GEMEENTE GOES **GO4155 / Gz14**

Voorontwerpbestemmingsplan “Goes-Zuid, gedeelte Tomatestraat 2005” 28-02-2005

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goes bij besluit van .....

, voorzitter

, griffier.

TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan “Goes-Zuid, gedeelte Tomatestraat 2005” in de gemeente Goes.

INHOUD

1. INLEIDING 5

2. BELEIDSKADER 7
   - 2.1 Rijksbeleid 7
   - 2.2 Provinciaal beleid 7
   - 2.3 Gemeentelijk beleid 10
   - 2.4 Toetsing beleidskader 11

3. INVENTARISATIE EN STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE 13
   - 3.1 Wijknivo 13
   - 3.2 Plangebied en directe omgeving 17

4. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE 19
   - 4.1 Uitgangspunten 19
   - 4.2 Stedenbouwkundig plan 21
   - 4.3 Beeldkwaliteit 24

5. MILIEU EN DUURZAAMHEID 25
   - 5.1 Geluidhinder 25
   - 5.2 Milieuhinder 25
   - 5.3 Bodemgesteldheid 26
   - 5.4 Archeologie 27
   - 5.5 Duurzaam bouwen 28
   - 5.6 Water 28
   - 5.7 Flora en fauna 29
   - 5.8 Veiligheid 30

6. JURIDISCHE VORMGEVING 33
   - 6.1 Planvorm 33
   - 6.2 Toelichting op de bestemmingen 33

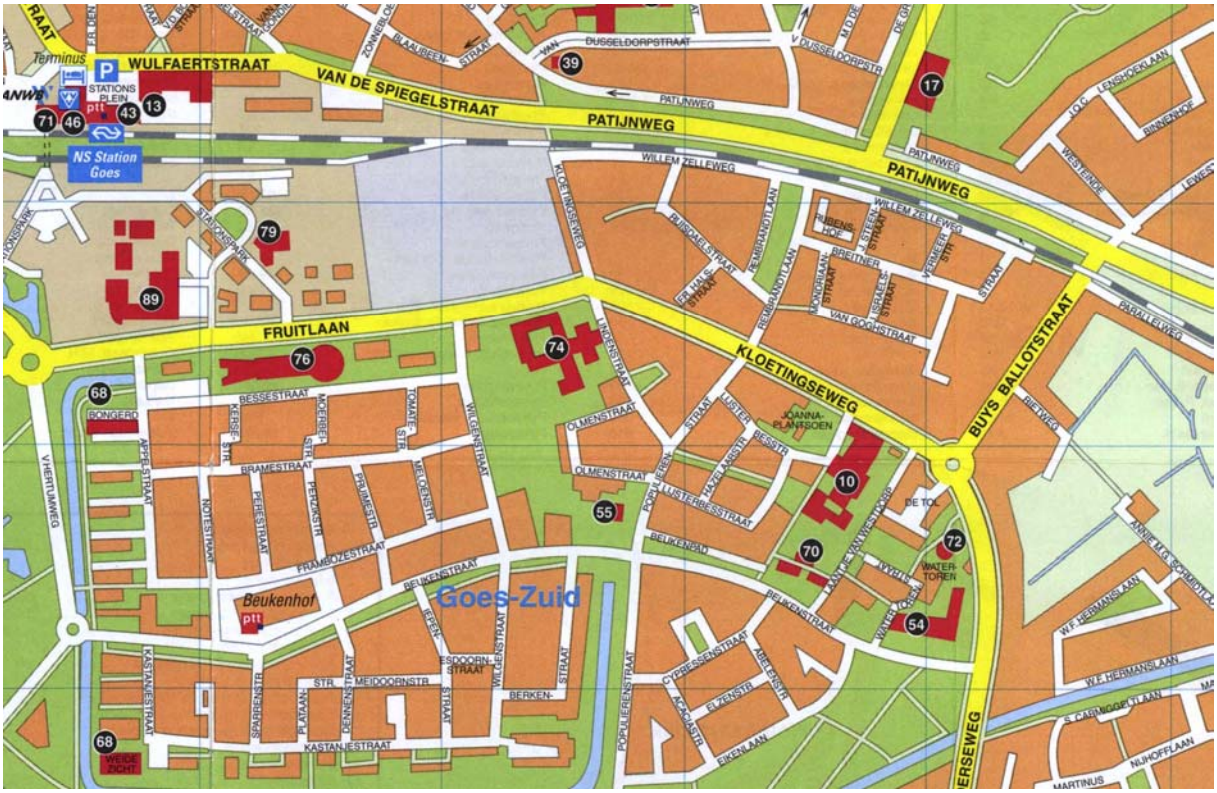
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 37

8. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG 37
   - 8.1 Maatschappelijke toetsing 37
   - 8.2 Overleg 37

BIJLAGEN:

1 Akoestisch onderzoek
2 Bodemonderzoek
3 Archeologisch onderzoek
4 Wateradvies

Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

In 2001 is een groot aantal gebieden voor herontwikkelingen vrijgekomen in de wijk Goes-Zuid. Dit heeft ertoe geleid dat de gemeente een samenhangende stedenbouwkundige visie heeft opgesteld om alle individuele ontwikkelingen in goede banen te leiden. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan ligt in het zuidelijke deel van de stad, dat deel uitmaakt van de woonwijk Goes-Zuid. De planbegrenzing bestaat uit de Bessestraat, de Wilgenstraat, Bramestraat en de Tomatestraat. Verwezen wordt naar figuren 1 en 2.

Aanleiding tot het opstellen van deze bestemmingsplanregeling is het initiatief van de gemeente om op de gronden aan de Tomatestraat 20 aaneengesloten woningen te realiseren. Momenteel is hier een leegstaande basisschool gesitueerd. Deze zal worden gesloopt. Daarnaast wordt de Tomatestraat heringericht, om meer parkeergelegenheid te creëren.

De gronden waarop de woningen gerealiseerd worden, zijn gelegen binnen het bestemmingsplan “Goes-Zuid”, dat op 16 juli 1998 is vastgesteld. De beoogde gronden hebben de bestemmingen “Uit te werken woondoeleinden” + “Maatschappelijke doeleinden”. Een gedeelte van de gronden waar parkeerplaatsen worden beoogd heeft de bestemming “Groenvoorzieningen”. Het beoogde plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat buiten het bebouwingsvlak wordt gebouwd. Verder zijn binnen de bestemming “Groenvoorzieningen” geen parkeerplaatsen toegestaan. Om de nieuwbouw tot stand te kunnen brengen, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

De doelstelling van het voorliggende bestemmingsplan “Goes-Zuid, gedeelte Tomatestraat 2005” is het bieden van een juridisch-planologisch kader teneinde de nieuwbouw van 20 aaneengesloten woningen aan de Tomatestraat in Goes mogelijk te maken.

Onderhavig bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk beleid dat op de huidige ontwikkelingen van toepassing is. Hoofdstukken 3 en 4 stellen, respectievelijk de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling aan de orde. De milieu- en duurzaamheidaspecten worden behandeld in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 7 aangeduid en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de maatschappelijke toetsing en overleg van de beoogde ontwikkeling behandeld.

