

Agendapunt 16
Vergadering d.d. 27 juni 2013
Verzonden 18 juni 2013
Onderwerp Verlengingsbesluit bestemmingsplannen 'Havenindustrieterrein', 'Soutketen' en 'Binnenstad Centrum' (inclusief een klein deel van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en 2')
Registratienummer 13INT00375
Portefeuillehouder drs. J. de Bat
Programma Bestuur
Behandeld door M. Koole
Telefoonnummer (0113) 24 96 73

1. Inleiding

Zoals u weet zijn worden op dit moment alle beheersmatige bestemmingsplannen binnen de gemeente Goes geactualiseerd. Een aantal jaren geleden is namelijk besloten om alle (verouderde) bestemmingsplannen binnen het grondgebied van Goes te actualiseren. Hierbij is het uitgangspunt om per bebouwde kom één bestemmingsplan op te stellen met uitzondering van de stad Goes, vanwege de omvang. Voor de stad Goes zijn meerdere bestemmingsplannen opgesteld.

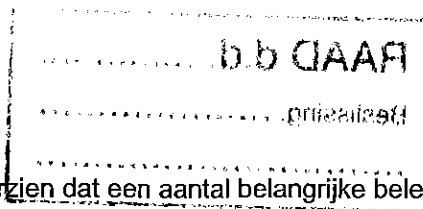
Met het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen wordt voldaan aan de bepaling uit het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening uit 2008, waarin is gesteld dat bestemmingsplannen die zijn vastgesteld vóór 1 januari 2003 uiterlijk 1 juli 2013 opnieuw dienen te zijn vastgesteld. Bestemmingsplannen mogen namelijk in principe niet ouder zijn dan 10 jaar. Verouderde bestemmingsplannen kunnen immers nieuwe inzichten van hogere overheden en hogere wetgeving ontberen. Met de actualisering van oudere bestemmingsplannen wordt tevens een einde gemaakt aan de onderlinge verschillen tussen bestemmingsplannen. Deze verschillen kunnen soms tot onduidelijke en ongewenste situaties leiden.

Indien gemeenten bestemmingsplannen niet tijdig actualiseren, vervalt eveneens de bevoegdheid tot het heffen van leges ter zake van verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Hierbij valt te denken aan het in behandeling nemen van een aanvraag om omgevingsvergunning. Alleen ter toetsing van de aan het verjaarde bestemmingsplan mogen geen leges worden geheven. De toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning aan het bouwbesluit, bouwverordening en welstand valt hier niet onder. Concreet betekent dit in de praktijk dat een vierde deel van de totale legessom voor een omgevingsvergunning niet kan worden geïnd.

Huidige stand van zaken

De actualiseringsoperatie in Goes nadert zijn einde. Op een viertal gebieden na zijn alle plannen geactualiseerd. Twee plannen gaan op zeer korte termijn in procedure. Het betreft twee kleine plannetjes te weten bestemmingsplan "Ziekenhuis" en bestemmingsplan "Stationsgebied Oost". Uiteindelijk blijven er twee gebieden over, te weten het havenindustrieterrein en het centrum van de binnenstad van Goes, waar nog een aantal oude regelingen van kracht zijn. Binnen deze gebieden zijn de bestemmingsplannen 'Binnenstad-Centrum' (inclusief een strook bebouwing uit de bestemmingsplannen Goes Oost 1 en 2) en "Havenindustrieterrein" (inclusief bestemmingsplan "De Soutketen") vigerend. Deze plannen zijn om een aantal redenen nog niet herzien. Om nu te zorgen dat tot de tijd dat de plannen worden herzien er leges ter zake van verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan kunnen worden geïnd, wordt u voorgesteld voor deze plannen een zogenaamd verlengingsbesluit ex artikel 3.1, lid 3 Wro te nemen.

Criterium voor het nemen van een verlengingsbesluit is dat er sprake moet zijn van een bestemmingsplan waarvan planregels nog in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Met andere woorden, de bouw- en gebruiksvoorschriften behoeven niet noodzakelijkerwijs te worden aangepast aan nieuwe regelgeving. De wettelijke regeling staat niet in de weg om het verlengingsbesluit van toepassing te laten zijn op gedeelten van het bestemmingsplan. Bovenstaand criterium is geheel van toepassing op de gebieden in het centrum van de binnenstad en het havenindustrieterrein.



Het komende half jaar wordt voorzien dat een aantal belangrijke beleidsdocumenten met betrekking tot de binnenstad van Goes geactualiseerd zullen gaan worden. Het betreft hier onder andere het Masterplan Binnenstad, de Detailhandelsvisie, een groenstructuurplan en de keuze over het eventueel opstellen van een horecavisie. Dergelijke belangrijke beleidsdocumenten hebben hun weerslag op het bestemmingsplan. Op dit moment is het dan ook logischer, zeker nu de huidige bouw- en gebruiksregels nog in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, te wachten met een algehele herziening van het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum. Immers, indien men nu zou overgaan tot het herzien van het bestemmingsplan, dan moet dit binnen een aantal jaar weer in overeenstemming worden gebracht met het aangepaste beleid en dat brengt onnodige kosten met zich mee.

Ten aanzien van bestemmingsplan Havenindustrieterrein kan worden gesteld dat voor dit terrein een nieuw ontwikkelbestemmingsplan in procedure zal worden gebracht. Tot die tijd lijkt een verlenging van het huidige bestemmingsplan de meest logische optie. Op dit moment worden voor het bestemmingsplan 'De Soutketen' tevens nog geen nieuwe ontwikkelingen voorzien zodat een verlengingsbesluit voor dit gebiedje ook de meest logische optie is. Op deze manier wordt de heffing van leges na 1 juli 2013 binnen op het Havenindustriegebied in ieder geval veilig gesteld.

Procedure verlengingsbesluit

Het door de gemeenteraad vastgestelde verlengingsbesluit, waarvan de kaart met de begrenzingen integraal deel uitmaakt, moet worden bekendgemaakt in de Bevelandse bode en de Staatscourant. Daarin moet worden gewezen op de mogelijkheid om tegen het verlengingsbesluit een bezwaarschrift in te dienen. Daarna staat eventueel de mogelijkheid tot het instellen van beroep nog open.

Conclusie

Gegeven vorenstaande wordt u dan ook gevraagd een verlengingsbesluit te nemen voor de bestemmingsplannen 'Binnenstad Centrum' (inclusief een strook nu vallend onder de bestemmingsplannen Goes Oost 1 en 2) en "Havenindustrieterrein" (inclusief bestemmingsplan 'De Soutketen'), teneinde het mogelijk te maken leges te heffen voor het beoordelen van aanvragen tot omgevingsvergunning binnen deze plangebieden. Eind dit jaar zal duidelijk worden op welke termijn de verschillende beleidsdocumenten met betrekking tot de binnenstad worden herzien. Mocht dan de inschatting zijn dat dit nog enige jaren zal gaan duren, dan kan alsnog de beslissing worden genomen over te gaan tot een herziening van het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum'. De verlenging van het bestemmingsplan 'Havenindustrieterrein' kan lopen tot het in procedure brengen van een ontwikkelbestemmingsplan voor het gehele gebied.

2. Financiën

N.v.t.

3. Communicatie

N.v.t.

Bij dit raadsvoorstel mee te zenden stukken:

1. Raadsbesluit met bijbehorende tekening met kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013:

Ter inzage te leggen stukken

1. Primaat

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Goes,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. C.G.M. Maas.

mr. L.J. Verhulst.

Besluitnummer 16
Vergadering d.d. 27 juni 2013
Verzonden 18 juni 2013
Onderwerp Verlengingsbesluit bestemmingsplannen
'Havenindustrieterrein', 'Soutketen' en
'Binnenstad Centrum' (inclusief een klein deel
van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en
2').
Registratienummer 13INT00376

De raad van de gemeente Goes;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 juni 2013;

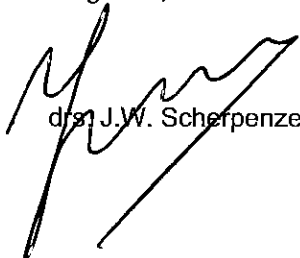
gelet op het bepaalde in artikel 3.1, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. de bestemmingsplannen 'Havenindustrieterrein' en 'Soutketen', zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening (kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013), overeenkomstig artikel 3.1, lid 3 Wro te verlengen voor een periode van maximaal 10 jaar;
2. het bestemmingsplan 'Binnenstad Centrum' en een deel van de bestemmingsplannen 'Goes Oost 1 en 2', zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening (kenmerk VLB BPGC01.dgn d.d. 1 juni 2013), overeenkomstig artikel 3.1, lid 3 Wro te verlengen voor een periode van maximaal 10 jaar;

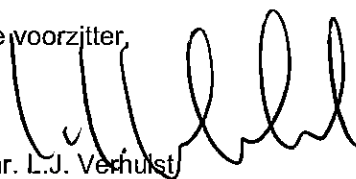
Aldus vastgesteld door de raad van de
gemeente Goes in zijn openbare
vergadering van 27 juni 2013.

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel.

de voorzitter,



mr. L.J. Verhulst





Bestemmingsplan Binnenstad-Centrum

SS 30-10-01
gedeeltelijk over-
genomen.
geen goedkeuring →
* art 4, lid c.
* art 7, lid 1, c.
* art. 16, lid 1, j.
Geen beroep RvSt.
Pub. overnameplan
30-01-02

Aldus vastgesteld door de raad van
de gemeente Goes in zijn openbare
vergadering van 19 april 2001.

de secretaris,

de voorzitter,

drs. C.G.M. Maas, drs. D.J. van der Zaag.

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" te Goes.

INHOUD

1. INLEIDING
 - 1.1 Relevant gemeentelijk beleid
 2. HISTORISCHE SCHETS
 - 2.1 Ontstaan en ontwikkeling
 - 2.2 De stedenbouwkundige structuur
 - 2.3 Ruimtelijke structuur in relatie tot het beschermd stadsgezicht
 - 2.4 Stadsarcheologie
 3. FUNCTIES VAN DE BINNENSTAD
 - 3.1 Algemeen
 - 3.2 Detailhandel en horeca
 - 3.3 Woonfunctie
 - 3.4 Cultuur
 - 3.5 Onderwijs
 - 3.6 Toerisme en recreatie
 - 3.7 Verkeer en vervoer
 4. DOELSTELLING VAN HET PLAN
 5. AANPAK VAN HET PLAN
 - 5.1 Inleiding
 - 5.2 Planvorm en juridische vormgeving
 - 5.3 Detailhandel
 - 5.4 Horecafuncties
 - 5.5 Wonen
 - 5.6 Cultuur
 - 5.7 Waterstaatkundige doeleinden
 6. MILIEU-ASPECTEN
 7. UITVOERBAARHEID
 - 7.1 Economische uitvoerbaarheid
 - 7.2 Overleg met andere overheden c.a.
 - 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid – twee inspraakronden
 - 7.4 Hernieuwd Vooroverleg
 8. DE RECENTSTE ONTWIKKELINGEN
- ### BIJLAGEN
1. t/m 7. Reacties in het kader van het vooroverleg
 8. Vergelijking horeca in plan en leefmilieuverordening

1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan Binnenstad-Centrum omvat een groot deel van het centrumgebied van de stad binnen de vesten. Het plan is onderdeel van en tegelijk eerste van een serie van drie plannen voor de gehele binnenstad. De bestemmingsplannen Binnenstad-Noord en Binnenstad-Zuid die in de voorbereidingsprocedure op het plan voor het centrum volgen, maken ook deel uit van wat de binnenstad in ruime zin kan worden genoemd: de historische binnenstad zoals die door de wallen wordt omsloten plus de bebouwing die daaraan grenst richting station. In de verdere toelichting wordt met het begrip binnenstad - tenzij anders aangegeven - overigens steeds bedoeld de historische binnenstad gelegen binnen de bestaande en de in het verleden gedempte delen van de singel van de oude stad.

De binnenstad van Goes is door de veelheid aan functies niet alleen van betekenis voor de bewoners van deze gemeente maar heeft ook een verzorgende taak voor een grote regio. De functie van Goes als regionaal centrum wordt onderstreept en aangetoond door het in 1991 door bureau Terp uitgevoerde onderzoek "De Goese binnenstad, voorstellen voor een gezamenlijk beheer". Daaruit blijkt dat Goes vanuit uiteenlopende motieven bezocht wordt door een groeiende stroom bezoekers. Daarvan zijn de winkelfunctie en de horeca de belangrijkste trekkers. Daarnaast is ook de historische belevingswaarde van de binnenstad een belangrijke factor. Zij vormt het decor en tegelijk een essentiële bestaansvoorwaarde voor de aantrekkingskracht die de binnenstad in toenemende mate uitoefent. Deze bijzondere waarden hebben onder meer erkenning gevonden in de aanwijzing van de binnenstad als beschermd stadsgezicht, een besluit waar het voorliggende plan mede uitvloeisel van is. Het voorliggende bestemmingsplan is meer dan enig ander bestemmingsplan in deze gemeente gericht op het behoud van de monumentale en algemeen esthetische kwaliteit die het gebied van de Goese binnenstad nog te bieden heeft.

