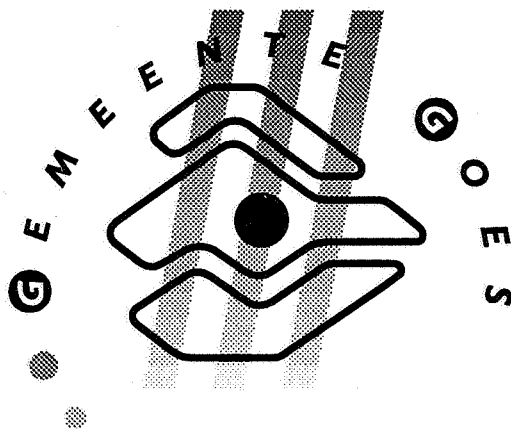


**ONHERROEPELIJK
GOEDGEKEURD**



TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan

"SCHILDERSWIJK"

te GOES

TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan

"SCHILDERSWIJK"

te GOES

TOELICHTING, behorende bij het bestemmingsplan "Schilderswijk" te Goes.

INLEIDING

De Schilderswijk, gelegen in het zuidelijk deel van de stad, bestaat in hoofdzaak uit naoorlogse hoogbouw. Met name in deze woningbouwcategorie ontstaat landelijk op vele plaatsen een aantal uiteenlopende problemen. Ook in de eigen provincie zijn daar inmiddels voorbeelden van. Met name leegstand vormt in deze een levensgroot probleem naast vandalisme, verval en concentratie van bepaalde groepen in de samenleving.

Alhoewel de gemeente Goes met dit schrikbeeld nog niet direct te maken had, begonnen niettemin enige jaren geleden toch de eerste voorboden daarvan zich te openbaren. Er werd een afname van de vraag naar woningen in deze buurt geconstateerd, evenals een zeer geringe bezetting door gezinnen en een hoge concentratie van met name jongeren. Geconcludeerd is dat het hoog tijd werd het tij te keren nu dat nog mogelijk is.

Met het bovenstaande in het achterhoofd is enige jaren geleden in gezamenlijk overleg tussen de eigenaar van de flats in deze buurt en de gemeente Goes een meerjarenplanning voor de woningverbetering opgesteld. Tevens werd een projectgroep in het leven geroepen met een brede samenstelling. Naast vertegenwoordigers van de eigenaar en de gemeente is hierin ook een bewoner van de buurt opgenomen, alsmede vertegenwoordigers van de Stichting Buurtwerk Goes Zuid. Als doel werd gesteld gezamenlijk tot een totaaloplossing te komen, zowel voor wat betreft het wonen als voor wat betreft de woonomgeving. Centraal daarbij staat de toekomstwaarde van een en ander.

Het vorenstaande heeft geresulteerd in een revitaliseringsplan. Het plan gaat enerzijds uit van renovatie van een aantal flats en anderzijds van sloop van enkele andere flats met de intentie op die plaats nieuwbouw, onder andere in de vorm van eengezinswoningen, te realiseren. Dit laatste om een gevariëerd woningaanbod te creëren, waardoor te sterke doorstroming kan worden teruggedrongen.

Inmiddels is een deel van het plan uitgevoerd. De renovatie van enkele flats heeft reeds gestalte gekregen. Andere delen van het plan zijn in uitvoering of worden binnen afzienbare tijd in uitvoering genomen.

Al met al vormt het een vrij rigoureuze ingreep in het plangebied die van alle betrokkenen de nodige inventiviteit vergt.

Een van de zaken die daarmee nauw samenhangen is het scheppen van een planologisch kader voor de beoogde ontwikkelingen. Uitgangspunt is dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur in grote lijnen gehandhaafd blijft.

Tot slot dient te worden vermeld dat het ontwerp Mobiliteitsplan van de gemeente Goes

uitgaat van een 30 km c.q. erf-regeling voor de straten binnen het plangebied, met uitzondering van de Buijs Ballotstraat en het zuidelijk deel van de Kloetingseweg.

