

TOELICHTING

behorende bij het ontwerp-bestemmingsplan “Ouverture/Aria” in de gemeente Goes.

INHOUD

1. INLEIDING.....	5
2. BELEIDSKADER.....	8
2.1 Provinciaal en bovengemeentelijk beleid.....	8
2.2 Gemeentelijk beleid.....	9
2.3 Conclusie.....	10
3. BESTAANDE SITUATIE.....	12
4. RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN.....	20
5. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN.....	25
5.1 Ruimtelijke hoofdstructuur van het plan.....	25
5.2 Stratenplan.....	30
5.3 Functionele beschrijving van het plan.....	33
5.4 Spelregels voor bebouwing.....	40
6. MILIEU-ASPECTEN.....	46
6.1 Geluidhinder.....	46
6.2 Bedrijfshinder.....	47
6.3 Bufferzone.....	48
6.4 Bodemgesteldheid.....	48
6.5 Waterhuishouding.....	50
6.6 Ondergrondse infrastructuur.....	50
6.7 Natuurcompensatie.....	51
7. PLANBESCHRIJVING.....	54
7.1 Planvorm.....	54
7.2 Toelichting op de bestemmingen.....	54
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	59
9. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG.....	59
9.1 Maatschappelijke toetsing.....	59
9.1.1 Mondelinge inspraakreacties.....	59
9.1.2 Schriftelijke inspraakreacties.....	60

9.2 Overleg	71
10. GEWIJZIGDE VASTSTELLING	81
10.1 Overlegreactie van de PPC	81
10.2 Ambtshalve reacties.....	81
10.3 Zienswijzen	82

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek
2. Inspraakrapport + inspraakreacties
3. Reacties in het kader van het artikel 10-overleg
4. Brief van 5 oktober 1999 van de gemeente aan de PPC
5. Zienswijzen
6. Hoorzitting zienswijzen
7. Archeologische rapportage
8. Raadsbesluit

figuur 1: ligging plangebied

1. INLEIDING

Vanaf het begin van de jaren '90 zijn diverse (beleids-)notities verschenen waarin een uitbreiding van de stad Goes in zuidelijke richting wordt voorgestaan. Naast de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein De Poel gaat het hierbij specifiek om de realisatie van nieuwe woongebieden. In dit kader is in de afgelopen jaren gebouwd op de locatie Overzuid. Aangezien het einde van de bouwcapaciteit van deze locatie, maar ook van de andere uitbreidingslocatie van Goes (Nieuw-West), in zicht begint te komen, is het -om de continuïteit in de woningbouwproductie te garanderen- gewenst dat een nieuwe locatie tot ontwikkeling wordt gebracht. Om die reden is door de gemeente Goes gestart met de planvorming voor de gronden grenzend aan Overzuid. Voorliggend bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor de hier te verrijzen woonbuurten Ouverture en Aria.

Het plangebied wordt globaal begrensd door het bedrijfsterrein De Poel III en de woonbuurt Goes-Zuid aan de noordzijde en de woonbuurt Overzuid en de 's-Gravenpolderseweg aan de oostzijde. Circa 100 meter zuidelijk van het (doorgetrokken) Pykeswegje ligt de zuidgrens van het plangebied. De westgrens loopt evenwijdig aan, en circa 30 tot 50 meter zuidelijk van, het historische spoorlijntje. In figuur 1 is het bestemmingsplangebied weergegeven. Ten westen van het plangebied zal een uitbreiding van het bedrijventerrein De Poel II plaatsvinden.

De gronden gelegen in het plangebied zijn momenteel bestemd in de bestemmingsplannen "Buitengebied" (1978), "Natuurgebieden" (1992) en de facetherziening van beide plannen (1994). Op het merendeel van de gronden rust nu de bestemming "Agrarische doeleinden". De gemeente Goes is echter gestart met de voorbereiding van een integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. De bestemmingsplangrens van dit plan zal ondermeer op de grens van het voorliggende bestemmingsplan "Ouverture/Aria" worden afgestemd.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 50 hectare. Hier wordt de bouw van maximaal 780 woningen (grondgebonden en appartementen) voorgestaan. Daarnaast biedt voorliggend bestemmingsplan ruimte voor de realisering van een recreatieve groenzone (waarin enkele woningen kunnen worden gerealiseerd) en enkele maatschappelijke voorzieningen (waaronder een multifunctioneel complex waarin bijvoorbeeld een tweetal basisscholen en voorzieningen voor kinderopvang, buitenschoolse opvang en een gymnastieklokaal gevestigd kunnen worden).

Het stedenbouwkundig plan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, wordt in hoofdstuk 5 besproken. Daarvoor komt in hoofdstuk 2 het beleidskader aan de orde, wordt in hoofdstuk 3 de bestaande situatie beschreven en het aspect archeologie behandeld en staan in hoofdstuk 4 de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de stedenbouwkundige planvorming. Hoofdstuk 6 gaat in op de milieu-aspecten van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In de hoofdstukken 8 en 9 komen respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde. Hoofdstuk 10 behandelt tenslotte de wijzigingen die in het door de gemeenteraad vastgestelde

bestemmingsplan zijn doorgevoerd naar aanleiding van reacties op het ontwerp-bestemmingsplan.

figuur 2: Streekplankaart en kaart discussienota Structuurvisie Goes 2030

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komt het provinciale en (boven)gemeentelijke beleid, voorzover deze een ontwikkelingskader voor de planvorming voor de woningbouwlocatie Ouverture/Aria vormen, aan de orde. Enkele van de beleidsplannen zijn momenteel nog in voorbereiding of moeten bestuurlijk nog worden bekrachtigd. Aangezien de gemeente Goes streeft naar een consequent ruimtelijk beleid zijn ook deze plannen in het beleidskader meegenomen.

2.1 Provinciaal en bovengemeentelijk beleid

Streekplan Zeeland (september 1997)

In het streekplan Zeeland is een drietal stedelijke ontwikkelingszones aangewezen: de ontwikkelingszone Vlissingen-Middelburg, de ontwikkelingszone Goes en de ontwikkelingszone Kanaalzone. In de verdere ontwikkeling van de provincie wordt aan deze zones een centrale rol toegekend. Voor de opvang van de bevolkingsgroei, het creëren van nieuwe werkgelegenheid en het in stand houden van het voorzieningenniveau zijn de stedelijke ontwikkelingszones de aangewezen gebieden. De provincie verwacht van de gemeenten gelegen in een stedelijke ontwikkelingszone dat zij een gezamenlijke visie opstellen waaruit blijkt welke ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien en hoe deze ontwikkelingen op elkaar zijn afgestemd.

De provincie staat op het standpunt dat elke kern in principe in de gelegenheid moet zijn om te bouwen voor de eigen lokale woningbehoefte. De stedelijke ontwikkelingszones dienen daarnaast ruimte te bieden ten behoeve van de opvang van het migratie-overschot. De gemeenten binnen een stedelijke ontwikkelingszone dienen gezamenlijk afspraken te maken over aantallen en typen woningen en de spreiding ervan over de kernen.

Regiovisie Ontwikkelingszone Goes

De stedelijke ontwikkelingszone Goes beslaat een gedeelte van het grondgebied van de gemeenten Goes, Kapelle en Borsele. Onder regie van de provincie maken deze gemeenten op dit moment een gezamenlijke regiovisie waarmee zij de groei van woongebieden en bedrijfsterreinen in goede banen willen leiden. Als randvoorwaarde voor de groei stellen de gemeenten dat de verscheidenheid in de ontwikkelingszone behouden moet blijven. Karakteristieke verschillen tussen stad, dorpen en platteland binnen de regio dienen behouden te blijven of versterkt te worden. Goes neemt als centrumstad een prominente positie binnen de regio in. Vanwege haar grootte, de aanwezige voorzieningen, werkgelegenheid en infrastructuur komt deze kern in aanmerking voor de opvang van een substantieel deel van de verwachte groei. De wijze waarop deze groei wordt vormgegeven dient het stedelijke karakter van Goes te versterken.

2.2 Gemeentelijk beleid

Groenstructuurplan Kern Goes 1989 (maart 1990)

In het groenstructuurplan Kern Goes 1989 is een visie in hoofdlijnen op het openbaar groen in de stad neergelegd. In dit plan zijn bepaalde gronden en (groen)elementen aangewezen als deel uitmakende van de hoofdgroenstructuur van de stad.

Binnen de grenzen van het plangebied liggen (gedeeltelijk) twee gebieden die als landschappelijk waardevol zijn aangemerkt. Het gaat ten eerste om een gebied grenzend aan de 's-Gravenpolderseweg waar nog kenmerken van kreekruigen en overgangsgronden aanwezig zijn (dit gebied is buiten de plangrenzen reeds bebouwd (Overzuid). Het tweede als landschappelijk waardevol aangemerkt gebied betreft een gebied rond de Watervlietweg waar nog kenmerken van poelgronden te vinden zijn. Naast deze gebieden vormen enkele wegen, watergangen en groenzones dragers van de hoofdgroenstructuur van de stad. Het gaat hierbij om:

- de oude verbindingswegen 's-Gravenpolderseweg (als een weg gelegen op een kreekrug), Van Hertumweg, Watervlietweg, Poelweg en Pykeswegje (als poelwegen);
- de Groote Waterleiding en de watergangen ten zuidwesten van het stoomtramlijntje Goes-Borsele;
- het parkgebied ten zuiden van de woonwijk Goes-Zuid.

Behoud en versterking van de hoofdgroenstructuur wordt gewenst geacht.

Discussienota Structuurvisie Goes 2030

Vooruitlopend op een structuurvisie voor de stad Goes is een discussienota Structuurvisie Goes (januari 1998) opgesteld. In deze discussienota bezint de gemeente zich over de toekomst van de stad. Aan maatschappelijke groeperingen en burgers wordt de mogelijkheid geboden hierover mee te discussiëren.

In de discussienota zijn door het college van Burgemeester en Wethouders een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd. Zo acht het college het onder meer gewenst dat:

- regionale verschillen worden aangescherpt (in dorpen dient 'dorps' gebouwd te worden, in de stad 'stedelijk');
- de toekomstige woningbouwbehoefte binnen de Goese regio middels relatief kleinschalige plannen, met een beperkte looptijd, wordt ingevuld;
- een compacte, stedelijk stad wordt ontwikkeld.

De beleidsuitgangspunten zijn vertaald naar een ruimtelijke visie. Wat betreft de stadsuitbreiding aan de zuidzijde van de stad wordt gesteld dat deze, naast de stadsuitbreiding Nieuw-West, de komende jaren in een belangrijk deel van de vraag naar traditionele woonmilieus zal voorzien. Daarbij dient, meer dan in het verleden, aandacht geschonken te worden aan de mogelijkheid deze woonmilieus te oriënteren op een stedelijke groenstructuur. Bij de verkaveling en de architectonische invulling van de wijken dient per buurt een gerichte en eenduidige invulling te worden nagestreefd, zodat binnen de wijken een duidelijke differentiatie tussen verschillende buurten ontstaat.

Woningbouwplanning Gemeente Goes voor de periode 1998-2003

De opgave in de volkshuisvesting is aan verandering onderhevig. De traditionele opgave van veel bouwen en het oplossen van de woningnood is volbracht. De vraag van de woonconsument bepaalt nu het aanbod. De woningbouwmarkt is kwantitatief nagenoeg in evenwicht. Daarentegen blijkt dit in kwalitatief opzicht steeds minder het geval. Daardoor is de vraag naar nieuwbouw aanzienlijk. Voldoen aan deze marktvraag zal onherroepelijk leegstand elders tot gevolg hebben. Vandaar dat de gemeente in een planning heeft vastgelegd hoeveel woningen er waar en wanneer moeten worden gebouwd. Daarin is bepaald dat in 1999 op de woningbouwlocatie Ouverture/Aria 60 woningen worden gebouwd en tot 2003 (de horizon van de planning) 80 woningen per jaar.

De woningbouwplanning zal eind 1999 worden uitgebreid tot een kwalitatieve woningbouwplanning. Hiertoe is momenteel een woningmarktonderzoek in Noord- en Midden-Zeeland aan de gang. Deze kwalitatieve planning zal inzichtelijk maken welke woningkwaliteiten moeten worden gebouwd, rekening houdend met de marktvraag en zonder de herstructureringsopdracht te frustreren.

Structuurbeeld Goes-Zuid

Vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan is door de gemeente het Structuurbeeld Goes-Zuid opgesteld. In het structuurbeeld wordt de totaalvisie op de voorgestane ontwikkelingen aan de zuidflank van de stad geschetst. Naast dat hierin de ruimtelijke hoofdlijnen voor de uitbreiding van het bedrijventerrein De Poel II zijn weergegeven, gaat het om de hoofdopzet van de nieuwe woongebieden Ouverture en Aria én de hoofdgroenstructuur van het totale nieuwe stadsdeel. Voorafgaande aan dit Structuurbeeld zijn een set ontwikkelingsrandvoorwaarden door Burgemeester en Wethouders opgesteld die een duurzame ruimtelijke ontwikkeling moeten bewerkstelligen. Deze is als bijlage in het Structuurbeeld opgenomen. De in het Structuurbeeld verwoorde visie komt uitgebreid terug in de hoofdstukken 4 en 5 van deze toelichting. Om herhaling te voorkomen wordt hier niet verder op de betreffende notitie ingegaan.

2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie “Ouverture/Aria” zowel in het provinciale als in het (boven)gemeentelijke beleid past. Hierbij worden wel een aantal voorwaarden aan de nieuwe Goese woningbouwuitbreiding gesteld. Zo dient:

- de woningbouw het stedelijke karakter van Goes te versterken;
- de hoofdgroenstructuur van de stad te worden behouden dan wel te worden versterkt;
- er ‘stedelijk’ en compact te worden gebouwd;
- de woningbouwuitbreiding gefaseerd te worden gerealiseerd (60 woningen in 2000; 80 woningen in elk volgend jaar);
- de ontwikkeling van de woningbouwlocatie afgestemd te worden op de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Poel II;
- het “Structuurbeeld Goes-Zuid” als ruimtelijk kader te fungeren.

figuur 3: Bestaande situatie

3. BESTAANDE SITUATIE

Het gebied ten zuiden van de stad Goes maakt onderdeel uit van de polder Brede Watering bewesten Yerseke. Deze polder is in de twaalfde eeuw ingepolderd en vormt het hart van het voormalige eiland Zuid-Beveland. De nieuwe stadsuitbreiding van Goes (De Poel II, Ouverture en Aria) verrijst in een, vanuit landschappelijk/cultuurhistorisch oogpunt gezien, interessant gebied: hier bevindt zich een overgang van de natte poelgronden (westen) naar de droge kreekrug (noorden/oosten). Op deze hoger gelegen kreekrug is de stad Goes tot ontwikkeling gekomen. Onder de kreekrug was zoet water aanwezig wat akkerbouw en fruitteelt mogelijk maakte. In het bestemmingsplangebied zijn momenteel nog enkele boomgaarden gelegen.

Het laaggelegen poelgebied was oorspronkelijk slecht ontwaterd waardoor het alleen geschikt was als hooi- en grasland. Vanaf de twaalfde eeuw werd het veen gedeeltelijk onder de klei van de huidige polder weggegraven voor de winning van zout en brandstof. Hierdoor werden de hoogteverschillen tussen de kreekruggen en poelgronden vergroot. Er ontstond een kleinschalig, reliëfrijk en 'structuurloos' landschap met veel hagen en heggen. In de jaren zeventig is een omvangrijk landinrichtingsproject uitgevoerd waarbij de ontwatering en de verkaveling van het poelgebied grondig zijn aangepakt. Deze ruilverkaveling heeft het huidige landschap van het plangebied gevormd. De structuur van het landschap is ingrijpend veranderd: de kavels zijn vergroot, de wegen en sloten (gedeeltelijk) rechtgetrokken en door de verbeterde afwatering is meer land als bouwland in gebruik genomen. Veel drinkwaterputten en reliëfrijke graslanden zijn verloren gegaan door egalisatie en verbeterde ontwatering. Echter, langs de historische spoorlijn Goes-Borsele zijn op enkele percelen deze landschappelijk waardevolle relictten nog te vinden.

Het tracé van het historische spoorlijntje vormt momenteel een zeer bepalend element in het uitbreidingsgebied. Zij is deels gelegen op de overgang van de kreekrug naar de poelgronden. Door haar (verhoogde) ligging, omvang, sfeer en functionele attractiewaarde vormt het stoomtramlintje een drager in de Goese zuidflank.

Naast de agrarische gronden valt een deel van het bos-/parkgebied grenzend aan de woonwijk Goes-Zuid in het bestemmingsplangebied. Het groengebied vormt een recreatief uitloophetgebied voor het woongebied. Daartoe wordt het gebied doorkruist door een fiets- en voetpadenstelsel.

In het plangebied is bebouwing momenteel schaars. Zuidelijk van het spoor staat een tweetal schuren. Daarnaast is aan de noordzijde van het spoor aan de Poelweg een (voormalig) fruitteeltbedrijf gevestigd. De woning van dit bedrijf zal worden behouden, evenals twee panden - een monumentale boerderij en een eveneens karakteristieke woning - die aan het Pykeswegje zijn gelegen. De gemeente voert reeds geruime tijd onderhandelingen over verwerving van de bij de boerderij behorende gronden. Indien de gevoerde onderhandelingen niet tot overeenstemming leiden, zal door de gemeente, gelet op de urgentie en noodzaak om tijdig over de betreffende percelen te kunnen beschikken, gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid voor een versnelde onteigeningsprocedure ex artikel 13, lid 1 en artikel 23, lid 3 van de Wet op

de Ruimtelijke Ordening. De gemeente zal zich evenwel blijven inspannen voor een oplossing langs minnelijke weg.

figuur 4: Gefaseerde ontwikkeling

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde “Verdrag van Malta” aangenomen. Dit gaat uit van het principe “de veroorzaker betaalt”: wie in archeologisch interessante grond wil woelen, dient de kosten voor archeologisch onderzoek, etcetera te betalen. In navolging op het verdrag is het provinciale beleid gericht op het bevorderen dat archeologisch onderzoek een vast onderdeel wordt van de planvoorbereiding van ingrepen in en op de bodem (Streekplan Zeeland, 1997). Plannen worden getoetst aan het belang van het behoud van het archeologisch erfgoed en de consequenties voor het archeologisch bodemarchief worden nagegaan.

De Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) heeft een “Indicatieve kaart van archeologische waarden” (IKAW) opgesteld. Deze kaart geeft voor het Nederlandse grondgebied de verwachtingswaarde aan wat betreft het vinden van archeologische resten in de bodem. Uit deze kaart blijkt dat vrijwel het gehele gebied van hoge verwachtingswaarde is voor wat betreft archeologische resten. In overleg met het Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland is door archeologisch adviesbureau RAAP een archeologisch onderzoek in de vorm van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) uitgevoerd.

Hoewel fase D van het gebied niet in het bestemmingsplan is opgenomen, zal deze fase wel archeologisch onderzocht worden. Dit onderzoek zal in maart 2000 worden uitgevoerd. Het onderzoeksrapport heeft derhalve betrekking op de fasen A, B en C. Voor de fasering wordt verwezen naar figuur 4.

Doel van de AAI is het opsporen (karteren) en waarderen van eventuele aanwezige archeologische vindplaatsen.

Het onderzoek omvatte de volgende stappen:

- a. een bureauonderzoek, waarbij voorafgaande aan het veldwerk zoveel mogelijk archeologische, geo(morfo)logische en historisch-geografische gegevens met betrekking tot het onderzoeksgebied werden verzameld en verwerkt;
- b. een karterend onderzoek, dat bestond uit een oppervlaktekartering en een karterend booronderzoek;
- c. het waarderend onderzoek, dat dient om de waarde van de archeologische vindplaatsen te bepalen door de kwaliteit (gaafheid en conservering), omvang, diepte, aard en datering te bepalen.