Primair om deze reden, maar zeker ook omdat een bestemmingsplan voor de binnenstad met zijn vele vaste gegevenheden in een voortdurend variërende dynamiek nauwelijks mogelijkheden biedt voor integrale ontwikkelingsvisies is sprake van een beheersplan in de ware zin van het woord. Alleen die ontwikkelingen die voldoende concreet voorzienbaar zijn, maken deel uit van de planinhoud of worden middels de plantoelichting of beschrijving in hoofdlijnen aangekondigd. Verderop in de plantoelichting wordt nader ingegaan op deze projecten of elementen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

1.1 HOOFDLIJNEN GEMEENTELIJK BELEID

Aan het beleid tot behoud en versterking van de functie van de binnenstad zoals het in het recente verleden is gevoerd, ligt een aantal belangrijke beleidsnota's en -instrumenten ten grondslag. Alhoewel ook hier niet genoemde beleidsstukken van de gemeente, maar ook die van provincie en rijk inspiratiebron voor de planinhoud hebben gevormd, verdienen in ieder geval vermelding:

- Structuurschets voor de Binnenstad 1974;
- Nota Ruimtelijke Ordening 1980;
- Verkeerscirculatieplan Binnenstad Goes 1981;
- Nota Ruimtelijke Ordening 1990;
- De Goese binnenstad: voorstellen voor een gezamenlijk beheer 1991 (Terp);
- Leefmilieuverordening 1992;
- Mobiliteitsplan Goes 1993;
- Goes, structuurvisie detailhandel (RBOI).
- Streekplan Zeeland (1997)

Het beleid zoals neergelegd in de Structuurschets voor de Binnenstad 1974 en de Nota Ruimtelijke Ordening 1980 is in grote lijnen op de daarin aangewezen wijze gerealiseerd. Dit geldt eveneens ten aanzien van het Verkeerscirculatieplan voor de binnenstad. Mede hierom zijn deze nota's opgevolgd door recentere beleidsstukken die pogen inzicht te verschaffen in de perspectieven die zich thans lijken af te tekenen.

In de Nota Ruimtelijke Ordening 1990 zijn de beleidsuitgangspunten voor het thans in uitvoering zijnde ruimtelijk beleid weergegeven:

- De centrumfunctie van de Goese binnenstad moet worden benaderd vanuit de cultuurhistorische waarden van de binnenstad. Het behoud van de aantrekkingskracht van de historische binnenstad is van groot belang. Oude monumenten en waardevolle zaken uit het recente verleden dienen bewaard te worden;
- Het historisch centrum van Goes wordt gekenmerkt door een veelheid van sociaal-culturele en dienstverlenende functies, waarbij in de laatstgenoemde sector de winkelfunctie het meest op de voorgrond treedt en de primaire economische pijler vormt;
- Het succes van de Goese binnenstad houdt rechtstreeks verband met het vanouds gevoerde beleid, gericht op het behoud van die functie in de binnenstad. Hierbij wordt getracht om via een strikte regelgeving te voorkomen dat detailhandelsbedrijven naar gebieden buiten de binnenstad vertrekken. Dit geldt niet voor detailhandel in de sfeer van volumineuze artikelen; daarvoor wordt op grond van met name de door het RBOI opgestelde Nota Structuurvisie Detailhandel een in de tijd gefaseerde vestigingsmogelijkheid geboden in het gebied Marconistraat en omgeving.
- De aantrekkelijkheid van de binnenstad wordt mede bepaald door het voorkomen of tijdig opvullen van open gaten in de bebouwing, alsmede het saneren van niet meer bij de andere functies passende bedrijfsactiviteiten.
- De voortgaande groei en verbreding van het winkelapparaat dient zo goed mogelijk op de toename in de bezoekersstroom uit de regio en daarbuiten te worden afgestemd.
- De toeristische functie van de binnenstad van Goes heeft vooral te maken met de aantrekkelijkheid van de binnenstad (een mix van winkels, horeca, monumenten, singels en wallen), de aanwezigheid van het streekmuseum en dagrecreatiegebied "De Hollandsche Hoeve".
- Het wonen boven winkels is afgenomen en de kwaliteit van het wonen in de binnenstad is onvoldoende. Een onderzoek over de vraag of de bovenverdiepingen in de binnenstad weer meer als woonruimte kunnen dienen verdient onder meer uit een oogpunt van leefbaarheid en sociale controle aanbeveling.
- Op het punt van vermaak, zowel in en buiten de horecasfeer, heeft de Goese binnenstad een regionale aantrekkingskracht. Ook die functie verdient ten volle ondersteuning en sturing. Om verdrijving van gevoelige binnenstadfuncties tegen te gaan is uitgangspunt dat in grote delen van de binnenstad een terughoudend beleid voor uiteenlopende vormen van nachthoreca wordt gevoerd. Enerzijds dient de groei te worden afgeremd en anderzijds is voor bedrijfstypen zoals nachtcafés en discotheken tevens een beleid van concentratie wenselijk.

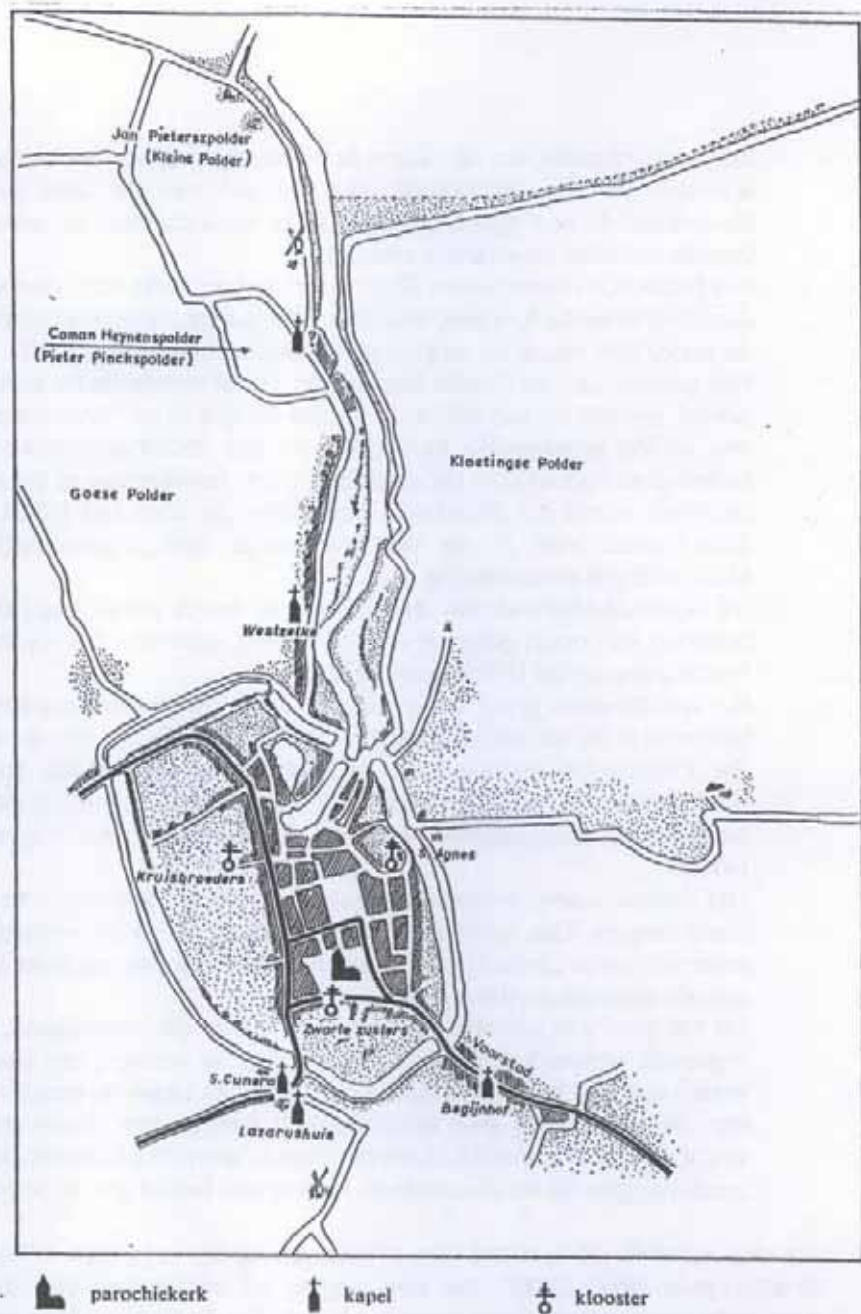
Tot slot wordt in dit verband nog stilgestaan bij de in januari 1998 gepresenteerde "Discussienota structuurvisie Goes 2030", die een poging tot verkenning van een nog verre toekomst van de gemeente met de kern Goes voorop inhoudt. De discussienota is tezamen met de Regiovisie Goes als voorschets van een gelijknamige streekplanuitwerking aan de raad van Goes aangeboden in zijn vergadering van 18 mei 2000. Thans (november 2000) wordt nader gewerkt aan de verschillende deelprojecten die uit beide beleidsstukken voortvloeien en de opstelling van de streekplanuitwerking voor de regio Goes afgewacht.

In de Leefmilieuverordening Kern Goes is het horecabeleid nader gemotiveerd, ruimtelijk vertaald en vastgelegd. Mede omdat de leefmilieuverordening een instrument is met een beperkte werkingsduur (na verlenging tot februari 2003) en voorop het voorkomen van overlast als doel heeft, was het zaak de beleidsinhoud van de verordening zoveel mogelijk te vertalen in ruimtelijk beleid dat via het bestemmingsplan zijn effect krijgt.

2. HISTORISCHE SCHETS

2.1 ONTSTAAN EN ONTWIKKELING

De stad Goes is ontstaan als agrarische kern voor de aanvang van de bedijking van Zuid-Beveland in de twaalfde eeuw. De aanleg van dijken volgde op de stormvloed van 1134, waarbij onder andere ook gebieden ten noorden van Goes overstroomd werden. Eén van de door de overstroming veroorzaakte kreken wordt later getransformeerd tot de Goese haven.



De stad Goes in de 16e eeuw, naar Jacob van Deventer.

De zwarte lijn door de stad geeft aan hoe de primitieve dorpsvorm geweest kan zijn.

De stad heeft zich ontwikkeld rond de haven en het bij de agrarische kern gelegen slot Ostende, waarvan al spoedig een stimulerende werking op de wijde omgeving uitgaat. De economische basis voor de groei van wat in aanvang slechts nederzetting was ligt voornamelijk in de marktfunctie voor agrarische producten uit de regio. Ook de zoutwinning en de meekrapindustrie hebben daartoe bijgedragen. Kort na 1400 verkrijgt Goes stadsrechten en wordt een omwalling aangelegd. De vijftiende eeuw is voor de stad een periode van bloei. Recente archeologische vondsten ter plaatse van de hoek Witte Paardstraat/Lange Vorststraat na de brand in de betreffende kledingzaak bevestigen de veronderstellingen over de omvang van de binnenstad rond het jaar 1450. De stad krijgt het privilege van een vrije jaarmarkt. Eveneens in het midden van de eeuw wordt een nieuw havenkanaal gegraven. Aan de zuidoostzijde van de stad en langs de havendijken ontstaat bebouwing buiten de wallen. In de tweede helft van de eeuw wordt aan de Grote Markt een stadhuis gebouwd. Als onderdeel van het hedendaagse Stadhuis markeert de onderbouw van de toren nog steeds een hoek van de Grote Markt.

De eerste helft van de zestiende eeuw is voor Goes een periode van neergang. Stormvloedën veranderen het beeld van Zeeland grondig. Een groot deel van oostelijk Zuid-Beveland verdwijnt onder water. De omvang van de bevolking van Goes neemt ten gevolge van epidemieën en verhuizingen sterk af. In 1554 legt een stadsbrand driekwart van de stad in de as. Alleen de noordwestelijke hoek blijft geheel onbeschadigd. De stadsbrand wordt aangegrepen om een aantal nauwe straten te verbreden. Wanneer Jacob van Deventer rond 1560 de stad in kaart brengt, is de stad nagenoeg tot de omvang van de huidige binnenstad uitgegroeid en is het stratenpatroon al bijna volledig. In het laatste kwart van de zestiende eeuw komt Goes opnieuw tot bloei. De omwalling wordt gemoderniseerd, waarbij ook de buitendijkse havenbebouwing binnen de omwalling getrokken wordt. In 1594 wordt de Nieuwstraat aangelegd. Na aanleg van de "nieuwe" beestenmarkt wordt de "oude" beestenmarkt tot vlasmarkt bestemd. De huidige straatnaamgeving herinnert nog altijd aan de vroegere functies.