Met de totstandkoming van dit plan vervallen de volgende plannen geheel of gedeeltelijk:

- * Zuid 1956 (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad van de gemeente Goes op 3 juli 1956, nummer 5 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland bij besluit van 6 november 1956, nummer 2954/444;
- * Zuid-Oost 1958 (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad van de gemeente Goes op 11 juni 1958, nummer 19 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland bij besluit van 4 november 1958, nummer 2234/357 3e afdeling;
- * Zuid-Oost 1960, vastgesteld door de raad van de gemeente Goes op 21 september 1960, nummer 12 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 3 januari 1961, nummer 3118/500, 3e afdeling;
- * Zuid-Oost 1961 (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad van de gemeente Goes op 18 augustus 1961, nummer 8 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland op 8 juni 1962, nummer 2851/214, 3e afdeling;
- * Zuid-Oost 1964 (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad van de gemeente Goes op 21 oktober 1964, nummer 15 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland bij besluit van 23 maart 1965, nummer 4768/257, 3e afdeling;
- * Omgeving Kloetingseweg (gedeeltelijk), vastgesteld door de raad van de gemeente Goes op 19 maart 1970, nummer 13 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Zeeland bij besluit van 29 september 1970, nummer 707/264, 4e afdeling, bureau RO.

BEGRENZING/ONTSLUITING

Aan de noordzijde wordt het plan begrensd door de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen, aan de oostzijde door de Buijs Ballotstraat, aan de zuid- en westzijde door de Kloetingseweg, inclusief het kruispunt Kloetingseweg/Buijs Ballotstraat waar een rotonde is voorzien.

Aan de hoofdontsluiting van het plangebied wordt geen wijziging aangebracht. Deze vindt plaats aan de zuidzijde op de Kloetingseweg. Secundaire auto- c.q. fietsontsluitingen zijn gesitueerd aan de noordwest en noordoostzijde langs de spoorlijn.

BESTEMMINGEN

De hoofdfunctie van het plangebied is wonen. Vandaar dat het grootste gedeelte van het plan een woonbestemming heeft. Langs de randen betreft dat hoofdzakelijk vrijstaande of twee aaneengesloten woningen. In het noordelijk deel van het gebied staan hoofdzakelijk aaneengesloten woningen. Het middengebied manifesteert zich door gestapelde woningbouw.

In het westelijk deel van het plangebied is voorts een ondergronds gebouw gelegen dat tot voor enige tijd benut werd als onderkomen bij eventuele grootschalige calamiteiten. Aan dat perceel is de bestemming maatschappelijke doeleinden gegeven met een bebouwingspercentage ondergronds en bovengronds. De aldaar eveneens aanwezige mast is als zodanig bestemd. Daaraan is voorts een maximale hoogte gekoppeld van 55 m.

Aan het garagebedrijf annex uitlatencentrum aan de Kloetingseweg is een dubbelbestemming gegeven. Te voorzien is dat dit perceel in de loop van de komende tien jaren op de markt zal komen. Omzetting naar een rustiger functie maatschappelijke doeleinden en/of woondoeleinden moet dan tot de mogelijkheden kunnen behoren. Zoals hierna bij de omschrijving van de milieuaspecten wordt aangegeven is het noodzakelijk voor die functies een hogere waarde procedure te voeren in het kader van de Wet geluidhinder. Van de aanvankelijk voorgestane aanleg van een pad ter hoogte van het uitlatencentrum tussen de Kloetingseweg en de Van Goghstraat is na nadere afweging afgezien.

Ten behoeve van de aanleg van een rotonde op de kruising Kloetingseweg/Buijs Ballotstraat moest kunnen worden beschikt over stroken particuliere grond aan de noord-oostzijde van de kruising. Verwerving daarvan verliep moeizaam. De aanvankelijke inschatting dat het niet uitgesloten was dat tot onteigening van die gedeelten zou moeten worden overgegaan is niet bewaarheid. Deze gronden zijn inmiddels verworven en de rotonde is via een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aangelegd. Het onteigeningsartikel is derhalve geschrapt.

Op één plaats in het plan, nabij de hoofdontsluiting, staat een nutsgebouwtje. Dat is als zodanig bestemd.

Het wordt wenselijk geacht de in het plan aanwezige groenstructuur te handhaven. Op de plankaart zijn deze gedeelten door middel van een raster aangegeven. Ook in de doeleindenomschrijving bij de bestemming Woondoeleinden is daaraan aandacht besteed.

