongebied, met de daarbij horende wegen en paden, groen- en speelvoorzieningen en waterlopen. Voorts zijn de volgende niet-woonfuncties aanwezig; enkele maatschappelijke voorzieningen geclusterd aan de noordzijde van het plangebied aan het Mendelssohnpad / de Mozartlaan. Het gaat om een mytyschool, een kinderopvang en revalidatiecentrum de "Tiende". De overige niet-woonfuncties bevinden zich aan de 's Gravenpolderseweg. Hier liggen een praktijk van dierenarts, orthopeed en het kantoor van Emergis. De 's Gravenpolderseweg is van oudsher gemêleerd qua functies. Voor voorzieningen zijn de inwoners van de wijk Overzuid aangewezen op het centrum van Goes en buurtwinkels in de omliggende wijken.



Figuur 5. Functies

Op het kaartje is het plangebied uitgelicht en zijn alleen de bestaande niet-woonfuncties ingekleurd en genummerd. Het gaat om:

1. Mytyschool
2. De Tiende
3. Kantoor Stichting Emergis
4. Donkersteeg orthopeed
5. Dierenarts
6. Schoonheidssalon Bellevue (beroep aan huis).

3.4. Ruimtelijke opbouw van het plangebied

Ruimtelijke hoofdstructuur

Het belangrijkste uitgangspunt bij ontwikkeling van de wijk was het creëren van een goede hoofdfietsstructuur. De gemeente Goes stimuleert het fietsverkeer namelijk actief en voorzagt deze wijk van een fijnmazig net van langzaam verkeersroutes. In diverse richtingen zijn in- en uitgangen voor de wijk aangelegd. De belangrijkste langzaam verkeersverbinding is het noord-zuidgerichte Vivaldipad welke door het midden van het plangebied loopt.

Voorts is Overzuid zowel qua verkeers- als bebouwingsstructuur opgebouwd volgens de gedachte van de halve ring die verloopt van gesloten naar open, van intensief en formeel naar extensief en informeel. Deze halve ring komt tot uitdrukking in de Beethovenlaan en dan met name aan de binnenzijde hiervan. Dit is te zien aan de bebouwingswand die bij de hoofdentree van de wijk (Albertineplein) hoog en gesloten is vormgegeven. Naar het westen toe verloopt de bebouwing van aaneengesloten naar twee-onder-een-kap naar vrijstaand. De straat is bij de entree van de wijk van asfalt met verhoogd trottoir. De Beethovenlaan krijgt naar het westen toe klinkerverharding en wordt smaller en mondt uit in woonerfstraatjes. Aan de buitenzijde van de Beethovenlaan is voor de bebouwing van meet af aan gekozen voor hoge tolerantie qua bebouwingsmogelijkheden.

Bijzonder element is de oudere 's-Gravenpolderseweg. Deze weg is van oudsher begeleid met bebouwing met een individueel karakter en percelen met een diverse korrelgrootte. De dimensionering van de weg is afgestemd op de grotere verkeerscapaciteit.

De entree van de wijk voor het gemotoriseerde verkeer ('s Gravenpolderseweg/Albertineplein) is sterk aangezet door een symmetrische opzet en markante bebouwing aan weerszijden van de weg. Mede om reden van geluidhinder van de 's Gravenpolderseweg zijn bij deze entree niet-woonfuncties voorgeschreven zoals maatschappelijk en dienstverlening in de eerste 6.00 m vanaf de weg.



Foto 1: Wand met poort bij de entree aan de Beethovenlaan

Het groen en de speelvoorzieningen zijn geclusterd op enkele centrale plaatsen in de wijk. De inrichting van het openbaar groen is zeer kindvriendelijk met voldoende speeltoestellen. Voorts is er een lineaire oost-westgerichte watergang die met groen is aangekleed en zo het grootste groenelement verbindt met de robuuste groenzone tussen de wijken Overzuid, Ouverture en Aria.



Foto 2: Watergang tussen Chopinlaan en Bachlaan

Woningen zijn georiënteerd op wegen en er is sprake van duidelijke rooilijnen. In het plangebied komen vele typen woningen voor. In alle gevallen betreft het grondgebonden woningen, behalve de drie appartementengebouwen aan het Rossinipad in het noordoosten van het plangebied. De aanwezige vrijstaande woningen zijn sterk individueel herkenbaar door wisselend materiaalgebruik, goothoogte en kapvorm. Er is veel aandacht besteed aan de architectonische kwaliteit en sprake van grote differentiatie qua kleur- en materiaalgebruik.



Foto 3 en 4: Diversiteit in materiaalgebruik

Het parkeren vindt geclusterd plaats op parkeerpleintjes die veelal tussen de bebouwing en achter de rooilijn liggen, waardoor geparkeerde auto's zo veel mogelijk aan het zicht zijn onttrokken. Bij de appartementen aan het Rossinipad is een ondergrondse parkeergarage gebouwd.

De inrichting van het openbare gebied is vriendelijk door de gekozen materialen en de accentuering in het wegdek van de gescheiden afwatering.





Foto 5 en 6: Gescheiden afwatering en (kind)vriendelijke inrichting.

3.5. Kwaliteiten, knelpunten en potentiële ontwikkelingslocaties

De wijk Overzuid kan worden getypeerd als een moderne en relatief introverte en rustige monofunctionele woonwijk, waarbij veel aandacht is besteed aan een sterke verkeers- en bebouwingsstructuur, de inrichting van de openbare ruimte en de architectonische uitwerking. In het bijzonder zijn te noemen: de hoofdfietsstructuur, de halve ring van bebouwing en verkeer die verloopt van gesloten en formeel naar open en informeel is ook de entree, de 's Gravenpolderseweg en de kwaliteit van de groen- en speelvoorzieningen. Er is bovengemiddeld aandacht besteed aan milieuvriendelijkheid. De wijk bevat vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen met veelal een individueel karakter.