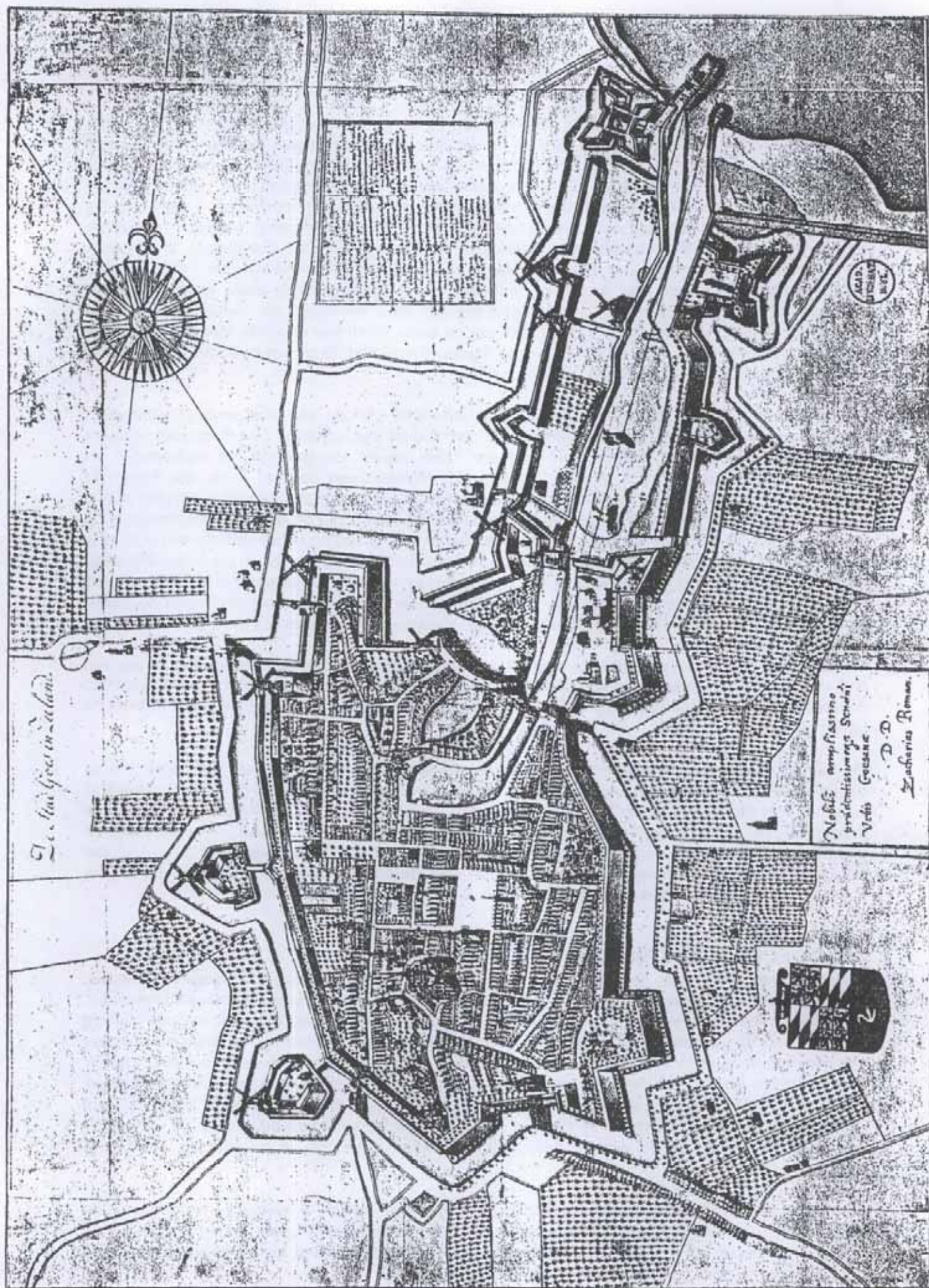
In het midden van de zeventiende eeuw wordt een nieuw havenkanaal gegraven, ter vervanging van de bochtige, steeds sterker verlandende havenmonding uit de vijftiende eeuw. Het open houden van de havenmonding blijft echter een probleem en in de tweede helft van de achttiende eeuw verlandt de haven opnieuw.

De ruimtelijke structuur, weergegeven op het eerste kadastrale minuutplan uit het begin van de negentiende eeuw, verschilt nauwelijks van de situatie die tegen het eind van de zestiende eeuw is ontstaan. Pas met het vervallen van de functie van de vestingwerken en vooral in de periode van de Industriële Revolutie worden geheel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ingezet. De vergraving en afgraving van de wallen, de uitbreiding van de stad daarbuiten, de aanleg van de huidige Van der Spiegelstraat en de intensivering van het gebruik van de tot dan open randgebieden binnen de omwalling, zijn daarvan de belangrijkste exponenten.

2.2 STEDEBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Goes is ontstaan rond het slot Ostende bij de samenkomst van de wegen Voorstad-Ganzepoortstraat-Klokstraat-Zusterstraat enerzijds en anderzijds de 's-Heer Hendrikskinderenstraat, de Zuidvlietstraat en de Wijngaardstraat. Evenals bij andere kernen in Zuid-Beveland is Goes gesticht op het punt van samenkomst van enkele kreekruigten. De oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur van de dorpen is uniform. Dikwijls ziet men een achterweg om de kerk heen. Dr. C. Dekker poneert in zijn boek "Zuid-Beveland, de historische geografie en de instellingen van een Zeeuws eiland in de Middeleeuwen" de veronderstelling dat in de Goese situatie de Lange Kerkstraat-Sint Adriaanstraat zou kunnen worden beschouwd als de weg om de kerk. Een en ander blijkt uit figuur 1 van deze toelichting. Bij de verdere groei van de stad is dit laatste in de structuur onduidelijk geworden.

De steden die in de Middeleeuwen ontstonden nabij een burcht of religieus centrum worden gekenmerkt door een geleidelijke uitbouw zonder een directe planmatige opzet. Naast dit type stad is er een groot aantal steden waarvan de structuur duidelijk afwijkt van het hierboven genoemde type door een regelmatig patroon, de zogenaamde rastervorm.



Voerwluut plateau fortification by Zacharias Roman 1649, 1650

Wanneer de structuur van Goes aan de hand van de plattegrond van Jacob van Deventer wordt gezien kunnen de volgende conclusies worden getrokken. Rond het slot Ostende en de kern is een begin aanwezig van een radiale ontwikkeling. Door de opkomst van de handel en de ontwikkeling van de haven heeft een sterke bevolkingsgroei plaatsgevonden die resulteert in een rastervormige opzet van grote delen van de stad, de noodzakelijke aanpassing aan een snel groeiproces.

De oppervlakte van de percelen werd bepaald door lokale maten. Een blokvormige indeling staat nu eenmaal een gemakkelijke afwikkeling van het verkeer toe. Secundaire dwarsstraten verbonden de hoofdwegen met elkaar.

De voortgaande verstedelijking en de toenemende stedelijke functies leidden er toe dat er meerdere marktplaatsen noodzakelijk waren. Deze pleinen waren niet zoals bij de andere steden onregelmatig van vorm maar rechthoekig en later vierkant.

Opmerkelijk is dat de structuur van het gedeelte rondom de haven afwijkt van die in de overige delen van de oude stad. Voor een deel is dit te verklaren door het beloop van de 's-Heer Hendrikskinderenstraat en het dijkje in de Smallegangesbuurt die waren bepaald door geografische omstandigheden. De relatie tussen de haven en de Grote Markt is minder direct dan in het algemeen in dit soort situaties mag worden verwacht. Als oorzaak hiervoor zou het niveauverschil tussen de kaden en de Markt kunnen worden aangewezen. Een rechtstreekse verbinding zou een te groot hoogteverschil hebben betekend. De structuur van het noordelijk stadsgedeelte zoals dit op de kaart van Jacob van Deventer voorkomt is eenvoudig en functioneel.

Wordt de huidige stedenbouwkundige structuur van de stad vergeleken met de kaarten van Jacob van Deventer en Zacharias Roman (figuur 2) dan blijkt dat die structuur zeker wat de kaart van Roman betreft nagenoeg ongewijzigd is gebleven. Op de kaart van Van Deventer waren de Beestenmarkt en de Nieuwstraat nog niet aangelegd. Aanwezige verschillen in de structuur zijn voornamelijk een gevolg van de "nieuwe" ontsluiting van Goes waarbij tevens de wallen gedeeltelijk werden gedempt of vergraven en als park zijn gaan fungeren.

2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR EN BESCHERMD STADSGEZICHT

Het ruimtelijk structuurbeeld van de oude stad wordt nog steeds in sterke mate bepaald door de aaneenrijging van een aantal grote open ruimten: de haven met aaneengesloten bebouwde kaden, de lager landinwaarts gelegen marktplaatsen en het voormalige kerkhof, thans "kerkplein" rond de Maria Magdalenakerk. Door de verbreding van de Zusterstraat, de later uitgevoerde nieuwbouw en wijziging van inrichting en gebruik heeft dit laatste zijn beslotenheid en specifieke karakter voor een deel verloren. Samen met de verbindingsstraten tussen deze elementen, de 's-Heer Hendrikskinderenstraat als oude toegangsweg tot de stad en de St. Jacobstraat als onderdeel van de rond de haven geconcentreerde bebouwing, vormen deze voor Goes zo kenmerkende grote open ruimten het stadsdeel waar het historisch-ruimtelijk karakter nog steeds van betekenis is. De waarde van de te beschermen delen van de stad vertoont een variërend beeld. Om die reden is het aangewezen beschermd stadsgezicht in drie zones onderverdeeld: A, B en C waarvan zone A het meest waardevol is en zone C relatief minder bijzondere kwaliteiten biedt dan zowel A als B. Een klein deel van de binnenstad gelegen buiten dit plan is overigens ongezoneerd.

Van grote betekenis zijn ook de hoogteverschillen tussen de havenkaden en de erachter gelegen stad. In het stratenpatroon van de stad domineren de noord-zuid gelegen straten. De dwarsstraten zijn over het algemeen secundair. Het beloop van de meeste straten is weinig strak, de breedte varieert geleidelijk. Een aantal straten heeft vanouds gediend als achterstraat en functioneert nog als zodanig. De St. Jacobstraat neemt in dat opzicht een bijzondere plaats in: het betreft een "eenzijdige" achterstraat.

Wezenlijk voor de ruimtelijke waarde van de stad is voorts de aaneengesloten wijze van bouwen, waardoor grote maatverschillen tussen markt en straat maar ook kleine wijzigingen in straatbreedte zeer sterk spreken en waardoor het karaktersverschil tussen openbare en niet openbare open ruimten wordt versterkt.

De bebouwing langs de Lange Vorststraat is over het algemeen wat hoger dan de gebouwen in de latere stadsuitleg uit het einde van de zestiende eeuw (Nieuwstraat, Beestenmarkt). De hoogte van de erfbouw langs de Oostwal is over het algemeen erg gering. De hoogte van de bebouwing langs de meeste straten is tamelijk homogeen; langs een achterstraat als de Korte Vorststraat is dat echter niet het geval.

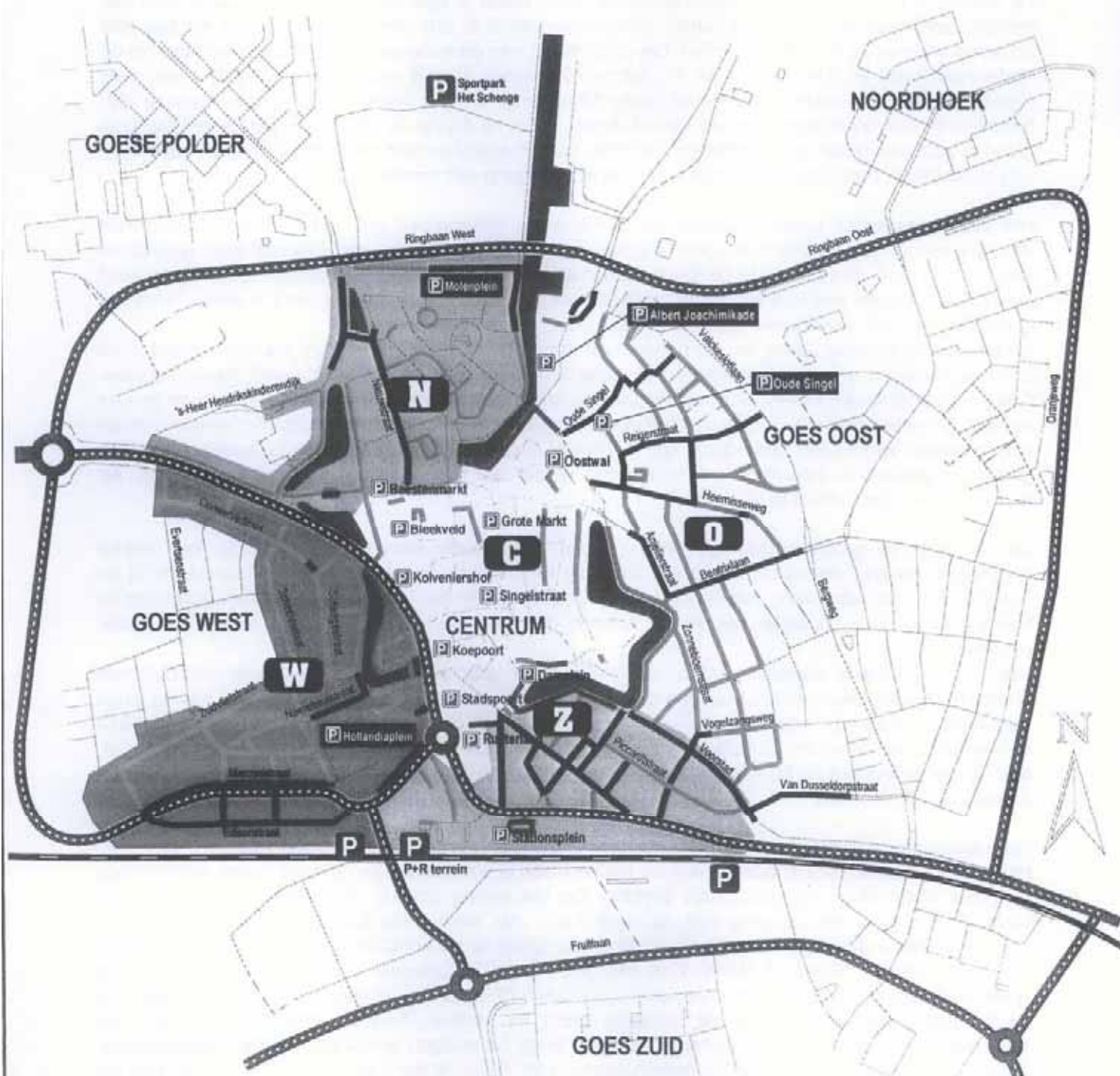
Het noordoostelijk bolwerk is met name vanwege de ruimtelijke betekenis van de boombeplanting in de tuinen achter de panden aan de Albert Joachimikade binnen het te beschermen stadsgezicht opgenomen.