Binnen het onderzoeksgebied zijn 13 vindplaatsen aangetroffen, waarvan er 5 zijn gelegen binnen het plangebied. Verwezen wordt naar figuur 5. De vindplaatsen vallen uiteen in Romeinse, middeleeuwse en post-middeleeuwse vindplaatsen. Op een aantal vindplaatsen is materiaal uit diverse perioden aangetroffen. De archeologische rapportage is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Uit de rapportage van onderzoeksbureau RAAP volgt dat 3 vindplaatsen als behoudenswaardig zijn te kwalificeren. Het betreft de vindplaatsen 6, 8 en 10. Deze vindplaatsen komen in aanmerking voor planologische bescherming via het bestemmingsplan. Indien behoud niet mogelijk is, komen zij in aanmerking voor een Aanvullend Archeologisch Onderzoek (AAO) in de vorm van proefsleuven, al dan niet gevolgd door een archeologische opgraving. Voor de overige vindplaatsen kan volstaan worden met archeologisch toezicht.

Ten aanzien van de behoudenswaardige vindplaatsen kan de conclusie worden getrokken dat ze – indien men ze allen zou willen behouden – grote consequenties hebben voor de inrichting van het gebied. Aangezien de planvorming ten tijde van het uitvoeren van het

figuur 5: archeologische vindplaatsen

archeologisch onderzoek al in een zeer vergeand stadium verkeerde, heeft de gemeente overleg gevoerd met het Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland hoe met de uitkomsten van het onderzoek in relatie tot het bestemmingsplan zal worden omgegaan. Alle belangen meewegende is in overleg met de Provinciaal archeoloog een driedeling in vindplaatsen aangebracht:

a. Behoudenswaardig: specifieke bestemming 'Archeologische vindplaats'

Vanwege het unieke karakter van vindplaats 10 worden de in deze gronden aange troffen archeologische waarden planologisch beschermd door aan deze gronden de (mede)bestemming "Archeologische vindplaats" toe te kennen. Als gevolg van deze bestemming mag op deze gronden slechts gebouwd worden, indien en voorzover de archeologische waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Alvorens bouwvergunning te kunnen verlenen, dienen Burgemeester en wethouders hieromtrent advies in te winnen van een archeologisch deskundige.

Tevens is aan de bestemming een aanlegvergunningstelsel gekoppeld waarin voor verschillende werken en/of werkzaamheden een aanlegvergunning is vereist. Ook deze vergunning mag slechts verleend worden indien de archeologische waarden van de gronden niet of slechts in geringe mate worden aangetast. Teneinde dit te kunnen beoordelen, dient een archeologisch deskundige te worden gehoord.

b. Behoudenswaardige vindplaatsen: archeologisch toezicht + treffen van technische maatregelen bij het bouwen

Vanwege het vergevorderde stadium van de planvorming is het niet mogelijk c.q. verantwoord om alle behoudenswaardige vindplaatsen als zodanig specifiek te bestemmen. Hierdoor zou de uitvoering en de economische haalbaarheid van het bestemmingsplan onder zeer grote druk komen te staan. Omdat de gemeente grote waarde hecht aan een zorgvuldige behandeling van de archeologische waarden die in de overige behoudenswaardige vindplaatsen zijn gevonden, zullen grondwerkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling van de desbetreffende gronden onder archeologisch toezicht plaats vinden. Dit houdt in dat er in overleg met de aannemer ruimte wordt gecreëerd om archeologische waarnemingen te verrichten zonder dat deze de voortgang van de werkzaamheden ernstig belemmeren. De archeoloog dient ten tijde van de graafwerkzaamheden doorlopend aanwezig te zijn en de betreffende afspraken dienen bij voorkeur in de bestekken te worden vastgelegd. Voor de planning, het opstellen van een plan van aanpak en uitvoering van archeologisch toezicht dient contact opgenomen te worden met de provinciaal archeoloog. Afhankelijk van de resultaten van het archeologisch toezicht zal in overleg met de provinciaal archeoloog bepaald worden welke technische maatregelen genomen dienen te worden teneinde de archeologische waarden niet dan wel zo min mogelijk aan te tasten door het bouwen. Deze voorschriften zullen aan de bouwvergunning gekoppeld worden.

c. Archeologisch toezicht

Voor de overige vindplaatsen wordt uitsluitend archeologisch toezicht aanbevolen.

4. RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

De randvoorwaarden en uitgangspunten voor de (stedenbouwkundige) planvorming voor Ouverture en Aria zijn neergelegd in het “Structuurbeeld Goes-Zuid” en het beslisdocument “Ontwikkelingsrandvoorwaarden Zuid”. Hierna komen de belangrijkste punten uit beide notities kort aan de orde alvorens in hoofdstuk 5 het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woningbouwlocatie wordt toegelicht.

Hoofdopzet

- De nieuwe stadsuitbreiding mag geen geïsoleerd gebied worden. Het ligt tegen de stad aan en moet er een vanzelfsprekend onderdeel van zijn. Het is daarom van belang veelzijdige relaties te ontwikkelen tussen de bestaande stedelijke gebieden en dit uitbreidingsgebied.
- Het plangebied ligt op de overgang van de hoge, droge kreekrug naar de lager gelegen, natte poelgronden. Deze karakteristiek vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe stadsdeel.

Verkeer/mobiliteit

- De stedenbouwkundige opzet moet het gebruik van de fiets stimuleren en het autogebruik zoveel mogelijk beperken. De te ontwikkelen fietsroutes moeten vanzelfsprekende toevoegingen zijn aan het bestaande langzaamverkeersnetwerk van Goes. De principes van “Duurzaam Veilig”, een nieuwe benadering voor de aanpak van de verkeersonveiligheid, vormen aanknopingspunten voor de vormgeving van het woongebied.
- De aanvulling op het stedelijk hoofdwegennet moet een integraal onderdeel vormen van het ontwerp. Ondanks de negatieve effecten van verkeersinfrastructuur vormt het een onlosmakelijk deel van de ruimtelijke opbouw en levendigheid van het gebied. Daarnaast levert het een spectrum van herkennings- en oriëntatiepunten.

Woongebied

- Het stedenbouwkundig ontwerp moet de kaders scheppen voor de totstandkoming van een aantrekkelijke woongebied. Dergelijke gebieden worden onder meer gekenmerkt door een eigen identiteit. Woningen worden voor vele decennia gebouwd. Een hoge ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van het gebouw en de omgeving zijn een vereiste.
- Hoewel de nadruk sterk ligt op laagbouw wordt een grote verscheidenheid en eigenheid in woonmilieus nagestreefd. De woonmilieus moeten zich, regionaal gezien, herkenbaar positioneren tussen het wonen in de stad en het suburbane wonen in de overige kernen van Zuid-Beveland. Dit terwijl op stedelijke schaal een eigenheid moet ontstaan ten opzichte van andere Goese uitbreidingsgebieden. Binnen het nieuwe woongebied zelf zal een differentiatie in woonsferen ruimte moeten bieden voor de vestiging van diverse doelgroepen.
- Bij het ontwerp en de inrichting van de woonbuurten dient extra aandacht te worden besteed aan het aspect sociale veiligheid.
- Vanuit het oogpunt van de volkshuisvesting wordt gestreefd naar een strategische kwalitatieve woningvoorraad. Nieuwbouw dient gericht te zijn op de voorraad waar

grote vraag naar bestaat én via herstructurering moeilijk te realiseren. Flexibiliteit qua planinvulling is daarbij nodig.

Figuur 6: Structuurbeeld Goes-Zuid

Voorzieningen

- Voorzieningen dienen rondom knooppunten van openbaar vervoer en/of fietsverbindingen te worden gerealiseerd. Om de mobiliteit te beperken dienen de voorzieningen geclusterd te worden.
- Gestreefd wordt naar een menging van functies.

Groenstructuur

- Een goed vormgegeven groenstructuur draagt bij aan de leefbaarheid van de stad. In het stedenbouwkundig plan kan zij ingezet worden als structuur- en identiteitbepalend element. Daarnaast vormt de groenstructuur een essentieel onderdeel van de duurzame waterhuishouding van het gebied en is zij drager van de 'stedelijke ecologie'. Versnippering van het groen is om die reden ongewenst.

Milieu-aspecten

- Gestreefd wordt naar het vasthouden van gebiedseigen water en het afkoppelen van het schone regenwater van het vuilwaterriool. Hergebruik van het schone regenwater zal, daar waar mogelijk, worden gestimuleerd. Verder kan het (open) water fungeren als identiteitsdrager van (delen van) de uitbreiding.
- Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt het nationaal pakket "Duurzaam Bouwen" gehanteerd.
- Gestreefd wordt naar de ontwikkeling en realisatie van een gesloten grondbalans.

figuur 7: Ruimtelijke hoofdstructuur

5. HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het stedenbouwkundig plan. De hoofdlijnen van dit plan zijn neergelegd in het “Structuurbeeld Goes-Zuid”. De tekst van paragraaf 5.1 (ruimtelijke hoofdstructuur van het plan) is met name op deze notitie gebaseerd. Vervolgens wordt in paragraaf 5.2 ingezoomd op het woongebied en staat het stratenplan centraal. De functionele aspecten verbonden aan dit plan worden in paragraaf 5.3 beschreven. Tenslotte komen in paragraaf 5.4 de zogenaamde spelregels voor bebouwing aan de orde.

5.1 Ruimtelijke hoofdstructuur van het plan

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt gevormd door een “groen/blauw raamwerk”. Dit raamwerk zorgt zowel voor de verankering van het gebied met de omgeving als voor de interne ordening en samenhang. Het raamwerk is samengesteld uit een aantal structuurlijnen die ieder hun eigen functionele opbouw en verschijningsvorm hebben. Hierbij is essentieel dat elke drager meerdere functies heeft. Zo wordt bijvoorbeeld de ontsluitingsfunctie gecombineerd met de hoofdgroenstructuur en/of de waterhuishouding. Overigens zijn alle routes in het plangebied, omwille van herkenbaarheid en oriëntatie, op één of andere manier aan het ruimtelijke raamwerk gekoppeld. Het raamwerk van het plan bestaat uit een vijftal ‘elementen’: de stoomtramzone, de singel, het noordelijk bosgebied, het entreegebied en de groene oostflank. Deze elementen worden hieronder besproken.

Stoomtramzone

De stoomtramzone vormt met het bosgebied de belangrijkste structuurdrager van het plan. Zij vormt een ruimtelijk en functioneel overgangsgebied tussen het toekomstige bedrijventerrein aan de zuidwestzijde en de nieuwe woonbuurten aan de noordoostzijde. Daarmee heeft deze drager betekenis op stadsdeelniveau. Die betekenis komt specifiek tot uitdrukking in de ruimte die voor deze drager is gereserveerd; de totale breedte ligt rond de 240 meter, waarvan een gedeelte in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein wordt gerealiseerd.

De stoomtramzone vormt bovenal een groene geleiding in het nieuwe stadsdeel. Deze geleiding fungeert, zoals reeds is aangegeven, als ruimtelijk buffer tussen de woon- en werkgebieden. Bovendien levert zij een wezenlijke bijdrage aan de ontwikkeling van de stedelijke ecologie. Daarom is er nauwelijks bebouwing in de zone gepland zodat er veel ruimte is voor (natuurlijk) groen en water. Via deze groen/blauwe drager wordt een verbinding gelegd tussen de groengebieden ten westen en ten zuiden van de woonwijk Goes-Zuid én de (te ontwikkelen) natte zone langs de A58 en het buitengebied zuidelijk van de snelweg. Van de totale stoomtramzone is ruim tweederde deel bestemd voor de ‘groene’ functies, eventueel met een beperkt recreatief medegebruik. Aan de westflank van de stoomtramzone zijn stedelijke functies gesitueerd. Van oost naar west is de stoomtramzone als volgt opgebouwd:

- De hoofdontsluitingsweg voor het nieuwe woongebied van circa 27 meter breed. De verschijningsvorm van de weg is die van een royale laan die in ruimtelijk opzicht onderdeel is van de groene dragerstructuur;

- Een strook van circa 75 meter breed, tussen voornoemde weg en het historische spoorlijntje, met een ecologische betekenis en medegebruik voor recreatie. Recreatie is beperkt tot (onverharde) paden voor wandelaars, fietsers en ruiters. Deze paden liggen bij voorkeur parallel en direct langs de spoorbaan. Hierdoor blijft een vrij brede strook over. Met uitzondering van het noordelijk deel van deze strook, waar twee woningen zijn gepland, is in dit gebied geen bebouwing toegestaan teneinde de ecologische functie van de strook te waarborgen;
- De historische spoorlijn zelf, inclusief de groene taluds en greppels, van circa 20 meter breed. De spoorbaan wordt extensief gebruikt waardoor het als continu element een uitstekende (ecologische) verbinding vormt tussen de stedelijke groengebieden en het buitengebied;
- Een onbebouwde zone van 25 tot 50 meter breed, welke eveneens een ecologische hoofdfunctie zal krijgen en waarin recreatief medegebruik mogelijk is. Hierbij wordt ook gedacht aan de aanleg van (onverharde) paden voor wandelaars, fietsers en ruiters. Deze zone met enkele restanten van de oude poelgronden zal ook een functie krijgen voor de buffering van het hemelwater uit het woongebied. Afhankelijk van het aanbod aan water zal dit deel van de stoomtramzone afwisselend nat of droog zijn. De inrichting van deze zone zal aansluiten op de in dit plandeel gelegen restanten van oude poelgronden. Enkele gelijksoortige percelen die elders in het plangebied niet behouden kunnen worden, worden in deze zone gecompenseerd. Bijkomend voordeel is dat er een aaneengesloten gebied met holle-bolle weiljes ontstaat waardoor bestaande en nieuwe natuurwaarden in samenhang met de rest van de zone zich beter kunnen ontwikkelen;
- Een zone van 50-60 meter breed, waar woonwerkkavels mogelijk zijn. Het woongedeelte is gesitueerd aan de spoorzijde met daarachter het werkgedeelte. Het werkgedeelte grenst vervolgens aan een ontsluitingsweg, die tevens als ontsluitingsweg voor het bedrijfsontwikkelingsgebied De Poel II fungeert. De woonkavels worden ontsloten vanaf de werkkavel. Bestemmingsplan-technisch is ervoor gekozen deze woonwerkzone op te nemen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II";
- De hiervoor genoemde ontsluitingsweg van het bedrijfsterrein zal evenals de ontsluitingsweg van het woongebied voorzien worden van een royaal en groen profiel van circa 20 meter zodat een groene zoom ontstaat tussen de uitbreiding van de Poel II en de woonwerkzone. Evenals de woonwerkzone is de ontsluitingsweg juridisch geregeld in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II".

Voor de bebouwing in de stoomtramzone zijn in paragraaf 5.4 spelregels geformuleerd.

Singel

Het plangebied wordt in de zuidelijke helft doorsneden door een waterloop. Deze waterloop komt vanuit de woonbuurt Overzuid en wordt via het nieuwe woongebied en bedrijventerrein doorgetrokken tot aan de A58. Daar waar de nieuwe watergang het bestemmingsplangebied doorsnijdt ontstaat een wigvormig groengebied. De waterloop heeft een functie in de waterhuishouding. Het groengebied dient ter verfraaiing van de woonomgeving, maar biedt tevens ruimte om in de nabijheid van de hoofdontsluitingsweg een ruimtelijk hoogteaccent, in de vorm van een (woon)gebouw, te creëren. Het nieuwe woongebied wordt door de waterloop en groene wig onderverdeeld in twee woonbuurten: Ouverture en Aria. Daar waar de

singel de stoomtramzone doorkruist wordt een fietspad aangelegd als verbinding tussen de woon- en werkgebieden.

Noordelijk bosgebied

Het bosgebied aan de flank van de woonwijk Goes-Zuid (omgeving Watervlietweg) wordt iets uitgebreid in zuidwestelijke richting tot aan de 'kop' van de stoomtramzone. Zo ontstaat een groene buffer tussen het bedrijventerrein De Poel III en de noordrand van het nieuwe woongebied. Naast de versteviging van de stedelijke ecologische structuur heeft het bosgebied ook een functie voor de stedelijke recreatie. Aanpassing van het routestelsel en de aanleg van voorzieningen als een hertenkamp worden overwogen.

Entreegebied

In nauwe samenhang met de (dichte) groene stoomtramzone en het noordelijk bosgebied is het, in het noorden van het plangebied gelegen, groene en open entreegebied bepalend voor de ruimtelijke hoofdstructuur. Het entreegebied is te typeren als een campus. Er staan enkele gebouwen 'losjes' in de ruimte. Door die ruimte lopen eveneens een aantal langzaam verkeersroutes. De Van Hertumweg wordt als hoofdontsluiting van de woonbuurt Ouverture verlengd, maar ligt ter plaatse van het entreegebied, op de overgang van het open en dichte groen zodat het open gebied niet versnipperd raakt door infrastructuur voor het autoverkeer. Verder wordt de ruimte begrensd door de rond de ijsbaan aanwezige houtopstanden en de bebouwing van de woongebieden.

In het open entreegebied zijn, zoals aangegeven, enkele losse gebouwen geprojecteerd. Door de centrale ligging ten opzichte van de diverse woonbuurten en de goede ontsluitingsmogelijkheden, met name voor langzaam verkeer, is deze locatie bij uitstek geschikt voor de situering van maatschappelijke voorzieningen. In het zuidelijke deel van de campus wordt de bouw van een scholencomplex voorgestaan. Hiervoor wordt een te bebouwen oppervlak van circa 4.500 m² gereserveerd. De school zal grotendeels uit een enkele bouwlaag bestaan, maar om enkele specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld een gymlokaal) mogelijk te maken, kan tot een maximale hoogte van 8,5 meter worden gebouwd.

Verder zijn in het entreegebied andere gebouwde maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Te denken valt aan een buurthuis, groepspraktijk voor (tand)artsen, voorzieningen voor de Brede school/Wijkvoorzieningen etc. Vanwege de sociale controle op de omgeving is ook de bouw van een appartementengebouw toegestaan. Om ruimtelijke redenen is het gewenst in dit gebied een hoogteaccent aan te brengen. Voor dit woongebouw is dan ook een totale bouwhoogte van 21 meter toelaatbaar. Desgewenst kan een combinatie gemaakt worden van woonfuncties op de verdiepingen en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond.

De Groote Waterleiding loopt centraal door dit campusterrein. De bouw van de school is voorzien in het deel ten westen van de watergang pal tegenover de doorsnijding van de stoomtramzone waar een koppeling (voor langzaam verkeer) met het bedrijventerrein wordt gemaakt. Ten zuiden van het schoolgebouw wordt overwogen een vijver te graven met een speeileiland voor de (school)jeugd. Op die manier ontstaat een heldere ruimtelijke begrenzing van de omgeving van de school

en de ruimte nabij het gebouw die in het bijzonder geschikt gemaakt kan worden voor spelende kinderen. De beoogde vijver maakt bovendien op een eenvoudige manier een noodkoppeling mogelijk tussen de Groote Waterleiding en de noordelijke singel van het bedrijventerrein.

Figuur 8: Het voorlopige stratenplan

Groene oostflank

Tussen Overzuid en het nieuwe woongebied ligt een smalle groenzone die in het zuiden verbreedt tot een parkachtige groene ruimte. Het noordelijk deel, gemiddeld 30 – 50 meter breed, vormt een groene geleding tussen de twee woongebieden. Deze geleding voorkomt dat er tussen de 's-Gravenpolderseweg en het historische spoorlijntje een ongedifferentieerde huizenzee ontstaat. Voor een deel van dit gebied zijn inrichtingsvoorstellen reeds besproken met de inwoners van de woonbuurt 'Overzuid'. Dit heeft erin geresulteerd dat in een op de plankaart aangegeven 30 tot 40 meter brede zone geen woonbebouwing opgericht mag worden.