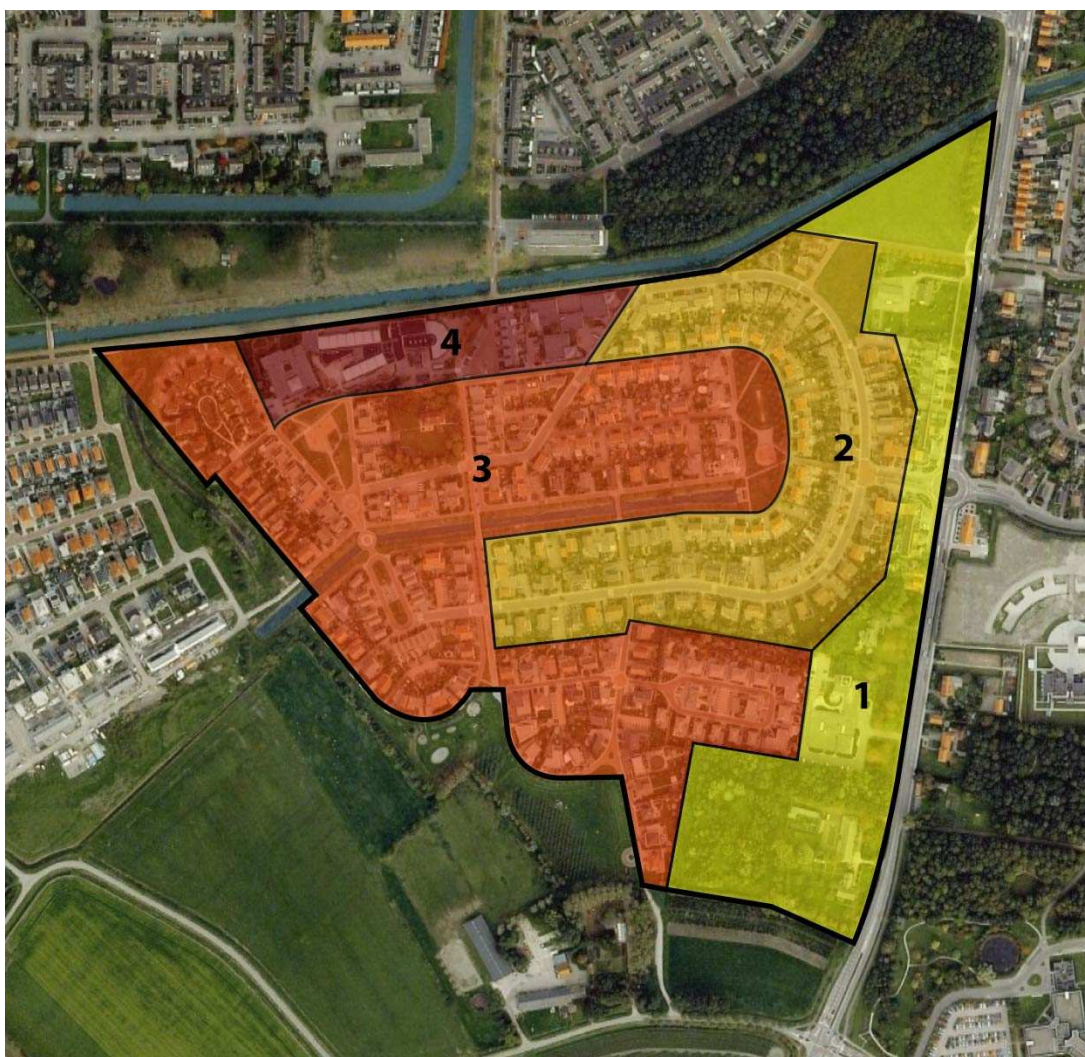
Knelpunten en ontwikkelingen zijn in dit beheersgebied niet bekend.

4. VISIE OP HET PLANGEBIED

Uitgangspunt in dit beheersplan is het handhaven van de bestaande situatie en waar mogelijk verbeteren. Gekozen wordt voor flexibiliteit in de voorschriften opdat er relatief veel ruimte is voor een eventuele nadere afweging van (ver)bouwplannen. Niettemin vormen zowel de relatie tussen bouwwerken onderling (massa, positionering) als in relatie tot de omgeving en de openbare ruimte een belangrijk uitgangspunt. In de volgende paragrafen is een verdeling in vier deelgebieden beschreven met voor elk van deze gebieden een typering van het voorgestane karakter.

4.1. Deelgebieden

Op basis van de geconstateerde ruimtelijk-functionele structuur, de kwaliteiten en aandachtspunten is gekomen tot een verdeling van het plangebied in vier deelgebieden. Een weergave hiervan staat in figuur 7.



Figuur 7. Deelgebieden Overzuid

4.2. Streefbeelden deelgebieden

1. 's Gravenpolderseweg.

Dit gebied bestaat uit een gemengde zone van wonen en niet-woonfunctie, met name kantoor en dienstverlening. Typerend zijn de wisselende korrelgrootte van percelen, sterk wisselende bebouwing van grootte en uitstraling, de afwezigheid van een rooilijn, met uitzondering van entree van de woonwijk (Albertineplein). Deze mengeling en verscheidenheid is een waarde die deze zijde van de 's Gravenpolderseweg typeert. Het bestemmingsplan is erop gericht om deze waarden vast te houden qua functies en verschijningsvorm. Bij de entree van de woonwijk geldt voor de bebouwing langs de 's Gravenpolderseweg dat in de eerste 6.00 m vanaf de voorste bouwgrens geen woonfunctie is toegestaan in verband met geluidhinder, doch hier zijn wél toegestaan maatschappelijke functies of dienstverlening. Dit betreft een voortzetting van beleid.

2. Halve ring Beethovenlaan.

Dit betreft een belangrijke structuurdrager, die het verkeer vanaf het Albertineplein verder over de wijk verdeeld. Het vormt hierdoor een belangrijk visitekaartje voor de wijk. De halve ring wordt sterk geaccentueerd door de aanliggende bebouwing, die de kromming van de weg nauwgezet volgt. Gestreefd wordt naar het behouden en eventueel versterken hiervan. Het beleid is erop gericht om de binnenzijde van deze halve ring relatief besloten te houden met naar het westen toe een overgang naar een opener bebouwingswijze. Voor de buitenzijde van de Beethovenlaan geldt een grote mate van tolerantie qua bebouwingsmogelijkheden en uitstraling.

3. Woonerf.

De informele sfeer en de rust van dit woongedeelte dient te worden behouden en zo ook de bestaande diversiteit aan woningtypen. Per woningtype gelden de bijbehorende standaardvoorschriften, waarmee uitwassen worden voorkomen.

4. Cluster met maatschappelijke functies.

Voor dit cluster geldt: maatschappelijke en dynamische functies bewaren. Deze veelal bovenwijkse voorzieningen zijn goed ontsloten. De wisselwerking tussen deze functies onderling (bredeschoolgedachte) versterkt de functies. Binnen het bouwvlak gelden relatief ruime mogelijkheden om deze dynamische functies niet onnodig te beperken.

4.3. Streefbeelden functies

Verkeer/Groen/Water:

Het belangrijkste streven is het behouden en versterken van de hoofdfietsstructuur. Het behouden en zo mogelijk versterken van het aanwezige geclusterde groen in combinatie met de speelvoorzieningen wordt ook nagestreefd. Daarbij dient het groen zo veel mogelijk ecologisch te worden beheerd en gekoppeld aan de waterfunctie. Aangrenzend aan Overzuid wordt - aan de west- en zuidwestzijde - een robuuste groenzone gerealiseerd. Deze robuuste groenzone wordt ecologisch beheerd en blijft zo behouden, ook na realisatie van de wijk Aria. In het noorden is deze parkachtige groenruimte 30 tot 50 meter breed en hier zijn geen woningen toegestaan. Het onderscheid tussen verkeer en water komt in de bestemming dan ook tot uitdrukking.

Wonen:

Het beleid is erop gericht de woonfunctie als hoofdfunctie voor deze wijk te bewaren. Tweede uitgangspunt over het wonen is het behouden van de grote diversiteit in woningtype en uitstraling. Type en uitstraling houden verband met de ruimtelijke hoofdstructuur.