In het gesaneerde deel van (het juist buiten het plangebied gelegen) Goes-Noord is vooral de herkenbaarheid van de historische stadsrand met zijn taluds, bastion en molenbolwerk van belang. De stadssingels en de resterende gedeelten van de stadswal markeren nog duidelijk de historische stadsrand. De ruimtelijke betekenis is vooral gelegen in de hoofdvorm en de grote maat van het water, in de hoog opgaande beplanting daarlangs en - aan de noordwest- en zuidoostzijde van de stad - in de taluds van de wal.

Na het vervallen van de vestingfunctie en het vergraven van gedeelten van de wal is de daar verzeen bebouwing georiënteerd op de singels. Langs het vergraven gedeelte van de Westwal beperkt het beschermingsbelang zich tot singel en groene ruimte. In het algemeen geldt voor dit deel van de stad evenals in het gesaneerde deel van Goes-Noord, dat de schaal van de bebouwing en het ruimtelijk verband met de verdere binnenstad van belang is. Voor enkele andere deelgebieden van de binnenstad (met name de parkeerterreinen aan de Oostwal en Keizersdijk) gelden soortgelijke uitgangspunten.

De kern van het te beschermen stadsgezicht wordt gevormd door de Grote Markt, de haven en de verbindingsstraatjes daartussen, de Korte Kerkstraat en de aanzet van de Lange Kerkstraat (figuur 3A). Centraal element in de stad is de Grote Markt, een bijna rechthoekig plein, dat door zijn aaneengesloten, in hoogte weinig variërende bebouwing van overwegend drie bouwlagen met kap een zeer stedelijke allure heeft.

Parkeren en ontsluitingsstructuur Goes



figuur 3

De zuidelijke pleinwand wordt beheerst door het in oorsprong gotische, in 1771 in rococostijl verbouwde Stadhuis, op de achtergrond waarvan de indrukwekkende massa en de rijke gevel van het noordelijk transept van de Maria Magdalenakerk het ruimtelijk beeld mede bepalen. Met name gezien vanaf de hoek Oprit/Rijfelstraat levert het dubbelportret van deze twee grootse monumenten een van de fraaiste stadsbeelden van Goes op.

De variatie in breedte van de panden langs de Grote Markt is zeer groot. Tussen deels zeer smalle panden domineert een vrij groot aantal panden variërend in breedte tussen 10-15 m en met een schilddak evenwijdig aan de voorgevel. De voortzetting van de bebouwing langs de Grote Markt in de Korte Kerkstraat en het begin van de Lange Kerkstraat is wat kleiner van schaal, maar zeer monumentaal van karakter. De breedte varieert tussen de vier en zeven meter; de bouwhoogte blijft beneden de drie bouwlagen. De vrij steile kappen staan haaks op de straat. De achter het stadhuis gelegen bebouwing aan de kerkstraten is minder monumentaal en aan de Korte Kerkstraat bovendien van bescheidener omvang. De beeldkwaliteit is er overigens niet minder.

Het overgangsgebied tussen markten en haven wordt gekenmerkt door tamelijk sterk oplopende straatjes van de drie markten naar de Magdalenastraat en de daar op aansluitende Koningstraat en Keizerstraat naar de haven. De relatie tussen markten en stadshaven is weinig uitgesproken, wekt daardoor de indruk niet van erg grote betekenis te zijn geweest. Maar juist om die reden heeft het gebied in ruimtelijk opzicht een eigen karakter.

De bebouwing bestaat uit vrij smalle panden van merendeels twee bouwlagen, waarvan vooral in de straatkrommingen en op driesprongen de steile pannendaken het ruimtelijk beeld mede bepalen. Nabij het aansluitpunt van Koning- en Magdalenastraat is door een rooilijnverlegging op een van de hoeken de specifieke structuur van het overgangsgebiedje verzwakt. Een bijzonder element in dit zeer intensief verkavelde gebiedje is de Vuilstraat, een zeer smal achtersteegje tussen nagenoeg geheel volgebouwde bouwblokken. Intrigerend is dat ook het smalste deel, tussen Koning- en Keizerstraat nog als straat te boek staat.

De haven is de grootste stedelijke open ruimte in de oude kern van Goes. Door een sterke richtingsverdraaiing van het havenkanaal vanaf de rand van de oude stad naar de havenkom bij de Turfkade en door bebouwing van de kaden ter weerszijden van het kanaal juist voor de aanzet van de bocht worden grote, duidelijk begrensde ruimten gevormd die via een smallere schakel in elkaar overlopen.

Het is de bijzondere ruimtelijke vorm, de kwaliteit van opbouw en inrichting van de verschillende profielen van de havenruimten tezamen met het zeer monumentale karakter van de bebouwing langs de haven in onderlinge samenhang, waaraan de haven zijn grote waarde ontleent. Tot medio 1973 belette de Stenen Brug een feitelijke functie van het water. De havenkom lag er leeg en werkeloos bij. Met de realisering van de Maartensbrug en jachthavenfaciliteiten heeft de stadshaven een recreatieve functie van allure verworven.

De bebouwing bestaat overheersend uit smalle panden van twee à drie bouwlagen met een steile kap haaks op de straat. De bebouwing van de Kleine Kade is wat kleiner van schaal. Langs de Bierkade en Grote Kade staan vrij veel brede panden. De bebouwing aan de Turfkade op de kop van de havenkom is door de situering aan de havenkom, zijn afwisseling van lijst- en trap-gevels, de samenhangende gevelopbouw en bekapping en zijn grote monumentaliteit van unieke betekenis voor het beeld van de haven in Goes. Ook het grote pand in Lodewijk XVI-stijl op de hoek Kleine Kade-Turfkade, de nabijgelegen voormalige getijmolen ('t Soepuus) en het visafslaghuisje dragen bij tot de zeer grote waarde van het ruimtelijk beeld ter plaatse. Aan de noordoostzijde wordt de havenruimte afgesloten door voorname, uit twee hoge bouwlagen bestaande midden negentiende-eeuwse panden met een strakke gevelopbouw, een flauw hellend dak. En dan zijn er nog de zogeheten "Houtloodsen" met hun steile pannendaken die aan de oorspronkelijke bedrijfsfunctie van dit gebied herinneren. Zij konden bewaard blijven door er woonruimten in onder te brengen. De zware boombeplanting in de tuinen achter deze overwegend monumentale bebouwing is medebepalend voor het ruimtelijk beeld.

Aan de noordwestzijde heeft de toenmalige graanhandel plaats gemaakt voor een zestal stedelijke villa's die overigens niet zonder strijd over het uiterlijk aspect konden worden vergund. Tevens is de openbare ruimte van de J.A. van der Goeskade op het stuk van functionaliteit en uiterlijk aanzien ingrijpend omgevormd.

De verkeersruimte op de kaden wordt mede gekarakteriseerd door de veelvuldig voorkomende hardstenen stoepen, kelderopgangen, hekwerken en andere zaken van steen of siersmeedwerk die verwijzen naar de erf- en verkeerssituatie uit het verleden. Deze betrekkelijk ondergeschikte elementen van stoffering van de ruimte vormen een zo wezenlijk onderdeel van de cultuurhistorische waarde dat zij evenzeer bescherming verdienen als de monumenten- en beeldbepalende panden zelf.

De tot zone B behorende straten en ruimten vormen een kenmerkend onderdeel van de structuur van Goes. De Vlasmarkt, de Beestenmarkt en (het voormalig kerkhof) de Singelstraat, vormen met de Grote Markt en de haven de open ruimten die het historisch beeld van de binnenstad belichamen.

Het bebouwingsbeeld langs de Vlasmarkt en de Beestenmarkt vertoont een duidelijk kleinere schaal dan dat van de Grote Markt. De bebouwingshoogte gaat niet verder dan één of twee bouwlagen. Langs de Vlasmarkt is de nokrichting afwisselend en vormt de hoogte van één bouwlaag een overigens boeiende uitzondering. Langs de Beestenmarkt - die slechts voor wat betreft de zuidkant deel uitmaakt van het plan - komt die hoogte vaker voor. Daar beheersen langskappen het beeld. Het is een kenmerk voor de secundaire betekenis van het plein aan de rand van het toenmalige centrum. Een bijzonder element op de Beestenmarkt vormt de (eveneens juist buiten het plan gelegen) achttiende-eeuwse pomp.

De Ossenhoofdstraat, grenzend aan het plangebied, is met name van belang vanwege haar typische karakter van achterstraat. Vanouds is er sprake van opslag- en bedrijfsdoeleinden in één of twee bouwlagen. In de beeldvorming overheerst de achterzijde van de bebouwing van de Turfkade, waarin door de geringe kaveldiepte de onderling verspringende achtergevels in sterke mate het ruimtelijk beeld bepalen.

De 's-Heer Hendrikskinderenstraat is een oude uitvalsweg. Het zeer smalle straatprofiel en de lichte krommingen zijn kenmerkend voor de straat. Het bebouwingsbeeld wordt beheerst door gepleisterde vrij smalle panden van twee bouwlagen en een kap haaks op de straat. Markant is de overgang van 's-Heer Hendrikskinderenstraat naar de Turfkade via twee intieme in een helling gelegen driehoekige ruimten, waarin de richtingsverdraaiing van straat en kade wordt opgevangen. De sloop van een van de hoekpanden heeft de ruimtelijke kwaliteit van deze overgang geschaad. Op één van de pleintjes - juist buiten het plangebied - staat een fraaie pomp uit de achttiende eeuw.

De Sint Jacobstraat diende - zoals hiervoor al gesteld - aan de noordzijde eenzijdig als achterstraat. Evenals langs de Ossenhoofdstraat zijn ook hier de achtergevels van de havenbebouwing medebepalend voor de ruimtelijke karakteristiek. Maar meer nog dan die achtergevels bepalen hier de woonhuizen in een rijke verscheidenheid van typen het beeld. De straat is sterk gebogen en loopt van Blauwe Steen naar Pijntorenstraat iets af. De hoogte van de bebouwing loopt op van één of twee bouwlagen met kap langs de noordzijde tot twee of drie bouwlagen met kap aan de zuidzijde van de straat. De steile daken zijn door het gebogen beloop van de straat medebepalend voor de beleving van deze fraaie in de jaren zeventig totaal gerenoveerde straat. De nokken draaien van voornamelijk evenwijdig aan de straat aan de noordzijde naar haaks daarop aan de zuidzijde. Erg brede panden komen langs de Sint Jacobstraat niet voor.

In zone C is met name het patroon van de wegen en straten belangrijk. De schaal van de bebouwing varieert sterk met op sommige plaatsen een herkenbare "achterstraatarchitectuur" ten opzichte van de meer representatieve straten (Korte Vorst- ten opzichte van Lange Vorststraat). De structuur van de voormalige bolwerken dient beschermd te worden. Ruimtelijk speelt het parkachtige karakter van deze voormalige vestingwerken een zeer belangrijke rol. De bebouwing is afgezien van enkele markante objecten van minder groot belang.

2.4 STADSARCHEOLOGIE

In toenemende mate wordt tegenwoordig beseft welk een schat aan informatie over de oorsprong van stad, dorp of streek - in het algemeen veilig - door de bodem wordt bewaard. Dat besef is gepaard gegaan met een groeiend inzicht dat de beste garantie voor het behoud van dit cultuurgood bestaat in een ononderbroken voortzetting van het onberoerd laten van de bodem. Haaks hierop staat de toenemende belangstelling voor wat de bodem verborgen houdt in een vorm die uitermate schadelijk voor onze cultuurhistorie is: schatgraverij.

In combinatie met een bovenmatige verstoring samenhangend met nieuwe ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen zijn de bedreigingen van het bodemarchief onevenredig groot.

Het inzicht dat grote zorgvuldigheid moet worden betracht met het bodemarchief is niet uniek voor Nederland. Al weer enige tijd geleden is het Verdrag van Malta afgesloten en daarbij hebben de landen van de Europese Unie zich verplicht tot grotere zorgvuldigheid met en nieuwe beschermende maatregelen voor het veiligstellen van het cultuurbezit in de bodem.

In Nederland is de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek volop in de slag om de betrokken overheden voor te bereiden op de wettelijke regelingen die direct in het verlengde van de ratificatie van het verdrag zullen verschijnen. Interessant is ook de invoering in de naaste toekomst van financiële instrumenten voor het bekostigen van archeologische werkzaamheden. Teneinde een geleidelijke overgang naar het nieuwe regime te bevorderen verdient het aanbeveling nu al maatregelen te treffen. Deze betreffen met name het voorkomen van onnodig graven en anderszins roeren in gronden met enige (of meer) cultuurhistorie. De binnenstad van Goes is mede blijkens een recente archeologische verkenning in de bodem van de percelen Lange Vorststraat 69 (hoek Witte Paardstraat) en Turfkade 9, ongetwijfeld een gebied dat die hoedanigheid bezit.