In het zuidelijke, bredere deel van de groenzone staan enkele gebouwen in een parkachtige setting. De monumentale bebouwing aan het Pykeswegje blijft gehandhaafd evenals bijbehorende houtwallen langs de randen van het perceel en de bomen die het 'wegje' ter hoogte van deze locatie begeleiden. In het parkachtige gebied kunnen nog enkele, alzijdige (woon)gebouwen als losse objecten gerealiseerd worden. Het groene, openbare karakter van het gebied dient hierbij wel overeind te blijven. Gedacht kan worden aan de realisering van gestapelde woningbouw (maximaal 2 gebouwen van 5 bouwlagen) en/of grondgebonden woningen zonder omringende tuin (zoals bijvoorbeeld een cluster van patio's). Bebouwing wordt gesitueerd langs bestaande of geplande routes lopend aan de randen van het gebied, zo komt het gewenste groene beeld niet onder druk te staan door versnippering en verstening van het maaiveld. In een zone van circa 40 meter langs de woonbuurt Overzuid mag geen woonbebouwing opgericht worden. Richting de 's-Gravenpolderseweg gaat deze zone over in 30 meter, waar wel woonbebouwing opgericht mag worden doch de bouwhoogte maximaal 3 bouwlagen mag bedragen. Daarnaast kunnen in het oostelijk deel van dit parkgebied in de omgeving van de 's-Gravenpolderseweg als hoogteaccent één of twee gebouwen van 6 à 7 bouwlagen worden geplaatst. Deze bebouwing ondersteunt de secundaire entree van de zuidelijke woonbuurt Aria. Met de groene, parkachtige invulling van de locatie wordt een eerste aanzet gegeven voor de 'herinrichting' van de 's-Gravenpolderseweg (het gedeelte tussen Overzuid en de A58) als parklaan.

5.2 Stratenplan

De ambitie die aan de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe buurt ten grondslag ligt, is om het uiteindelijke ruimtelijke beeld zo veel mogelijk onafhankelijk te laten zijn van de te realiseren architectuur. Hoe meer het stedenbouwkundig plan hier in slaagt des te minder is de noodzaak van een sterke overheidsbemoeienis op de verschijningsvorm van de woningen (die hier overwegend door marktpartijen en particulieren gebouwd zullen worden). Deze benaderingswijze past in het tijdsbeeld waarbij de overheid zich op velerlei fronten terugtrekt en zich concentreert op een aantal zorgvuldig geselecteerde taken. In het geval van dit bestemmingsplan is dat het ruimtelijk functioneel ontwerp én het beheer van de hoofdstructuur en overige openbare ruimten. Dit betekent dat slechts op cruciale plekken in het plan, die mede bepalend zijn voor de kwaliteit van het totale woonmilieu, de gemeente haar invloed uitoefent op de verschijningsvorm van de bebouwing. Gedurende de uitwerking in definitieve verkavelings- en inrichtingsplannen zal overwogen worden of er voor delen van het plan gebruik gemaakt zal worden van een aanvullend instrumentarium zoals bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan.

Daar waar mogelijk wordt ten aanzien van het architectonische beeld zoveel mogelijk keuzevrijheid gegeven aan de markt c.q. de woonconsument. Wel worden uitspraken gedaan over de inrichting van de kavel voor wat betreft de functies, situering en bouwhoogte van gebouwen én ten aanzien van het grensvlak van het publieke en private domein. Middels het verkavelingsplan en het benoemen van woontypologieën kan de gemeente invloed uitoefenen op de voorgestane woningdifferentiatie. Dit in relatie tot volkshuisvestelijke overwegingen die op stedelijk niveau geformuleerd zullen worden.

Het stratenplan voor de woonbuurt vormt een verdere verfijning van het hiervoor beschreven raamwerk. Vanuit het besef dat ook de openbare ruimte (de woonstraten) onderdeel uitmaakt van de duurzame dragers van het woongebied is een eenvoudig maar sterk stratenplan ontworpen. De woonstraten lopen min of meer parallel aan elkaar en zijn opgespannen tussen de stoomtramzone en de groene oostflank. Iedere straat is daarmee gelegen aan of georiënteerd op de groene hoofdstructuurlijnen van het plan. De richting van het stratenplan volgt de natuurlijke afstroomrichting van het water en biedt tevens goede uitgangspunten voor een op de zon gerichte verkaveling.

Het woongebied ligt als het ware in het groen ingebed. Omwille van een sterke eigenheid van de nieuwe buurt zullen de tussenliggende straten groen worden ingericht. Hierbij wordt uitgegaan van een dwarsprofiel van circa 18 meter breed. Dit dwarsprofiel kent een driedeling. Centraal ligt een verharde strook voor de verkeersafwikkeling van circa 6 meter breed. Aan weerszijden van deze strook liggen groenstroken van ieder eveneens 6 meter breedte. In deze groenstroken is ruimte voor boombeplanting en voorzieningen voor de afvoer van het schone regenwater. Hier wordt niet het klassieke beeld van een laan nagestreefd, maar de sfeer van bosstroken. Overwogen wordt een assortiment van 3 tot 5 streekeigen boomsoorten die min of meer willekeurig in de groenstroken zijn geplant. Het maaiveld bestaat uit een bodembedekker of gras. De sfeer van deze royale en groene woonstraten sluit aan bij de sfeer van de groene flanken, en is een essentieel onderdeel van de identiteit van deze stadsrandwijk.

Min of meer haaks op de vijf 'groene' woonstraten van Ouverture zijn één of twee doorsnijdingen gepland. Deze zijn te typeren als stegen. De stegen zijn enerzijds een verfijning in het netwerk van structuren die door het langzaam verkeer gebruikt kunnen worden, waardoor een vergelijkbare maaswijdte van het netwerk ontstaat in de twee hoofdrichtingen van het stedenbouwkundig plan. Anderzijds zijn de stegen geschikt voor de situering van kleinere woningen op eveneens kleine kavels. Door de situering van woningen wordt de sociale controle optimaal ondersteund en bovendien het veel voorkomende probleem van rommelige erfafscheidingen ter plaatse van de doorsteken in de kiem gesmoord. De openbare ruimte heeft een maximale breedte van circa 15 meter en heeft mede door het ontbreken van voortuinen een stenig karakter. Op deze manier ontstaat een helder onderscheid tussen straten en stegen, hetgeen de 'leesbaarheid' van de wijk (lees: de oriëntatiemogelijkheden) ten goede komt.

Zoals eerder is besproken ligt op het grensvlak van het woongebied en de stoomtramzone de hoofdonthoudingsweg. Hier is sprake van een 'klassieke' laan. De laan wordt aan de oostzijde gedeeltelijk begeleidt door bebouwing. Vanaf deze laan wordt eveneens de incidentele en verschoolde bebouwing in de stoomtramzone ontsloten.

5.3 Functionele beschrijving van het plan

Eén van de uitgangspunten van het plan is het in termen van tijdsduur bewerkstelligen van een duurzaam ruimtegebruik. Dit is ook van toepassing op het gebruik en de levensduur van gebouwen. Veel woonwijken zijn puur gericht op het wonen voor het gemiddelde huishouden (het gezin met één of enkele kinderen) waarbij de woning nauwelijks voor ander gebruik (functies) of andere leefstijlen geschikt is. Dit plan biedt, door niet al te beperkende bouw- en gebruiksvoorschriften, ruimte om flexibel en aanpasbaar te bouwen.

Wonen

Het plangebied is grotendeels bestemd voor het wonen. De hier te realiseren woningbouwopgave komt overeen met de voorlopige afspraken die de gemeenten Borsele, Goes en Kapelle hebben gemaakt in het kader van de regiovisie voor de Stedelijke Ontwikkelingszone Goes. De stad Goes kan, volgens afspraak, tot en met 2007 gemiddeld 118 woningen per jaar bouwen. In de woningbouwplanning van de gemeente is dit aantal verdeeld naar de diverse nieuwbouwlocaties. Hierbij is bepaald dat in Ouverture/Aria in 2000 zestig woningen kunnen worden gebouwd en in de hierop volgende jaren tachtig woningen. Aangezien het bestemmingsplan een looptijd heeft van circa 10 jaar bedraagt de plancapaciteit niet meer dan 780 woningen. Momenteel is een marktonderzoek in Noord- en Midden-Zeeland aan de gang. Op basis van de onderzoeksresultaten zal de gemeentelijke woningbouwplanning eind 1999 uitgebouwd worden tot een kwalitatieve woningbouwplanning. Hiermee wordt

inzichtelijk welke woningtypes in het uitbreidingsgebied, rekening houdend met de marktvraag en zonder de stedelijke herstructureringsopdracht te frustreren, dienen te worden gebouwd. Het stedenbouwkundig plan is zo opgezet dat een flexibele invulling met diverse woningtypes mogelijk is. Slechts op enkele locaties en langs bepaalde routes is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een bepaald woningtype gewenst en is dit in de voorschriften vastgelegd. Door de wijze waarop de openbare ruimte zal worden vormgegeven (zie de voorgaande paragraaf) en de spelregels die aan de bebouwing worden gesteld (zie de volgende paragraaf), wordt ruimtelijke kwaliteit afgedwongen en kan de architectonische vormgeving en woningtypes relatief worden vrijgelaten.

Andere gebouwde functies

In een aantal zones binnen het plangebied is nadrukkelijk ander gebruik dan alleen wonen mogelijk:

- In het noordelijk deel van de groenzone aan de oostzijde van het spoor zijn twee woningen toegestaan. Bij deze in groen ingebedde woningen zijn passende, op het (recreatief) publiek gerichte functies van beperkte omvang mogelijk. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een theetuin, beeldentuin, galerie, kantoor aan huis, etc.
- Langs de hoofdonthoudingsweg kunnen kleinschalige bedrijfsunits met een kantoor-/woonachtige uitstraling zich vestigen (eventueel in combinatie met een (boven)woning). De kantooractiviteiten zijn van dusdanig beperkte omvang dat zij niet in strijd zijn met het locatiebeleid.

- Op de begane grondvloer van het in de groene wig geprojecteerde (appartementen)gebouw zijn eveneens bedrijfsactiviteiten die zich goed verhouden tot de woonfunctie toelaatbaar.
- In de open ruimte van het entreegebied is de bouw voorzien van een multifunctioneel complex met twee basisscholen, kinderopvang en gymlokaal. Het medegebruik van de velden van de ijsbaan is voor buitenschoolse activiteiten ruimtelijk eenvoudig te organiseren.

figuur 9: principe-dwarsprofielen

ren. Vanwege de uitstekende bereikbaarheid van deze locatie wordt een verdere concentratie aan maatschappelijke voorzieningen - in combinatie met het scholencomplex - nagestreefd. Hierbij valt te denken aan buitenschoolse kinderopvang, een buurthuis, tandartsenpraktijk en dergelijke.

- In het zuidelijke deel van de groene oostflank zijn enkele monumentale panden gelegen. Ondergeschikt aan de woonfunctie kunnen in deze panden op het (recreatief) publiek gerichte functies (waaronder horeca en detailhandel) zich vestigen. De genoemde functies zijn enkel toegestaan indien met respect met het culturele erfgoed wordt omgegaan, de verkeersaantrekkende werking beperkt blijft en de inrichting van het bij de monumenten behorende perceel dusdanig is dat het groene karakter van een boerenerf (passend in de parkachtige omgeving) gewaarborgd blijft.
- De 's-Gravenpolderseweg is een stedelijk invalsweg. De geplande doorgaande route voor langzaam verkeer (lopend vanaf het ziekenhuis via het nieuwe woongebied naar het centrum) kruist, ter plaatse van het Pykeswegje, deze weg. Gebouwen geplaatst in de 'oksel' 's-Gravenpolderseweg/Pykeswegje kunnen de entree tot het nieuwe stadsdeel markeren. Gezien de hoge geluidsbelasting vanwege wegverkeer zijn in de zone langs de 's-Gravenpolderseweg geen geluidsgevoelige functies toegestaan. In de gebouwen die langs deze weg zijn voorzien kunnen enkel bedrijfsunits zich vestigen.

Binnen het plangebied zijn geen detailhandelconcentraties toegestaan om concurrentie met het wijkcentrum van Goes-Zuid te voorkomen. Via een 'Staat van bedrijfsactiviteiten', die in de voorschriften van dit plan is opgenomen, wordt afgedwongen dat zich voordoende initiatieven voor bedrijfsactiviteiten binnen het woongebied zich verhouden tot de woonfunctie.

Natuur en extensieve recreatie

Het woongebied wordt ingebed in een groen raamwerk. Dit groene raamwerk is een drager van de stedelijke ecologie en vormt een recreatief uitloopgebied voor haar omgeving. Diverse fiets- en wandelroutes doorkruisen ten behoeve van de laatstgenoemde functie de verschillende groenzones. Met name aan weerszijden van het toeristische spoorlijntje lopen enkele van deze recreatieve routes. Aan de zuidwestzijde van het spoor gaan zij door een open gebied van minimaal 25 meter breedte. Dit gebied heeft mogelijk tevens een betekenis voor de waterhuishouding van de nieuwe stadsuitbreiding en zal, in dat geval, mogelijk afwisselend nat zijn dan wel droog staan.

Het recreatief groengebied direct aan de noordzijde van het spoor is, in tegenstelling tot de strook ten zuiden van het spoor, meer bosrijk en besloten. Qua karakter wordt hier aangesloten bij het reeds aanwezige bosgebied noordelijk van het nieuwe woongebied. De groene stoomtramzone, bestaande uit een gevarieerd milieu, verbindt het noordelijk bosgebied met de geplande natte zone langs de A58 en met het buitengebied. Zij vormt, in het zuidelijke stadsdeel, de ruggengraat van de stedelijke ecologie.

Bij de woningen, die incidenteel in de zone aan de noordzijde van het spoor zijn toegestaan, is de exploitatie van op het recreatief publiek gerichte functies (waaronder in beperkte mate detailhandel en horeca) mogelijk. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de aanwezigheid van een beeldentuin, theetuin en galerie. Ook

in de monumentale bebouwing langs het Pykeswegje zijn op het recreatief publiek gerichte functies toegestaan. Deze bebouwing gaat onderdeel uitmaken van het aan de zuidzijde van Overzuid gelegen parkachtige gebied. Extensieve recreatie, natuur en stedelijke uitloop zijn in het nieuwe uitbreidingsgebied nauw met elkaar verweven.

figuur 10: verkeersstructuur

Speelvoorzieningen

In een aantal gebieden in het nieuwe stadsdeel is nadrukkelijk de mogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van speelvoorzieningen. Hiermee wordt bedoeld op speelvoorzieningen voor kinderen en jongeren van verschillende leeftijdscategorieën. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn een speeltuin, een Jongeren Ontmoeting Plaats (J.O.P.), een trapveld, een basketbalvoorziening, een skatevoorziening. De speelvoorzieningen zullen zodanig worden ontworpen dat ze in de loop der jaren mee kunnen groeien met de groep jeugd.

Verkeer

Het verkeer kan onderverdeeld worden in drie vervoersvormen: gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer. De gehanteerde principes van deze vormen van vervoer worden achtereenvolgens uiteengezet.

Gemotoriseerd verkeer

De doorgetrokken Van Hertumweg ontsluit de nieuwe woongebieden. Deze hoofd-ontsluitingsweg loopt tussen de stoomtramzone en de woongebieden in, en sluit uiteindelijk op de 's-Gravenpolderseweg aan. De weg verzamelt het gemotoriseerde verkeer vanuit de woonstraten. In de hoofdontsluitingsweg wordt een 'knip' aangebracht. Ouverture is daardoor voor gemotoriseerd verkeer enkel vanuit het noorden en Aria enkel vanuit het zuiden, vanaf de 's-Gravenpolderseweg, bereikbaar.

De hoofdontsluitingsroute, die onderdeel uitmaakt van de belangrijkste structuurdrager, wordt voorzien van een zeer breed profiel. De rijbaan wordt aan weerszijden begeleid door een ruim 9 meter brede groenstrook waarin grote bomen zijn geplant. De ontsluitingsweg krijgt hiermee het karakter van een laan. Deze 'laan' wordt aan de oostzijde begrensd door ruime (woon)panden, die geschikt zijn voor bijvoorbeeld beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

De overige wegen in het nieuwe woongebied zijn van een lagere orde in de verkeersstructuur (woonstraten, stegen of paden). In de vorige paragraaf is uitgebreid bij het voor deze straten voorgestane beeld (en zo ook het profiel) stilgestaan.

Langzaam verkeer

De gemeente stimuleert actief het fietsverkeer. Om die reden is ook het nieuwe uitbreidingsgebied voorzien van een fijnmazig net van langzaam verkeersroutes. Ten opzichte van de genoemde gebiedsontsluitingsweg, waarbij het autoverkeer eerst naar de rand van het woongebied wordt gebracht, lopen deze routes direct en centraal door het gebied.

De verkeersstructuur is zo opgezet dat in principe alle wegen geschikt zijn voor langzaam verkeer. Op enkele plaatsen worden aparte voorzieningen voor fietsers gemaakt. De doorgetrokken Van Hertumweg wordt deels begeleid door een vrijliggend fietspad. Komend vanaf het centrum 'splitst' ter hoogte van het bestaande bosgebied dit fietspad zich in een pad richting het bedrijfsterrein en een pad richting de nieuwe woonbuurten. Het eerste fietspad kruist het stoomtramlintje en sluit aan op de in het bedrijventerrein geplande singel. Het tweede pad ontsluit de maatschappelijke voorzieningen in het entreegebied en de woonbuurten Ouverture en Aria. Aan de noordzijde van het woongebied wordt tevens voorzien in een koppeling van de nieuwe langzaam verkeersroutes (lopend in de richting van de maatschappe-

lijke voorzieningen en het bedrijventerrein De Poel II) met bestaande langzaam verkeersroutes komend vanuit Overzuid en Oostmolenpark. Het entreegebied vormt daardoor een knooppunt in het fijnmazige netwerk van routes voor het langzaam verkeer.

De langzaam verkeersroutes zijn overwegend gekoppeld aan het in paragraaf 5.1 beschreven raamwerk. In de diverse groenzones worden fiets- en voetpaden aangelegd. Op enkele plaatsen kruisen de langzaam verkeersverbindingen het spoor.

Openbaar vervoer

De haalbaarheid van een buslijn door het nieuwe stadsdeel is zeer discutabel. In de planopzet wordt echter wel de mogelijkheid geboden om een bus te laten rijden via de doorgetrokken Van Hertumweg. Voor de 'knip' in deze gebiedsontsluitingsweg, tussen Ouverture en Aria, kan voor bussen een uitzondering worden gemaakt. Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met nieuwe vormen van openbaar vervoer (zoals bijvoorbeeld collectieve elektronische vervoerssystemen, buurtbusjes en telefoontaxi's) die zich, in tegenstelling tot particulier gemotoriseerd verkeer, vrij tussen woon- en werkgebieden kunnen bewegen.

5.4 Spelregels voor bebouwing

Woongebied

Goes realiseert aan de rand van de stad een nieuw woongebied. Ondanks comfortabele, snelle langzaam verkeersroutes naar het centrum zullen in de praktijk geen autovrije woonbuurten ontstaan. Het is reëel te veronderstellen dat bijna ieder huishouden over minstens één auto zal beschikken. In nieuwbouwwijken legt met name de geparkeerde auto een sterke claim op het ruimtelijk beeld en de openbare ruimte. Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan voor Ouverture en Aria is dat de auto's van de buurtbewoners én de auto's van bezoekers zoveel mogelijk op het eigen erf geparkeerd worden. Tevens worden verspreid door de woonbuurt enkele parkeerterreintjes aangelegd, waar aanvullende capaciteit voor bezoekers aanwezig is. Hierdoor wordt de invloed van het 'blik' op het straatbeeld zoveel mogelijk beperkt.