2. BELEIDSKADER

Alvorens op de beoogde ontwikkeling in te gaan worden in dit hoofdstuk de beleidskaders beschreven waarmee bij de voorgestane ontwikkeling rekening is gehouden.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Ministerraad d.d. 23 april 2004, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het kabinet brengt de Nota Ruimte uit als kabinetsstandpunt (deel 3) van de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. De beleidsvoornemens die hieraan ten grondslag liggen, betreffen de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (in-ter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden benut. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Zeeland

Het ruimtelijk beleid van de provincie is verwoord in het “Streekplan Zeeland” (september 1997). Het belangrijkste uitgangspunt van het provinciale beleid voor de functies in het bebouwd gebied (woningen, bedrijven en infrastructuur) is het bundelingsprincipe. Daarbij wordt een indeling in drie categorieën gehanteerd: de stedelijke ontwikkelingszones, de dragende kernen en de woonkernen.

De stad Goes behoort tot de stedelijke ontwikkelingszone Goes. In de toekomstige ontwikkeling van Zeeland wordt aan dergelijke zones een centrale rol toegekend. Zowel voor de opvang van de bevolkingsgroei, het creëren van nieuwe werkgelegenheid als voor het in stand houden van het voorzieningenniveau wordt in Zeeland een accent gelegd bij deze zones. Ten aanzien van wonen is het beleid gericht op het bieden van ruimte voor de lokale woningbehoefte en op de opvang van het migratie-overschot. In relatie tot het streven naar zuinig ruimtegebruik geldt de volgende prioriteitsvolgorde: 1. vernieuwing/hergebruik van de bestaande situatie, 2. inbreiding en 3. uitbreiding.

Partiële streekplanuitwerking stedelijke ontwikkelingszone Goes (juni 2003)

De gemeenten Borsele, Goes en Kapelle hebben samen met de provincie, een regiovisie opgesteld voor de gronden die deel uitmaken van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. In deze partiële streekplanuitwerking worden de afspraken uit de regiovisie, zoals die gemaakt zijn tussen de gemeenten onderling en tussen de gemeenten en de provincie, door de provincie vastgelegd. De afspraken zijn opgedeeld in verschillende sectoren. In het kader van de beoogde ontwikkeling wordt ingegaan op de sector wonen en voorzieningen.

Wonen

Bundeling

Binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes wordt de woningbehoefte geconcentreerd in de kernen Goes, Heinkenszand, ’s-Gravenpolder en Kapelle-Biezelinge. De in de komende jaren verwachte groei van het aantal inwoners als gevolg van migratie dient in deze kernen te worden opgevangen.

Programma

In het kader van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (Vinex) en de Actualisering Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (Vinac) heeft het Rijk uitvoeringsafspraken voor de verstedelijking tot het jaar 2005 (Vinex-convenanten) respectievelijk tot het jaar 2010 (Vinac-afspraken) gemaakt met provincies, kaderwetgebieden en voor wat betreft Vinex ook met gemeenten. Met betrekking tot de Vinac-afspraken was afgesproken deze te herijken in het jaar 2000/2001. In het regeerakkoord van 1998 is afgesproken nieuwe beleidsinzichten uit relevante nota's te betrekken bij de herijking. De herijking viel hiermee uiteen in twee componenten: een technische herijking op basis van de oorspronkelijke Vinac-afspraken en een beleidsmatige herijking op basis van de nieuwe beleidsinzichten. Beide vormden uitgangspunten voor de begin 2002 gemaakte intentie-afspraken verstedelijking tot 2010 van het Rijk met de twintig stedelijke regio's. De intentie-afspraken gaan over wonen, milieu, gezondheid en veiligheid, werken, openbaar vervoer en infrastructuur en groen.

De intentie-afspraken beoogden een overgang te bewerkstelligen van het beleid, zoals vastgelegd in Vinex en Vinac en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing 1 (ISV-1), naar het toen voorgenomen nieuwe beleid en de uitvoering daarvan op basis van definitieve verstedelijkingsafspraken, eveneens met de twintig stedelijke regio's.

In december 2004 is het convenant woningbouwafspraken 2005 tot 2010 door de provincie Zeeland getekend. Dit convenant heeft betrekking op de stedelijke regio Middelburg en Vlissingen en het Stedennetwerk Scheldemondesteden. De gemeente Goes maakt hier onderdeel vanuit.

Het convenant bevat kwantitatieve afspraken inzake de woningbouw en de daarmee samenhangende voorzieningen.
Voor de provincie Zeeland (voor de stedelijke regio Middelburg en Vlissingen) stelt het Rijk een Bls-budget beschikbaar van 5.839.983 voor de toevoeging van 3000 woningen aan de voorraad. De gemeenten Goes en Terneuzen hebben aangegeven aanspraak te willen maken op de bij de stedelijke regio Middelburg en Vlissingen vrijvallende Bls-middelen, door een deel van de opgave van Middelburg en Vlissingen te realiseren.

Kwaliteit
De lokaal aanwezige kenmerken in de stedelijke ontwikkelingszone Goes dienen aangegrepen te worden om een afwisseling tussen de woonmilieus te realiseren en de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkelingszone als geheel te versterken. In stedenbouwkundige ontwerpen, bestemmingsplannen en beeldkwaliteitsplannen dient gemotiveerd te worden op welke manier nieuwbouw of vernieuwbouw leidt tot een versterking van de lokale identiteit.

Herstructureringsopgave en monitoring
Om in te kunnen spelen op veranderingen in de vraag naar een bepaald type woning is het van belang dat er monitoring plaatsvindt van de ontwikkelingen op de woningmarkt.
De toekomstige woningbehoefte binnen de stedelijke ontwikkelingszone Goes dient door middel van ‘kleinschalige’ plannen met een beperkte looptijd te worden ingevuld om voldoende flexibel te kunnen opereren op de woningmarkt.

Locaties en milieus
Voor het ‘stedelijk’ woonmilieu in de kern Goes zijn de volgende ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld:
- functiemenging, behoud en versterking van het stedelijke milieu;
- grote differentiatie aan woonmilieus (omvang, prijs en doelgroep);
- uitbreidingen dienen qua schaal, aard en architectonische expressie op de stedelijkheid te worden afgestemd.

Streekplanherziening Woonvisie
Op 12 november 2004 hebben Provinciale Staten de Woonvisie, Bouwsteen voor het Omgevingsplan, vastgesteld. Deze nota vormt een bouwsteen voor het op te stellen Omgevingsplan Zeeland, dat het huidige Streekplan in 2006 zal vervangen. Centraal in de Woonvisie staat de wens om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de woonconsument. Door middel van een nieuwe werkwijze wordt ruimte gecreëerd om hier zoveel mogelijk aan tegemoet te komen. Deze nieuwe werkwijze is echter op onderdelen strijdig met het vigerende Streekplan Zeeland 1997. Om de nieuwe werkwijze zo spoedig mogelijk in te voeren, wordt een aantal uitgangspunten uit het huidige Streekplan herzien. De volgende uitgangspunten worden doorgevoerd:
1. Er wordt een vaste verhouding tussen stedelijke ontwikkelingszones, dragende kernen en overige kernen gehanteerd. Deze vaste verhouding heeft betrekking op de groei van de woningvoorraad. De verhouding stedelijke zones – dragende kernen – overige kernen voor de hele provincie bedraagt 50 – 20 – 30. Per regio is de vaste verhouding nader

uitgewerkt. Voor De Bevelanden is de verhouding stedelijke ontwikkelingszone – overige kernen 70 – 30;
2. De prioriteitsvolgorde (herstructurering – inbreiding – uitbreiding) blijft van toepassing, maar zal voortaan worden geïmplementeerd door een vaste verhouding 50-50 te hanteren tussen inbreiding en uitbreiding. Dit betekent dat 50% van de nieuwbouwproductie van een gemeente binnen bestaand bebouwd gebied dient plaats te vinden;
3. Gemeenten bepalen in hoge mate zelf de omvang, spreiding en samenstelling van het bouwprogramma;
4. Het wordt mogelijk om in de overige kernen meer woningen te bouwen dan nodig zou zijn om de natuurlijke groei op te kunnen vangen;
5. De mogelijkheid om op basis van een structuurvisie het regionale programma te verruimen, komt te vervallen. Per knelpuntsituatie zal bezien moeten worden of ten behoeve van het project kan worden afgeweken van de reguliere woningbouwplanning en beleidsdoelen;
6. Unieke projecten moeten binnen de woningbouwplanning passen en zullen dus niet langer als een aparte categorie behandeld worden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Stedenbouwkundige visie Goes-Zuid (augustus 2002)