De bescherming die de ruimtelijke ordening kan bieden moet vooral worden gevonden in het instrumentarium van de aanlegvergunning. De eis van een zodanige vergunning moet voor alle graaf-, bagger-, nivellerings- en ontgrondingswerk in het leven worden geroepen. Maar ook moet een halt worden toegeroepen aan het met behulp van de metaaldetector ontroven van cultuurschatten aan bodemarchief en gemeenschap. Voor deze praktijk geldt in de gehele binnenstad mede de eis van aanlegvergunning. Aangezien voorwerpen uit het bodemarchief door de rechtsfiguur van de natrekking deel uitmaken van het registergoed waarmee zij zijn verbonden, vallen van oorsprong roerende zaken (en dus allerhande oude voorwerpen en delen daarvan) thans ook onder de eis van aanlegvergunning. Tezamen met de tevens noodzakelijke privaatrechtelijke medewerking van de grondeigenaar mag worden aangenomen dat het afstropen van ontgravingen in de binnenstad thans juridisch sluitend kan worden aangepakt.

Voor zaken in de sfeer van het slopen en bouwen geldt bovendien sedert kort een intern gemeentelijk signaleringssysteem voor een zich onverwacht aandienende ontsluiting van het bodemarchief. Waar sprake is van een bouw- of sloopvoornemen dat deze ontsluiting voorspelbaar tot resultaat kan hebben, zullen gerichte vergunningvoorwaarden een eerste beveiliging van het archeologisch belang inhouden. De voorschriften voor aanlegvergunning zullen tot verdergaande garanties leiden.

3. FUNCTIES VAN DE BINNENSTAD

3.1 ALGEMEEN

Uit de historische schets komt de binnenstad van Goes naar voren als een fraai geheel van ruimten en functies die, mede door de eigen samenhang en historische karakteristiek het gezicht van Goes bepalen.

Het beleid is er op gericht deze kenmerken te continueren en waar mogelijk verder te versterken of eerder ontstane schade te herstellen. Het houdt de kans in van conflicten tussen belangen die niet parallel lopen of zelfs aan elkaar tegengesteld zijn. Het voert naar de noodzaak tot een zorgvuldige afweging van beleidsdoelen en het zoeken naar een goed evenwicht.

Conflicten als hier bedoeld kunnen verschillend van aard zijn en zich voordoen in een inscenering die drie varianten omvat:

- conflicten die voortvloeien uit het feit dat functies en belangen samenhangen met ruimtelijke randvoorwaarden die onvoldoende of in het geheel niet op elkaar aansluiten;
- conflicten voortkomend uit naast elkaar bestaande functies die zich niet verdragen en derhalve elkaar of eenzijdig overlast veroorzaken of zelfs verdrijven. Sommige beoogde functies passen niet binnen de voor dat gedeelte geldende hoofdfunctie(s);
- conflicten die verband houden met het moment waarop de functies in gebruik zijn verschillend is en daardoor verstrend kunnen werken op het functioneren en de beleving van de binnenstad.

De dynamiek die het functioneren van de binnenstad typeert gaat gepaard met een continu proces van belangen die parallel lopen of uiteengaan. De binnenstad is bij uitstek de plaats waar de belangenconflicten als bovenomschreven zich voortdurend in uiteenlopende vorm en relatie met elkaar voordoen. Mede hierom is een bestemmingsregeling met ontwikkelingsvarianten voor alle relevante functies moeilijk zo niet onmogelijk. In de praktijk van de ruimtelijke ordening is derhalve vaak waar te nemen dat bestemmingsplannen voor binnensteden geen ontwikkelings- maar beheersplannen zijn.

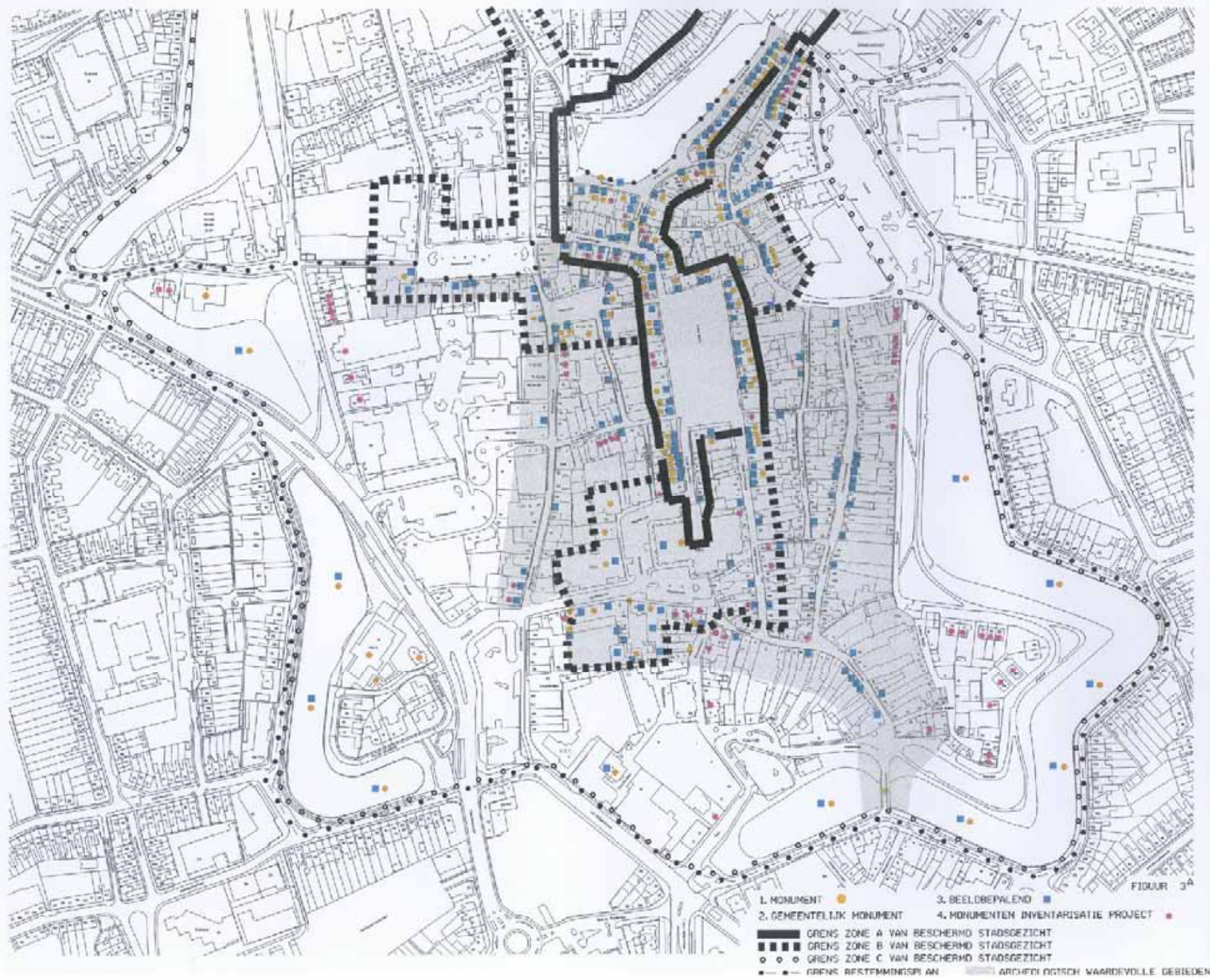
Als het gaat om de functies van de binnenstad, dan gaat het ook om de aantrekkelijkheid daarvan in een toekomstperspectief. Door bureau TERP is in 1991 in opdracht van de toenmalige Goese Middenstandscentrale en met medewerking van het gemeentebestuur een onderzoek verricht naar de leefbaarheid en het beheer van de binnenstad. Dit heeft geleid tot een aantal aanbevelingen en concrete voorstellen voor inrichting en beheer van de binnenstad. Daarnaast heeft het RBOI te Middelburg in 1993 diepgaand onderzoek verricht naar het functioneren van de winkelfunctie in Goes en daarmee ook naar een essentieel punt voor de binnenstad. Het ging met name om het distributieplanologische vraagstuk betreffende het toestaan van volumineuze assortimenten uit de detailhandelsbranche buiten de binnenstad. De in mei 1994 op basis van dit onderzoek vastgestelde "Structuurvisie Detailhandel" omvat de mogelijkheid het bedrijfsterrein Marconistraat in de tijd gefaseerd voor dit doel herin te vullen. In de tussenliggende jaren zijn sterke vorderingen gemaakt met de realisering van de beleidsvoornemens.

Beide rapporten hebben bijgedragen tot een groter inzicht in het economisch functioneren van de binnenstad. Als zodanig hebben zij in belangrijke mate bijgedragen aan het formuleren van de ruimtelijk beleidsuitgangspunten van het plan en de bestemmingskeuze die daarmee gemaakt is.

3.2 WINKELFUNCTIE EN HORECA - Algemeen

De binnenstad van Goes heeft door haar grote concentratie detailhandelsbedrijven een belangrijke verzorgende functie voor de regio. De kracht van de centrumpositie van Goes moet voor een groot deel worden gezocht in het de binnenstad waarbinnen het winkelapparaat een centraal element vormt. Een van de primaire doelstellingen van het plan is om de winkelfunctie voor de toekomst veilig te stellen en waar mogelijk te versterken. Ongetwijfeld moet deze versterking zowel in de breedte van het aanbod als de diepte - het voorkomen van vervlakking - worden gezocht.

Voor de horeca, die in de binnenstad sterk ontwikkeld is, geldt het gegeven feit dat de ontwikkelingen hebben geleid tot de situatie waarin het verzadigingspunt nadert. Uitgangspunt van het beleid is derhalve, dat er relatief weinig uitbreiding mogelijk is. Niet alleen geldt het feit van de soms negatieve relatie met andere binnenstadsfuncties. Maar ook de zorg voor een goed en aantrekkelijk winkelapparaat noopt tot het uitsluiten van overmatige concurrentie om de schaarse ruimte in de stad.



Bij sommige horecavormen, met name ook de disco's is consequente aansturing op het punt van aantal, locatie en omvang door de overheid een eerste eis om scheefgroei rond het thema nachthoreca en nachtrecreatie te voorkomen. Het vigerende beleid ten aanzien van de horecasector is verwoord in de leefmilieuverordening.

Voor beide functies vormt de ontsluiting en bereikbaarheid van de binnenstad een wezenlijk element in het dagelijks functioneren. Vooral het parkeren is meer dan ooit onderwerp van voortdurende discussie tussen vertegenwoordigers van de verschillende ondernemers- en belangengroeperingen enerzijds, en het gemeentebestuur anderzijds. Op figuur 3 is de huidige opzet met betrekking tot ontsluiting van en parkeren in de binnenstad weergegeven.

Winkelfunctie

Het winkelapparaat in de Goese binnenstad is ontstaan langs de oude doorgaande routes door de stad. Door de ruimtelijke vorm van de stad is het winkelgebied compact, geconcentreerd en overzichtelijk en heeft daardoor ook positieve invloed op de uitstraling van het kernwinkelgebied (figuur 4). Door deze factoren is er sprake van een hoogwaardig winkelmilieu. Na een periode van enige concurrentie tussen het binnenstedelijk winkelapparaat en de (wijk-)winkelcentra die daarbuiten tot stand kwamen en samen opliep met de vestiging van enkele solitaire grote winkels buiten de binnenstad is er sinds het begin van de jaren tachtig een kentering waar te nemen ten gunste van de positie van de binnenstad.

Vanwege de combinatie van een rijke schakering aan winkels, horecabedrijven, culturele en andere voorzieningen is de binnenstad door de consument herontdekt als een aantrekkelijk winkelgebied met veel kwaliteitsspecialismen. Het historisch decor van de binnenstad is de voortdurend aanwezige bindende en stimulerende factor. Dit betekent dat het belang van de binnenstad niet het belang is van één groep met een beperkte doelstelling, maar van de hele samenleving in die regio. Het bovenstaande houdt tevens in dat ook esthetische aspecten een rol spelen in het geheel. Een van de kenmerken in het ervaren van de binnenstad is de individueel herkenbare identiteit van de gevels in de winkel- en andere straten. Het is moeilijk zo niet onmogelijk exact te definiëren welke elementen van vormgeving nu iets geheel eigen van de Goese binnenstad vormen. Ongetwijfeld gaat het hier om een geheel aan visuele effecten, waarvan een deel wellicht nauwelijks bewust wordt opgetekend. De bezoeker die gevraagd wordt naar het waarom van de aantrekkelijkheid van de binnenstad als doelgebied van zijn bezoek, zal zich veelal uitdrukken in twee of drie begrippen die een veelzeggende optelsom van al het ondefinieerbare inhoudt: gezellig en fraai. Het plan stelt zich tot doel dat dit in lengte van jaren kan worden herhaald.