In aansluiting op de ontworpen dwarsprofielen zijn voor de inrichting van de kavels gelegen aan de woonstraten de volgend set aan spelregels geformuleerd:

- Alle woningen gelegen aan woonstraten hebben een voortuin met een diepte van minimaal 7 meter. Dit is een maat waarbij de typering 'tuin' nog tot zijn recht komt. De voortuinen leveren een wezenlijke bijdrage aan het beoogde ruimtelijke beeld van de openbare buitenruimte.
- Uitgezonderd eventueel aaneengebouwde woningen dienen alle grondgebonden woningtypes te beschikken over gemiddeld 2 parkeerplaatsen op de eigen kavel. Vrijstaande garages en carports worden daarom 12 meter uit de weggrens gesitueerd.
- De woningen in de woonstraten hoeven niet in een strakke rooilijn gebouwd te worden. De voorgevel dient tussen de 7 en de 12 meter uit de weggrens te worden geplaatst.

- De woningen die gesitueerd zijn aan de woonstraten en de buurtontsluiting mogen gebouwd worden in 3 lagen waarbij de maximale bouwhoogte de 9 meter niet mag overschrijden. Via een vrijstelling zijn eventueel 4 bouwlagen (hoogte: maximaal 12 meter) toegestaan. De woningen bestaan altijd tenminste uit 2 bouwlagen.
- De afstand tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ofwel minimaal 3 meter aan weerszijden of 3 meter aan één zijde waarbij aan de andere zijde op de perceelsgrens is gebouwd. Voor de aaneengebouwde woningtypes (de rijtjeswoningen) geldt dit natuurlijk niet. De zijgevel van de hoek- c.q. geschakelde woning dient wel minimaal 2 meter uit de perceelsgrens te worden gebouwd.
- De straten die grenzen aan het noordelijk entreegebied en de groene wig (gelegen in het zuidelijk plandeel) worden bij voorkeur projectmatig ontwikkeld (bijvoorbeeld één architect per straat). Hierdoor ontstaat over de totale lengte van de straat een gevelwand die getypeerd kan worden als een architectonische ensemble. Voor deze woningen geldt tevens dat de overgang van privé naar openbaar aan de voortuinzijde wordt vormgegeven door een laag tuinmuurtje.

Voor woningen die gebouwd worden aan de stegen gelden de volgende regels:

- De woningen mogen gebouwd worden in 2 lagen en worden bij voorkeur projectmatig ontwikkeld.
- De woningen hebben geen voortuinen en grenzen direct aan de steeg.
- Op het eigen kavel is ruimte voor 1 parkeerplaats. Het overige gemotoriseerde bestemmingsverkeer vindt parkeerplaatsen in of aan de woonstraten.

Voor de gebouwen die georiënteerd zijn op de hoofdontsluitingsweg gelden de volgende regels (uitgezonderd de te handhaven woning van het voormalige fruitteelt-bedrijf):

- De woningen en/of bedrijfsruimten zijn aaneengebouwd of geschakeld.
- Op de kavel is ruimte voor 3 parkeerplaatsen.
- Per blok worden de eenheden bij voorkeur projectmatig ontwikkeld (bijvoorbeeld één architect), zodat er sprake is van een architectonische samenhang.
- Voortuinen variëren van 5 tot 10 meter diepte en de overgang van openbaar naar privé wordt gemarkeerd door een laag tuinmuurtje.
- De bebouwing bestaat uit minimaal 3 en maximaal 4 bouwlagen, waarbij de maximale bouwhoogte 12 meter bedraagt.

In de groene wig kan één gebouw worden gerealiseerd. Hierbij worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Het (appartementen)gebouw zal in de (noordwest)hoek van de kruising van de watergang met de hoofdontsluitingsweg worden geplaatst.
- Het gebouw vormt een hoogteaccent in het woongebied en bestaat uit 6 à 7 bouwlagen. Het bebouwde oppervlak bedraagt maximaal 850 m².
- Bij de plaatsing van het gebouw ten opzichte van de hoofdontsluitingsweg dient een zodanige afstand in acht te worden genomen dat het doorgaande laankarakter de weg niet wordt verstoord.

Binnen een zone van 30 (Ouverture) – 40 (Aria) meter van de woonwijk Overzuid kunnen geen gebouwen ten behoeve van woondoeleinden opgericht worden.

Stoomtramzone

Voor de bebouwing in de stoomtramzone wordt een onderscheid gemaakt in het gebied ten westen en ten oosten van het spoorlijntje. In dit bestemmingsplan wordt enkel ingegaan op

figuur 11: spelregels voor bebouwing

de spelregels voor de bebouwing in het oostelijk deel. Het gedeelte ten westen van het spoorlijntje wordt geregeld in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II".

Ten oosten van de spoorlijn zijn in het noordelijk gedeelte van de groenzone twee woningen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- Percelen worden uitgegeven in eenheden van minimaal 7.500 m².
- Van het perceel is 65% aan te merken als boskavel, 30% als tuinkavel en 5% als bouw-kavel.
- De hoogte van de bebouwing bedraagt maximaal 9 meter.
- De bebouwing wordt minimaal 20 meter uit de perceelsgrenzen gebouwd.
- Het bebouwde oppervlak van het perceel bedraagt maximaal 5%;
- De bebouwing op het kavel dient geconcentreerd opgericht te worden in een rechthoek met een oppervlakte van 1225 m², waarvan de langste zijde maximaal 35 meter zal bedragen;
- Het inrichtingsplan voor een perceel dient getoetst te worden door een landschapsarchitect, alvorens bebouwing mag worden opgericht.

Entreegebied

- In het entreegebied (de campus) kunnen maximaal vierzijdige gebouwen worden gerealiseerd. Het gaat om drie gebouwen voor maatschappelijke functies (waaronder een scholencomplex) en één woongebouw. Het open transparante karakter van de ruimte dient daarbij gewaarborgd te blijven. De combinatie van diverse functies binnen één gebouw verdient de voorkeur.
- Een woongebouw zal worden ingezet als ruimtelijk hoogteaccent om de toegang tot het nieuwe stadsdeel te markeren. De hoogte bedraagt maximaal 21 meter en het bebouwd oppervlak maximaal 900 m². De begane grond kan eventueel worden ingevuld met maatschappelijke voorzieningen.
- De bouwhoogte van de gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen bedraagt maximaal 8,50 meter en het bebouwd grondvlak van ieder gebouw zal niet meer dan 4.500 m² bedragen.
- De gebouwen worden op een dusdanige afstand tot de hoofdontsluitingsweg geplaatst dat het doorgaande laankarakter niet wordt aangetast.

Zuidoostelijk parkgebied (groene oostflank)

- De monumenten gelegen in het zuidoostelijk parkgebied zullen worden behouden. Daarnaast kunnen in dit gebied enkele,zijdige gebouwen worden opgericht. Voorwaarde hierbij is dat het openbare parkachtige karakter overeind blijft (het openbaar toegankelijke gebied loopt door tot aan de gevels).
- Langs de 's-Gravenpolderseweg kunnen als hoogteaccent (markering van de toegang tot het nieuwe stadsdeel) één à twee gebouwen worden gerealiseerd van ieder maximaal 7 bouwlagen en ieder een oppervlakte van maximaal 850 m². De afstand van deze gebouwen tot de openbare weg bedraagt minimaal 15 meter. Er zijn geen bijgebouwen toegestaan.
- In het overige parkgebied kunnen maximaal 2 woongebouwen (niet-grondgebonden woningen, gestapelde woonvormen) worden gerealiseerd. Hierbij bedraagt de maximale bouwhoogte van ieder gebouw 5 lagen en het maximale bebouwde oppervlak 850 m². Er zijn geen bijgebouwen toegestaan. In het verlengde van de zone in het woongebied, kunnen binnen een zone van 40 meter

langs de woonbuurt Overzuid geen woongebouwen gerealiseerd worden. Richting de 's-Gravenpolderseweg versmalt deze zone tot 30 meter, waar wel woongebouwen opgericht mogen worden, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 bouwlagen mag bedragen. In plaats van de genoemde woongebouwen kunnen enkele (clusters van) grondgebonden 'parkwoningen', zoals patiowoningen, kwadrantwoningen, etcetera gebouwd worden. Per woning geldt een maximaal bebouwd oppervlak van 150 m².

- Alle gebouwen worden zo gesitueerd dat ze eenvoudig te bereiken zijn vanaf de straten die langs de randen van dit plandeel liggen. Dit om versnippering van het groene maaiveld door extra infrastructuur te voorkomen.
- Binnen een afstand van 25 meter van de monumentale bebouwing mag de hoogte van de woongebouwen niet meer dan 3 bouwlagen bedragen.

6. MILIEU-ASPECTEN

In verband met de leefbaarheid van het nieuwe woongebied is het gewenst om bij de planontwikkeling de diverse milieu-consequenties in beeld te brengen. In dit hoofdstuk wordt in dit kader ingegaan op de aspecten geluidhinder, bufferzone, bodemgesteldheid, waterhuishouding en natuurcompensatie.

6.1 Geluidhinder

Wegverkeerlawaaï

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de wegas ligt. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Woonstraten

De woonstraten binnen de buurten Ouverture en Aria worden aangelegd als woonerf of 30 km per uur gebied. Volgens de systematiek van de Wgh bezitten deze wegen geen zone en kan daarom een nader akoestisch onderzoek achterwege blijven.

Hoofdontsluitingsweg

De maximum snelheid op de hoofdontsluitingsweg zal 50 km per uur gaan bedragen. Beide woonbuurten zullen vanaf deze, aan de zuidostrand van het woongebied gelegen, verkeersverzamelweg worden ontsloten. Ter hoogte van de groene 'wig', die een scheiding vormt tussen Ouverture en Aria, zal echter een 'knip' voor het personenautoverkeer worden aangebracht. Ouverture is daardoor voor de externe verkeersafwikkeling aangewezen op de Van Hertumweg en Aria op de 's-Gravenpolderseweg.

Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een gedeeltelijke ontwikkeling van de zuidelijke woonbuurt Aria. Ouverture zal volledig worden ontwikkeld tot een totale omvang van circa 315 woningen. Indien wordt uitgegaan van maximaal 5 autoritten per woning per etmaal zal de verkeersintensiteit op het drukste (noordelijke) deel van de hoofdontsluitingsweg 1575 mvt/etmaal bedragen.

Middels rekenmethode 1 is voor de hoofdontsluitingsweg de geluidsbelasting op 10 meter uit de wegas berekend. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze minder dan 50 dB(A) bedraagt (voor nadere details en gebruikte gegevens voor de berekening wordt verwezen naar bijlage 1). Binnen 10 meter van de wegas zijn geen woningen of andere geluidgevoelige functies gepland. Nader akoestisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

Nansenbaan

In de (verre) toekomst zal de huidige Nansenbaan worden doorgetrokken tot aan de 's-Gravenpolderseweg. Gezien de toekomstige functie van de doorgetrokken 'baan' als gebiedsontsluiting is een geluidszone te verwachten. De toekomstige verkeersbelasting op deze weg en de exacte ligging van de weg is momenteel echter onbekend. Daardoor is de geluidsbelasting op het geplande woongebied niet vast te stellen. De doorgetrokken Nansenbaan zal ter zijner tijd zo worden vormgegeven (geluidsarm asfalt, zo nodig geluidwerende voorzieningen) dat de geluidsbelasting op geluidgevoelige functies (zoals het wonen) de 50 dB(A)-grens niet zal overschrijden.

's-Gravenpolderseweg

De 50 dB(A)-contour van de 's-Gravenpolderseweg ligt op 55 meter uit de as van de weg (zie bijlage 1). De geluidszone van deze weg beslaat gedeeltelijk het plangebied. In de voorschriften van dit plan is bepaald dat binnen de op de plankaart aangegeven zone geen geluidgevoelige functies worden gesitueerd.

A58

De geluidszone van de A58 beslaat een klein gedeelte van het bestemmingsplangebied (zie bijlage 1). In dit gedeelte van het plangebied is een agrarische bestemming van kracht, waarbinnen geen gebouwen opgericht mogen worden.

Opgemerkt wordt dat de woonbuurt Aria, nu geheel buiten de geluidszone van de A58 gelegen, in de toekomst verder in zuidelijke richting zal worden uitgebreid. Langs de rijksweg zullen dan geluidswerende voorzieningen worden getroffen om de geluidsbelasting op het woongebied terug te dringen.

Spoorweglawaaai

De historische spoorlijn Goes-Borsele doorsnijdt het plangebied. Volgens de Wet Geluidhinder zijn alleen die spoorwegen gezoneerd die zijn aangegeven op de kaart behorend bij het Besluit geluidhinder spoorwegen¹. Aangezien de historische spoorlijn niet op de betreffende kaart is aangegeven, kan een nader akoestisch onderzoek achterwege blijven. Overigens heeft de stoomtram uitsluitend een recreatieve functie en zal de milieuhinder in de praktijk beperkt zijn.

6.2 Bedrijfshinder

Het plangebied grenst aan het bedrijventerrein De Poel. Dit terrein zal aan de zuidwestzijde van de historische spoorlijn verder worden uitgebreid. In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II" dat gelijktijdig met voorliggend plan in voorbereiding is, is een milieuzonering opgenomen. Op dit bedrijventerrein worden uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1, 2 en 3 toegelaten². Zogenaamde A-

¹ Verwezen wordt naar het Besluit geluidhinder spoorwegen, artikel 1 lid 1 sub c.

² Indeling in milieucategorieën volgens de publicatie "Bedrijven en milieuzonering", Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 1999

inrichtingen (geluidszoneringsplichtige bedrijven) zijn geheel van vestiging op het nieuwe bedrijventerrein uitgesloten.

In het recreatief groengebied, de strook grenzend aan de noordzijde van het spoor, zijn twee woningen toegestaan. Omdat de afstand van deze woningen tot het bedrijventerrein kleiner is dan 100 meter is aan de noordzijde van het plangebied in het verlengde van de Woonwerkzone een zone opgenomen waarin uitsluitend bedrijven zijn toegelaten in de milieucategorieën 1 en 2. Dit zijn bedrijven met een milieu-uitstraling van maximaal 30 meter.

Verder wordt hier opgemerkt dat ook in de, buiten de plangrenzen gelegen, woonwerkzone enkel bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. De hinderzone van de betreffende bedrijfsactiviteiten is zodanig klein, dat deze de woonfunctie niet 'bijt'. Ook elders in het woongebied zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten (behorend tot de laagste milieucategorie en opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten) in beperkte mate toegestaan.

6.3 Bufferzone

Het bestemmingsplangebied grenst gedeeltelijk aan het buitengebied. In verband met het provinciale milieubeleid moet als richtlijn rekening worden gehouden met een aangrenzende bufferzone van 100 meter. Binnen deze zone moet (nieuwvestiging van) agrarische bebouwing uitgesloten worden.

Op de agrarische gronden grenzend aan het geplande woongebied rust momenteel de bestemming "Agrarische doeleinden, klasse B (AB)". Er is geen bestaande agrarische bebouwing in de 100 meter brede zone aanwezig. Nieuwvestiging is volgens de vigerende juridische regeling (de facetherziening van de bestemmingsplannen "Buitengebied" en "Natuurgebieden"), middels een wijzigingsbevoegdheid, echter wel mogelijk. Om die reden is in voorliggend plan voorzien in een bufferzone met de bestemming "Agrarische doeleinden, zonder bebouwing (A(z))". Hierdoor wordt het oprichten van nieuwe bebouwing uitgesloten. Er mogen binnen deze bestemming slechts "andere bouwwerken van geringe afmetingen" worden gebouwd.

6.4 Bodemgesteldheid

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Het merendeel van de gronden zijn onderzocht op de aanwezigheid van enige vorm van bodemverontreiniging. Uit de plaatsgevonden onderzoeken kwam naar voren dat de betreffende gebieden overwegend schoon zijn. Slechts op enkele plaatsen is een lichte vorm van verontreiniging aangetroffen. Zonodig zullen de gronden door de gemeente gesaneerd worden. De niet onderzochte kavels zullen op korte termijn deel uitmaken van een verkennend bodemonderzoek. Gezien het historisch gebruik (akkerbouwland) van deze kavels is echter geen (noemenswaardige) bodemverontreiniging te verwachten.

figuur 12: Watersysteem

6.5 Waterhuishouding

Gestreefd wordt naar een afkoppeling van het 'schone' regenwater van het vuilwaterriool. Via een nader te bepalen transportsysteem wordt het schone regenwater afkomstig van daken en straten in het woongebied naar de zone ten zuidwesten van de historische spoorlijn (tussen het spoor en de woonwerkkavels) geleid. Vervolgens wordt het wateroverschot vanuit dit gebied via singels, die door het nieuwe bedrijventerrein lopen, naar de natte zone langs de A58 getransporteerd. Pas indien het niet anders kan, zal het water afkomstig uit het *uitbreidingsgebied* het stedelijk gebied 'verlaten' en zal het vanuit de natte zone via poldersloten naar de Westerschelde worden geleid. Op deze wijze wordt het 'schone' water volledig gescheiden van het vuilwatersysteem en zo lang mogelijk vastgehouden in het nieuwe stadsdeel (figuur 12).

De Groote Waterleiding zorgt voor de waterafvoer van het *bestaande stedelijke gebied* naar de Oosterschelde. Deze primaire waterloop zal worden gehandhaafd. De gemeente zal in overleg treden met het waterschap over de aanleg van natuurvriendelijke oevers.

Overigens is het benodigde waterbergende vermogen nog niet exact gekwantificeerd. In ruimtelijke opzet is hiermee echter veel ruimte voor gereserveerd.

6.6 Ondergrondse infrastructuur

Evenwijdig aan de historische spoorlijn is enerzijds een gastransportleiding gelegen, anderzijds een rioolpersleiding. Beide leidingen hebben consequenties voor de inrichting en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplangebied.

Gastransportleiding

Aan de noordzijde van de historische spoorlijn is, op een afstand van een circa 13 meter van het spoor, een gastransportleiding gelegen, die de specifieke bestemming "Transportleidingen" heeft gekregen. Deze ('40 bar-')leiding, met een diameter van 6 inch (150 millimeter), wordt geëxploiteerd door de N.V. Nederlandse Gasunie. Voor deze leiding zijn bepaalde richtlijnen van kracht. Zo worden er bij voorkeur geen bestemmingen die voorzien in het regelmatig verblijf van personen binnen de zogenaamde toetsingsafstand van 20 meter gerealiseerd. Echter, in het onderhavige geval is het (op grond van de leidingspecificaties) mogelijk om op kortere afstand te bouwen. Hieraan moeten wel technische, planologische en/of economische overwegingen ten grondslag liggen die de noodzaak van een kortere bebouwingsafstand aantonen. De bebouwingsafstand tot het hart van de leiding bedraagt dan minimaal 4 meter. Binnen deze afstand zijn bovendien, uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering, geen werkzaamheden toegestaan die het gastransport in gevaar brengen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het aanbrengen van verhardingen, ophogingen, ontgrondingen, graafwerkzaamheden (anders dan het normale spit- en ploegwerk), het aanbrengen van diepwortelende beplanting en het indrijven van voorwerpen in de grond. Vanwege het leidingbelang worden genoemde activiteiten, over een strook van 8 meter (boven het hart van de leiding), aan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld.