Maatschappelijk:

De aanwezigheid van de maatschappelijke functies bewaren en zo mogelijk versterken door het bieden van flexibiliteit. Op deze wijze kan worden ingesprongen op veranderende behoeften zonder aanpassing van het bestemmingsplan.

Dienstverlening:

Op beperkte schaal toestaan, maar uitsluitend aan de 's Gravenpolderseweg en bij de entree (Albertineplein).

5. MILIEU EN DUURZAAMHEID

In dit hoofdstuk komen milieu en duurzaamheid aan bod en de consequenties daarvan voor het plangebied. Daarbij gaat het om eisen die vanuit milieutechnisch oogpunt of vanwege veiligheid en gezondheid gevolgen kunnen hebben voor de toelaatbaarheid en situering van functies.

5.1. Geluidhinder

Op grond van artikel 76, lid 1, dienen bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan binnen de zone van een weg de normen van de Wet geluidhinder (Wgh) in acht te worden genomen. Artikel 77 stelt dat in deze gevallen akoestisch onderzoek moet worden verricht.

In lid 4 van artikel 76 worden aanwezige en in aanbouw zijnde woningen binnen de zones van aanwezige of in aanleg zijnde wegen hiervan uitgezonderd.

Een overeenkomstige bepaling, opgenomen in het Besluit geluidhinder spoorwegen, artikel 4, lid 4 voor akoestisch onderzoek in verband met spoorwegen is van toepassing.

Voor een beheersplan dat niet de mogelijkheid biedt tot het bouwen van nieuwe woningen of het aanleggen van nieuwe wegen, blijven de normen van de Wet geluidhinder daarom buiten toepassing en hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Het bestemmingsplan "Overzuid" is niet gelegen nabij een gezoneerd industrieterrein.

5.2. Water

1. Aanleiding/Doel plan

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. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

2. Watersysteembeschrijving

2.1 Algemeen

De huidige bestemming van Overzuid is woongebied. Op basis van de algemene provinciale waterkansenkaart kan gesteld worden dat :

1. er is sprake van geen zoute kwel in het plangebied;
2. er in het plangebied geen zoete waterbel aanwezig, aan de oostkant heb je te maken met matige belvorming;

3. de bodem van het plangebied is beperkt geschikt voor infiltratie;
4. het plangebied niet in een aandachtsgebied voor waterhuishouding ligt, het noordwestelijk gedeelte van het plan is wel aandachtsgebied. Het betreft hier een laag gelegen gedeelte in het gebied. Zorgen voor afdoende ontwateringsmiddelen bij nieuwbouw.

Volgens de kaart van het grondwaterbeheersplan 2002 - 2007 Provincie Zeeland ligt het plangebied in niet kwetsbaar gebied.

2.2. Bodem

Volgens de bodemkaart van de Provincie Zeeland bestaat de bodem uit veen en klei. Woningbouw vereist een relatief hoge inspanning gezien de zettings-gevoeligheid van het gebied.

2.3 Grondwatersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type dun/zoet. In de percelen is geen zoete bel aanwezig. Er is geen grondwateroverlast bekend binnen het huidige bestemmingsplan. Het grondwaterpeil in het gebied ten zuiden van de Groote Waterleiding is hoger dan NAP -1,80 m. Het gebied zuid Westelijk van de Chopinlaan heeft een peil hoger dan NAP -2,50 m. De aanwezigheid van de kreekrug in Overzuid zorgt ervoor dat er mogelijkheden zijn voor infiltratie. Het grondwaterpeil ter plaatse van de kreekrug ligt aanzienlijk hoger dan het peil in de watergang welke de kreekrug kruist (NAP -1,80 m).

2.4 Waterhuishouding oppervlaktewatersysteem

Het gebied ten zuiden van de Groote Waterleiding tot aan de Chopinlaan heeft een vastpeil van -1,80 m NAP. Het gebied zuidelijk van de Chopinlaan gaat over naar een peilgebied met een zomerpeil van NAP -2,50 m en winterpeil NAP -2,70 m.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het afvoergebied/gemaal Dekker en Maelstede. Het oppervlaktewater van de Groote Waterleiding wordt afgevoerd richting de Kattendijkse Dijk waar het uiteindelijk via Gemaal Dekker op de Oosterschelde wordt uitgemalen. Het water uit de Chopinlaan Bachlaan wordt afgevoerd richting gemaal de Poel waarna het via gemaal Maelstede op de Westerschelde wordt uitgeslagen.

2.5 Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001-2006 Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame 'watersystemen' in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico's voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. Het plangebied Overzuid ligt in een gebied, waarbij stedelijke ontwikkelingen een hoog inspanningsniveau vergt. Het gebied ligt op een hoogte van circa -0,30 tot 0,00 meter boven Normaal Amsterdams Peil. De drooglegging bedraagt minimaal 1,50 m, in de meeste gevallen moet verdroging aan de orde zijn.

Waterplan Goes 2005-2010

De gemeente Goes heeft samen met het Waterschap Zeeuwse Eilanden het Waterplan Goes 2005-2010 opgesteld. Hierin wordt eveneens als in het provinciale waterhuishoudingsplan gestreefd naar duurzame watersystemen: watersystemen die nu en in de toekomst de afgesproken functies kunnen vervullen en voldoen aan die er aan gesteld worden.

In het gebied zijn geen kansen meer voor extra water, waterberging en retentie is niet mogelijk gezien de hoogte ligging van het gebied. Er zijn geen knelpunten bekend.

Overleg waterbeheerder

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden zal aan de hand van het "Overzicht van indicatieve ontwerprichtlijnen en toetsingscriteria" uit de "Handreiking Watertoets" een advies voor Bestemmingsplan Overzuid worden gegeven. In onderstaande tabel is het wateradvies verwerkt.

THEMA	WATERDOELSTELLING	TOETSING
Veiligheid	Waarborgen veiligheidsniveau en daarvoor benodigde ruimte	Binnen het bestemmingsplan de oevers natuurvriendelijk inrichten.
Wateroverlast (vanuit oppervlaktewater)	- Reductie wateroverlast - Het plangebied is op de provinciale waterkansenkaart niet aangegeven als aandachtsgebied voor waterhuishouding	In Overzuid zijn geen problemen met wateroverlast.
Riolering	Afkoppelen van schone verharde oppervlakken in verband met reductie hydraulische belasting RWZI;	De bestaande riolering in Overzuid is gescheiden. Het hemelwater afkomstig van de daken van de gebouwen/ woningen kan middels het schoonwaterriool op het oppervlaktewater aan de Chopinlaan lozen. Hergebruik van regenwater middels het plaatsen van putten ter plaatse van de bestaande woningen is wenselijk. Het water van de wegen en daken zoveel mogelijk over straat afvoeren.
Watervoorziening	Het tegengaan van nadelige effecten van veranderingen in ruimtegebrek op de behoefte aan water.	Geen nadelige effecten voorzien, geen grote toename van het verhard oppervlak.
Volksgezondheid	Minimaliseren risico water gerelateerde ziekten en plagen. Voorkomen van verdrinkingsgevaar/-risico's via o.a. daarvoor benodigde ruimte.	Geen planwijzigingen geen risico.
Bodemdaling	Tegengaan van verdere bodemdaling.	Het peilregime van het plangebied is afgestemd op bebouwd gebied. Aangezien er geen knelpunten aanwezig zijn is aanpassing van het peilregime niet nodig.