Horecafuncties

Een niet onbelangrijke bijdrage aan de levendigheid en sociaal contact in de binnenstad wordt geleverd door de horecasector. In het recente verleden heeft deze sector een aanzienlijke groei door gemaakt. Naast positieve effecten van deze ontwikkeling is er ook een negatieve kant. Doordat de middelen om tot een goede regulering te komen in het verleden ontbraken, is op een aantal punten een duidelijke wildgroei ontstaan. Teneinde deze negatieve ontwikkelingen te kunnen indammen, heeft de raad op 19 november 1992 de "Leefmilieuverordening Kern Goes" vastgesteld en daarmee de horecafuncties gezoneerd en in oppervlakte begrensd. De gemeenteraad heeft een weloverwogen beleidskeuze gemaakt voor consolidering van de plaats en de omvang van de horeca. Eén en ander is gebeurd vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan voor de binnenstad en met het oogmerk de doelstelling van een zodanig plan uitvoerbaar te laten blijven. Indien de scheefgroei in de horeca namelijk ongelimiteerd was voortgezet, was er ook op het stuk van de ruimtelijke ordening niet veel meer bij te sturen geweest.

Niet zonder betekenis in dit verband is, dat het bestemmingsplan een geheel ander instrument van beleidsuitvoering is dan de leefmilieuverordening. Waar de leefmilieuverordening een tijdelijk middel ter voorkoming van sociale neergang in de stad of delen daarvan betreft, laat het bestemmingsplan zich veeleer definiëren als een integraal ruimtelijk sturingsinstrument dat niet voor een afgebakende periode geldt. De leefmilieuverordening verhoudt zich geheel anders tot het onderwerp van regeling dan het bestemmingsplan. Het dient zich uit hoofde van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bezig te houden met ordeningsprincipes die een ruimtelijke relevantie hebben terwijl de leefmilieuverordening zich richt op het voorkomen van (verdergaand) verlies aan kwaliteit in de woon- en werkomgeving en het beperken van overlast.

Beslist niet alle denkbare locaties in de stad zijn geschikt voor horecafuncties. Er zijn beperkende bepalingen nodig voor verschillende horecatypen verband houdend met ontsluiting en bereikbaarheid, schaal van de voorziening, de wenselijkheid van aaneengesloten winkelstraten, belasting van de woonfunctie etc.

De leefmilieuverordening heeft weliswaar een halt toegeroepen aan de snelle groei van de horecasector. Maar voor de al ontstane conflicten met andere functies is er meer nodig dan alleen maar een strikte vestigingsregeling. Juist ook deze conflictsituaties vragen om een goed afgewogen toekomstgericht beleid en een passend ruimtelijk kader.

Om bovenstaande redenen heeft een afweging plaats gehad waaraan ruimtelijk relevante motieven ten grondslag liggen. Om het beleid zo concreet mogelijk naar de praktijk te kunnen vertalen zijn de stadsdelen met dezelfde ruimtelijke en distributie-planologische kenmerken zoveel mogelijk in één zone ondergebracht. Voor zo'n zone zijn gebiedseigen criteria opgesteld. Daarbij is ook steeds de leefmilieuverordening betrokken om te bezien in hoeverre het daarin uitgestippelde beleid vertaald kan worden in concreet ruimtelijk beleid in het bestemmingsplan. Hierbij worden de verschillen tussen de beide beleidsinstrumenten direct actueel.

Het vertalen van leefmilieu naar ruimtelijke criteria is gezien de aloude hoofdlijnen in de Kroon-jurisprudentie maar beperkt mogelijk. In veel gevallen is de ruimtelijke relevantie van het aspect overlast - dat in de leefmilieuverordening een prominente rol mag spelen - afwezig (of is de planmotivatie puur vanuit dat aspect onvoldoende).

In hoofdstuk 5 wordt op deze problematiek nader ingegaan. Daarin worden de ruimtelijke relaties tussen horeca en andere binnenstadsfuncties verder in hoofdlijnen en detail uiteengezet alsmede de praktische werking van de bestemmingsregeling op dit onderdeel verduidelijkt.

3.3 WOONFUNCTIE

Naast het behoud van de kwaliteit van de binnenstad, in relatie tot de distributiefunctie, is ook een centrale doelstelling in alle beleidsstukken tot nu toe het behoud van de woonfunctie. Met name in het kernwinkelgebied liep deze sterk terug. Dit is ontstaan doordat de behoefte van de ondernemer om naast, achter of boven z'n winkel te wonen vrijwel is verdwenen. Huisvesting van niet met de winkel verbonden personen geeft in veel situaties conflicterende belangen op het stuk van de bereikbaarheid van de verdieping. Veelal is die slechts via de winkel te betreden, wat al snel de functies van de begane grond tot last is. Toch is behoud van de woonfunctie ook voor de middenstand aantrekkelijk in verband met sociale controle en woon- en leefklimaat in de stad. Vooral 's avonds en in de weekeinden is dat van betekenis. Wonen boven de winkel komt ten goede aan de diversiteit aan gebruiksfuncties die de binnenstad al lang typeert. Maar het is ook een benadering die het rendement van de stad zowel in economische als sociale zin ten goede komt.

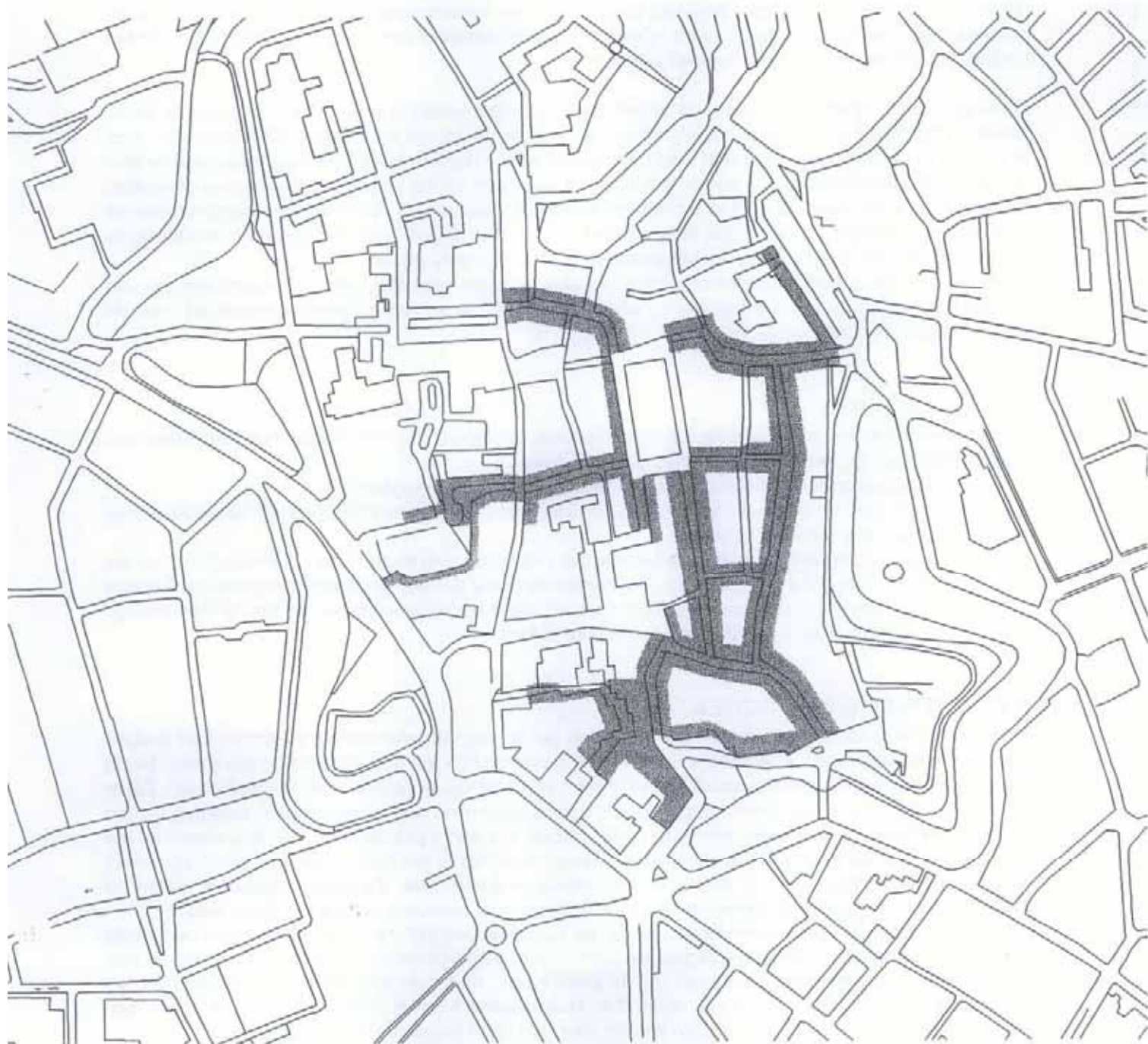
Het wonen in de binnenstad wordt als functie vanouds eigen aan dit deel van de stad gestimuleerd. Het betreft een belang dat een nadrukkelijke stellingname over het ruimtegebruik in en de toekomst van de stad waard is, zo getuigt onder meer ook de nota Ruimtelijke Ordening 1980. In het hoofdstuk 4 en 5 wordt dit beleidsvoornemen nader uiteengezet.

3.4 CULTUUR

Voor de aantrekkelijkheid en levendigheid van de binnenstad zijn de culturele voorzieningen en activiteiten van essentieel belang. Het gaat in dit bestek om het ruimtegebruik, voorzieningen, accommodaties en locaties. Er kunnen vier categorieën worden onderscheiden:

- podia;
- musea;
- informatieve en educatieve functies;
- de historische binnenstad.

De culturele voorzieningen liggen verspreid over het binnenstadsgebied met een zekere concentratie rondom de Grote of Maria Magdalenakerk. Tot de podia behoorden vanouds de schouwburg "Prins van Oranje", 't Beest aan resp. de Nieuwstraat en de Beestenmarkt, de Grote kerk (concertfunctie) en de bioscoop aan de Singelstraat. Inmiddels zijn de Prins en de bioscoop niet langer in bedrijf.



De ligging en bereikbaarheid van 't Beest zijn niet gunstig. En ook de schaal van deze accommodatie is niet geschikt om de rol van de Prins van Oranje over te nemen.

Na een brede oriëntatie op de mogelijkheden ter plekke en elders in de stad is de keus gevallen op de bouw van een nieuw theater aan de Westwal, ter plaatse van de inmiddels opgeheven drukkerij en uitgeverij en aangrenzende gronden. Het plan omvat een bestemming die mede op het gevorderde bouwkundige ontwerp voor het theater is geënt. Over dit element van planontwikkeling wordt in het hoofdstuk "Aanpak van het plan" verder ingegaan.

De Singelstraat herbergt zoals gezegd uiteenlopende sociaal-culturele instellingen, waarvan de beide kerken ongetwijfeld de meest beeldbepalende vormen. In dit gebied ligt ook het Streekmuseum voor Noord- en Zuid-Beveland. Verspreid over de binnenstad zijn nog enkele galerieën en expositieruimten aanwezig. De openbare bibliotheek is inmiddels al weer een tiental jaren aan de Oostwal gevestigd. Bij vertrek van de leeszaal uit het monumentale pand Vlasmarkt 3 heeft het gemeente-archief de hoogst noodzakelijke verruiming kunnen ondergaan. Het betreft een dienst die nu doelmatig is gehuisvest en ook een toenemende belangstelling van de burgers geniet.

Afgezien van de Goese theatervoorziening worden er geen verschuivingen of veranderingen van aanzienlijke schaal in de ruimtebehoefte of locatie van deze sociaal-culturele instellingen voor de nabije toekomst voorzien.

3.5 ONDERWIJS

Op het gebied van het onderwijs vervult de binnenstad in vergelijking met vroeger nog nauwelijks een functie. Hiervoor zijn twee hoofdoorzaken aan te wijzen:

- de schaalvergroting die ook aan het onderwijs niet is voorbijgegaan;
- de bouw van scholen van verschillend niveau met een regiofunctie op goed bereikbare (ook voor openbaar vervoer) locaties;
- de ontvolking en vergrijzing van de binnenstad. Het betreft een trend in het huisvestingspatroon die niet uniek voor deze gemeente is. Dat neemt niet weg dat een en ander het gemeentebestuur met zorg vervult. In de paragraaf "Woonfunctie" wordt nader beschreven wat van gemeentewege wordt voorgenomen teneinde het tij op dit punt te keren.

3.6 TOERISME EN RECREATIE

De binnenstad heeft ook een wezenlijke functie op het terrein van recreatie en toerisme. Een bezoek aan de binnenstad wordt door een steeds grotere groep gezien als een recreatieve bezigheid. Hetzij om inkopen te doen, een stadswandeling te maken en/of dit te combineren met horecabezoek. Zeker in het zomerseizoen wordt Goes graag bezocht door toeristen waarbij de dinsdag en zaterdag gelden als de topdagen (weekmarkt, zaterdagmarkt). Goes ligt ten opzichte van de kuststrook in het "achterland" van de strand- en oeverrecreatie. Haar kracht ligt in het bieden van een goed alternatief voor het strandbezoek dat nu eenmaal voor menig bezoeker van Zeeland topprioriteit schijnt te hebben. De binnenstad vormt een van beloningen die de wat actievere recreant in Goes wacht.