In 2001 is een groot aantal gebieden voor herontwikkeling vrijgekomen in de wijk Goes-Zuid. Aanvankelijk ging het om een klein aantal projecten verspreid gelegen over de wijk. In ongeveer 1,5 jaar is dit kleine aantal uitgegroeid tot bijna 10 projecten die voor een groot deel op elkaar aansluiten en er kondigen zich er nog meer aan. Deze situatie deed het besef groeien dat de projecten niet langer als los van elkaar staande ontwikkelingen konden worden bekeken. Dit heeft geleid tot het opstellen van een totaalvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de wijk Goes-Zuid. Bij de visievorming hebben dichtheid, ruimtelijke opbouw op wijkniveau en versterking van specifieke identiteiten binnen de wijk een grote rol gespeeld. De visie is in eerste instantie in schetsen en vervolgens tekstueel uitgewerkt. De visie is geen hard kader maar vormt een leidend en sturend document bij de uitwerking van de ruimtelijke randvoorwaarden voor de verschillende te herontwikkelen locaties. Voor verschillende locaties zijn deze randvoorwaarden al in een vergaande mate beschikbaar. Voor de meeste echter zullen deze pas worden opgesteld als er daadwerkelijk aan een ontwikkeling kan worden gedacht.

Woningbouwplanning 2002-2012

De woningbouwplanning, vastgesteld op 18 september 2003, is voor de gemeente een instrument om bewust om te kunnen gaan met het bouwen en aanpassen van woningen. Hiervoor gelden twee redenen: een kwantitatieve en een kwalitatieve noodzaak. Kwantitatief dient de woningvoorraad in evenwicht te zijn. Kwalitatief moet er voor gezorgd worden dat zoveel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de vraag van de woonconsument. In de woningbouwplanning 2002-2012 is hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden. Voor onderhavige locatie is in 2006 de bouw van 20 woningen gepland.

De gemeente streeft er naar dat zoveel mogelijk levensloopbestendig wordt gebouwd. Deze term is een containerbegrip waarbij diverse termen in beleidsstukken hetzelfde beogen, namelijk het zolang mogelijk zelfstandig wonen mogelijk te maken (e.e.a. met het oog op de WMO en kostenbesparing WVG). Het ziet toe op de kwaliteit die aan een woning wordt gehangen. Het begrip heeft een sterke ontwikkeling gekend, vanaf seniorenwoning, woonkeurmerk, tot levensloopbestendig, mede als gevolg van het streven naar een duurzame stedenbouw.

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

2.4 Toetsing beleidskader

Het rijk, de provincie en gemeente geven aan de woonfunctie te concentreren/bundelen in stedelijke gebieden, waarbij inbreiding/herstructurering prioriteit heeft boven uitbreiding van het bebouwd gebied. Het plangebied betreft een herstructureringslocatie in de stad Goes, dat onderdeel uitmaakt van de stedelijke ontwikkelingszone Goes. Voor de wijk Goes-Zuid is een gemeentelijke visie opgesteld, waar ook de beoogde ontwikkeling binnen valt. De hierin gestelde ruimtelijke voorwaarden en uitgangspunten hebben als leidraad gediend voor de beoogde woningbouw. Hierdoor is er sprake van ruimtelijke en functionele afstemming in het stedelijk milieu waar de beoogde ontwikkeling wordt voorgestaan. In de gemeentelijke woningbouwplanning is al rekening gehouden met voorgestane woningen. Op basis van bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling passend geacht binnen het beleidskader.

3. INVENTARISATIE EN STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

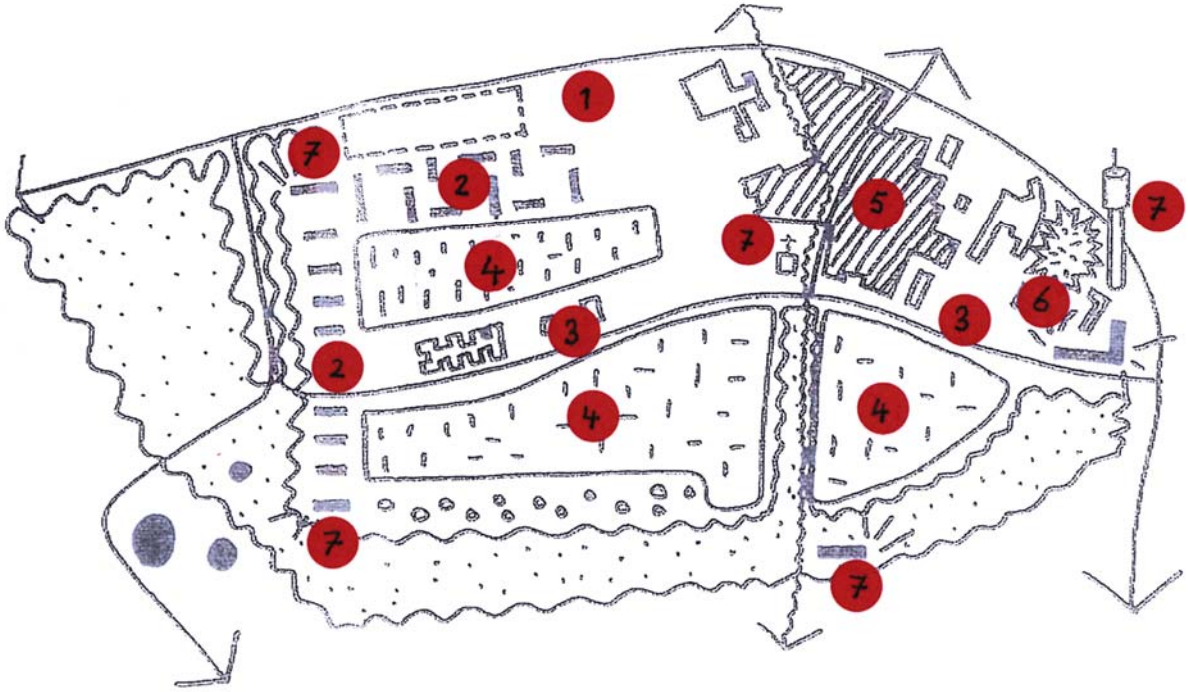
3.1 Wijknivo

Het plangebied waarop het bouwplan betrekking heeft, ligt in het zuiden van de stad Goes in de naoorlogse wijk Goes-Zuid. Ten noorden van het plangebied is het historische centrum met voorzieningen gesitueerd, ten zuiden van het plangebied de nieuwbouwwijk Ouverture/Aria. Verwezen wordt naar figuur 1en 2.
Goes-Zuid is een typische 50-er jaren wijk en is op een heldere manier opgebouwd met stroken en zones waarin specifieke woonmilieus zijn gecreëerd en stroken waarin maatschappelijke voorzieningen zijn geplaatst. Deze laatste stroken zijn langs de ontsluitingswegen gelegen, dat wil zeggen aan de noordzijde van de Beukenstraat en de zuidzijde van de Fruitlaan. De woongebieden zijn daartussen en ten zuiden van de Beukenstraat gelegen. Binnen deze totale structuur wordt de wijk gekenmerkt door rasters van loodrecht op elkaar staande wegen waarlangs de woningen zijn geprojecteerd. De woningen zijn voor het merendeel gesitueerd in rijen en zijn voor het merendeel grondgebonden. Er is echter ook een aanzienlijk deel uitgevoerd als gestapelde woningbouw. Voor deze woningen is in de nabijheid openbaar groen opgenomen. De wijk wordt daardoor gekenmerkt door ruimte en openheid en heeft een luchtig en groen karakter (typerend voor wijken uit deze periode).