Overigens ligt de gastransportleiding binnen de bestemming “Recreatief groengebied (RG)”. Zodoende is er sprake van een dubbelbestemming. Binnen de bestemming “Recreatief groengebied” is slechts in differentiatievlak RG1 woonbebouwing toegestaan. In de voorschriften van dit plan is bepaald dat deze bebouwing op een afstand van minimaal 20 meter uit de bestemmingsgrens dient te worden gesitueerd. De betreffende leiding ligt op circa 3 meter uit deze grens. De afstand tussen bebouwing en leiding bedraagt daardoor altijd minimaal 17 meter. De voorgeschreven bebouwingsvrije zone van 4 meter ten opzichte van het hart van de leiding wordt, aan de oostzijde van de leiding, dan ook ruimschoots in acht genomen. Aan de westzijde beslaat de bebouwingsvrije zone deels de bestemming “Toeristische spoorweg”. Binnen deze bestemming kunnen geen gebouwen worden opgericht. Tevens is binnen deze bestemming eveneens een aanlegvergunningenstelsel opgenomen die ongewenste activiteiten uitsluit. Bij de inrichting van het recreatieve groengebied (aanplanten van groen, de aanleg van fiets-/voetpaden, e.d.) zal van de gastransportleiding rekenschap worden gegeven. Ook binnen de bestemming “Transportleidingen” is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Rioolpersleiding

Op een afstand van ongeveer 25 meter zuidelijk van de historische spoorlijn ligt een rioolpersleiding met een doorsnede van 100 centimeter. Ook deze leiding valt binnen de bestemming “Transportleidingen”. Deze persleiding is in beheer bij het Waterschap. Over een strook met een breedte van 7 meter (boven het hart van de leiding) is momenteel een zakelijk recht gevestigd. In de directe omgeving van de persleiding is het verboden om activiteiten uit te voeren die de toegankelijkheid en de goede werking van de leiding belemmeren of beperken. Hierbij moet gedacht worden aan het oprichten van gebouwen, het aanbrengen van verhardingen, ontgrondingen en dergelijke. Deze activiteiten worden momenteel, zoals aangegeven, reeds privaatrechtelijk uitgesloten. De rioolpersleiding is echter gelegen in de bestemming “Recreatief groengebied (RG)”. Ook hier is derhalve sprake van een dubbelbestemming.

Uit oogpunt van eenduidigheid is besloten om het in de bestemming “Transportleidingen”, opgenomen aanlegvergunningenstelsel ook voor de 7 meter brede zone boven het hart van de rioolpersleiding van toepassing te verklaren.

Opgemerkt wordt dat de persleiding in differentiatievlak 3 van de bestemming “Recreatief groengebied” is gelegen en dat bebouwing binnen dit vlak is uitgesloten. Bij de aanleg van langzaam verkeersverbindingen door de strook dan wel waterhuishoudkundige voorzieningen (zoals in paragraaf 5.4 is beschreven) zal met de ligging van de persleiding rekening worden gehouden.

6.7 Natuurcompensatie

Eén perceel gelegen langs de historische spoorlijn is in het streekplan Zeeland aangemerkt als “agraris gebied van ecologische betekenis” (beheersgebied). In het bestemmingsplan “Natuurgebieden” (1992) is het betreffend perceel, en enkele nabijgelegen percelen, voorzien van de passende bestemming “Landschappelijk waardevol agrarisch gebied”. In dit bestemmingsplan is echter ook aangegeven dat deze landschappelijk waardevolle gronden in de naaste toekomst onderdeel uit

zullen gaan maken van de stadsuitbreiding Goes-Zuid. Hierbij is gesteld dat het de intentie is om de percelen zoveel mogelijk in de huidige staat te doen opgaan in de groenzone die de woon- en werkgebied van elkaar zal scheiden.

In het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woninguitbreiding wordt aan weerszijden van de historische spoorlijn voorzien in een groen en recreatief gebied. Dit groengebied zal worden 'opgespannen' tussen het noordelijk bosgebied en de natte zone die langs de A58 is gepland. Het gaat daarmee integraal onderdeel uitmaken van de stedelijke hoofdgroenstructuur. De landschappelijk waardevolle percelen blijven in de voorgestane stedenbouwkundige opzet merendeels in tact. Enkele gelijksoortige percelen die elders in het plangebied niet behouden kunnen worden, worden in deze zone gecompenseerd. Bijkomend voordeel is dat er een aaneengesloten gebied met holle-bolle weiljes ontstaat waarop bestaande en nieuwe natuurwaarden, in samenhang met de rest van de zone zich beter kunnen ontwikkelen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om, ten gunste van een heldere ruimtelijke structuur, een smalle strook van het als beheersgebied aangewezen perceel te benutten voor de realisatie van de woonwerkzone. Aantasting van dit perceel (in de breedterichting) wordt gecompenseerd door een versterking van de natuurwaarden van het gebied langs het spoor (lengterichting). Vormen de als landschappelijk waardevol aangewezen percelen momenteel geïsoleerde landschappelijke relictten in het buitengebied, door realisatie van het groene raamwerk gaan zij (merendeels) onderdeel uitmaken van een groter (en daardoor sterker) geheel.

In de voorschriften van dit bestemmingsplan is bepaald dat aan weerszijden van het spoor een strook onbebouwd blijft. Aan de zuidzijde van het spoor, het gedeelte waar het huidige beheersgebied in is gelegen, betreft het een strook met een breedte van circa 25 meter. Deze strook krijgt betekenis in de waterhuishouding van het woongebied (open waterberging). Op deze wijze wordt de openheid van het gebied duurzaam gegarandeerd. Op de gronden aan de noordzijde van het spoor kan incidenteel bebouwing worden opgericht, mits deze is geplaatst op een landschappelijk vormgegeven kavel. De afstand van deze bebouwing tot het spoor bedraagt tenminste 20 meter. Bij de inrichting van het recreatieve groengebied zullen de bestaande natuurwaarden zoveel mogelijk in acht worden genomen en waar mogelijk versterkt. Het recreatieve groengebied staat in directe verbinding met de natte zone van het werklandschap langs de A58, zoals die is benoemd in het "Structuurbeeld Goes-Zuid" en is vastgelegd in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II". Deze beide elementen van de ruimtelijke hoofdstructuur van het nieuwe stadsdeel vormen tevens de dragers van het stedelijke ecologische systeem.

Overigens is in de bestemming "Toeristische spoorlijn" van dit bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hiermee worden de natuurwaarden van het (in het vigerende bestemmingsplan als "Spoorwegdoeleinden tevens landschappelijk van belang" aangewezen) spoor gewaarborgd.

7. PLANBESCHRIJVING

7.1 Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een globaal eindplan. Dit betekent dat, ter bevordering van de flexibiliteit, aan de diverse gronden in dit plan relatief ruim omschreven bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zijn toegekend. De woningbouwuitbreiding is onderverdeeld in enkele deelgebieden (ruimtelijke eenheden). Per deelgebied is in een specifieke beschrijving in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur van het desbetreffende gebied geschetst. De mate van gedetailleerdheid van de beschrijvingen in hoofdlijnen varieert per bestemming.

De bij dit plan behorende plankaart bestaat uit twee bladen, namelijk:

1. een bestemmingsplankaart: dit is de feitelijke plankaart, waarop naast de bestemmingen en de planbegrenzing, ondermeer de verfijningen ten opzichte van de hoofdbestemming door middel van differentiatievlakken zijn aangegeven;
2. een kaart waarop de gebieden zijn aangegeven die zijn aangewezen ex artikel 13, lid 1 WRO.

7.2 Toelichting op de bestemmingen

De planvoorschriften vallen in drie hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk I bevat de algemene en technische bepalingen, hoofdstuk II regelt de bestemmingen en hoofdstuk III omvat de overige bepalingen.

I. Algemene en technische bepalingen

Begripsbepalingen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning (artikel 3)

Om misbruik van de bouwvoorschriften te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Aanwijzing ex artikel 13, lid 1 WRO (artikel 4)

Een deel van de gronden binnen het plangebied dat ontwikkeld zal worden, is nog niet in eigendom van de gemeente. Om de mogelijkheid open te houden deze gronden via een versnelde procedure te kunnen onteigenen, is hiervoor een aanwijzing opgenomen waarmee wordt aangegeven dat de verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht.

II. Bestemmingsbepalingen

Woongebied (artikel 5)

Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd tot “Woongebied”. Binnen deze bestemming wordt hoofdzakelijk de ontwikkeling van woningbouw voorgestaan. In een 30 – 40 meter brede zone langs de woonbuurt Overzuid is geen woningbouw toegestaan. In geringe mate is binnen deze bestemming ook bedrijvigheid toegestaan, voorzover deze voorkomt in de bij het voorschrift behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Hierin staan uitsluitend die vormen van bedrijvigheid die passen binnen een woongebied, namelijk bedrijven die vallen in de milieucategorie 1 van de in de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” opgenomen basiszoneringslijst (VNG, geheel herziene uitgave 1999).

Met betrekking tot de bebouwing zijn afstandsmaten opgenomen ten opzichte van de weggrens en zijdelingse perceelsgrenzen. Verder zijn hoogtematen opgenomen en voor een specifiek op de kaartbijlage ‘Ruimtelijke hoofdstructuur’ aangegeven hoogteaccent is een maximale oppervlaktemaat bepaald. De verschillende maten zijn afgestemd op de stedenbouwkundige uitgangspunten die in de beschrijving in hoofdlijnen zijn geschetst en in hoofdstuk 5 van deze toelichting uitgebreid zijn verwoord.

Ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bijgebouwen is in het artikel een vrijstellingsbevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders opgenomen.

Recreatief groengebied (artikel 6)

In het plangebied zijn twee ‘delen’ bestemd tot “Recreatief groengebied”, namelijk het noordelijk bosgebied en een zone tussen het te ontwikkelen woongebied en het te ontwikkelen bedrijfsgebied. In laatstgenoemde zone is het bestaande stoomtramlintje geïntegreerd. Binnen de bestemming “Recreatief groengebied” ligt de nadruk op het ontwikkelen van groengebieden waar extensieve vormen van recreatie zijn toegestaan. Om versnippering van deze gebieden te voorkomen is slechts incidenteel bebouwing, onder bepaalde voorwaarden ten aanzien van afmetingen van de bebouwing en de inrichting van de kavel, toegestaan. Ten oosten van het stoomtramlintje worden in de groenzone twee woningen toegelaten.

Ten aanzien van de toegelaten woningen is in een vrijstellingsbepaling geregeld dat de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten en/of ondergeschikte vormen van detailhandel en/of horeca in de woning en/of bijgebouwen is toegestaan mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Binnen de bestemming “Recreatief groengebied” zijn een gastransport- en een rioolpersleiding gelegen. Deze hebben een specifieke bestemming “Transportleidingen” gekregen.

Gemengd gebied (artikel 7)

Het noordelijk entreegebied is bestemd tot “Gemengd gebied” (differentiatievlak GG1). Binnen dit differentiatievlak zijn in een groene setting maximaal één apparte-

mentengebouw en drie gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Tevens is een gebouwtje ten behoeve van de functie 'speelvoorzieningen' toegestaan. Ter bescherming van het groene karakter van het entreegebied is een maximaal bebouwingspercentage voor dit gebied opgenomen en zijn de gebouwen aan een maximum oppervlaktemaat gebonden. Verder zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot afstandmaten tot de weggrens en de hoogte van de gebouwen. Het appartementengebouw vormt een ruimtelijk hoogteaccent in het gebied.

Het oostelijke deel van het nieuwe woongebied is ten zuiden van de bestaande wijk Overzuid eveneens bestemd tot "Gemengd gebied" (differentiatievlak GG2). In een parkachtig landschap zijn binnen deze bestemming bijzondere woontypologieën toegestaan (parkwoningen, patiowoningen, gestapelde woningbouw). In een op de plankaart aangegeven zone is geen woningbouw toegestaan. In het verlengde van deze zone is uitsluitend bebouwing toegestaan met een bebouwingshoogte van maximaal 3 bouwlagen. In de twee op de plankaart aangegeven monumentale panden is, ondergeschikt aan de woonfunctie, detailhandel en horeca toegestaan.

Langs de 's-Gravenpolderseweg kan een hoogteaccent in de vorm van één à twee gebouwen worden gerealiseerd. Binnen de, op de plankaart aangegeven, geluidszone van deze weg zijn kleinschalige bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, toegestaan. Geluidsgevoelige functies (zoals woningbouw) zijn hier uitgesloten.

Toeristische spoorweg (artikel 8)

De historische spoorlijn (het stoomtramlijntje) is bestemd als "Toeristische spoorweg". Binnen deze bestemming kunnen enkel andere bouwwerken worden opgericht. In het artikel is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen, die de aanwezige natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de 'spoordijk' beschermt.

Agrarische doeleinden (artikel 9)

In het bestemmingsplan is voorzien in een bufferzone. Binnen de hiervoor opgenomen bestemming "Agrarische doeleinden" zijn enkel andere bouwwerken toegestaan. Het aanleggen van een boomgaard binnen een afstand van 50 meter van het woongebied en het aanleggen van een waterbassin is aan een aanlegvergunning gebonden. Het aanleggen van een waterbassin (voorzover geen bouwwerk zijnde) of het gebruik van de grond als opslagplaats voor bagger en grondspecie is niet toegestaan. Wel toelaatbaar is het plaatsen van tijdelijke kweektunnels tot een hoogte van maximaal 1,20 meter. Tot een hoogte van maximaal 2 meter kunnen deze 'tunnels' middels een vrijstelling worden toegestaan.

Transportleidingen (artikel 10)

Binnen het plangebied zijn een gastransportleiding en een rioolpersleiding gelegen. Voor deze leidingen is een passende bestemming "Transportleidingen" opgenomen. Er is sprake van een dubbelbestemming. Binnen de bestemming "Transportleidingen" zijn, ter bescherming van de leidingen, bouwvoorschriften vanwege andere bestemmingen opgenomen. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Archeologische vindplaats (artikel 11)

Binnen het plangebied zijn 5 vindplaatsen aangetroffen. Uit de rapportage van onderzoeksbureau RAAP volgt dat 3 vindplaatsen als behoudenswaardig zijn te kwalificeren. Vanwege het unieke karakter van vindplaats 10 (zie figuur 5) is in overleg met het Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland besloten deze vindplaats een specifieke bestemming 'Archeologisch vindplaats' te geven. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 van de toelichting.

Omdat de gronden met de bestemming 'Archeologische vindplaats' zijn gelegen binnen andere bestemmingen is sprake van een dubbelbestemming. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is bij het verlenen van een bouwvergunning bepaald dat een archeologisch deskundige gehoord dient te worden omtrent de vraag of de archeologische waarden voldoende worden ontzien en of er eventueel technische voorwaarden getroffen dienen te worden.

Tevens is voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen teneinde te voorkomen dat de aanwezige waarden onevenredig worden aangetast.

III. Overige bepalingen

Vrijstellingen (artikel 12)

In artikel 12 zijn een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het bouwen van 'nutsgebouwtjes', beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen, beperkte overschrijdingen van de voorgeschreven hoogtematen én het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde hoogte.

Gebruiksbeperkingen (artikel 13)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik in strijd met de bestemming. Lid 2 bevat de zogenaamde 'toverformule', door middel waarvan vrijstelling van het gebruiksverbod kan worden verleend voor die gevallen waarin een strikte toepassing van het verbod zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Overgangsbepalingen (artikel 14)

Artikel 14 betreft de overgangsbepalingen met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor niet wordt vergroot.

Faseringsregeling (artikel 15)

In artikel 15 is de woningbouwfasering juridisch vastgelegd. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat de ontwikkeling van het woongebied in de pas loopt met de gemaakte regionale afspraken én het provinciale beleid op dit gebied.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 16)

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

Slotbepaling (artikel 17)

De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam “Voorschriften bestemmingsplan Ouverture/Aria”.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Conform artikel 9 Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is. Verwezen wordt naar de exploitatieopzet die als losse (vertrouwelijke) bijlage bij het plan is gevoegd.

9. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

9.1 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 gedurende de periode van 17 mei 1999 tot en met 13 juni 1999 op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen, waarbij informatie kon worden ingewonnen. Gedurende deze periode zijn 9 schriftelijke inspraakreacties bij Burgemeester en Wethouders ingediend. Op 2 juni 1999 is een inspraakbijeenkomst georganiseerd. In bijlage 3 is het inspraakrapport opgenomen.

9.1.1 Mondelinge inspraakreacties

Voor een volledige weergave van de mondelinge reacties op het bestemmingsplan verwijzen wij naar het inspraakrapport dat als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Voor zover de reacties tijdens de inspraakavond zijn beantwoord, verwijzen wij eveneens naar het inspraakrapport.

Commentaar:

1. De bewoners van Overzuid zijn bezorgd dat de beloofde groengordel tussen hun wijk en de nieuwe woonbuurt niet aangelegd, of in afgeslankte vorm aangelegd zal worden.
2. De bewoners van de wijk Overzuid hebben bezwaren tegen de bebouwingsmogelijkheden in het GG2 gebied. Vooral de hoogbouw in dit parkgebied stuit op bezwaren, terwijl ook de onduidelijkheid omtrent de exacte locatie daarvan als problematisch wordt ervaren. Hoogbouw zal de privacy van de bewoners van de rand van Overzuid aantasten. Sommige bewoners hebben principiële bezwaren tegen elke vorm van bebouwing in het parkgebied.

Reactie:

1. Vewezen wordt naar de beantwoording tijdens de inspraakbijeenkomst en naar de reactie op het schriftelijke commentaar van de heren J. van Wirdum en A. Wisse namens de bewoners van de Mahlerlaan en de Verdilaan.

2. Omdat het verkavelingsplan op dit moment nog niet gereed is, is het nog niet mogelijk om de exacte locatie van de hoogbouw weer te geven. Het streven is erop gericht om in de groene oostflank een parkachtige groene ruimte te creëren, waarin enkele gebouwen als losse objecten opgericht kunnen worden. Bebouwing wordt gerealiseerd langs bestaande of geplande routes lopend aan de randen van het gebied, zo komt het gewenste groene beeld niet onder druk te staan door versnippering en verstening van het maaiveld. Door laagbouw zou dit beeld onder druk komen te staan, doordat dan meer bebouwde oppervlakte nodig is. Van het parkachtige concept zou dan weinig tot niets overeind blijven. Door te kiezen voor beperkte hoogbouw (vijf bouwlagen), wordt verstening van het parkgebied voorkomen. Ook wordt de aanleg van het park financieel juist mogelijk door de daarin opgenomen (hoog)bouwmogelijkheden.

Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat in een zone van 30 meter langs de wijk 'Overzuid' uitsluitend hoofdgebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3 bouwlagen zijn toegestaan. Door het opnemen van deze afstand en de bestaande weg tussen Overzuid en Ouverture/Aria is volgens het gemeentebestuur geen sprake van een nadelige invloed op de bestaande bebouwing.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan zodanig vastgesteld dat langs de bestaande woonbuurt Overzuid een 40 meter brede zone is opgenomen waar geen woonbebouwing is toegestaan en in het verlengde hiervan een 30 meter brede zone waar uitsluitend hoofdgebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3 bouwlagen zijn toegestaan.

9.1.2 Schriftelijke inspraakreacties

De heer P.L.J. Fondse
Kastanjestraat 73
4462 VB GOES
Brief van 6 maart 1999

Commentaar:

1. Inspreker maakt bezwaar tegen het doortrekken van de Van Hertumweg op de in het plan voorgestelde wijze. Naast een toename van de verkeersbewegingen, betekent dit een enorme aantasting van de groenbuffer die momenteel Goes-Zuid tot een mooi geheel maakt.
Inspreker stelt voor om de meanderende Watervlietweg als ontsluitingsweg te verbreden.
2. Door de planning van twee scholen zal naast een woonfunctie ook een vervoersfunctie ontstaan, die grote verkeersdruk zal opleveren.
3. Inspreker meent dat in het GG1- gebied de huidige toestand zoveel mogelijk gewaarborgd dient te worden. Woondoeleinden, maatschappelijke voorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen horen in dit gebied niet thuis.