Daarnaast vormt de binnenstad vooral tijdens het zomerseizoen het zwaartepunt van een heel scala aan evenementen en activiteiten die publiek aantrekken. Van bijzondere betekenis hierbij zijn de aan het plangebied gelegen passantenhaven, de jachthaven, stadscamping, Sportpunt Zeeland en het aangrenzende gebied voor dagrecreatie "De Hollandsche Hoeve" met daarin onder meer een ambachtscentrum. Deze voorzieningen zorgen voor een extra impuls voor de binnenstad.

Het benutten en versterken van de uiteenlopende kwaliteiten van de binnenstad voor de sector toerisme en recreatie maar ook voor de eigen bewoners en de regio vormt een uitgesproken speerpunt in de verdere gedachtenvorming en formulering van beleidsvoornemens voor de stad als geheel en de binnenstad voorop. Deze taakstelling vormt in breder verband voor de gemeente onderwerp van een gerichte beleidsnota die binnen afzienbare tijd wordt afgerond en in procedure gebracht.

3.7 VERKEER EN VERVOER

Goes wordt voor het autoverkeer ontsloten door een ring die tevens dienst doet als "parkeerring". Deze wordt gevormd door de voormalige zuidwestelijke binnenstadsontsluitingsweg, Patijnweg, Ringbaan-West, Ringbaan-Oost en Oranjeweg. In feite is dat een doorontwikkeld model van wat al met het Verkeerscirculatieplan 1981 is ingezet. Aan deze ontwikkeling ligt het hoofdstuk "Categorisering" uit het Mobiliteitsplan 1993 ten grondslag.

Via dit geheel van rondwegen wordt het autoverkeer zoveel mogelijk gebundeld afgewikkeld, waardoor het gebied binnen de ring goeddeels wordt gevrijwaard van doorgaand autoverkeer. Dit geldt voor de binnenstad in het bijzonder.

Via de ring zijn vanaf het zuidwesten de autoparkeerterreinen Kolveniershof, Bleekveld, Koepoort, Singelstraat, Grote Markt, Hollandiaplein, M.A. de Ruijterlaan en Molenplein bereikbaar. Via het noordelijk traject zijn met name de parkeerterreinen Oostwal, Joachimikade, Beestenmarkt en het Molenplein te bereiken. Uitgaande van de ring is de binnenstad voor het autoverkeer toegankelijk door een stelsel van verkeerscirculatielussen dat min of meer voortborduurde op de intenties van het Verkeerscirculatieplan.

Uit verschillende onderzoeken blijkt, dat het parkeren (zowel van auto als fiets) in de Goese binnenstad door bezoekers op piektijden als een knelpunt wordt ervaren. Voortdurend wordt naar oplossingen gezocht. Voorbeelden zijn het voortgaande locatie-onderzoek en overleg over parkeergarages op punten waar de behoefte het sterkst is. Ook kan een gerichtere afstemming tussen vrij parkeren, belanghebbenden- en betaald parkeren zowel het ene doel dienen als het andere niet schaden. Voorts worden voor zover dat mogelijk is parkeervoorzieningen bij realisering van nieuwbouwprojecten geëist. Maar het parkeerbelang is ook (indirect) gediend met passende maatregelen ten gerieve van met name het fietsverkeer. Dat kan de bewoner van de stad en directe omgeving aanmoedigen de fiets te nemen, hetgeen parkeervoorzieningen vrijmaakt voor hen die voor een bezoek aan Goes meer op de auto zijn aangewezen.

De openbaar vervoersvoorzieningen (bus, trein) kunnen de vervoersvraag goed aan en de lijndichtheid lijkt voor Goes zelf ook te voldoen. De bediening van het verzorgingsgebied rondom de stad is echter matig tot slecht. Helaas ziet het er niet naar uit, dat de situatie in de naaste toekomst verbetert. Daaraan is mede debet de relatief geringe bevolkingsdichtheid in onze provincie. Maatregelen voor het fietsverkeer bestaan voornamelijk uit netwerkverbeteringen: het veilig, compleet, direct en comfortabel maken van de doorgaande fietsroutes zoals beoogd in het Mobiliteitsplan en het uitbouwen van de stallingsmogelijkheden. In het plangebied zijn verschillende projecten aan te wijzen die de concretisering van dit beleidsonderdeel staven. Zoals hiervoor al gesteld wordt het gebruik van de fiets bij interne verplaatsing - dus ook bij bezoek aan de binnenstad - gestimuleerd. Vergelijking van de reistijd van fiets en auto bij stadsritten leert dat reistijd van de fiets meestal concurrerend is, wat mede vanwege andere gunstige effecten op het functioneren van de stad noopt tot verdere voortzetting van dit beleidsonderdeel.

4. DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN

De centrale plandoelstelling ligt in het - met inachtneming van de ruimtelijke structuur, de cultuurhistorische en monumentale waarden - nastreven van een binnenstadsmilieu waarin de eigen specifieke functies en activiteiten zich in goede onderlinge harmonie kunnen ontwikkelen. Hierbij wordt gedacht aan de volgende (niet in prioriteitsvolgorde opgesomde) stedelijke functies:

- bestuur en administratie;
- handel, verzorgende bedrijvigheid, distributie, dienstverlening;
- cultuurvorming en -overdracht;
- sociaal leven;
- recreatie;
- wonen.

Voor de verdere uitwerking van deze doelstellingen op de betreffende deelgebieden en sectoren wordt verwezen naar paragraaf 5.2.

5. AANPAK VAN HET PLAN

5.1 INLEIDING

De binnenstad van Goes wordt gekenmerkt door een scala aan verschillende voorzieningen die in combinatie met andere functies, die samen met het historische karakter van de stad de aantrekkelijkheid van de binnenstad bepalen. Al deze verscheidenheid aan functies dient in het plan een plaats te krijgen waarbij aan de ene kant de mogelijkheid aanwezig moet zijn dat de stad wordt aangepast aan de steeds veranderende marktsituatie, maar waar aan de andere kant ook de behoefte en de noodzaak aanwezig kan zijn om sturend en/of corrigerend op te treden. Dit alles heeft als doel de functies in de binnenstad beter op elkaar af te stemmen en de aantrekkelijkheid en de sfeer in de binnenstad te versterken. In het kader van het bestemmingsplan kan dit formeel alleen binnen de grenzen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Er is gekozen voor het bestemmingsplan omdat er behoefte bestaat aan een integraal kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst. Niet alle aspecten van een (binnenstads-) functie zijn geschikt voor behandeling of regulering door het bestemmingsplan. Belangrijke factoren die onderdeel uitmaken van het stedelijk beheer zoals kwaliteit, specialisatie en assortiment binnen het winkelapparaat, die samen met de ruimtelijke beleving eveneens een grote invloed uitoefenen op de aantrekkelijkheid van de stad zijn buiten beschouwing gelaten. Voorop geldt hier een grote medeverantwoordelijkheid van de ondernemer. Aspecten als deze lenen zich meer voor een gerichte beleidsnotitie waaraan bij voorbeeld ook een plan van aanpak is gekoppeld.

Een andere hoofdpunt in het functioneren en waarderen van de binnenstad is gelegen in de wijze van bestemmen en functioneren van de stadsdelen die aan het plangebied grenzen. Voor het overige deel van de historische binnenstad - het zogeheten Goes-Noord - vormt het desbetreffende deel van de gebiedsaanwijzing tot beschermd stadsgezicht het uitgangspunt voor de inhoud van het toekomstige bestemmingsplan. Maar ook buiten de Vesten als grens voor de historische binnenstad zijn er monumentale en andere cultuurhistorische waarden die bewaring en bescherming verdienen. Hierbij wordt voorop gedoeld op de Oostsingel, die over de volle lengte een aantrekkelijk geheel van gave negentiende-eeuwse beeldbepalende en zelfs monumentale gebouwen omvat. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg heeft voor de betreffende zone rond de binnenstad de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht in voorbereiding, een benadering die van gemeentezijde al is ondersteund blijkens het raadsbesluit van 17 februari 2000 tot onderschrijving van het concept-aanwijzingsadvies.

5.2 PLANVORM EN JURIDISCHE VORMGEVING

Om de doelstellingen van het plan te kunnen realiseren is gekozen voor een flexibel gedetailleerd plan. Een vorm die zowel voor de belangen van het beschermd stadsgezicht als voor de verscheidenheid aan functies ruimte biedt en hanteerbaar is. Voor de handhaving en verbetering van de ruimtelijke, cultuurhistorische en architectonische kwaliteit is in artikel 4 van de voorschriften een "beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen" opgenomen. Dit artikel bevat toetsingscriteria die gelden voor de gehele binnenstad. De toelichting bevat een uitgebreide analyse van de waarden van de verschillende delen van de binnenstad. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de individuele herkenbaarheid van de gevels in combinatie met de breedte en hoogte daarvan in relatie tot de breedte van de straat, markt of plein een belangrijk kenmerk is van de binnenstad.

Op enkele plaatsen heeft een schaalvergroting plaats gevonden die daaraan afbreuk doet. Teneinde een verdere aantasting te voorkomen is samenvoeging van panden in principe niet toegestaan. Indien daaraan behoefte bestaat of de noodzaak aanwezig is kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen.

Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de gemeentelijke Monumentencommissie. Deze commissie toetst bouwaanvragen aan de in artikel 4 genoemde criteria. De door deze commissie voorgestelde voorwaarden aan of aanpassingen van de sloop-, bouw- of aanlegvoornemens kunnen mede worden gebaseerd op de uiteenlopende vormen en gradaties van omgevingskwaliteit. In het advies van de monumentencommissie en het daaromtrent door burgemeester en wethouders te nemen besluit (over de sloop-, bouw- of aanlegvergunningaanvraag) zal in hoge mate de feitelijke effectuering van het bestemmingsplan tot uitdrukking komen.

Een tweede belangrijk punt is de bestemmingsmethodiek. Vanwege de verwevenheid van functies is gekozen voor het in zekere zin bestemmen in bouwlagen. Hierdoor kan beter op de verschillende beleidsdoelstellingen worden ingespeeld.

Dit is onder andere het geval ten aanzien van het toestaan van detailhandel op de tweede bouwlaag en het wonen in de binnenstad. Het wonen in nagenoeg de gehele binnenstad is mogelijk gemaakt vanaf de eerste verdieping bij de bestemmingen:

- maatschappelijke doeleinden;
- centrumvoorzieningen;
- horecadoeleinden;
- bedrijfsdoeleinden.

Overigens moet ook hier worden vermeld, dat dit uitgangspunt geldt behoudens met name ook de sectorregelgeving. Zo zijn er de aanduidingen "zgb" op de plankaart en verbiedt de Wet geluidhinder het bewonen van de verdieping boven het horecabedrijf bij een gegeven akoestische belasting binnen de woning. Afgezien van de soms geringe geluidwerendheid van muren en vloeren is er de problematiek van de geluiduitstraling van het horecabedrijf naar de straat. Naast een milieutechnisch beletsel kan deze omstandigheid ook een psychologische drempel zijn voor een hernieuwde woonfunctie van bovenwoningen in de binnenstad.

5.3 WINKELFUNCTIE

Ten aanzien van de detailhandelsfunctie van de binnenstad wordt met dit plan aangesloten bij de vastgestelde beleidsuitgangspunten voor de binnenstad. De winkelfunctie speelt daarin een zeer belangrijke rol, wat in de bestemming voorop tot uitdrukking dient te komen. Bij de vertaling van dat beleid naar het bestemmingsplan staat voorop, dat de uitwisselbaarheid van assortimenten vrij moet blijven als bestond er geen bestemmingsplan. Voor grote delen van de binnenstad geldt ook de eis van vrije overstap naar of terugkeer vanuit aanverwante functies die de winkelfunctie dienen. Met onder meer deze hoofdlijn voor ogen is de bestemming "Centrumvoorzieningen" opgesteld, een bestemming die in menig opzicht als een ruim geredigeerde verzamelbestemming kan worden beschouwd.

De methodiek van bestemmen in meerdere lagen als uiteengezet in het voorgaande is als volgt uitgewerkt. De begane grond is bestemd voor detailhandel. Met het oog op het behoud van de nog bestaande architectonische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteit van de binnenstad is het samenvoegen van twee of meer panden tot één bouwkundig geheel niet toegestaan. Bij behoefte aan een groter oppervlak per vestiging dient in bepaalde gevallen of gebieden uit een oogpunt van behoud van de omgevingskwaliteit de voorkeur uit te gaan naar uitbreiding op de eerste verdieping. Dit dient dan wel gepaard te gaan met een zorgvuldige begeleiding. Deze trend houdt de kans in op ontwikkelingen die leiden tot aantasting van het gevel- en straatbeeld. De staat van onderhoud en (het gebrek aan) uitstraling van de bovenpuien vormde tot voor kort in het kernwinkelgebied al een wezenlijk minpunt. Daarin is recentelijk een verandering ten goede gekomen. Het streven is er op gericht deze tendens van duidelijke verbetering van kwaliteit en sfeer voor de toekomst vast te houden.

De mogelijkheid tot uitbreiding van de winkel op de eerste verdieping betreft een beperkt deel van het kernwinkelgebied. Hier geldt het motief dat het winkelcentrum compact moet worden gehouden. Op de voorschriftenkaart (bijlage 2 van de voorschriften) is dit in beeld gebracht.

Voor zowel detailhandel op de eerste verdieping als voor samenvoeging van panden zijn in de voorschriften vrijstellingen opgenomen en de gemeentelijke Monumentencommissie treedt hierbij op als adviesorgaan. De randvoorwaarden voor het verlenen van de vrijstelling zijn verwoord in artikel 4.