MILIEUSITUATIE

Grote delen van het plangebied zijn gelegen binnen de zone van de Kloetingseweg/

Fruitlaan/'s-Gravenpolderseweg/Buijs Ballotstraat/Patijnweg/Van de Spiegelstraat en binnen de zone van de spoorweg Roosendaal/Vlissingen.

Een revitaliseringsplan voor delen van het gebied voorziet per saldo in een niet weg te cijferen afname van het aantal geluidbelaste woningen. Dat brengt een aanzienlijke verbetering teweeg in de woon- en leefsituatie.

wegverkeerslawaai

Uit een toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de wettelijke grenswaarden blijkt dat de voorkeursgrenswaarde in een aantal waarneempunten wordt overschreden met 2 tot 6 dB(A).

Het treffen van maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied is niet mogelijk.

Op grond van het bepaalde in het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen zal een procedure moeten worden gevolgd op basis waarvan gedeputeerde staten van Zeeland onder voorwaarden een geluidbelasting van ten hoogste 58 dB(A) toe kunnen staan op de gevels van de betrokken woningen. Met name geldt dat voor de dubbelbestemming Bg+M+VW6 aan de Kloetingseweg.

spoorweglawaai

Uit een toetsing van de berekende geluidbelasting aan de wettelijke grenswaarden blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op alle waarneempunten wordt overschreden, variërend van 1 tot en met 13 dB(A). Ook hier is het treffen van maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied niet mogelijk. Onder een aantal voorwaarden kunnen gedeputeerde staten ook hier een hogere geluidbelasting toestaan.

gevelisolatie

Maatregelen dienen te worden getroffen om de vereiste gevelisolatie op grond van de Wet geluidhinder en de bouwverordening te bewerkstelligen.

industrialawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een (toekomstige) zone van een industrieterrein, waarop A-inrichtingen gevestigd zijn danwel gevestigd kunnen worden.

Voor de meer gedetailleerde gegevens wordt verwezen naar het akoestisch rapport "bestemmingsplan Schildersbuurt".

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De renovatie vindt volledig plaats door en voor rekening van de Regionale Woningbouwvereniging Samenwerking te Goes. De totale kosten voor de investeringen aan de woningen, inclusief sloopkosten en boekwaardeverlies, bedragen 11 miljoen gulden bruto. Uitgaande van te verkrijgen subsidie voor de verbetering, verkoop van vrijkomende grond en extra grond etc., bedraagt de netto investering ongeveer 6 miljoen gulden. Van gemeentewege zal de totale woonomgeving worden aangepakt.

De dienaangaande te maken kosten zijn begroot op een bedrag van f. 2.300.000,-- inclusief BTW. Hiervan komt ten laste van het fonds stadsvernieuwing een bedrag van f. 1.149.842,-. Bij de provincie is een stimuleringsbijdrage uit het fonds provinciale middelen stads- en dorpsvernieuwing van f. 250.000,-- aangevraagd. Daarvan is een bedrag van f. 50.158,-- toegekend. Het resterende bedrag komt ten laste van de algemene middelen van de gemeente Goes. Voorts zal er aanvullende subsidie worden gevraagd uit het provinciale fonds stadsvernieuwing. Overigens zal nog een aanvullende subsidie worden gevraagd uit het provinciale fonds stadsvernieuwing.

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERING

Het voorontwerp van dit plan heeft in het kader van de toepassing van de inspraakverordening op de gebruikelijke wijze voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens die periode bestond de mogelijkheid zowel mondeling als schriftelijk te reageren op de beleidsvoornemens die in het plan zijn neergelegd. Tevens is op 5 oktober 1993 een bijeenkomst gehouden waar een ieder die dat wenste over het plan nader van gedachten kon wisselen. Op de bijeenkomst waren twee personen aanwezig met een vraag over hun concrete situatie. Die vraag is naar tevredenheid beantwoord.

VOOROVERLEG

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 is het ontwerp van dit plan voorgelegd aan de hieronder genoemde adviesinstanties. De ontvangen reacties en het gemeentelijk commentaar daarop zijn achtereenvolgens verwoord.

N.V. Delta Nutsbedrijven te Middelburg

(brief van 19 oktober 1993, nr. 555 HJ/ES/Hes)

- geen op- of aanmerkingen.

Provinciale Planologische Commissie

(brief van 23 november 1993, subcommissie SDV&GB)

- geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.