Reactie:

1. Voor de ontsluiting van de nieuwe woongebieden is vanuit verkeerstechnisch oogpunt gekozen voor het doortrekken van de bestaande Van Hertumweg. De manier waarop deze weg wordt doorgetrokken staat indicatief aangegeven op de bestemmingsplankaart. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om, weliswaar in geringe mate, af te wijken van de indicatief aangegeven ligging. In verband met de gehanteerde bestemmingsplanvorm, namelijk een globaal eindplan, is dit zeer belangrijk. Met name vanwege het feit dat de verschillende bestemmingsgebieden nog tot in detail verkaveld dienen te worden. Het aansluiten bij de bestaande Watervlietweg kan ongewenste beperkingen opleveren bij het verkavelen van de bestemming "Gemengd gebied" waar een campusontwikkeling wordt voorgestaan.

Er is bewust gekozen om niet het huidige tracé van de Watervlietweg als hoofd-ontsluitingsroute te hanteren. Redenen hiervoor zijn:

- verlenging van de Van Hertumweg als ontsluiting van het nieuwe woongebied kan zo gecombineerd worden met een (verkeersveilige) ontsluiting van het bestaande woongebied Goes-Zuid
- het voorgestelde tracé ligt zuidelijker dan de Watervlietweg waardoor er een groter aaneengesloten bosgebied overblijft
- de Watervlietweg kan na doortrekking van de Van Hertumweg zijn functie voor autoverkeer verliezen en omgebouwd worden als route voor uitsluitend langzaam verkeer.

2. Uiteraard zal door het bouwen van twee nieuwe scholen en de realisatie van een nieuw woongebied het aantal vervoersbewegingen toenemen. Voor de bestaande woonbuurt Goes-Zuid zal dit nauwelijks hinder opleveren omdat zowel de huidige Van Hertumweg als de geplande doortrekking op voldoende afstand ligt van de bestaande woningen. Door de aanleg van directe, aantrekkelijke en veilige routes voor langzaam verkeer zijn de scholen goed bereikbaar per fiets. De noodzaak van het halen en brengen van kinderen per auto is om veiligheidsredenen niet aanwezig. Met dergelijke maatregelen wordt geprobeerd verkeersaantrekkende werking van de scholen te beperken. Om een soepele en veilige verkeersdoorstroming te waarborgen zijn aan de Van Hertumweg reeds verkeerstechnische voorzieningen, in de vorm van een rotonde getroffen.

3. In nauwe samenhang met de (dichte) groene stoomtramzone, het noordelijk bosgebied en de groengordel tussen de buurten Zuid en Overzuid is het, in het noorden van het plangebied gelegen, groene en open entreegebied bepalend voor de ruimtelijke hoofdstructuur. Het entreegebied (GG1) is te typeren als een campus en daarmee uitdrukkelijk een onderdeel van de groene ruimten. Er staan enkele gebouwen 'losjes' in de ruimte. Door de centrale ligging ten opzichte van de diverse woonbuurten en de goede ontsluitingsmogelijkheden voor langzaam verkeer is deze locatie bij uitstek geschikt voor de situering van enkele maatschappelijke voorzieningen. Deze zullen zo veel mogelijk geïntegreerd worden in de bestaande groenstructuur.

Het GG1 gebied is een autovrije/autoluwe ruimte. Bij de daadwerkelijke inrichting zal rekening gehouden worden met bestaande groenelementen.

De heer A.J. Wisse
Mahlerlaan 23

4462 KD GOES

Brief van 11 januari 1999

Commentaar:

Inspreker vestigt de aandacht op enige zaken uit de media die meegenomen dienen te worden bij de ontwikkeling van Goes Zuid. Hij gaat in op de wateroverlast tijdens het najaar van 1998, de ontwikkeling van natuurgebieden die als verbindingszones dienen te fungeren voor vogels en allerlei andere dieren, de snelle ontwikkeling van het bedrijventerrein, het ondersteunen van het sportbeleid in Goes en het voornemen om in de toekomst niet meer na kantooruren in het ziekenhuis van Zierikzee te opereren, wat een goede bereikbaarheid voor het ziekenhuis in Goes met zich dient mee te brengen.

Met de alternatieve invulling beoogt inspreker de volgende doelstellingen te realiseren:

1. In stand houden van een gebied dat een belangrijke natuurwaarde heeft zoals we dit kennen uit het verleden (stukje poellandschap).
2. Zoveel mogelijk de bestaande groengebieden laten bestaan.
3. Terrein waar de grilligheid van de natuur (wateroverlast) kan worden opgevangen.
4. Groengebieden aan elkaar aansluiten om de vogels en dieren een natuurlijk leefgebied te geven.
5. Woonomgeving met op korte afstand een gebied waar men kan wandelen in een rustige omgeving.
6. Goede accommodaties voor sportbeoefening.
7. Bedrijfsterrein pas voorbij spoorlijn als er echt geen alternatief is.
8. Betere bereikbaarheid ziekenhuis.

Deze doelstellingen meent inspreker doormiddel van het volgende alternatief te bereiken:

- a. Uitvoer geven aan bouwplan aan Verdilaan + doortrekken fietspad naar Pykesweg, eventueel met daarnaast wandelpad.
- b. Aanleg op- en afrit vanaf de A58 aan de 's-Gravenpolderseweg.
- c. Uitvoer van het bouwplan Ouverture tot aan de sloot van het weiland
- d. De gracht vanaf de Bachlaan doortrekken rondom dit plan.
- e. Gebied hier rondom niet aanpassen, eventueel in de toekomst bestemming boomgaard en akkerbouw wijzigen in weilanden met milieuvriendelijke exploitatie.
- f. Spoorlijn als scheidingslijn houden tussen woon/natuurgebied en bedrijfsterreinen.
- g. Ten oosten van de 's-Gravenpolderseweg gebied tot Jachtse bos ook bestemming natuurgebied geven.

Reactie:

Aan de basis van de totstandkoming van het bestemmingsplan Ouverture/Aria ligt het door de gemeenteraad vastgestelde structuurbeeld Goes-Zuid. In dit structuurbeeld zijn de randvoorwaarden opgenomen waarmee bij het opstellen van het bestemmingsplan rekening is gehouden. Ten aanzien van de door inspreker gestelde doelen kan het volgende worden opgemerkt:

1. In de jaren zeventig is een omvangrijk landinrichtingsproject uitgevoerd waarbij de ontwatering en de verkaveling van het poelgebied grondig zijn aangepakt. Deze ruilverkaveling heeft het huidige landschap van het plangebied gevormd. De structuur van het landschap is ingrijpend veranderd: de kavels zijn vergroot, de wegen en sloten (gedeeltelijk) rechtgetrokken en door de verbeterde afwatering is meer land als bouwland in gebruik genomen. Veel drinkputten en reliëfrijke graslanden zijn verloren gegaan door egalisatie en verbeterde ontwatering. In dit jonge landschap zijn nauwelijks meer natuurlijke of historisch-landschappelijke kwaliteiten van enige omvang aanwezig die als aangrijpingspunt voor de hoofdstructuur van het nieuwe stadsdeel kunnen fungeren. Echter, langs de historische spoorlijn Goes-Borsele zijn op enkele percelen nog landschappelijk waardevolle relictten te vinden. Met deze landschappelijk waardevolle elementen is bij de stedenbouwkundige invulling van het nieuwe plangebied zoveel mogelijk rekening gehouden. Juist tussen de spoorlijn en de woonwerkstrip is een aaneengesloten open groengebied zonder bebouwing gepland waarin bestaande geïsoleerde fragmenten van het poellandschap geïntegreerd worden in een groter geheel.
2. Het plangebied is nu een buitengebied. Over een tweetal decennia is het echter een stedelijk gebied. In dat nieuwe stadsdeel is natuurlijk ook behoefte aan (stedelijk) groen. Bestaande bruikbare groenelementen zijn als aangrijpingspunt gehanteerd voor het ontwerp van een nieuwe aaneengesloten omvangrijke stedelijke groenstructuur. Dit betekent niet dat alle bestaande groenelementen onaangetast zullen kunnen blijven. Uitgangspunt bij de stedenbouwkundige invulling is om versnippering van het groen te voorkomen. De groenstructuur van het stadsdeel moet aansluiten op de bestaande groenstructuur van de stad en de groenstructuur van het buitengebied.
3. Aan de waterhuishouding zal ook bij de verdere uitwerking de nodige aandacht besteed worden. Gestreefd wordt naar een duurzaam integraal waterbeheersysteem. In de laaggelegen, van oorsprong natte poelgronden is ruimte gereserveerd voor veel oppervlakteberging in de vorm van open waterpartijen. Het duurzaam integraal waterbeheersysteem zal technisch nog verder uitgewerkt moeten worden. Het is echter één van de belangrijkste items bij de opzet van het nieuwe stadsdeel.
4. Onder 2 is reeds aangegeven dat één van de uitgangspunten bij de stedenbouwkundige invulling is het voorkomen van versnippering van het groen. De groenstructuur van het stadsdeel moet aansluiten op de bestaande groenstructuur van de stad en de groenstructuur van het buitengebied. Hierdoor wordt de groenstructuur drager van de 'stedelijke ecologie'. Met name de stoomtramzone zal hierin een vooraanstaande rol spelen.
5. In de diverse groenzones die het plangebied kenmerkt worden fiets- en voetpaden aangelegd. De groene randen van het plan fungeren als uitlooptgebied van de woonbuurten.
6. Binnen het differentiatievlak 'Gemengd gebied 1' bestaat de mogelijkheid om bebouwing op te richten ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Volgens de begripsomschrijving kunnen dit ook voorzieningen zijn op het gebied van sport- en recreatie. Verder wordt in het kader van de planontwikkeling ook gewerkt aan het verbeteren van de recreatieve voorzieningen tussen Zuid en Overzuid. Daarnaast wordt onderzocht of in de groene hoofdstructuur van het plan voorzieningen voor 'skaters' aangelegd kunnen worden.
7. Het bedrijfsterrein komt ten zuidwesten van de stoomtramzone.

8. Uiteraard is de bereikbaarheid van het ziekenhuis een belangrijk aandachtspunt. Voor wat betreft de bereikbaarheid per fiets worden in het plan maatregelen voorgesteld.

Ten aanzien van het voorgestelde alternatief kan het volgende gesteld worden:

- a. Aan plan Verdilaan zal verder uitvoering gegeven worden. Het fietspad vanuit de wijk Overzuid wordt doorgetrokken tot het Pykeswegje. Voor wat betreft de termijn waarop dit kan plaatsvinden, is nog overleg met grondeigenaren nodig.
- b. Rijkswaterstaat, de beheerder van de A58 streeft in principe naar zo min mogelijk aansluitingen op een snelweg. De gemeente verkent momenteel de mogelijkheden om ter hoogte van de 's-Gravenpolderseweg een afslag van en naar de A58 te realiseren. De gemeente, Rijkswaterstaat en het ziekenhuis hebben inmiddels een eerste overleg gehad.
- c. De druk op de Goese woningmarkt is enorm. Momenteel is er een grote vraag naar bouwgrond. Teneinde aan de vraag te kunnen voldoen, kan de gemeente niet volstaan met een bouwplan tot aan de sloot. De keuze omtrent plaats en omvang van nieuwe woningbouwlocaties zijn niet aan de orde binnen dit plan. Het zijn afwegingen die op een ander schaalniveau gemaakt worden. Het bestemmingsplan is slechts een uitwerking van die planologische keuzen.
- d. De bestaande waterloop uit de wijk Overzuid wordt in het nieuwe plangebied doorgetrokken en mondt uit in een singel die doorloopt tot het werklandschap in het bedrijfsgebied. De voorgestelde koppeling met de Groote Waterleiding is milieutechnisch niet gewenst.
- e. Verwezen wordt naar de reactie onder c. De doorgetrokken waterloop zal worden ingepast in een wigvormig groengebied.
- f. Hieraan is in het bestemmingsplan tegemoet gekomen.
- g. Het gebied ten oosten van de 's-Gravenpolderseweg valt buiten het plangebied.

**Brief van de heren Jan van Wirdum en Anton Wisse
namens de bewoners van de Mahlerlaan en de Verdilaan
Mahlerlaan 19 en 23
4462 KD Goes
Brief van 8 juni 1999**

Commentaar:

De ecologische hoofdgroenstructuur, waarop de insprekers uitkijken is in het nieuwe bestemmingsplan niet opgenomen. Deze groenstructuur heeft een belangrijke natuurwaarde. Tijdens de aankoop van bouwgrond is insprekers toegezegd dat er ten westen van de woonwijk een ecologische hoofdgroenstructuur van 50 tot 80 meter breed zou komen. Deze zone moet een blijvende ecologisch waardevolle strook zijn tussen de woonwijken in.

Insprekers pleiten ervoor genoemde hoofdgroenstructuur in het bestemmingsplan op te nemen. In deze ecologische hoofdgroenstructuur dient bebouwing niet toegestaan te worden, zodat de ecologische waarde voor flora en fauna blijvend gewaarborgd is.

Reactie:

In de doeleindenomschrijving van de bestemming “Woongebied” en “Gemengd gebied” is opgenomen dat de gronden onder meer bestemd zijn voor de aanleg van groenvoorzieningen. In de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming “Gemengd gebied” is dit nader gepreciseerd doordat is opgenomen dat ten oosten van het nieuwe woongebied en ten zuiden van de bestaande woonbuurt Overzuid een bos- en parkgebied wordt ontwikkeld dat een functie heeft als ruimtelijke geleidingszone. Deze passage is eveneens toegevoegd aan de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming “Woongebied”. Op voorschriftenkaart 1 ‘Ruimtelijke hoofdstructuur’ is deze zone globaal aangegeven.

Aangezien de voorschriften, en derhalve ook de beschrijving in hoofdlijnen, het bindende deel van een bestemmingsplan betreffen, zal de gemeente de toezeggingen die zijn gedaan aan de bewoners van Overzuid nakomen. Gezien het globale karakter van het bestemmingsplan ligt opname op de bestemmingsplankaart niet voor de hand. De exacte omvang zal worden afgestemd op de verkaveling van het naastgelegen woongebied. Bij het opstellen van het desbetreffende verkavelingsplan zullen de aangegeven voorschriftenkaart en de in het verleden gedane toezeggingen omtrent de omvang van de groenzone als uitgangspunt dienen. Op dit moment is reeds overleg gaande met de bewoners over het opstellen van het verkavelingsplan.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Binnen de bestemming “Woongebied” is ten noorden van de groene ‘wig’ (woonbuurt Ouverture) langs de bestaande woonbuurt ‘Overzuid’ een zone opgenomen van 30 meter breed waarin geen bebouwing ten behoeve van de functie woondoeleinden is toegestaan. Hier wordt een bosachtig gebied ontwikkeld dat een functie heeft als ruimtelijke geleidingszone. Ter hoogte van de groene ‘wig’ verbreedt deze zone in zuidelijke richting (woonbuurt Aria) tot minimaal 40 meter. Deze zone loopt langs de bestaande woonbuurt Overzuid door in de bestemming ‘Gemengd gebied’. Binnen deze bestemming gaat de zone over in een 30 meter brede zone waar wel woonbebouwing is toegestaan maar waar de bouwhoogte is gelimiteerd tot ten hoogste 3 bouwlagen.

**W.J.A. Fondse
Verdilaan 13
4462 JP GOES**

**I. Dekker
Verdilaan 11
4462 JP GOES**

**M.J. Moerdijk
Verdilaan 9
4462 JP GOES**

**A. van Garsel
Verdilaan 7
4462 JP GOES**

**W.P. Jiskoet
Verdilaan 5
4462 JP GOES**

**A.J. Wisse
Mahlerlaan 23
GOES**

**S.M. Jansen
Bachlaan 102
GOES**

**J. Quiten van Assche
Mahlerlaan 21
GOES**

**J. van Wirdum
Mahlerlaan 19
4462 KD GOES**

**C. Clarijs
Mahlerlaan 17
GOES**

**M.P. Vlaming
Mahlerlaan 7
GOES**

**L. Mulders
GOES**

**E. D. van de Ree
Mahlerlaan 13
GOES**

**D. Hubrechsen
Mahlerlaan 11
GOES**

**P. de Jager
Strausslaan 10
GOES**

**L.M. Grim
Mahlerlaan 9
GOES**

**J. Wondergem
Strausslaan 7
GOES**

Drie brieven van 10 juni 1999

Commentaar:

Insprekers sluiten zich aan bij de brief van de heren J. van Wirdum en A. Wisse van 8 juni 1999.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op de brief van de heren J. van Wirdum en A. Wisse van 8 juni 1999

Overwater Taxatie- en onteigeningsadviesbureau B.V.
namens de maatschap J. Harinck/J.L. Harinck-van Dixhoorn
Postbus 5715
3290 AA STRIJEN
Brief van 10 juni 1999

Commentaar:

Harinck is eigenaar van de boerderij met circa 4,2 ha grond, kadastraal bekend gemeente Goes, sectie V, nr. 546 en pachter van de percelen kadastraal bekend gemeente Goes, sectie V, nrs. 254, 125, 106, 107, 132, 476 en 548, samen groot ruim 34 ha. Nagenoeg het gehele bedrijf is opgenomen in het besluit van burgemeester en wethouders van 1 april 1997 tot aanwijzing van gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn.

Inspreker is van mening dat door vaststelling van de onderhavige plannen voor het akkerbouw- en pluimveehouderijbedrijf van Harinck een onhoudbare situatie ontstaat. Voor een deel van het bedrijf is het noodzakelijk dat het wordt verplaatst, terwijl voor het andere deel voortgezet agrarisch gebruik mogelijk blijft.

Inspreker is van mening, dat de situatie voor het bedrijf zodanig wordt, dat verplaatsing van het gehele bedrijf op basis van onteigening noodzakelijk is. Met de gemeente Goes hebben reeds geruime tijd onderhandelingen plaats gevonden over de verplaatsing van het gehele bedrijf. Deze hebben echter tot op heden niet geleid tot resultaat en er lijkt op korte termijn geen oplossing te komen. Mede door het lange tijdsverloop is er reeds stagnatie in de bedrijfsvoering opgetreden.

Inspreker verzoekt om de voorontwerp-bestemmingsplannen niet eerder vast te stellen dan nadat voldoende rekening is gehouden met zijn belangen. Tevens verzoekt inspreker om opnieuw met hem in onderhandeling te treden en actief mee te werken om op korte termijn tot een oplossing te komen.

Reactie:

Op dit moment staat de Goese woningmarkt enorm onder druk. Er bestaat een grote vraag naar bouwgrond. Teneinde aan deze vraag te kunnen voldoen, heeft de gemeente op korte termijn gronden nodig. Het gemeentebestuur voert reeds geruime tijd onderhandelingen over verwerving van de benodigde gronden. Uitgangspunt hierbij is om de gronden op onteigeningsbasis langs minnelijke weg te verwerven. Indien de gevoerde onderhandelingen niet tot overeenstemming leiden, zal door de

gemeente, gelet op de urgentie en noodzaak om tijdig over de betreffende percelen te kunnen beschikken, gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid voor een versnelde onteigeningsprocedure ex. artikel 13, lid 1 en artikel 23, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gemeente zal zich evenwel blijven inspannen voor een oplossing langs minnelijke weg.

De heer Drs. C. Noome
's-Gravenpolderseweg 5
4462 RA Goes
Brief van 10 juni 1999

Commentaar:

Inspreker tekent bezwaar aan tegen de geplande hoogbouw bij de aansluiting van de Pijkesweg op de 's Gravenpolderseweg.

Een gebouw van een dergelijk karakter past in het geheel niet in de directe nabijheid van de woning van inspreker: de Albertinehoeve aan de 's Gravenpolderseweg 55.