Binnen de wijk Goes-Zuid zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden:

1. Scholenstrook aan de Fruitlaan
   Aan de Fruitlaan zijn verschillende scholen gesitueerd. Het betreffen voorzieningen met een bovenwijks, sommige zelfs bovenstedelijk niveau. Deze functietak is in Goes aardig in beweging. De situering aan de Fruitlaan, aan de rand van de wijk is voor deze functies zeer geschikt, aangezien de met de functies gepaard gaande (verkeers)belasting op deze wijze voor de rest van de wijk zo laag mogelijk wordt gehouden. De Fruitlaan is een weg die vanaf de omringende ontsluitingswegen snel en makkelijk bereikbaar is en tevens op korte afstand van het station is gelegen.
2. Schijvenstructuur langs de Van Hertumweg + “Pendrechtstempel” tussen de Bramestraat en de Bessestraat
   De reeks met vier lagen hoge appartementenschijven langs de Van Hertumweg vormt een heldere structuur die de westrand van de wijk markeert. De eenvoudige, heldere vormgeving van de blokken met de groene openbare ruimten ertussen zorgt voor ‘lucht en ruimte’ in de wijk die positief wordt gewaardeerd.
3. Beukenstraat (noordzijde)
   De Beukenstraat is de belangrijkste interne ontsluitingsroute van de wijk. De weg doorkruist de wijk van oost naar west en wordt geflankeerd door verschillende voorzieningen en vormt mede daardoor de ‘ruggengraat’ van de wijk.
4. Woongebied strokenbouw
   Het belangrijkste deel van de wijk bestaat uit gebieden met grondgebonden rijtjeswoningen in de vorm van strokenbouw. Deze gebieden zijn hoofdzakelijk in het midden en aan de zuidzijde van de wijk gelegen.

1. Scholenstrook aan de Fruitlaan;
2. Schijvenstructuur langs de van Hertumweg + "Pendrechtstempels" tussen Bramestraat en Bessestraat;
3. Beukenstraat (noordzijde);
4. Woongebieden strokenbouw;
5. Woongebied losse bebouwing;
6. Woongebied zorgsector;
7. Bijzondere bebouwingselementen.



Figuur 3: Deelgebieden

Er is sprake van duidelijke richtingen die ook bij nieuwe ontwikkelingen als leidraad moeten worden aangehouden. Deze gebieden vormen een belangrijke basis van de wijk, met hun rustige goed gewaardeerde woonkwaliteit.

5. Woongebied losse bebouwing
   Aan de noordzijde van de wijk is een gebied gelegen dat van een jongere leeftijd is dan het merendeel van de wijk. Deze bebouwing heeft een duidelijk ander karakter door de lossere bebouwingsstructuur en de meer variërende oriëntatierichtingen. Het betreft een vrij groot gebied dat echter overkomt als een onafgerond geheel.
6. Woongebied zorgsector
   Dit gebied is ingevuld met bebouwing van geheel verschillende soorten, variërend van relatief grootschalige bebouwing (“Sint Maarten in de Groe”) tot kleinschalige grondgebonden woningen met hoge afzonderlijke kappen. Aan de Beukenstraat zijn gebieden gelegen met lage bebouwing die in de toekomst zullen worden herontwikkeld. Meer naar de ’s-Gravenpolderseweg bestaat de bebouwing uit haakvormige blokken van verschillende hoogtes met appartementen die voorlopig niet aan vervanging toe zijn.
7. Bijzondere bebouwingselementen
   In de wijk zijn verschillende bijzondere bebouwingselementen aanwezig. De meest opvallende is natuurlijk de watertoren aan de noordoostzijde van de wijk. Ook de kerk ‘de Hoogte’ vormt een bijzonder bebouwingselement. Tevens vormen de 30 meter hoge bebouwingsschijven ‘de Bongerd, ‘Weidezicht’ en ‘Boszicht’ op de hoeken van de wijk belangrijke aandachtstrekkers. Ook ‘de Schakel’ aan de oostzijde van de wijk mag uiteindelijk in dit kader niet vergeten worden.

In figuur 3 zijn de deelgebieden aangegeven.

Voor de toekomstige ontwikkeling is van belang dat de structuur zoals die in de wijk aanwezig is steeds wordt gerespecteerd. Zo is het belangrijk dat nieuwe voorzieningen een plek krijgen in de voorzieningenstrook langs de Beukenstraat die ruimtelijk moet worden versterkt en scholen zoveel mogelijk worden geconcentreerd in de strook langs de Fruitlaan. De woongebieden moeten duidelijk hun woonkarakter behouden, ieder op zijn eigen manier.

Figuur 4: Foto’s bestaande situatie

3.2 Plangebied en directe omgeving

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Bessestraat in het noorden, de Wilgenstraat in het oosten, de Bramestraat in het zuiden en de Tomatestraat in het westen. In het plangebied is momenteel de leegstaande basisschool Prinses Beatrixschool gesitueerd, die aan het verpauperen is. Deze is verplaatst naar de brede school in de woonwijk Ouverture. Het betreft een rechthoekvormig gebouw van één bouwlaag met een plat dak. Aan de noordzijde is het speelterrein gelegen. De school wordt omgeven door groen. Aan de zuidzijde betreft het gras en aan de overige zijden opgaande beplanting. Structureel groen in de omgeving is aanwezig in de vorm van bomenrijen langs de Wilgenstraat. De directe omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van scholen en woningen. Langs de Fruitlaan is een scholenstrook aanwezig met een school voor beroepsonderwijs en een school voor voorgezet onderwijs.
Het plangebied is gesitueerd op de noordoostelijke hoek van een woongebied. Er is onderscheid te maken in twee typen woningbouw. Tussen de Bessestraat en de Bramestraat ligt zogenaamde 'stempelbebouwing'. Deze stempels kenmerken zich door de repetitie (tot drie maal toe) van een vaste, orthogonale ordening van de bouwschijven. De stempels worden van elkaar gescheiden door parkeerveldjes (Kerse-, Moerbei- en Tomatestraat). Binnen in de stempels is sprake van een groen binnenterrein. Woningen betreffen hier allen appartementengebouwen van vier bouwlagen hoog, met uitzondering van de stroken gesitueerd aan de Bessestraat. Dit zijn grondgebonden drive-in woningen met drie bouwlagen. De bouwschijven steken telkens met de kop enkele meters uit ten opzichte van het denkbeeldige vierkante vlak dat zij omschrijven waardoor met enige fantasie gesproken kan worden van een molenwiek.
Tussen de Bramestraat en de Frambozestraat zijn grondgebonden rijtjeswoningen in de vorm van strokenbouw aanwezig. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap.
In figuur 4 zijn foto’s van de bestaande situatie weergegeven.

4. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

4.1 Uitgangspunten

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkelingen in Goes-Zuid is door de gemeente de “Stedenbouwkundige visie Goes-Zuid” (zie paragraaf 2.3) opgesteld waaraan de ontwikkelingen getoetst zullen worden. In dit rapport zijn verschillende deelgebieden onderscheiden waarvoor een visie is gegeven. In het onderhavige zal ingegaan worden op de stedenbouwkundige visie voor de “Pendrechtstempels” tussen de Brame- en Bessestraat.

Ruimtelijke structuur

De strook met de Pendrechtstempels wordt begrensd door de Bessestraat aan de noordzijde en de Bramestraat aan de zuidzijde. Bij sommige woonblokken in deze strook zijn tuinen gesitueerd. Bij andere zijn op de begane grond bergingen en garages opgenomen en geen tuinen geprojecteerd. Ook in deze zone zijn mede daardoor verschillende plekken openbaar groen aanwezig.

Voor een goede inpassing is het van belang dat nieuwe bebouwing in dezelfde orthogonale structuur wordt geplaatst als de andere bouwblokken binnen de strook. Daarbij is voor een goede inpassing in het karakter van de wijk van belang dat er enige ‘lucht’ en ruimte aanwezig blijft.

De strook kent in feite drie voorkanten. Het gaat hierbij om de zijden aan de Bessestraat, de Wilgenstraat en de Bramestraat. Aan deze zijden is representativiteit van de bebouwing en de buitenruimten van belang. Aan de doorsteken zoals de Tomatestraat kan hiermee iets vrijer worden omgegaan.

De bebouwing wordt hier gekenmerkt door een hoogte van drie à vier bouwlagen en platte daken. Daarbij vertonen de blokken binnen de strook zeer grote verwantschap. Van belang bij nieuwe ontwikkelingen is steeds een grote architectonisch verwantschap binnen een stempel. Op een iets lager niveau is dan tevens een architectonische verwantschap tussen de stempels onderling gewenst.

Functionele opbouw

De woonfunctie die nu reeds een hoofdrol speelt in de strook leent zich ook voor toekomstige ontwikkelingen het beste. Daar waar de structuren andere structuren of zones doorsnijden kan hier voor de maaiveldlaag van worden afgeweken.

Rooilijnen

De situering van de bestaande blokken is voor nieuwe ontwikkelingen sterk leidend. Alleen bij veranderingen die door de hele structuur worden doorgezet, kan nagedacht worden over nieuwe rooilijnen.

Figuur 5: Situering beoogde woningen

Bouwhoogte/dakvormen
Bij de structuur is het belangrijk dat wordt aangesloten bij de bouwhoogtes die reeds aanwezig zijn. De manier waarop binnen de stempels met de aanwezige hoogtes is gespeeld is daarbij van even groot belang.

Ontsluiting
De stempels zijn ontsloten via de Bramestraat en de Bessestraat. Ook de doorsteken Kersestraat, Moerbeistraat en Tomatestraat zijn daarbij van groot belang. Op deze systematiek kan goed worden voort geborduurd. Het is echter wel wenselijk waar mogelijk ontsluitingen te combineren.

4.2 Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundige opzet

Voor het ontwerp van het plangebied, zoals weergegeven in figuur 5 en 6, is gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de structuur van de naastgelegen stempels. Dit uit zich in:

- de orthogonale structuur. Er is nadrukkelijk niet voor gekozen om de straatrichting van de Wilgenstraat en de Bramestraat te volgen;
- de bouwhoogte, (drie bouwlagen), in deze context het maximaal haalbare voor grondgebonden woningen. Hiermee wordt massa gecreëerd die aansluit bij de schijvenstructuur van de stempels;
- de rooilijn van de Bessestraat wordt aangehouden. De hier geprojecteerde drive-in woningen liggen dus met de voorgevel in het verlengde van de overige drive-in woningen langs de Bessestraat;
- als verbijzondering op de overige stempels, is de 'draairichting' van de molenwiek, voor het plangebied omgedraaid. (tegen de klok in). De kavel is hierdoor aan de Bramestraat en Wilgenstraatzijde beter te benutten. Hier is dan ook sprake van uitstekende koppen;
- de uitstekende kopwoningen aan de Wilgenstraat en Bramestraat zijn wat oriëntatie betreft een kwartslag gedraaid ten opzichte van de overige woningen in de rij. Hierdoor worden blinde kopgevels voorkomen. Bovendien wordt de kwaliteit van de diepe voortuin hierdoor beter benut (bij het niet draaien van deze kopwoningen zou sprake zijn van een zeer brede zijtuin). Toegang tot de carport blijft echter wel op de 'oude' plek.

Woningen en kavels

- Vrijwel de gehele kavel wordt uitgegeven. Uitzondering vormen kleine reststroken aan de Bessestraat en Tomatestraat, die omwille van een heldere rooilijn niet worden uitgegeven;
- de verkaveling kent geen achterpaden. Achtertuinen zijn te bereiken via de carport, die in (vrijwel) open verbinding staat met de straat;
- het plan voorziet in 20 woningen;
- de breedte van de kavels varieert van circa 6 tot 9 meter;

Figuur 6: Vogelvlucht indicatieve inrichting

- ten behoeve van een gedifferentieerd gevelbeeld worden in de bebouwingsvlakken verschillende kavelbreedtes toegestaan. Hierdoor kan efficiënt worden omgegaan met de verkaveling;
- de woningen kennen twee standaard bouwlagen. De derde bouwlaag is echter, afhankelijk van de individuele wensen van de koper, variabel uit te voeren. (modulair bouwen). De te realiseren oppervlakte op deze laag bedraagt minimaal 35% en maximaal 75% van de oppervlakte van de tweede bouwlaag. In een aantal gevallen geldt dat de derde bouwlaag aan de achterzijde enkele meters is teruggelegen, om hiermee de bezonning van de achtertuinen te optimaliseren;
- voor de twee kopwoningen geldt uiteraard een afwijkende woningplattegrond ten opzichte van de andere woningen, door de afwijkende oriëntatie.

Groen

- De bomen aan de Wilgenstraat worden zoveel mogelijk gerespecteerd. Denkbaar is echter dat omwille van bezonning en dergelijke de bomenrij enigszins zal worden uitgedund;
- Extra parkeercapaciteit zal worden gerealiseerd in het bestaande groensnipper in de Tomatestraat. Dit zal overigens worden meegenomen in de herinrichting van de Bessestraat;
- Als compensatie hiervoor en ter doorbreking van het grote aaneengesloten vlak van verharding zullen in de Tomatestraat enkele groene eilandjes gecreëerd worden, welke ingeplant worden met bomen. De Tomatestraat krijgt hiermee een wezenlijk meer aantrekkelijk karakter;
- De strookjes openbaar 'rest'groen aan de Tomate- en Bessestraat zullen onderhoudsarm worden ingeplant.