Grondwater overlast	Tegengaan van grondwateroverlast	Geen grondwateroverlast.
Oppervlakte - water kwaliteit	Goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen effect geen aanpassingen voorzien.
Grondwater kwaliteit	Behoud en realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Geen effect geen aanpassingen voorzien.
Verdroging	Bescherming karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden	Verdroging is hier niet aan de orde
Natte Natuur		Er zijn geen natuurgebieden nabij het plangebied aanwezig. Dit aspect is dus niet aan de orde.
Onderhoud wateren	Onderhoud aan het gehele watersysteem moet mogelijk zijn.	Afspraken op gebied van o.a. waterhuishoud-kundige- en gebruiksfuncties worden vastgelegd in de BOB. Onderhoud moet een positieve impuls geven aan in het waterplan genoemde groene zone langs de Groote waterleiding.

5.3. Bufferzone

Het plangebied grenst op het moment van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan nog aan het bestemmingsplan buitengebied. Op basis van de provinciale milieuriichtlijn moet rekening worden gehouden met een zone van 50 meter waarbinnen geen nieuwvestiging van agrarische bebouwing is toegestaan. Ook tussen (glas)tuinbouw- en fruitteeltpercelen en woongebieden geldt een afstandsnorm van 50 meter. Kleinere afstanden zijn alleen toelaatbaar als kan worden aangetoond dat geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid zullen optreden.

5.4. Bodemverontreiniging

In de Wet is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein dat hierdoor schade of gevaar is te verwachten voor de volksgezondheid, de gebruikers of het milieu.

In dit beheersplan voor Overzuid zijn geen locaties opgenomen waar nog woningbouw of herstructurering plaatsvindt. Het betreft een bestaande te conserveren situatie. Bij het ontwikkelen van de wijk tussen 1995 en 2000 is hier voldoende aandacht aan besteed. Bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

5.5. Kabels en Leidingen

Planologisch relevante buisleidingen dienen in het bestemmingsplan bestemd te worden en voorzien te worden van stroken waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransportleidingen (druk van 10 atmosfeer en hoger), leidingen met een diameter van ten minste 50 cm met een regionale functie en optisch vrije paden (straalpaden).

In het plangebied komt een groot aantal soorten leidingen en kabels voor (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, etc.). Deze kabels en leidingen zijn veelal aangelegd langs/in combinatie met infrastructuur. In het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen en de ligging van dergelijke leidingen heeft in dit geval ook geen invloed op het plangebied.

5.6. Flora en fauna

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet is het verplicht om bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurbeschermingswet (1998)

Het wettelijk kader in Nederland voor de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden is de (in 2005 gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Om schade aan natuurwaarden te voorkomen, bepaalt deze wet dat projecten en andere handelingen die de kwaliteit van de habitats kan verslechteren of die een verstorend effect kunnen hebben op de soorten, niet mogen plaatsvinden zonder vergunning.

Flora- en Faunawet (2002)

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijk leefgebied. De Flora- en Faunawet kent geen afstemmingsbepalingen met de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Dit neemt niet weg dat er een belangrijke samenhang bestaat tussen ruimtelijk relevante besluiten en de door de Flora- en Faunawet beoogde bescherming van soorten. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

De Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit bestaande 'traditionele' natuurgebieden, 'nieuwe' natuurgebieden, waar functiewijziging van landbouw naar natuur plaatsvindt via natuurontwikkeling, beheersgebieden, waar natuur en landbouw verweven zijn, en ecologische verbindingzones (nat en droog). De Zeeuwse EHS omvat alle wezenlijke natuurwaarden, zowel buitendijks als binnendijks.

Het provinciale natuurbeleid voor de Zeeuwse Ecologische Hoofdstructuur heeft tot doel de diversiteit aan wilde planten en dieren, de verscheidenheid aan natuurgebieden en landschappen, en het natuurschoon in Zeeland veilig te stellen. Behoud van biodiversiteit betekent het veiligstellen van natuurlijke levensgemeenschappen, zoals getijdengebieden, duinen, moerassen, graslanden etc. inclusief de daarbij behorende flora en fauna.

De woonwijk Overzuid is binnen de bebouwde kom van Goes gesitueerd en bevindt zich niet binnen de grenzen of in de nabijheid van een beschermd natuurgebied.

Het aanwezige groen in de wijk bestaat voornamelijk uit een een gecultiveerde groenvoorziening, waarin ook speelvoorzieningen zijn opgenomen. Dit stedelijk groengebied wordt intensief onderhouden en hier is dan ook geen sprake van een ongestoorde omgeving voor flora of fauna.

Aan de randen van de wijk bevinden zich natuurlijkere groengebieden.

Aan de noordzijde wordt de wijk begrenst door de Groote Waterleiding, dit water is van belang voor de afwatering van het gebied. Deze brede watergang is aan weerszijden omgeven door steile taluds, welke bestaan uit ruwe grasbermen waarin zich op sommige locaties een struweel heeft ontwikkeld. Dit geheel wordt extensief onderhouden.

Aan de westzijde, tussen Overzuid en de wijk Overture bevindt zich een groene zone, welke een buffer vormt tussen beide woonwijken. Dit groengebied bestaat uit ruw gras met bomen en een waterloop en wordt ecologisch beheerd.

Aan de zuid- west zijde van de wijk is een groengebied dat bestaat uit een speelvoorziening, speelweide, wadi's en een oude boomgaard. Deze parkzone vormt de grens met de nieuw te ontwikkelen woonwijk Aria.

Aangezien het voorliggende plan met name de bestaande situatie conserveert, zal in het kader van dit plan geen nader onderzoek worden uitgevoerd. Binnen het plangebied liggen geen gronden die tot de Zeeuwse Ecologische hoofdstructuur behoren.

5.7. Externe veiligheid

In deze veiligheidsparagraaf is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

1. Handleiding externe veiligheid inrichtingen Infomil, juni 2004
2. Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, VROM, augustus 2004
3. Beleidsvisie Externe veiligheid, Gemeente Goes, september 2005
4. Handreiking Externe veiligheid in bestemmingsplannen, Provincie Zeeland, september 2005
5. Samenwerken aan Externe Veiligheid, VNG, november 2005

Transportroutes

Inleiding en Wetgeving

De wettelijke regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt vast in de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS), het Reglement Vervoer over de Spoorweg van Gevaarlijke Stoffen (VSG), het Reglement Vervoer over Land van Gevaarlijke stoffen (VLG) en het Reglement Vervoer over de Binnenwateren van Gevaarlijke stoffen (VBG).

De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 2^e

kamer 1995-1996", de handreiking "Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998" en de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Min V&W 2004".

De risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (kans op overlijden van één op een miljoen per jaar) is een norm en wordt weergegeven in de vorm van een contour 10^{-6} . Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd. Voor bestaande situaties geldt de 10^{-6} /jaar als streefwaarde. De grenswaarde voor bestaande situaties is 10^{-5} /jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals bedrijfsgebouwen) geldt de 10^{-6} /jaar als richtwaarde en de 10^{-5} /jaar als grenswaarde.

Het groepsrisico is een oriënterende waarde (geen harde norm) waarvan onderbouwd mag worden afgeweken. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in de kans per jaar op een aantal (groep) doden. Het GR moet kleiner zijn dan 10^{-2} . Dit is een kans van één op tienduizend (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 10 slachtoffers, een kans van één op een miljoen (per jaar per kilometer) op een ongeluk met 100 slachtoffers, enz.

Bij buisleidingen dient rekening gehouden te worden met een bebouwingsafstand en een toetsingsafstand. Het streven dient erop gericht te zijn dat er binnen de toetsingsafstand geen woonbebouwing of bijzondere objecten worden gerealiseerd.

Inventarisatie transportroutes

Zeeuwse spoorlijn Vlissingen - Roosendaal

Spoorwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Wegen

Wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Waterwegen

Waterwegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Buisleidingen

Buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt zijn in of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig.

Inrichtingen

Inleiding en Wetgeving

BRZO Bedrijven

In het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO 1999) staan criteria die aangeven welke bedrijven zoveel gevaarlijke stoffen hebben, dat er een risico van een zwaar ongeval bestaat. Voor deze bedrijven gelden (nog) strengere regels dan normaal.

Er wordt binnen de groep BRZO-bedrijven nog onderscheid gemaakt tussen een zware en een lichtere categorie. De lichtere categorie wordt ook wel PBZO (preventiebeleid zware ongevallen) –bedrijven genoemd, omdat ze een preventiebeleid moeten hebben en een veiligheidsbeheersysteem (VBS). Voor bedrijven van de zware categorie geldt dit ook, maar deze moeten tevens een risicoanalyse uitvoeren en een veiligheidsrapport (VR) opstellen.

Die bedrijven worden daarom ook wel VR(plichtige)-bedrijven genoemd.

Bevi

Het Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteiteisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is in werking getreden per 27 oktober 2004.

Doel van dit besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen beperken tot een aanvaardbaar minimum.

Conform artikel 5 van het Bevi moeten de (nieuwe) grenswaarden/richtwaarden worden toegepast bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige (op grond van de Wm) risicovolle bedrijven en de nabijgelegen gevoelige objecten.

Inventarisatie inrichtingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen BRZO en/of Bevi bedrijven gelegen.

5.8. Archeologie

Archeologische waarden

Op internationaal en nationaal niveau is het belang van ondergrondse monumentenzorg en archeologie in de laatste decennia steeds meer onderkend. Niet alleen het wetenschappelijk belang maar ook het maatschappelijk belang van de archeologie is een onvervangbaar deel van ons cultureel erfgoed. Het accent in het overheidsbeleid verschuift van archeologische opgravingen en noodonderzoek naar behoud en beheer in de bodem. Dit streven naar behoud en beheer 'in situ' is het kernelement van het Europese Verdrag van Valletta (Malta).

In vervolg op dit Verdrag worden nu ook de Monumentenwet en enkele andere wetten herzien. Bodemverstoringen door uitvoering van het bestemmingsplan, vrijstelling of het rechtstreeks toegelaten bouwen kunnen het bodemarchief aantasten. Het voorgestelde beleid bevat maatregelen die aandacht voor archeologische waarden bij plannen en projecten afdwingbaar maakt, zoals:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een aanlegvergunning als de aanvrager van een reguliere bouwvergunning kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek. Zonodig kunnen aan de aanlegvergunning en de bouwvergunning voorschriften worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden.

Bovenstaande geldt tevens voor een vrijstellingsbesluit als bedoeld in de artikelen 15, 17 en 19 van de WRO;

Met de wetwijziging wordt archeologie voortaan een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces. In de planvormingfase bepalen rijk, provincies en gemeenten welke archeologische waarden in het geding zijn. Zij wegen deze waarden mee

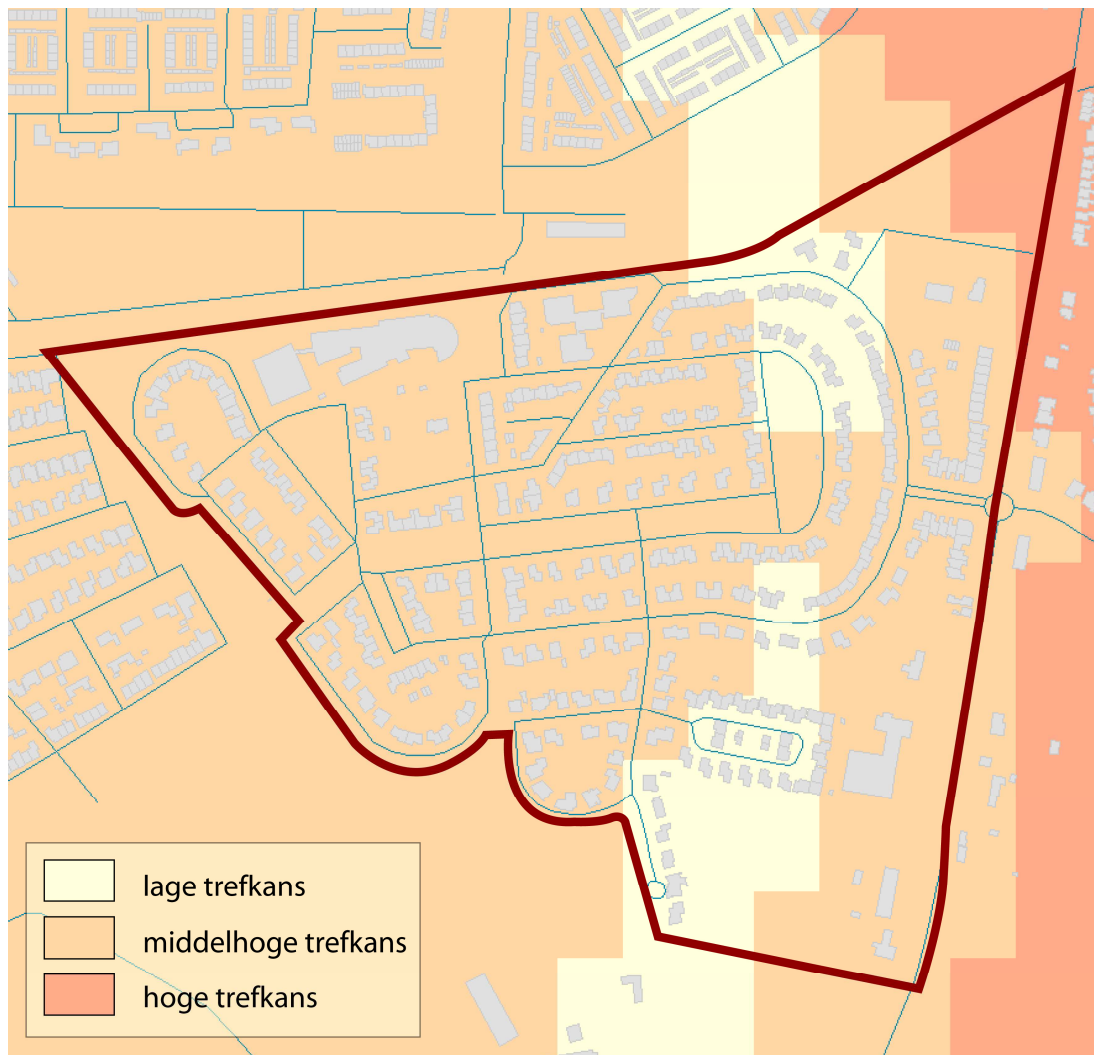
in de besluitvorming.