Laagbouw, zoals Emergis, past veel beter in het landelijke/groene karakter van de bebouwing ter plaatse.

Reactie:

Wezenlijk voor de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het nieuwe stadsdeel Ouverture/Aria is het aanbrengen van enkele hoogteaccenten (hoofdgebouwen met maximaal 7 bouwlagen). Deze hoogteaccenten zijn zodanig gesitueerd dat ze de entrees van het nieuwe stadsdeel markeren. Het eerste hoogteaccent is gesitueerd in het GG1 gebied, nabij de Van Hertumweg die de noordelijke toegang van het plangebied accentueert. Het hoogteaccent aan de 's-Gravenpolderseweg accentueert de toegang van het plangebied aan de oostzijde. Deze hoogteaccenten worden ruimtelijk met elkaar verbonden door het aanbrengen van een derde hoogteaccent in de groene wig die de twee woonbuurten, Ouverture en Aria, scheidt.

Het geplande hoogteaccent aan de 's-Gravenpolderseweg staat derhalve niet op zichzelf, maar dient in samenhang gezien te worden met de overige hoogteaccenten binnen het plangebied. Het hoogteaccent aan de 's-Gravenpolderseweg dient op wijkniveau bekeken te worden en niet uitsluitend op het niveau van de bestaande naastgelegen bebouwing.

Bovendien is het streven erop gericht om in de groene oostflank een parkachtige groene ruimte te creëren, waarin enkele gebouwen als losse objecten opgericht kunnen worden. Bebouwing wordt gerealiseerd langs bestaande of geplande routes lopend aan de randen van het gebied, zo komt het gewenste groene beeld niet onder druk te staan door versnippering en verstening van het maaiveld. Door laagbouw zou dit beeld onder druk komen te staan, doordat dan meer bebouwde oppervlakte nodig is.

De heer J. Adriaanse
Jenny Weijermanweg 26
4462 GB GOES

Brief van 29 juni 1999

Commentaar:

De wijze waarop de westzijde van het plan “Ouverture/Aria” is ingetekend en in het bijzonder de hoofdontsluitingsweg dwars door een uniek stukje overgebleven authentiek Poellandschap is in flagrante strijd met het door de gemeenteraad in de achterliggende jaren vastgestelde constante beleid en met het algemeen belang van de inwoners van Goes(-Zuid).

Teneinde de strijdigheid aan te tonen wijst inspreker op de volgende (beleids)stukken:

- het door de gemeenteraad in 1986 vastgestelde Landschapsbeleidsplan, waarin in grote lijnen de ontwikkeling van het landschap wordt weergegeven.
- de Nota Ruimtelijke Ordening van 1990, waarin een duidelijke beleidsuitspraak staat over het doortrekken van de Van Hertumweg voor de zuidelijke rondweg als een deel van de toekomstige hoofdwegenstructuur van Goes.
- het door de gemeenteraad op 15 maart 1990 vastgestelde Groenstructuurplan, waarin het gebied ten zuidwesten van Goes (rond de Watervlietweg) is aangemerkt als “landschappelijk waardevol gebied”. Aanbevolen wordt dit gebied in de hoofdstructuur op te nemen.
- het door de gemeenteraad op 20 februari 1992 vastgestelde herziene bestemmingsplan “Natuurgebieden”. Een aantal gebieden langs de Watervlietweg en de stoomtreinbaan is bestemd als “Landschappelijk waardevol agrarisch gebied, klasse A (ALW-gebied). Door middel van enkele verbodsbepalingen in de voorschriften wordt dit gebied beschermd. Op uitdrukkelijke aanwijzing van de provinciale subcommissie en de directie Landbouw, Natuur en Openlucht recreatie is het bestemmingsplan onder meer aangepast om het gebied ten zuidwesten van Goes de gewenste aanvullende bescherming te bieden.
- de door de gemeenteraad in 1998 vastgestelde Structuurvisie Goes 2030. Deze visie bevat duidelijke standpunten wat betreft de bescherming van het karakteristieke Poelgebied ten zuidwesten van Goes.
- het op 4 januari 1999 door de raadscommissie ruimtelijke ordening, financiën en onderwijs gefiatteerde Structuurbeeld Goes-Zuid. Verwezen wordt naar enige specifieke passages.
- nagenoeg alle verkiezingscampagnes 1998-2002 van de in de gemeenteraad vertegenwoordigde partijen. Hierin wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het behoud van het waardevolle landschap.
- punt 8.4 van het raadsprogramma 1998-2002, luidende: “Een landschapsbeleid wordt ontwikkeld door bijvoorbeeld het opstellen van een landschapsbeleidsplan, een bestemmingsplan Buitengebied met daarin aandacht voor natuur- en landschapsbeheer, landschapsherstel en het bevorderen van duurzame landbouw en recreatie. Deze passage zal toch betrekking hebben op “landschappelijk bijzonder waardevolle” gebieden.
- de door de gemeente zelf gegeven toelichting op de plannen in het gemeentelijk voorlichtingsblad Samenspel van voorjaar 1999. Op de bij de toelichting bijgevoegde situatietekening wordt de Van Hertumweg, zoals immer de bedoeling is geweest, in rechte lijn zuidwaarts doorgetrokken aangegeven.

Inspreker is eveneens van mening dat de plannen in strijd zijn met het algemeen belang van de Goese inwoners en die van Goes-Zuid in het bijzonder.

Ten eerste dient uit cultuurhistorisch oogpunt het resterende authentieke open Poellandschap ten zuidwesten van Goes aan weerszijden van de Watervlietweg en de spoorbaan in oorspronkelijke vorm behouden en waar mogelijk verstrekt te worden. Hetzelfde geldt voor de eeuwenoude, karakteristieke Poelverbindingswegen.

In de tweede plaats vormt het gebied ten zuidwesten van Goes een schitterend recreatief uitloopgebied voor met name de wijken Zuid en Overzuid.

Samenvattend richten de bezwaren zich in hoofdzaak tegen:

1. de geprojecteerde hoofdontsluitingsweg door het bosgebied ten zuiden van de Watervlietweg, over de wegprofielen van karakteristieke Poelwegen en dwars door authentieke Poelweilanden;
2. de stichting van een appartementengebouw op of direct nabij landschappelijk waardevol gebied;
3. het mogelijk maken van landhuizen op en inplanting met bos van authentieke Poelweilanden;
4. het verminken van de oorspronkelijke poelwegen ten noordoosten van de spoorlijn;
5. de aantasting van authentieke en door het bestemmingsplan "Natuurgebieden" beschermde ALW-gebieden;
6. de situering van een schoolgebouw op of direct nabij landschappelijk waardevolle percelen.

Reactie:

In tegenstelling tot inspreker zijn wij van mening dat de uitbreiding van Goes in zuidelijke richting niet in flagrante strijd is met eerder door het gemeentebestuur ontwikkeld beleid. Het idee om Goes in zuidelijke richting uit te breiden leeft al geruime tijd. Met de recente bouw van de woonwijk Overzuid en delen van het bedrijfsterrein De Poel II is een eerste aanzet gegeven voor de realisatie van het nieuwe stadsdeel. In verscheidene, ook door inspreker genoemde gemeentelijke stukken, wordt de ontwikkeling van de Goese Zuidflank (of delen daarvan) aan de orde gesteld. Dat bij een ontwikkeling op deze schaal bepaalde ontwikkelingen niet geheel sporen met eerder ingenomen standpunten, is onvermijdelijk. Nieuwe inzichten en ontwikkelingen brengen met zich mee dat beleid niet altijd '1-op-1' wordt uitgevoerd. Ruimtelijke Ordening is een dynamisch en geen statisch gebeuren.

Bovendien bevatten de door inspreker aangehaalde (beleids)stukken veelal beleid op hoofdlijnen (uitgangspunten) en geven geen exacte detaillering c.q. eindbeeld van de invulling van de Goese Zuidflank. Voor zover genoemde beleidsstukken betrekking hebben op de Goese Zuidflank, moeten deze geïnterpreteerd worden als een samenhangend ruimtelijk-functionele visie op hoofdlijnen en niet als plannen die '1-op-1' uitgevoerd worden. Het is een richtinggevend en integrerend ontwerp kader voor de uitwerking van de deelgebieden. Dit betekent dat gedurende het verdere planproces relevante nieuwe informatie naar voren kan komen of nieuwe inzichten kunnen ontstaan waarvan het verstandig is die in het verdere planvormingstraject voor de deelgebieden te betrekken. Ook de onderhavige voorontwerp-

bestemmingsplannen vormen geen statisch eindbeeld. De exacte invulling van de nieuwe deelgebieden dient nog nader uitgewerkt te worden in verkavelingsplannen. Voor zover mogelijk is met de uitgangspunten in eerdere beleidsstukken zoveel mogelijk rekening gehouden. Zo is getracht de stedenbouwkundige opzet van het nieuwe stadsdeel af te stemmen op de landschappelijke onderlegger, te weten de binnen de plangrenzen van het plangebied gelegen overgang van de natte poelgronden naar de hoger en droger gelegen kreekruig. Het verlies van de restanten oude poelgronden aan weerszijden van de spoorlijn, zal het gemeentebestuur compenseren. Vanwege het feit het gemeentebestuur deze restanten zal compenseren en vanwege de geringe omvang en de beperkte waarden in het gebied, kan de provincie instemmen met compensatie van deze percelen langs de A58, waar natuur- en landschapsontwikkeling zal plaatsvinden. Naast compensatie in het werklandschap vindt er ook compensatie plaats in de stoomtramzone. Het streven is erop gericht de holle-bolle weiljes in deze zone te compenseren. Het gemeentebestuur heeft getracht de meest kansrijke zones te kiezen waar de ontwikkelingspotenties voor natuur en ecologie het grootst zijn.

Ten aanzien van de groenstructuur van het nieuwe stadsdeel is als uitgangspunt genomen dat deze dient aan te sluiten op de bestaande groenstructuur van de stad en de groenstructuur van het buitengebied.

Ook de stelling dat de plannen in strijd zouden zijn met de algemene belangen van de Goese bevolking en die van Goes-Zuid in het bijzonder kunnen wij niet delen.

In de gemeente Goes is grote vraag naar bouwgrond, zowel voor woningbouw als voor het bouwen van bedrijfsgebouwen. Aangezien het einde van de bouwcapaciteit binnen de gemeente Goes in zicht begint te komen, is het –om de continuïteit in de woningbouwproductie en bedrijfsterreinontwikkeling te garanderen- gewenst de onderhavige plannen op zeer korte termijn te ontwikkelen. Dat voor deze ontwikkeling de Zuidflank van Goes is gekozen, is vanwege het feit dat deze locatie prima past bij de uitgangspunten voortvloeiende uit het rijks- provinciaal als gemeentelijk beleidskader zoals het optimaal benutten van zichtlocaties en restructureringen, het aansluiten bij bestaande of toekomstige (bedrijfs)bebouwing en het benutten van en aansluiten op bestaande infrastructuur. Kortom de beoogde uitbreiding van Goes past binnen het idee van de ‘compacte stad’ zoals dat op rijks-, provinciaal- en gemeentelijke niveau wordt voorgestaan.

9.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc.

Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- * Provinciale Planologische Commissie;
- * Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- * N.V. Nederlandse Gasunie;
- * ZLTO-raad Zeeland;
- * Zeeuwse Milieufederatie;
- * N.V. Delta Nutsbedrijven;
- * Regionale Brandweer Zeeland;
- * Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zeeland;
- * Rijkswaterstaat, directie Zeeland;
- * Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- * Gemeente Borsele;
- * Gemeente Kapelle.

De ingekomen reacties zijn als bijlage 2 opgenomen achter deze toelichting. Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is steeds puntsgewijs samenvatting gegeven van de betreffende reactie.

Provinciaal Planologische Commissie

Brief van 1 november 1999

Commentaar:

In zijn advies heeft de PPC de mate van hardheid van de gemaakte opmerkingen expliciet weergegeven. Hiertoe worden drie categorieën gehanteerd.

Categorie 1 wordt toegekend aan opmerkingen over planelementen/regelingen, welke als onaanvaardbaar worden beschouwd. Deze aspecten vereisen een aanpassing van het plan.

Categorie 2 wordt toegekend aan opmerkingen, waarvan de mate van (on)aanvaardbaarheid op dat moment niet geheel duidelijk is. Een nadere motivering wordt vereist.

Categorie 3 wordt toegekend aan opmerkingen, aanbevelingen en suggesties ter bevordering van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen dienen als stimulerende aanbevelingen.

1. Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan De Poel II heeft inspreker opmerkingen gemaakt, onder andere over de begrenzing van het plangebied met betrekking tot de woonwerkzone, die ook van invloed zijn op voorliggend bestemmingsplan. In haar brief van 5 oktober 1999 heeft de gemeente toegezegd hieraan tegemoet te komen. Inspreker gaat ervan uit dat de aanpassingen ook in Ouverture/Aria opgenomen zullen worden.

2. Huisgebonden beroepen of bedrijven

In het bestemmingsplan is een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders opgenomen voor beroepsmatige activiteiten (huisgebonden bedrijven of beroepen). Er is geen beperking gegeven welke beroepen of bedrijven. Uit de jurisprudentie blijkt dat het aantal huisgebonden beroepen is beperkt. Inspreker verzoekt de gemeente hieraan aandacht te besteden (cat. 2).

3. Fasering

Inspreker stemt in met de in het plan opgenomen faseringsregeling.

4. Economische uitvoerbaarheid

Inspreker acht de economische uitvoerbaarheid aangetoond.

5. Regelgeving

In de voorschriften zijn enige bepalingen opgenomen waardoor de bouw mogelijkheden erg worden beperkt. De staatssecretaris van VROM wil juist meer vrijheid bevorderen. Met andere woorden, minder regels zijn gewenst. Niet iedereen wil of heeft behoefte aan bijvoorbeeld drie parkeerplaatsen op eigen erf (cat. 3).

6. Archeologie

Uit de indicatieve kaart archeologische waarden van het ROB blijkt dat in het gebied een hoge verwachtingswaarde geldt voor wat betreft archeologische resten. Verzocht wordt dit aspect bij het onderzoek, dat op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet worden gevoerd, te betrekken (cat. 2).

7. Duurzame stedenbouw

Inspreker vraagt aandacht voor het aspect duurzame stedenbouw. Verzocht wordt bij de uitwerking van het plan voldoende aandacht aan dit aspect te besteden (cat. 3).

8. Beeldkwaliteit

Inspreker is van mening dat het aanbeveling verdient aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit. Een beeldkwaliteitsplan met aandacht voor samenhang, identiteit en structuur kan een nuttig element zijn (cat. 3).

Reactie

1. Het bestemmingsplan is aangepast zoals aangegeven in de brief van 5 oktober 1999, die als bijlage 4 is toegevoegd.
2. Ten aanzien van bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten aan huis zijn in de literatuur en jurisprudentie de volgende tendensen te bespeuren:
 - Het uitoefenen van een vrij beroep aan-huis wordt (mits van ondergeschikte betekenis) beschouwd als passend binnen en in overeenstemming met de woonfunctie. Dit gebruik is niet in strijd met de woonfunctie en is zonder nadere (binnenplanse) vrijstellingsprocedure geaccepteerd.
 - Onder een vrij beroep vallen activiteiten zoals: arts, tandarts, fysiotherapeut, advocaat, notaris, accountant, makerlaar, ed.

- Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten die niet vallen in de categorie vrije beroepen passen niet in de bestemming wonen. Op grond van de algemene gebruiksbepalingen zijn deze activiteiten verboden.
- Het is mogelijk om in bestemmingsplannen een vrijstellingsbepaling op te nemen voor de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Er wordt dan (voor zover het geen vrije beroepen betreft en aan de gestelde criteria wordt voldaan) expliciet vrijstelling verleend van de gebruiksbepalingen.
- Het belangrijkste criterium voor het al dan niet toestaan van de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis is dan dat het gebruik van ondergeschikte betekenis blijft en dat het gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu oplevert. De aard van het beroep of bedrijf is dan niet doorslaggevend, maar de ruimtelijke uitstraling.

De vrijstellingsbepaling zoals opgenomen in het bestemmingsplan sluit naadloos aan op de criteria genoemd in literatuur en jurisprudentie. Het opstellen van een lijst van huisgebonden beroepen, zoals de opmerking van inspreker suggereert, is ongewenst, onpraktisch en op grond van jurisprudentie ook niet verplicht. Het toepassen van de vrijstelling is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders, die aan strikte beperkte voorwaarden is verbonden.

3. Met instemming wordt hiervan kennisgenomen.
4. Met instemming wordt hiervan kennisgenomen.
5. Het voorliggende bestemmingsplan is te karakteriseren als een globaal eindplan. In de verschillende beschrijvingen in hoofdlijnen is globaal omschreven hoe het nieuwe woongebied stedenbouwkundig ingericht dient te worden. Teneinde het gewenste beeld te bereiken is de gemeente van mening dat er toch een minimale set aan bebouwingsvoorschriften in het bestemmingsplan opgenomen dient te worden. Op het kavelniveau beperken deze voorschriften zich met name tot de maten van gebouwen en de situering van gebouwen op het kavel. Overigens is er vaak sprake van minimum en maximum maten zodat er een grote keuzevrijheid is. Daarnaast zijn verschillende vrijstellings- en wijzigingsbevoegden van het college van burgemeester en wethouders opgenomen waardoor er een grote mate van flexibiliteit ontstaat.
De voorschriften zijn zodanig aangepast dat de afstand van de garage tot de weggrens 12 meter wordt en gemiddeld 2 parkeerplaatsen op eigen terrein verwezenlijkt dienen te worden.
6. In nauw overleg met de provinciaal archeoloog de heer Van Dierendonck, is door onderzoeksbureau RAAP archeologisch onderzoek verricht. De archeologische rapportage is als bijlage 7 bij de toelichting toegevoegd. In hoofdstuk 3 van de toelichting is beschreven hoe de gemeente met de resultaten van de rapportage wenst om te gaan. Een en ander is tot stand gekomen na overleg met de heer Van Dierendonck.
7. Het aspect duurzaam bouwen zal hier zeker deel van uitmaken, gezien het feit dat de gemeente ook het convenant 'Duurzaam bouwen' heeft ondertekend.

Het karakter van het bestemmingsplan is globaal van aard. Dit houdt in dat er geen uitspraken worden gedaan op bouwplanniveau. Allerlei aspecten betreffende duurzaam bouwen zullen in een later stadium aan de orde moeten komen.

Op het onderhavige schaalniveau is in het kader van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling met het opzetten van de hoofdstructuur wel degelijk rekening gehouden met een aantal milieu-aspecten.

Met het aspect zonne-energie is bij de opzet van het stratenpatroon rekening gehouden. Binnen het stratenplan kan een verkaveling gemaakt worden, waarbij er een gunstige oriëntatie van woningen op de zon mogelijk is.

Daarnaast is de gemeente bezig met het ontwikkelen van een energievisie voor het nieuwe stadsdeel waarbij in dit stadium het onderzoeken van de haalbaarheid van een energiezuinige infrastructuur centraal staat. De onderzoeksresultaten moeten gekoppeld worden aan de verdere uitwerking van het bestemmingsplan in verkavelingsplannen en bouwplannen.

8. Voor wat betreft de vormgeving van gebouwen wordt overwogen een beeldkwaliteitskader te vervaardigen waarin de spelregels voor bebouwing verder worden uitgewerkt. Welke thema's worden gekozen is nog niet bekend.

Waterschap Zeeuwse Eilanden

Brief van 20 april 1999

Commentaar:

1. Algemeen

Inspreker beveelt aan bepaalde onderdelen uit de plantoelichting van bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II" ook op te nemen in de plantoelichting van onderhavig plan. Te denken valt dan ondermeer aan de passage over natuurcompensatie. Ook kan aangegeven worden dat het benodigde waterbergende vermogen nog niet is gekwantificeerd maar dat daar in de ruimtelijke opzet veel ruimte voor gereserveerd is.