Parkeren

- De woningen zijn allen drive-in woningen. Parkeren heeft dus plaats op eigen terrein. Hiermee is een parkeerplek voor bewoners gegarandeerd, ook op mogelijke piekmomenten van het naburige Regionaal Onderwijs Centrum (ROC);
- Uitgangspunt is dat ook daadwerkelijk inpandig geparkeerd wordt. De woningen kennen daarom 'open' parkeergarages (uitvoering als "overkluisde carport") met een directe doorsteek naar de achtertuin, die zich niet lenen voor oneigenlijk gebruik (vergroting leefruimte, berging). Wel is een (sierlijk) hek denkbaar;
- Uitgaande van een open carport met een diepte van 6 meter, kan met de oprit erbij vrijwel iedere woning twee auto's kwijt op eigen terrein;
- De parkeercapaciteit in de Tomatestraat wordt ten opzichte van de huidige situatie vergroot met 4 parkeerplaatsen. Noch oude noch nieuwe uitritten worden hierbij niet gestoord. Verder is openbaar langsparkeren mogelijk in de Wilgenstraat;
- De voorheen aaneengesloten verharding wordt door de groene eilandjes vriendelijker. Deze bieden tevens ruimte voor nieuwe of te verplanten (De huidige sorbus) bomen;
- Er kan zelfs overwogen worden van de Tomatestraat een 'erf' te maken (inritconstructie/doorgaande stoepen aan de Bessestraat en Bramestraat), waarbij onderscheid tussen trottoir en rijbaan in de Tomatestraat zelf kan worden opgeheven.

4.3 Beeldkwaliteit

Het algemene streefbeeld is een viertal bouwmassa's, die duidelijk herkenbaar zijn als 'schijven', zoals de naburige bebouwing. Dit houdt in dat de gevel aan de voorzijde tot de derde laag doorloopt, ook als hier geen feitelijke bouwmassa achter zit. Wel worden hier vensters toegestaan. Binnen deze vrij strakke schijfvormige volumes is echter variatie mogelijk, zowel (beperkt) in bouwmassa (de toplaag van de woningen kunnen individueel worden vormgegeven) als in materialisering. Hiermee kan gesteld worden dat het plan zich qua structuur en bouwmassa grotendeels voegt in de reeks van stempels, maar in de verdere architectonische uitvoering meer ruimte geeft aan de individuele expressie. Daarbij wordt er echter wel 'eenheid in verscheidenheid' nagestreefd. De volgende regels voor het bouwen worden opgelegd om één en ander te bewerkstelligen:

- Het geveloppervlak dient visueel door te lopen tot op de bovenzijde van de derde bouwlaag;
- Voor het geveloppervlak geldt dat het geveloppervlak aan de voorzijde 'opengewerkt' dient te zijn, waaronder tenminste de toegang tot de carport en het dakterras. Hiermee worden 'gaten' in de gevel bedoeld, die klimatologisch geen scheiding vormen;
- Voor de bredere woningen geldt dat ter plaatse van de carport sprake moet zijn van een lichtschacht, om zodoende het open karakter hiervan extra te benadrukken;
- Erfafscheidingen aan de voorzijde hoger dan 60 cm zijn niet toegestaan. Erfafscheidingen worden integraal met de bouw van de huizen meegenomen in de vorm van lage gemetselde muurtjes. Om ook de kopwoningen (met relatief veel voortuin) een meer beschutte achtertuin te geven kan gedacht worden een soort afscheidende pergola in het verlengde van de voorgevel van strook 2 en 3 (zie figuur 5). Een suggestie hiervoor is in figuur 6 weergegeven;
- Materialisering van de woningen aan de Bessestraat (strook 1 en de kop van strook 2) zal voornamelijk bestaan uit gele baksteen, gelijk de overige bebouwing aan de zuidzijde van de Bessestraat;
- Materialisering van de overige stroken bestaat voornamelijk uit rood-bruin metselwerk. Deze kleur kan per woning, afhankelijk van de wens van de koper, binnen een zekere bandbreedte van roodbruine tinten, variëren.

5. MILIEU EN DUURZAAMHEID

5.1 Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid 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 geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien. In het plangebied zijn enkele nieuwe ontwikkelingen voorzien.

In de Bessestraat, de Wilgenstraat, de Bramestraat en de Tomatestraat is een maximumsnelheid van 30 km per uur ingevoerd. Op grond van de Wet geluidhinder zijn deze wegen niet gezoneerd en dient er geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. In de Fruitlaan geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur. De beoogde woningen liggen binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone van 200 meter van deze laan. Derhalve dient een akoestisch uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting van de Fruitlaan op de beoogde woningen.

Spoorweglawaai

Ten noorden van het plangebied is de spoorlijn Roosendaal-Vlissingen gelegen. Deze spoorlijn kent een geluidszone. Deze zone valt binnen het plangebied. Derhalve dient een akoestisch uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting van de spoorlijn op de beoogde woningen.

Akoestisch onderzoek

In november 2004 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting door wegverkeerslawaai van de Fruitlaan en spoorweglawaai van de spoorlijn Vlissingen-Roosendaal op de beoogde woningen. Verwezen wordt naar bijlage 1. Uit de toetsing van de berekende geluidsbelasting(en) aan de wettelijke grenswaarden blijkt dat de voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden. Omdat, ook zonder dat geluidsreducerende maatregelen worden toegepast, de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is het niet nodig over te gaan tot het toepassen van maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting buiten. Evenmin is het nodig gedeputeerde staten te verzoeken een hogere waarde toe te staan. Derhalve vormt geluidhinder geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

5.2 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen ‘milieuhinderlijke’ voorzieningen en milieu gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van milieuhinderlijke activiteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van

woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een ‘milieuhinderlijke’ voorziening en bij vestiging van een nieuwe voorziening in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. In de bestaande kern ligt de situatie en daarmee de afstand tussen de bedrijvigheid en de gevoelige bestemmingen vast.

In de nabijheid van de beoogde woningen zijn twee mogelijke milieuhinderlijke voorzieningen gevestigd. Het betreft een school voor voortgezet onderwijs en een school voor beroepsonderwijs. Op grond van de categorie-indeling van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (2001) dient een richtinggevende afstand van 30 meter van genoemde voorzieningen tot milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen, aangehouden te worden. De beoogde woningen liggen binnen genoemde afstand van de scholen. De genoemde afstand is indicatief, de situatie ter plaatse kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bij een milieugevoelige bestemming wordt uitgegaan van het zogenaamde omgevingstype ‘rustige woonwijk’. In dit geval is daar geen sprake van, omdat er in de omgeving van de planlocatie bedrijvigheid, voorzieningen en een ontsluitingsweg aanwezig zijn. Hierdoor is het plangebied in te delen in het zogenaamde omgevingstype ‘Gemengd gebied’. Dit omgevingstype is minder gevoelig voor milieuhinder (geluid, verkeer en visueel), dan de referentieomgeving ‘rustige woonwijk’, zodat een mindere grote afstand kan worden aangehouden. Op grond van de VNG-richtlijnsystematiek dient rekening gehouden te worden met een afstand van 10 meter. Hieraan wordt voldaan. Het aspect milieuhinder vormt derhalve geen belemmering om de woningbouw te realiseren.

5.3 Bodemgesteldheid

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig 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.

In april 2004 heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Verwezen wordt naar bijlage 2. Tijdens het onderzoek is gebleken dat, zeer plaatselijk, in de bovengrond een lichte bijmenging is gevonden met puinsporen. Analytisch zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen met lood en minerale olie aangetroffen. Voor wat betreft lood is er sprake van een overschrijding van de bodemgebruikswaarde (1) voor wonen met tuin, echter de daarmee verband houdende risico's zijn in dit geval gering c.q. verwaarloosbaar.
In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Verder is aangegeven dat wanneer er grondafvoer plaatsvindt, het Bouwstoffenbesluit van kracht is, het verkennend bodemonderzoek door het bevoegd gezag niet als afdoende kan worden beschouwd. Eventuele grondaanvullingen mogen alleen plaats vinden met schone grond.