Als uitvoering van het archeologiebeleid stelden Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland een Archeologische Monumenten Kaart Zeeland (AMK) en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) vast. Deze hebben de functie van toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en projecten. Op de AMK staan alle bestaande bekende terreinen in Zeeland die archeologisch van belang zijn. De IKAW geeft de plaatsen aan met een trefkans of verwachtingswaarde op aanwezigheid van archeologische resten in de bodem.

Alle AMK-terreinen (in kernen) bevatten archeologische monumenten die in aanmerking komen voor behoud in situ. Archeologische waarden moeten in de bestemming van de grond tot uitdrukking komen (eventueel door een medebestemming). De gemeente kan archeologische waarden planologisch en met een monumentenverordening beschermen. Bij planologische bescherming is het voor die terreinen niet mogelijk om een eventuele aanlegvergunning af te geven zonder voorafgaand archeologisch onderzoek. Terreinen die naar aanleiding van dat onderzoek van geen archeologische waarde blijken te zijn, kunnen dan van de AMK af. De voorschriften zijn dan voor dat terrein niet van toepassing.

De terreinen van hoge archeologische waarde krijgen een passende bestemming. Zij herbergen een lange bewoningsgeschiedenis en dus ook een concentratie aan informatie in hun ondergrond. Het is echter mogelijk dat een deel van deze informatie door (recente) verstoringen verloren is gegaan.

In het plangebied liggen geen locaties met toegekende archeologische waarde.



Figuur 8. Uitsnede uit de indicatieve kaart archeologische waarden

Voor het noordoostelijk deel van het plangebied is de verwachtingswaarde van archeologische waarden het grootst, voor het overige laag of middelhoog. De IKAW-waarden worden niet juridisch vastgelegd.

Voor het gedeelte Rossinipad is in 2000 een Aanvullend Archeologische Inventarisatie (AAI) uitgevoerd. Hoewel aan het plangebied op grond van de geologie en de hoeveelheid archeologische vindplaatsen in de directe omgeving ervan een hoge archeologische verwachting op het voorkomen van bewoningssporen uit de Middeleeuwen is toegekend, werden er tijdens het veldonderzoek geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bewoningssporen aangetroffen. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem op verschillende plaatsen in het plangebied tot meer dan 1,0 m -Mv is verstoord. Op grond van dit feit en het vrijwel geheel ontbreken van archeologisch vondstmateriaal lijkt het niet waarschijnlijk dat archeologische resten in de bodem van het plangebied aanwezig zijn.

Cultuurhistorische waarden

Hoewel zich in Goes meer dan 220 monumenten bevinden, is in het plangebied geen rijksmonument aanwezig.

5.9. Luchtkwaliteit

Algemeen

In augustus 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 in werking getreden. Hierdoor zijn overheden bij besluiten, waarbij het aspect luchtkwaliteit aan de orde is, verplicht de grenswaarden, genoemd in het Besluit luchtkwaliteit 2005, in acht te nemen ten aanzien van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen.

Besluit luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten hebben op de gezondheid. Bij nieuwe bestemmingen langs wegen mag geen sprake zijn van een overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in het Besluit luchtkwaliteit. Ook indien wijzigingen in de bestaande verkeersstructuur of structurele veranderingen in de verkeersintensiteiten plaatsvinden, mag dit niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden in het algemeen en met name bij bestaande (gevoelige) functies. De vestiging van nieuwe bedrijven kan mogelijk ook leiden tot een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Gevoelige bestemmingen

De staatssecretaris van VROM merkt bij brief van 30 september 2004 de volgende locaties aan als voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen:

1. woningen of bouwwerken die voor bewoning worden gebruikt,
2. gebouwen voor kinderopvanginstellingen,
3. gebouwen voor gezondheidszorginstellingen,
4. gebouwen voor onderwijsinstellingen of
5. sportterreinen.

Het bestemmingsplan "Overzuid" is een beheersplan en voorziet niet in de bouw van nieuwe woningen (Het gedeelte Rossinipad is reeds gerealiseerd door middel van een artikel 19 lid 2 WRO procedure) of andere gevoelige bestemmingen.

Wijziging verkeersstructuur/intensiteiten/omgevingsparameters

Het nieuwe bestemmingsplan "Overzuid" biedt niet de mogelijkheid tot het aanleggen of wijzigen van een openbare weg. Het kent ook geen nieuwe bestemmingen die zullen kunnen leiden tot een toename van de verkeersintensiteit. Evenmin zal het de parameters, die van belang zijn om de luchtkwaliteit te bepalen, wijzigen.

Bedrijven

Het nieuwe bestemmingsplan "Overzuid" biedt niet de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe bedrijfsbestemmingen die zullen kunnen leiden tot een toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Conclusie

1. Het nieuwe bestemmingsplan "Overzuid" zal niet leiden tot een toename van de jaargemiddelde concentraties voor stikstofdioxide en fijn stof.
2. Hetzelfde geldt voor de overschrijdingen van het 24-uursgemiddelden voor deze stoffen.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1. Planvorm

Het bestemmingsplan "Overzuid" is een zogenaamd 'beheersplan'. Het accent van de juridische regeling ligt op het bieden van rechtsbescherming voor het bestaande gebruik van gronden en opstellen. Hierdoor heeft de planopzet een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk uitgegaan van de beginselen uit "Op de digitale leest" (NIROV, 2003), de "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006" (VROM, 2006), het "concepthandboek Standaardvoorschriften Goes" en het overig gemeentelijke beleid en beleidsmatig handelen. Voorts is gekozen voor maatwerkoplossingen.

Bij het voornemen van het gemeentebestuur om de bestemmingsplannen voor alle kernen te actualiseren en digitaliseren is voor Goes een indeling in deelgebieden gemaakt. Het bestemmingsplan Overzuid is daar één van. De plangrens sluit naadloos aan bij de overige op te stellen bestemmingsplannen voor Goes.