Voorts wordt verzocht de fasering in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II" in vier deelgebieden nader toe te lichten.

2. In de bestemming "Toeristische spoorweg" is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Bij de toetsingsgronden betreffende de toelaatbare werken en/of werkzaamheden dient als toetsingsgrond ook de cultuurhistorische waarde opgenomen te worden.

3. Wegen

De in het plan opgenomen waterschapswegen komen te vervallen. Er wordt vanuit gegaan dat het beheer en onderhoud van deze wegen fasegewijs aan de gemeente overgedragen zal worden. Verzocht wordt hieromtrent nadere afspraken te maken.

4. Waterbeheer

Inspreker kan instemmen met de opzet c.q. de uitgangspunten voor het in het plangebied aan te leggen watersysteem. Nader overleg dient gevoerd te worden

door wie en hoe het onderhoud van het afwateringsstelsel uitgevoerd zal gaan worden. Uitgangspunt is dat inspreker als beheerder van het afwateringsstelsel in beginsel ook verantwoordelijk is voor het onderhoud daarvan. Dat betreft het oppervlaktewater en wat daarbij hoort. Dit kan consequenties hebben voor de vormgeving en inrichting van het afwateringsstelsel en voor de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende gronden.

5. Inspreker streeft ernaar primaire waterlopen zo veel mogelijk als zodanig te bestemmen. Het te handhaven gedeelte van de Groote Waterleiding zou wellicht bestemd kunnen worden als waterloop. Er dient dan wel rekening mee gehouden te worden dat door de aanleg van natuurvriendelijke oevers de waterleiding een breder profiel krijgt.
6. Inspreker onderschrijft het streven om schoon regenwater van daken en straten af te koppelen van de riolering en dat, via infiltratie en een drainagesysteem, naar de groenzone te leiden.
7. De benodigde oppervlakteberging dient nog berekend te worden. Naar het zich laat aanzien biedt het plan voldoende ruimte om die berging te realiseren. Aanleg van eventueel benodigde extra berging komt voor rekening van inspreker. De bergingscapaciteit die door het dempen van waterlopen verloren gaat, dient door de gemeente gecompenseerd te worden.

Reactie:

1. De aanbevelingen zijn in het bestemmingsplan overgenomen. De aangebrachte fasering is het gevolg van in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven maximale planperiode. Figuur 3 in de toelichting van bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II" verduidelijkt de aangebrachte fasering.
2. Het bestemmingsplan is aangepast.
3. Uiteraard zal hieromtrent nader overleg gevoerd worden.
4. Uiteraard zal het waterschap betrokken blijven bij de verdere uitwerking en realisatie van het watersysteem. De eisen uit de Keur zullen zoveel mogelijk in acht genomen worden.
5. Het exact vastleggen van deze waterloop is in strijd met het globale karakter van het onderhavige bestemmingsplan. Teneinde de benodigde flexibiliteit te waarborgen is besloten de waterloop in zijn geheel niet op de plankaart op te nemen. Bij de uitwerking zal rekening worden gehouden met de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
6. Met instemming wordt van deze opmerking kennis genomen.
7. Van deze opmerking wordt kennisgenomen.

NV Nederlandse Gasunie

Brief van 22 april 1999

Commentaar

In de toelichting onder 6.6. "Ondergrondse infrastructuur" wordt vermeld dat de in het plangebied aanwezige gastransportleiding een diameter heeft van 25 centimeter. Het betreft hier echter een diameter van 6 inch (150 mm).

Reactie

De toelichting is aangepast.

Zeeuwse Milieufederatie

Brief van 10 juni 1999

Commentaar:

1. Ruimtelijke structuur en stratenplan

In de paragrafen 5.1 en 5.2 staat bij de randvoorwaarden, dat het plangebied op de overgang ligt van de kreekrug naar de poelgronden. Weliswaar zijn langs de snelweg natte plekken gepland, maar in het ontwerp wordt niet duidelijk waar de overgang ligt. Met voorwaarden aan de soortsaamenstelling en het beheer van boomlagen en stuikvormers en ook met de architectuur van de gebouwen is de overgang beter zichtbaar te maken.

2. Functionele beschrijving

Opgemerkt wordt dat de architectonische vormgeving relatief vrij wordt gelaten, terwijl juist een groot deel van het duurzame karakter van de nieuwbouw geleverd wordt door architectonische vormgeving. Het stellen van een aantal randvoorwaarden is onontbeerlijk.

Bepleit wordt om in het kader van duurzaam bouwen verder te gaan dan het nationaal pakket 'Duurzaam Bouwen'.

3. Waterhuishouding

Bepleit wordt een waterhuishoudingssysteem te hanteren, waarbij 'schoon' regenwater wordt gebruikt en afvalwater na zuivering wordt hergebruikt.

4. Natuurcompensatie

Uit de toelichting wordt niet duidelijk wat de ecologische waarde is van het binnen het plangebied gelegen beheersgebied. Als duidelijk is waaruit de waarden van dit gebied bestaan, kan pas beoordeeld worden of de voorgestelde compensatie de juiste is.

Reactie:

1. In dit stadium van de planvorming is de hoofdopzet van het nieuwe stadsdeel van belang. Op dit schaalniveau is de landschappelijke ligging op de overgang van de kreekrug naar de poelgronden vertaald in ondermeer de richting van het stratenpatroon in de plannen voor zowel het woon- als werkgebied.

In de uitwerking op verkavelings- en inrichtingsniveau kunnen allerlei thema's verder uitgewerkt worden. Voor het onderdeel 'groen', 'water' en andere inrichtingsonderdelen van de openbare ruimte, zullen de genoemde landschappelijke motieven, mede bepalend zijn voor te maken ontwerpkeuzen.

2. Voor wat betreft de vormgeving van gebouwen wordt overwogen een beeldkwaliteitskader te vervaardigen waarin de spelregels voor bebouwing verder worden uitgewerkt. Welke thema's worden gekozen is nog niet bekend.

Het aspect duurzaam bouwen zal hier zeker deel van uitmaken, gezien het feit dat de gemeente ook het convenant 'Duurzaam bouwen' heeft ondertekend.

Het karakter van het bestemmingsplan is globaal van aard. Dit houdt in dat er geen uitspraken worden gedaan op bouwplanniveau. Allerlei aspecten betreffende duurzaam bouwen zullen in een later stadium aan de orde moeten komen.

Op het onderhavige schaalniveau is in het kader van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling met het opzetten van de hoofdstructuur wel degelijk rekening gehouden met een aantal milieu-aspecten.

Met het aspect zonne-energie is bij de opzet van het stratenpatroon rekening gehouden. Binnen het stratenplan kan een verkaveling gemaakt worden, waarbij er een gunstige oriëntatie van woningen op de zon mogelijk is.

Daarnaast is de gemeente bezig met het ontwikkelen van een energievisie voor het nieuwe stadsdeel waarbij in dit stadium het onderzoeken van de haalbaarheid van een energiezuinige infrastructuur centraal staat. De onderzoeksresultaten moeten gekoppeld worden aan de verdere uitwerking van het bestemmingsplan in verkavelingsplannen en bouwplannen.

3. Hergebruik van regenwater is inderdaad ook een uitstekende optie. Echter, de ontwikkeling van een grijswater circuit is het meest kansrijk en renderend als een behoorlijke omvang van hergebruik bereikt kan worden. Dit vergt hoge dichtheden en veel projectmatige bouw. In dit stadium van de planvorming bestaat nog geen zicht op het daadwerkelijk te realiseren bouwprogramma. Naar verwachting zullen particuliere bouwers een substantieel deel van de totale bouwstroom voor hun rekening nemen.

Mede daarom is gekozen om in te zetten op een watersysteem waarbij oppervlaktewater aan de rand van de stad wordt ingezet als natuurlijk en landschappelijk element. De gewenste omvang van de waterpartijen wordt momenteel verder onderzocht. De aanleg van een tweede watervoorziening waar regenwater of gezuiverd afvalwater voor gebruikt wordt, is nog steeds een mogelijkheid. Realisatie hiervan kan bekeken worden als meer inzicht ontstaat over de aard van de bedrijvigheid en de omvang van de projectmatige woningbouw.

4. In de toelichting op het bestemmingsplan "Natuurgebieden", vastgesteld door de gemeenteraad op 20 februari 1992 staat vermeld dat ten zuiden van Goes aan weerszijden van de spoorlijn een laatste restant van oude poelgronden ligt, waarvan het grondgebruik en de aanwezige beplanting met de aloude situatie in overeenstemming zijn. In de toelichting geeft het gemeentebestuur aan het verlies van deze percelen te zullen compenseren. Vanwege het feit het gemeentebestuur deze restanten zal compenseren en vanwege de geringe omvang en de beperkte waarden in het gebied, kan de provincie instemmen met compensatie van deze percelen langs de A58, waar natuur- en landschapsontwikkeling zal plaatsvinden.

Naast compensatie in het werklandschap vindt er ook compensatie plaats in de stoomtramzone. Het streven is erop gericht de holle bolle weilandjes in deze zone te compenseren. Het gemeentebestuur heeft wel getracht de meest kansrijke zones te kiezen waar de ontwikkelingspotenties voor natuur en ecologie het grootst zijn.

ZLTO-raad Zeeland

Brief van 4 juni 1999

Commentaar

1. Grondverwerving

Het uitgangspunt om langs minnelijke weg de grond te verwerven wordt onderschreven. Het aankondigen van de versnelde onteigeningsprocedure in het plan, klinkt in dat verband niet sympathiek.

2. Woonwerkzone

De geplande woonwerkzone lijkt te kunnen voldoen aan hedendaagse wensen om wonen/werken te integreren binnen het stedelijke gebied.

3. Waterhuishouding

Het principe van de waterhuishouding wordt onderschreven. Gezien de omvang van de bebouwde oppervlakte en de bodemgesteldheid in relatie tot het toe te passen karakter van de natte zone langs de A58 (werklandschap), bestaat de angst dat in tijden van overvloedige regenval een nadelig effect op de zuidelijk gelegen landbouwgronden zal optreden.

Reactie:

1. Op dit moment staat de Goese woningmarkt enorm onder druk. Er bestaat een grote vraag naar bouwgrond. Teneinde aan deze vraag te kunnen voldoen, heeft de gemeente op korte termijn gronden nodig. Het gemeentebestuur voert reeds geruime tijd onderhandelingen over verwerving van de benodigde gronden. Uitgangspunt hierbij is om de gronden langs minnelijke weg te verwerven op onteigeningsbasis. Indien de gevoerde onderhandelingen niet tot overeenstemming leiden, zal door de gemeente, gelet op de urgentie en noodzaak om tijdig over de betreffende percelen te kunnen beschikken, gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid voor een versnelde onteigeningsprocedure ex. artikel 13, lid 1 en artikel 23, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De gemeente zal zich evenwel blijven inspannen voor een oplossing langs minnelijke weg.
2. Naar aanleiding van het commentaar van de provincie is de Woonwerkzone opgenomen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein De Poel II". De opzet van de ruimtelijke hoofdstructuur blijft overeind. Van de opmerking van inspreker wordt met instemming kennis genomen.
3. Bij het opstellen van de verkavelings- en inrichtingsplannen is de vormgeving, dimensionering en techniek van het waterhuishoudingssysteem een essentieel onderdeel van de uitwerking van het bestemmingsplan. Daarbij is ook het waterschap nadrukkelijk betrokken.

Het is juist de bedoeling het schone water zolang mogelijk vast te houden in het nieuwe stadsdeel en te voorkomen dat de andere gebieden overlast ondervinden van de nieuwe woon- en werkgebieden op het gebied van de waterhuishouding of andere aspecten.

N.V. Delta Nutsbedrijven

Geen commentaar.

Regionale brandweer Zeeland

Brief van 29 juli 1999

Commentaar:

De woonwijken zijn slechts vanuit 1 zijde bereikbaar. Voor hulpdiensten is het essentieel dat wijken vanuit 2 zijden bereikbaar zijn.

Reactie:

Bij de verkaveling en inrichting van de nieuwe woonbuurten zullen voor hulpverleningsdiensten voorzieningen getroffen worden om de bereikbaarheid te optimaliseren.

Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Zeeland

Brief van 16 juni 1999

Geen commentaar.

Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Directie Zeeland

Brief van 4 juni 1999

Geen commentaar.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

Brief van 20 april 1999

Commentaar:

1. Plezierig om te zien hoe een historisch spoorlijntje een prominente plek krijgt in een royaal groentracé in dit te ontwikkelen woon/werkgebied. Een woongebied, wat gezien de opzet heel aangenaam van karakter lijkt te worden.
2. Inspreker geeft de gemeente in overweging om bij de spelregels voor de bebouwing meer aandacht te besteden aan het aspect energie en energiewinning.

Reactie:

1. Van deze opmerking wordt met instemming kennisgenomen.

2. Bij het verder ontwikkelen van het plan zullen actief de mogelijkheden worden gezien van andere energietoepassingen. De gemeente is bezig met het ontwikkelen van een energievisie, waarbij momenteel de haalbaarheid van een energiezuinige infrastructuur onderzocht wordt. Vanwege het globale karakter van het plan zijn op bouwplanniveau geen precieze regels geformuleerd. Bij de uitwerking op verkavelings- en inrichtings-niveau zal nog de nodige aandacht besteed worden aan diverse aspecten van duurzaam bouwen.

Gemeente Borsele

Brief van 18 mei 1999

Geen commentaar.

Gemeente Kapelle

Brief van 1 juni 1999

Geen commentaar.

10. GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Het ontwerp-bestemmingsplan “Ouverture/Aria” heeft gedurende 4 weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de overlegreactie van de PPC, ambtshalve reacties en ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. In de navolgende paragrafen wordt aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is aangepast.

10.1 Overlegreactie van de PPC

- In hoofdstuk 3 van de toelichting is nader aandacht besteed aan het aspect archeologie. Beschreven is de huidige stand van zaken en hoe de gemeente met de gevonden archeologische vindplaatsen in relatie tot het bestemmingsplan om zal gaan. Tevens is aan het bestemmingsplan de bestemming “Archeologische vindplaats” toegevoegd.
- De woonwerkzone is uit het voorliggende bestemmingsplan geschrapt en ‘overgeheveld’ naar het bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Poel II”. Als gevolg hiervan heeft een vernumming van de voorschriften plaatsgevonden. In artikel 1 ‘Begripsbepalingen’ zijn de begrippen ‘bedrijfswoning’ en ‘bedrijfsgebouw’ geschrapt. Tevens is de Staat van Bedrijfsactiviteiten aangepast.
- In de bestemming ‘Woongebied’ is de eis van tenminste 3 parkeerplaatsen op eigen erf bij woningen vervangen door de eis van gemiddeld 2 parkeerplaatsen.
- In de bestemming ‘Woongebied’ is de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de weggrens verkleind van 17 naar 12 meter.

10.2 Ambtshalve reacties

Ambtshalve reacties hebben tot de volgende aanpassingen geleid:

- aan artikel 1 begripsbepalingen zijn definities toegevoegd van de begrippen ‘horeca’ en ‘detailhandel’;
- het stratenplan is gewijzigd. De centrale langzaam verkeersroute is vervallen. In de plaats hiervan zijn in het gebied één of twee stegen gepland die het woongebied als het ware doorsnijden. Voor de stegen zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen. Artikel 5 (Woongebied) is aangepast. Tevens is voorschriftenkaart I aangepast.
- in artikel 5 is het streven naar ‘het realiseren van smalle, diepe kavels met een grote variatie aan oppervlaktematen’ vervangen door het streven naar ‘het realiseren van kavels met een grote variatie aan oppervlaktematen’.
- de bepaling betreffende toelaatbare bebouwing bij de bestemming “Woongebied” is aangescherpt in die zin dat expliciet is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend ten dienste van woondoeleinden, kleinschalige bedrijfsactiviteiten en speelvoorzieningen zijn toegestaan. Ook de bouwbepalingen zijn hierop aangepast;
- aanvankelijk was het de bedoeling om de Groote Waterleiding in de bestemming Gemengd Gebied om te leggen. Hiervan is uiteindelijk afgezien. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De aan de Groote Waterleiding grenzende langzaamverkeersroute wordt doorgetrokken.

- de in artikel 7, lid 7 opgenomen wijzigingsbevoegdheden voor het wijzigen van het differentiatievlak RG2 in RG1 en het toestaan van maximaal 2 horecavoorzieningen in het differentiatievlak RG2 is geschrapt;
- de bepaling betreffende toelaatbare bebouwing in het differentiatievlak GG2 bij de bestemming "Gemengd Gebied" is aangescherpt in die zin dat expliciet is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend ten dienste van woondoeleinden, kleinschalige bedrijfsactiviteiten en speelvoorzieningen zijn toegestaan. Ook de bouwbepalingen zijn hierop aangepast. Tevens is opgenomen dat binnen een afstand van 25 meter van de monumentale bebouwing uitsluitend hoofdgebouwen met ten hoogste 3 bouwlagen mogen worden opgericht.
- de planbegrenzing is zodanig aangepast dat de toeristische spoorweg volledig binnen het plangebied van voorliggend plan valt.
- In de bepaling betreffende 'Vrijstellingen' is opgenomen dat bij het verlenen van vrijstelling afdeling 3.4 Awb van toepassing is.
- de faseringsregeling is aangepast.
- de bepaling omtrent de strafbaarheid van overtredingen is aangepast naar aanleiding van de gewijzigde nummering.

10.3 Zienswijzen

Naar aanleiding hiervan het ontwerp-bestemmingsplan zijn 8 zienswijzen ingebracht. Deze zijn als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen. Op 3 januari 2000 is een hoorzitting gehouden waarbij de indieners van zienswijzen in de gelegenheid zijn gesteld een mondelinge toelichting te geven. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen. In het raadsvoorstel, dat als bijlage 8 bij de toelichting is opgenomen wordt inhoudelijk ingegaan op de ingediende zienswijzen.

De ingediende zienswijzen hebben tot de volgende aanpassingen geleid:

- In de bestemming 'Woongebied' is langs de woonbuurt 'Overzuid' een zone opgenomen waarin geen woongebouwen opgericht mogen worden. Ten noorden van de groene 'wig' (woonbuurt Ouverture) is deze zone 30 meter breed. Ter hoogte van de groene 'wig' verbreedt deze zone tot 40 meter (woonbuurt Aria). Deze zone loopt door in het 'Gemengd gebied' (differentiatievlak GG2). Uiteindelijk versmalt de zone tot 30 meter. In dit laatste gedeelte mag wel woonbebouwing opgericht worden, doch geldt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen.
- Door de ontwikkelingen in Goes-Zuid gaan enkele restanten poelgronden verloren. Het bestemmingsplan is zodanig aangepast dat naast compensatie in de RG3 zone tevens compensatie zal plaatsvinden in de RG2 zone. De bestemming 'Recreatief Groengebied' is aangepast.
- In de bestemming 'Recreatief Groengebied' is bij de bouwbepalingen voor het differentiatievlak RG1 het onderscheid tussen woningen en bijgebouwen vervalLEN. Bepaald is nu dat 5% van de kavel bebouwd mag worden. Toegevoegd is de bepaling dat deze bebouwing opgericht moet worden in een bebouwingsvlak zijnde een rechthoek met een oppervlakte van 1225 m², waarvan de langste zijde maximaal 35 meter zal bedragen. Met vrijstelling is een groter bebouwingsvlak mogelijk. Daarnaast is de hoogtebepaling in bouwlagen vervangen door meters. Tot slot is in de begripsbepalingen het begrip 'bebouwingsvlak' opgenomen.

20 januari 2000