Er zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten geen risico’s voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

5.4 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde “Verdrag van Malta” tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit meewegen te laten plaatsvinden wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.
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 om 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.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied archeologisch van betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan.

Op de AMK is het plangebied niet aangeduid als een gebied met archeologische waarden. Op de IKAW is de locatie van de beoogde woningen aangewezen als een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische waarden.

Naar aanleiding van zeven ruimtelijke ontwikkelingen in Goes-Zuid, waaronder onderhavige ontwikkeling is in mei 2003 een Aanvullende Archeologische Inventarisatie uitgevoerd. Verwezen wordt naar bijlage 3. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de ondergrond van de planlocatie aan de Tomatestraat is opgebouwd uit Afzettingen van Duinkerke 2 (geul- of flankafzettingen; zand en klei) en soms op een restant Hollandveen, op Afzettingen van Calais (klei). In boring 1 werden aanwijzingen voor moernering gevonden. Mogelijk ligt boring 1 in het komgebied. De top van de Afzettingen van Duinkerke is tot een diepte van 1,0 meter beneden maaiveld verstoord, waarschijnlijk door het gebruik van het plangebied, in het verleden als boomgaard. In de Afzettingen van Calais, het Hollandveen en in de Afzettingen van Duinkerke werden geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van historisch onderzoek (kaarten uit de periode tussen circa 1650 A.D. – heden en luchtfoto’s uit 1935 en 1944) is in ieder geval tot 1944 geen bebouwing binnen het plangebied bekend. Het plangebied was in gebruik als boomgaard. Op basis van de beschikbare onderzoeksgegevens kan worden gesteld dat voor het plangebied een aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Er werden tijdens het archiefonderzoek en het veldonderzoek geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van bewoningssporen uit de Prehistorie, Romeinse Tijd, Middeleeuwen of Nieuwe Tijd (tot circa 1900 A.D.) aangetroffen.

5.5 Duurzaam bouwen

De gemeente Goes heeft op 5 juni 2002 het “Zeeuws convenant Integrale Woningkwaliteit“ ondertekend. Dit convenant is de opvolger van het “Zeeuws convenant duurzaam bouwen”. Zij heeft zich daarmee verplicht om bij het bouwproces zoveel mogelijk rekening te houden met milieuaspecten. Deze milieu-aspecten staan vermeld in het zogenaamde “Nationale Pakket”. Hierin zijn 46 milieumaatregelen opgenomen, waarvan circa 11 vaste. Deelnemers aan het convenant nemen deze 11 maatregelen mee in het bouwproces. De gemeente zal het maatregelenpakket actief onder ogen brengen bij diegenen die betrokken zijn bij het bouwproces.

5.6 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen. Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Watersysteem

Het watersysteem in het plangebied is in te delen in het type ‘Dun zoet’. Bij het dunne zoet watersysteemtype is een dunne zoete bel aanwezig in percelen of in grotere eenheden, die echter niet kunnen worden gewonnen in verband met verziltingsgevaar. Het oppervlaktewater hier is brak tot zout.

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water

De provincie Zeeland heeft samen met de waterschappen het Waterhuishoudingsplan 2001-2006; Samen slim met water opgesteld. Hierin is het Rijksbeleid doorvertaald en uitgewerkt. Gestreefd wordt naar duurzame ‘watersystemen’ in Zeeland. Eén van de middelen hiervoor zijn de waterkansenkaarten. De kaarten geven aan waar functies vanuit het watersysteem/beheer optimaal bediend kunnen worden (kleine risico’s voor wateroverlast en vochttekort) en het waterbeheer in beginsel tegen de laagste kosten kan worden uitgevoerd. De planlocatie ligt in een gebied dat is aangegeven als minder geschikt voor stedelijke uitbreiding. Het gebied ligt op een hoogte van circa 0 tot 1 meter boven Normaal Amsterdams Peil.

Wateradvies

In overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden d.d. 8 maart 2004 is een advies gegeven voor diverse invulplannen in Goes-Zuid, waaronder onderhavig plan. Verwezen wordt naar

bijlage 4. Geadviseerd wordt om het hemelwater af te koppelen en dus gescheiden aan te bieden van met name het DWA. Met betrekking tot het hemelwater kan het volgende gedaan worden:
1. hergebruik;
2. infiltratie (afhankelijk van de ondergrond);
3. lozen op oppervlaktewater;
4. lozen op riolering (gemengd stelsel).

Oplossing ad.3. betekent extra berging (m^3) maken op basis van de oppervlakte van afgekoppelde verharde gebieden (dak en weg) in m^2 x100 mm. In m^2 is dat evenveel, omdat uitgegaan kan worden van 1 m peilstijging. Die ruimte moet wel ergens gevonden worden.

Oplossing ad.4. betekent geen echte wijziging met betrekking tot de hoeveelheden op de riolering, maar is ook gezien de doelstelling NW4 20% afkoppelen niet goed en tevens niet erg duurzaam. Een oplossing op termijn kan zijn dat een hemelwatertransportsysteem in de wijk wordt gemaakt/voorgesteld/ontworpen om op termijn zoveel mogelijk ook andere panden af te koppelen (zoals in andere delen van Goes reeds aanwezig is). Wel is dan natuurlijk op termijn ook extra berging nodig. Overigens, met name als er sprake is van wateroverlast, dan is de noodzaak van een afkoppel/hemelwater-leiding goed te combineren met bijvoorbeeld een IT-riool (ook ten behoeve van particuliere drainages).

Op basis van bovenstaand wateradvies is door de gemeente een reactie gegeven. De vraag is in hoeverre het mogelijk is om ter hoogte van de waterpartij van met name de Beukenstraat, extra berging te creëren. Argumenten hier tegen zijn aanwezig groen, de percelen van een groot aantal particuliere woningen zijn tot de insteek gesitueerd, dus erg ongelukkig. Als er extra ruimte voor water gemaakt dient te worden, is het noodzakelijk om particuliere grond aan te kopen. Dit wordt geen optie geacht. Het totaal te bebouwen oppervlak is niet toegenomen ten opzichte van de oude situatie. Het is verplicht extra waterberging te creëren als het afvoerend verhard oppervlak toeneemt. Dit is hier dus niet het geval.

De IT-riool werking is erop gericht om hemelwater in de grond te infiltreren, gezien de hoge waterstanden in Goes is de kans groot dat een dergelijk riool continue vol water blijft staan. In Goes is dit nog maar sporadisch toegepast. Het hemelwatertransportsysteem is een kostbare oplossing, heeft grote gevolgen, al het hwa (regenwater) dient afgekoppeld te worden op particulier terrein. Van een wateroverlast situatie is in Goes-Zuid geen sprake. De aanleg van een toekomstig hemelwatertransportsysteem valt wel binnen de mogelijkheden en kan zeker worden bekeken als de mogelijkheid zich voordoet.