Alle bestaande functies (wonen, maatschappelijk, verkeer, groen, etc.) worden gerespecteerd; ingrijpende functieveranderingen zijn niet voorzien. Het plan biedt wel de mogelijkheid om in beperkte mate tegemoet te komen aan de behoefte om woningen te kunnen vergroten en biedt de mogelijkheid om flexibel op eventuele functieveranderingen in te spelen. In het plan zijn hiertoe vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft geen rechtskracht. De plankaart bestaat uit een digitale kaart.

De voorschriften zijn opgebouwd uit inleidende bepalingen (hoofdstuk I), bestemmingsbepalingen (hoofdstuk II), algemene bepalingen (hoofdstuk IV) en overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk V). In de volgende paragraaf worden de voorschriften toegelicht.

6.2. Toelichting op de bestemmingen

Inleidende bepalingen

(hoofdstuk I)

Deze voorschriften zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsplanvoorschriften.

Begripsbepalingen (artikel 1)

Dit artikel bevat de definities van begrippen die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan is de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis het uitgangspunt.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is beschreven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. In overleg met de Afdeling Bouwen en Wonen van de gemeente zijn deze bepalingen aangepast op een wijze die in de praktijk beter toetsbaar zijn gebleken.

Bestemmingen en gebruik

(hoofdstuk II)

Deze paragraaf bevat een toelichting op de gehanteerde bestemmingen met de gebruiks- en bouwvoorschriften.

Groen (artikel 3)

Al het bestaande structurele groen is bestemd voor "Groen" (G). Binnen de groenbestemming zijn alleen andere bouwwerken toegestaan, zoals bijvoorbeeld speeltoestellen, geringe nutsvoorzieningen e.d.

Kantoor (artikel 4)

In het plangebied komt een kantoor voor dat positief is bestemd. Op de kaart is een bouwvlak opgenomen met een maximum bebouwingspercentage en de maximale goothoogte. De gronden buiten het bouwvlak bevatten de aanduiding "(-z) zonder gebouwen" en hierop mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Maatschappelijk (artikel 5)

De percelen met de bestemming "Maatschappelijk" (M) mogen worden gebruikt voor de meest gangbare maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, gezondheidszorgvoorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen en een bejaardentehuis. Ook de voorzieningen van overheidswege vallen onder deze bestemming. De gronden mogen tot 60% worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangeduid.

Verkeer (artikel 6)

Alle openbare wegen, voet- en fietspaden in het plangebied zijn bestemd voor "Verkeer" (V). Binnen deze bestemming zijn ook kleine algemene voorzieningen zoals (snipper)groenvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins en afvalophaalvoorzieningen mogelijk. Vanwege het specifieke gebruik zijn autoboxen aangeduid.

Water (artikel 7)

Voor het kanaal is de bestemming Water opgenomen. Hier zijn alleen ondergeschikte bouwwerken ten dienste van de waterbeheersing toegestaan.

Wonen (artikel 8)

Het overgrote deel van de gronden in Overzuid is bestemd voor "Wonen". De volgende woontypen worden onderscheiden: wonen vrijstaand W(wv), wonen aaneen W(wa), wonen twee-aaneen W(wt), wonen geschakeld W(wg), wonen gestapeld W(ws) en wonen facultatief W(wf). Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken.

In dit artikel staan voor woningen en bijbehorende bouwwerken ook bouwbepalingen over de maximale dakvoet- en bouwhoogte. De maximale dakvoetheogte is aangeduid op de plankaart.

De gronden die voor de voorgevelrooilijn liggen, mogen niet worden bebouwd, noch met gebouwen, noch met overkappingen. Voor deze voortuinen is dan ook de aanduiding "(-z) zonder gebouwen" opgenomen. Dit is gedaan omdat aan- en uitbouwen en bijgebouwen in de voortuin de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk kunnen zetten. In gevallen waarbij sprake is van twee voorgevelrooilijnen (hoekpercelen) is aan twee zijden deze aanduiding opgenomen.

Kleinschalige aan- of uitbouwen vóór de voorgevelrooilijn -zoals erkers- zijn wel mogelijk (overschrijden van bouwgrenzen). De voorgevels van woningen moeten in de voorste bouwgrens staan. Deze bepaling draagt bij aan een eenduidig en helder ruimtelijk beeld. Bij meerdere voorgevels is keuze mogelijk. Om excessen te voorkomen is de breedte van de voorgevel begrensd.

De bouwvlakken voor hoofdgebouwen mogen volledig worden bebouwd met gebouwen. Voor bouwvlakken is gewerkt met standaarddiepten op de plankaart van 15 meter voor vrijstaande woningen en 12 meter voor andere woningtypen, tenzij anders op de plankaart is aangeduid. Het bouwperceel mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd met aan- of uitbouwen en bijgebouwen. Op zeer ruime percelen van 500 m² en meer geldt een maximum van 250 m². Overkappingen hebben vrijwel dezelfde ruimtelijke uitstraling als de genoemde gebouwen en worden meegerekend voor het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen is in bestemmingsplan "Overzuid" 3.00 m. Bij aaneengebouwde woningen is dit bij de hoekwoning 2.00 m.

Voor het met woningen overbouwde voetpad bij de entree van het plangebied aan de Beethovenlaan is een aanduiding "poortwoning" (pw) opgenomen, waarbij is bepaald dat dit uitsluitend op deze locatie is toegestaan.

Bij de gestapelde woningen is een gebouwde (half)verdiepte parkeervoorziening toegestaan, die op de plankaart is aangeduid met "ondergronds parkeren toegestaan".

Waar dit op de plankaart is aangeduid, mag de functie ook dienstverlening zijn. Dit betreft de entree van de wijk (Albertineplein/'s Gravenpolderseweg).

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij het bouwen in de erfgrens in specifieke gevallen nadere eisen stellen aan de situering van bouwwerken om bijvoorbeeld de lichttoetreding en bezonningssituatie te verbeteren.

Vrijstelling kleine beroepsmatige activiteiten

Om tegemoet te komen aan de vraag naar meer ruimte voor het op kleine schaal kunnen uitoefenen van ondergeschikte niet-woonfuncties bij de woning, is een vrijstelling opgenomen voor kleine beroepsmatige activiteiten. Hieraan zijn wel een aantal voorwaarden verbonden.

Vrijstelling is ook mogelijk voor het creëren van extra ruimte om zo de woning geschikt te maken voor bewoning door gehandicapten.

Algemene bepalingen

(hoofdstuk III)

Antidubbeltelbepaling (artikel 9)

Deze bepaling strekt ertoe te voorkomen, dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, dat het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Bestaande afstanden en andere maten (artikel 10)

In deze bepalingen is geregeld dat indien maten afwijken van de bepalingen ten tijde van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan, deze maten zijn toegestaan en dergelijke bouwwerken mogen worden teruggebouwd.

Algemene gebruiksbepalingen (artikel 11)

In de gebruiksbepalingen is in overeenstemming met jurisprudentie aangegeven welk gebruik verboden is en welke gebruiksvormen van dit verbod zijn uitgezonderd. De zogeheten "toeverformule" (vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik) is ook in dit artikel ondergebracht. De voorschriften zijn afgestemd op het gemeentelijke prostitutiebeleid.

Algemene vrijstellingsbepalingen (artikel 12)

In dit artikel is een aantal algemene vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Deze betreffen het overschrijden van bouwgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten, antennes en de daarbij behorende voorwaarden.

Algemene wijzigingsbepalingen (artikel 13)

In dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen, zodanig dat geringe nutsgebouwen kunnen worden toegelaten en voor geringe afwijkingen in de bebouwing, maar wel onder voorwaarden.

Algemene procedurebepalingen (artikel 14)

Veranderingen in gebruik hebben gevolgen voor de directe omgeving. Bij vrijstellingen en wijzigingen vindt een toetsing aan voorwaarden plaats en een nadere belangenafweging met inspraakmogelijkheid. In dit artikel wordt hiernaar verwezen.

Overgangs- en slotbepalingen

(hoofdstuk IV)

Strafbepaling (artikel 15)

Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming en het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar en kan worden bestraft met een geldboete van de derde categorie, dan wel met een hechtenis van ten hoogste zes maanden.

Overgangsbepalingen (artikel 16)

Dit artikel betreft de overgangsbepaling met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging hiervan is alleen toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Slotbepaling (artikel 17)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: Voorschriften bestemmingsplan "Overzuid".

7. HANDHAVING

In een bestemmingsplan wordt het actuele ruimtelijke beleid voor dat gebied voor een periode van 10 jaar bepaald. Het legt de ruimtelijke kaders vast en bepaalt de grenzen waarbinnen planologische ontwikkelingen mogelijk zijn. Na de vaststelling van een bestemmingsplan door de gemeenteraad is het noodzakelijk dat handhaving plaatsvindt om de kwaliteit van de leefomgeving te kunnen behouden. Zou dit niet gebeuren, dan ontstaat kans op rechtsongelijkheid en vermindert het vertrouwen van de burger in het gemeentebestuur.

Handhaving betreft het nemen van maatregelen om de naleving van wettelijke voorschriften te bevorderen. Het gaat niet alleen om repressief optreden tegen overtreders met sancties als bestuursdwang en dwangsom, maar voorafgaand hieraan ook uit het maken van heldere, handhaafbare regels en het geven van informatie en inzicht aan de burger. De voorschriften van een bestemmingsplan moeten dan ook in de toetsingspraktijk goed hanteerbaar zijn.

Vanuit het Provinciaal Milieu Overleg (PMO) is eind 2002 een "handhavingsstrategie bestemmingsplannen Zeeland" opgesteld. Doel hiervan is om gemeenten ertoe aan te zetten handhaving op het gebied van ruimtelijke ordening naar een adequaat niveau te tillen. De gemeente Goes heeft zich aan de hand van een verbetertraject ingespannen om handhaving van de ruimtelijke ordening op alle punten ten minste aan de minimale eisen te laten voldoen. Het doel is om overtredingen door gestructureerd en systematisch toezicht op te sporen en aan te pakken. Het gaat hier niet alleen om het optreden tegen excessen en naar aanleiding van klachten, maar ook door het constateren van alle feitelijke overtredingen. Daarbij wordt door de afdeling bouwen en wonen de volgende volgorde gehanteerd:

1. beperken veiligheidsrisico's;
2. beperken overlast voor derden;
3. beperken aansprakelijkheidsrisico's;
4. bevorderen rechtsgelijkheid en rechtszekerheid.

Alle geconstateerde overtredingen komen op een lijst, waarna beoordeeld wordt of legalisatie mogelijk is of dat handhavend moet worden opgetreden. Het college van burgemeester en wethouders hanteert netgenoemde volgorde bij de behandeling.

Doorgaans is het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een last onder dwangsom het meest geëigende middel om een overtreder te dwingen een illegale situatie te beëindigen. Deze maatregelen zijn echter met vele juridische waarborgen omkleed. Strafrechtelijke handhaving is ook mogelijk, omdat overtreding van het bestemmingsplan is aangemerkt als economisch delict. Privaatrechtelijke handhaving is minder geschikt. Uitsluitend als in redelijkheid niet meer kan worden voldaan aan de geldende regels en aanpassing van de regelgeving aan gewijzigde beleidsinzichten nog niet heeft plaatsgevonden, kan worden overgegaan tot gedogen.

In 2003 is de nulsituatie voor Goes in kaart gebracht door het fotograferen van de gehele gemeente vanuit de lucht. Op deze wijze kan worden geïnventariseerd of er illegale bouw is en de eventuele duur van de overtreding. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is het belangrijk na te gaan welke illegale situaties kunnen worden ondergebracht onder het

overgangsrecht, welke positief kunnen worden bestemd en waar moet worden gehandhaafd.

Aan de hand van een uitvoeringsplan integrale handhaving zijn binnen de gemeentelijke organisatie afspraken gemaakt tussen afdelingen, waardoor de mate van toezicht en controle groter is. Inspecteurs van de afdelingen bouwen en wonen, milieu en de brandweer vervullen tijdens controles een oog- en oorfunctie voor elkaar en hanteren een integrale signaleringslijst voor ongeregeligheden. Samenwerking met externe partijen als de politie en het waterschap vindt regelmatig plaats. Frequente controles en daadkrachtig optreden leiden ertoe dat nieuwe illegale situaties zo veel mogelijk worden voorkomen.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft een conserverend bestemmingsplan voor een bestaande situatie en voorziet niet in uit te voeren werken of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar. Nader onderzoek op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is niet nodig gebleken. Bij die percelen waarvoor een wijzigings- danwel vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen, zal medewerking slechts worden verleend nadat de financiële haalbaarheid hiervan bij dat concrete verzoek vooraf is aangetoond.

9. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

9.1. Maatschappelijke toetsing

Bij het voorbereiden van plannen op ruimtelijk gebied, betreft de gemeente Goes de bevolking. Het voorontwerpbestemmingsplan "Overzuid" heeft daarom zes weken terinzage gelegen op het stadskantoor. Gedurende deze termijn heeft een ieder mondelinge en/of schriftelijke reacties kunnen indienen. Er zijn echter geen zienswijzen ingediend.

9.2. Overleg

Conform artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan "Overzuid" voor reactie aangeboden aan belangengroeperingen en instanties, waaronder de Rijks- en provinciale diensten. Hieronder is een lijst opgenomen van de groeperingen en instanties waaraan het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden.

Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, sub-commissie gemeentelijke plannen

Brief van 4 december 2007

De Provinciale Commissie Omgevingsbeleid, sub-commissie gemeentelijke plannen heeft aangegeven geen categorie één en twee opmerkingen op het plan te hebben.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 17 december 2007

Het Waterschap Zeeuwse Eilanden heeft enkele aanvullingen op de waterparagraaf welke niet tot een concrete wijziging van het bestemmingsplan leiden. De vooroverlegreactie van het Waterschap Zeeuwse Eilanden is derhalve als bijlage bij het plan gevoegd.

N.V. Delta nutsbedrijven

Geen reactie ontvangen