5.7 Flora en fauna

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

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. De beschermingszone van de Oosterschelde, het Vogelrichtlijngebied dat het meest dichtbij het plangebied is gelegen, ligt op circa 5 kilometer afstand van het plangebied.
Het plangebied maak ook geen onderdeel uit van een in het kader van de Habitatrichtlijn beschermde gebieden. De Habitatrichtlijn heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve van het onderzoek of en welke dier- en plantensoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is, is gebruik gemaakt van het digitale Natuurloket.
Het Natuurloket is in opdracht van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij ingesteld door de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna om de uitvoering van internationale richtlijnen, Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet te ondersteunen. In de systematiek van het Natuurloket is Nederland ingedeeld in kilometerhokken. Per kilometerhok wordt aangegeven welke soorten planten en dieren in het desbetreffende hok zijn gesignaleerd. Het onderhavige plangebied valt in een hok, waar de volgende soorten zijn aangetroffen (peildatum 19 november 2004):

Kilometerhok X:051/Y:390:
- 1 soort vaatplant, vallend onder de Flora- en Faunawet;
- 5 soorten vaatplanten, voorkomend op de Rode Lijsten;
- 6 soorten paddestoelen, voorkomend op de Rode Lijsten;
- 16 soorten watervogels, vallend onder de Flora- en Faunawet;
- 1 soort amfibie, vallend onder de Flora- en Faunawet;
- 1 soort amfibie, vallend onder de Vogel- en Habitatrichtlijn.

Het voorliggende plangebied beslaat slechts een klein gedeelte van het kilometerhok. Het maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied. In de omgeving van het plangebied zijn woningen en scholen gevestigd. Verder is het plangebied omgeven door wegen. Op de gronden van het plangebied is momenteel een school gesitueerd. De aangetroffen soorten zullen zich waarschijnlijk in het groengebied bij de Groote Waterleiding bevinden. Op basis van de ligging van het plangebied in bestaand stedelijk gebied en het feit dat er sprake is van sloop en herbouw is het reëel te veronderstellen dat bovengenoemde dier- en plantensoorten zich niet bevinden op de beoogde locatie. Aannemelijk is dat de beoogde woningen geen significant nadelige effecten opleveren voor dier- en plantensoorten. Verder onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Mocht één of meerdere ontheffingen noodzakelijk zijn, dan zal de gemeente deze aanvragen.

5.8 Veiligheid

Integrale veiligheid

De gemeente Goes streeft er naar wijken en woningen te ontwikkelen volgens het concept van integrale veiligheid en te bouwen volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Goes Veilig, Kernbeleid Veiligheid en Leefbaarheid (juli 2003)

Op basis van dit kernbeleid zet de gemeente Goes zich in voor het verbeteren van de veiligheid en de leefbaarheid in wijken en kernen. De gemeente heeft zichzelf verplicht bij

nieuwe ontwikkelingen vanaf het ontwerpproces structureel aandacht te schenken aan de mogelijke veiligheidsrisico’s. Het gaat hierbij om veiligheidsaspecten voor sociale veiligheid (inclusief het Politiekeurmerk Veilig Wonen), verkeer, milieu, brandpreventie, brandbestrijding en het voorkomen van rampen conform het deelplan ‘Goes Veilig, inbouwen van veiligheidsaspecten in het planproces’ (2001).

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd plan. Doel van het plan is een juridische basis te bieden teneinde de bouw van 20 aaneengesloten woningen tussen de Bessestraat, de Wilgenstraat, de Bramestraat en de Tomatestraat mogelijk te maken. De belangrijkste bestemming is de bestemming “Woondoeleinden”.

6.2 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.

II. Bestemmingsbepalingen

Woondoeleinden (artikel 4)
Het perceel waarop de woningen gerealiseerd worden, is bestemd tot “Woondoeleinden”. In het plangebied worden 20 aaneengesloten woningen opgericht. Deze woningen zijn voorzien van de subbestemming ‘aaneengesloten’ (Wa). De woningen dienen te worden gerealiseerd binnen het op de plankaart opgenomen bebouwingsvlakken. De plaats van de voor- en/of zijgevel is op de plankaart vastgelegd door de opname van een voor- en/of zijgevelrooilijn waarin de voor- en zijgevel gebouwd dienen te worden. De maximaal toegestane dakvoet- en totale hoogte is op de plankaart aangegeven. Verder zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het aantal bouwlagen, de oppervlakte en situering van de derde bouwlaag en een parkeernorm. Voor de overige gebouwen en andere bouwwerken

zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegestane oppervlakte op het bouwperceel, de dakvoet- en totale hoogte en de situering.

Ten behoeve van het college van burgemeester en wethouders zijn vijf vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Het betreffen vrijstellingsbepalingen voor het gedeeltelijk oprichten van de voor- en/of zijgevel achter de op de plankaart aangegeven voor- en/of zijgevelrooilijn, voor een groter bebouwd oppervlak van het bouwperceel en de derde bouwlaag en voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning.

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 6)
De wegen en verblijfsgebieden zijn bestemd tot "Verkeers- en verblijfsdoeleinden". Binnen deze bestemming zijn niet voor bewoning bestemde gebouwen (bijvoorbeeld transformatorhuisjes) en andere bouwwerken (bijvoorbeeld speeltoestellen, afvalcontainers) toegestaan. De bouwbepalingen zijn met name gericht op de maximaal toegestane hoogtematen. De oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m^2 bedragen. Voor de overige andere bouwwerken geldt een maximale hoogte van 2 meter. Verder is de mogelijkheid voor een loopbrug met een aanduiding op de plankaart aangegeven.

Ten behoeve van het college van burgemeester en wethouders is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor een hogere hoogte van andere bouwwerken.

III. Overige bepalingen

Algemene vrijstellingen (artikel 7)
In artikel 7 is een aantal algemene vrijstellingen opgenomen. Deze vrijstellingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen, geringe afwijkingen van het bestemmingsplan en een vrijstelling voor het oprichten van antennes en masten.

Wijzigingsbevoegdheden (artikel 8)
In artikel 8 zijn wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders opgenomen om ‘nutsgebouwtjes’ te kunnen bouwen, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en geringe afwijkingen te kunnen laten plaatsvinden.

Nadere eisen (artikel 9)
In artikel 9 is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen aan plaatsing van gebouwen en de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

Gebruiksbepalingen (artikel 10)
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 11)
Artikel 11 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.

Strafbaarheid van overtredingen (artikel 12)
Het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, alsmede het verrichten van vergunningplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning, is strafbaar op grond van de Wet op de economische delicten.

Slotbepaling (artikel 13)
De voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam “Goes-Zuid, gedeelte Tomatestraat 2005”.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De beoogde bouw van 20 aaneengesloten woningen tussen de Bessestraat, de Wilgenstraat, de Bramestraat en de Tomatestraat te Goes zal door een projectontwikkelaar ontwikkeld worden. Conform artikel 9 Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van de geplande woninguitbreiding. Hierbij is vastgesteld dat het plan financieel haalbaar is. Verwezen wordt naar de exploitatie-opzet die, bij de aanbieding aan de Provincie Zeeland, als losse (vertrouwelijke) bijlage bij het plan is gevoegd.

8. MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

8.1 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 voorontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende enkele weken op het gemeentesecretariaat ter inzage liggen, waarbij informatie kan worden ingewonnen. Eventuele op- en aanmerkingen kunnen schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt.

8.2 Overleg

Ter voldoening van 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 het Waterschap, met Rijks- en provinciale diensten etc.
Voor dit plan wordt overleg gepleegd met:

- Provincie Commissie Omgevingsbeleid, Sub-commissie gemeentelijke plannen;
- Waterschap Zeeuwse Eilanden;
- N.V. Delta Nutsbedrijven.

28 februari 2005