In verband met de recente opheffing van het (strafrechtelijke) bordeelverbod, moet nog worden aangetekend dat de termen "verzorgend en/of dienstverlenend" als gebezigd in de bestemming centrumvoorzieningen generlei vorm van plaatsgebonden prostitutie insluit. Voor deze functie is een specifieke vrijstellingregeling verbonden met de horecafunctie opgenomen (artikel 16, sub k).

5.4 HORECAFUNCTIES

In de leefmilieuverordening van de gemeente Goes wordt gesteld dat "in het recente verleden een aanzienlijke groei van de horeca is opgetreden". Daarnaast wordt geconstateerd dat er sprake is van "schaduwkanten" en "voortgaande wildgroei", die veelal resulteren in het veroorzaken van overlast in de omgeving. Uit de vakliteratuur blijkt dat 80% van de gemeenten te maken heeft met horecainder in enigerlei vorm. Voor het voeren van een doelgericht horecabeleid in de ruimst mogelijke zin van het woord staan de overheid de volgende instrumenten - ieder met zijn eigen motief en doel - ten dienste:

- Wet Milieubeheer/Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer
- Openbare ordebepalingen uit de Algemene Plaatselijke Verordening
- Leefmilieuverordening
- Verordening ex art. 18 Drank- en horecawet
- Overlastverordening
- Bestemmingsplan
- niet juridische middelen, zoals privaatrechtelijke afspraken en convenanten met horecabedrijven of een collectief daarvan.

Het bestemmingsplan is derhalve slechts één onderdeel van het instrumentarium dat door de gemeente kan worden ingezet om de horeca te reguleren.

Bij de opstelling van dit ontwerp-bestemmingsplan is nauwgezet bezien hoe de uitgangspunten luiden die de Kroon en de Raad van State op dit beleidsveld hanteren. Met name is onderzocht in hoeverre het bestemmingsplan al of niet bepaalde typen horecabedrijven mag uitsluiten. Ook is in het onderzoek betrokken of overlast en hinder in een bestemmingsplan als onderwerp of motief van regeling kunnen dienen.

Algemene lijn in de jurisprudentie

De Kroon acht het in beginsel niet onaanvaardbaar dat in verband met overlast die sommige vormen van horeca met zich mee brengen, op bepaalde gronden onderscheid wordt gemaakt in aard en omvang van de toe te laten vormen.

De Kroon geeft hierbij steeds aan dat uit de toelichting bij het plan of anderszins moet blijken welke met de ruimtelijke ordening verband houdende criteria in het plan aan het onderscheid in toe te laten vormen ten grondslag liggen, zodat de noodzaak van het onderscheid op de wijze als in het plan voorzien is aangetoond.

Vanuit dit gegeven zijn mede op basis van het gestelde over de horecazones de volgende hoofdtypen in horecafuncties te onderscheiden:

- winkelondersteunende horeca, dit is een vorm die zich richt op het winkelende publiek, het gaat vooral om lokaties in de winkelstraten; deze horecabedrijven zijn in het algemeen slechts overdag open;
- horeca die vooral de sociaal-culturele functie van de binnenstad versterkt. Deze groep is niet alleen overdag open maar ook in de avond en veelal het vroege deel van de nacht;
- horeca die in de latere avond en (diep) in de nacht geopend is; deze horecavorm levert overdag dus geen bijdrage aan de sociale functie van de binnenstad. Visueel kan dit type inrichting overdag afbreuk doen aan de sociaal-culturele functie van de stad en de belevingswaarde van de plek.

De binnenstad heeft een keur aan verschillende functies. Daarvan is de één economisch krachtiger dan de andere waarbij één sector kan gaan overheersen en niet voldoende beheersbaar is. Horeca is een sterke economische functie en heeft de hiervoor geschetste risico's in zich. De overheid heeft de taak dit proces te sturen ter voorkoming van wildgroei op plekken waar dit niet gewenst is.

Sturing als hier bedoeld moet onder meer zonering inhouden. Aan zo'n indeling van de binnenstad in horecazonen dienen ruimtelijke en distributie-planologische motieven ten grondslag te liggen. Naast hetgeen hiervoor al globaal is aangetekend kunnen de volgende globale aspecten van de horecafunctie worden genoemd: invloed in visueel opzicht en invloed ten gevolge van het gebruik, binnen en buiten op andere functies met voorop de woon-, winkel- en sociaal/culturele functie van de binnenstad, alsmede de bereikbaarheid;

De locatie van een horecabedrijf houdt belangrijke consequenties in ruimtelijk verband in voor het functioneren van de stad. Dat vereist een vorm van sturing die zowel de bedrijfstypen als de gebiedstypologie tot onderwerp heeft. Om het gewenste effect te bereiken is er een ruimtelijke zonering gemaakt.

De zonering is in de voorschriftenkaart, bijlage 2 van de voorschriften in beeld gebracht en is ontstaan vanuit de ruimtelijke visie op en analyse van de binnenstad, de samenhang en verschillen in functie en karakteristiek die de verschillende delen hebben. Zo zijn er vier zones onderscheiden die ruimtelijk en functioneel een eigen karakteristiek bezitten en één die bestaat uit bedrijven die verspreid liggen over de stad en daarmee voor een gelijkwaardige weging in aanmerking komen. Per zone en per bedrijf is het maximaal aantal vierkante meters vloeroppervlak bepaald. Als basis hiervoor dient de inventarisatie zoals die in het kader van de leefmilieuverordening wordt gehanteerd, waarbij de oppervlakken zijn geactualiseerd (en naar boven zijn afgerond). Verwezen wordt naar de betreffende bijlage van deze toelichting.

Om de regeling flexibiliteit maar ook de nodige sturingsmogelijkheden mee te geven is er een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die onder meer de mogelijkheid opent :

- het toegestane vloeroppervlak per zone te vergroten voor de uitbreiding van bestaande bedrijven;
- het toegestane vloeroppervlak per zone te vergroten voor nieuwe vestigingen, waaraan een criterium wordt verbonden dat het moet gaan om horecavormen die een versterking betekenen op huidige pakket van horecavoorzieningen en dientengevolge tevens aan de diversiteit van het aanbod in de stad.

Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de Provinciale Planologische Commissie en de Rijksconsulent voor Economische Zaken in de vooroverlegfase zijn de wijzings- en vrijstellingsbevoegdheid verder verruimd. Hiertoe wordt verwezen naar de paragraaf die de samenhang van kaart en voorschriften behandelt en die het vooroverleg verwoordt.

Horeca en planinhoud

In het voorgaande is al stilgestaan bij de centrale doelstelling. De ruimtelijke ordening is met name gericht op evenwicht en harmonie tussen functies die in elkaars nabijheid of invloedssfeer verkeren. Als een goede ruimtelijke ordening al niet tot doel heeft alle maatschappelijke functies zodanig van elkaar te scheiden en andere samen te brengen, dat het geheel meer is dan de som der delen, wil zij in ieder geval voorkomen dat de ene functie louter door een onjuiste situering de andere hindert of belast.

Het typeert de overheid en het openbaar bestuur dat zij ervoor zorgdragen, dat de wederzijdse beïnvloeding van functies geen scheefgroei vertoont.

Ongetwijfeld is daarbij een heel systeem van primaire en afgeleide principes aan te geven. De draagkracht van bijvoorbeeld gevoelige functies is er een van. Het betekent dat een gevoelige functie minder moet hoeven incasseren dan een functie die meer kan hebben. In de binnenstad van Goes zijn de winkelfunctie en het wonen voorbeelden van zulke functies. Zonder zelf een (noemenswaardig) negatief effect op hun omgeving te hebben, staan zij wel onder druk van enkele andere binnenstadsfuncties. Ook zonder in termen van overlast te hoeven spreken is de horeca en met name in de bedrijfstypen met de late avond- en nachtopenstelling een wezenlijk beperkende factor voor de woon- en winkelfunctie:

- a. nachthoreca en met name de discotheek is door haar veelal gesloten voorgevel een minfactor in esthetisch opzicht in de binnenstad waarin de levendigheid van functies overdag met de bijbehorende uitstraling typerend is;
- b. avond- en nachthoreca brengt bezoek in de stad met een heel ander motief dan het stadsbezoek dat overdag plaats vindt. Het gaat het horecapubliek veel minder om de stad op zich dan het winkelend publiek en de binnenstadsbewoners. Daarmee is het gebruik van de openbare ruimte door de nachthorecabezoekers en het aanwezigheidsmotief van geheel andere aard;

- c. het meer groepsmatige van het nachthorecabezook en de nadrukkelijker rol van het alcoholgebruik beïnvloeden de subjectieve sociale veiligheid. Ook een gerichte surveillance kan nachtelijk geluid of lawaai op straat en vandalismepraktijken niet volledig uitsluiten. Dat betekent de noodzaak tot clustering van de nachthoreca tot zelfs volledige concentratie van deze groep horecabedrijven in combinatie met een bewuster vormgeving en/of materiaalgebruik van de openbare ruimte;
- d. avond- en nachthoreca brengt de automobilititeit op de meest gevoelige gedeelten van het etmaal (de nacht) nadrukkelijk in aanraking met het wonen. Daarmee is de situering en clustering ook een zaak van afweging in relatie tot ontsluiting en verkeerscirculatie.

Vanuit deze globale uitgangspunten zijn - met verwijzing naar de voorschriftenkaart de volgende zones in de stad te benoemen.

Zone 1

Dit deel van de stad geldt als de ontmoetingsplaats voor eigen inwoners en bezoekers met als doel sociaal contact en culturele evenementen die overdag en 's avonds plaats kunnen vinden. Deze zone wordt gekenmerkt door aan de Markt een concentratie van bankinstellingen en horecabedrijven afgewisseld met winkels. In deze zone is in principe iedere soort horeca voorstelbaar met uitzondering van nachtzaken, discotheken in het bijzonder. Deze vorm is vanwege de gesloten verschijningsvorm in strijd met het extraverte karakter dat deze zone overdag typeert. Het toestaan van deze horecavorm zou leiden tot aantasting van de levendigheid die de Grote Markt kenmerkt en kan mogelijk zelfs voeren tot incidentele verwaarlozing overdag. Het monumentale en uitzonderlijke karakter van de markt verdient functies die zich met name overdag en op werkdagen zowel etaleren als waarmaken.

Zone 2

Zone 2 omvat het kernwinkelgebied. Kenmerken van dit gebied zijn straten met een wisselend, vaak smal profiel, waarin de individualiteit van de panden goed herkenbaar is. Het gebied heeft overwegend een winkelfunctie. De sociale functie is zeker ook aanwezig maar zij concentreert zich op de openingsuren van de winkels. Gedurende de avond zijn dit stiltegebieden die het overigens waard zijn weer wat meer woongebied (bewoonde bovendiepingen) te worden. Een verdere uitbouw van de horeca boven die van ondersteuning van de winkelfunctie is om twee redenen onjuist. Daghorecabedrijven in betekende mate toevoegen betekent automatisch verdrijving op die locaties van de winkelbedrijven die daar het primaat moeten houden. Horeca in de avonduren stelt het winkelgebied gemiddeld genomen vaker of intenser bloot aan onrust op straat of vandalismepraktijken en maakt het moeilijker nog enigermate de beoogde woonfunctie op verdieping tot stand te brengen. Het zal duidelijk zijn dat deze zone uitsluitend ondersteunende functies toegestaan zoals koffieshops, ijssalon, broodjeszaak en andere horecafuncties die het winkelend publiek aantrekken.

Zone 3

In een belangrijk deel van het noordelijke stadsdeel overheerst dankzij omvangrijke restauratie en stadsvernieuwingsprojecten de woonfunctie. Dit geldt dan voornamelijk de St. Jacobstraat, Pijntorenstraat, Bocht van Guinea en de Grote Kade (gedeeltelijk). De horecavormen in dit gebied dienen hierop te worden afgestemd. De vier in het gebied aanwezige nachtzaken dienen te worden verplaatst naar een minder gevoelig gebied dat bovendien voldoet aan de criteria voor de vestiging van dergelijk bedrijven (zie inleiding van deze paragraaf en beschrijving zone 4).

De omgeving Oprit Grote Markt-Magdalenastraat-Koningstraat-Bierkade heeft het karakter van een overgangsgebied tussen de markt en de kaden. Het wordt gekenmerkt door overwegende kleinschalige bebouwing waarin de winkelfunctie bepalend is. De laatste jaren is er vanuit de horeca op dit gebied een toenemende druk te constateren, mogelijk ook onder invloed van de aan de kaden gelegen passantenhaven. Daardoor is er in dit gebied sprake van enige overconcentratie in de sector (eet-)café en cafetaria's. Vandaar dat reeds in het kader van de leefmilieuverordening beperkende maatregelen zijn uitgevaardigd. In feite is dit instrument vooral vanwege het "verhorecariseren" van de kaden in werking gesteld.

Gelet op de voortgaande druk op dit gebied, blijkend uit voortdurende aanvragen om medewerking aan bedrijfsvestiging moet deze stabilisatie worden voortgezet. De schaal van de bebouwing nodigt niet uit tot vestiging van hotels in dit stadsdeel. Het is derhalve niet zinvol om de hotelfunctie in deze zone op te nemen.

Zone 4

In dit gebied wordt een concentratie nagestreefd van de in de binnenstad aanwezige nachtzaken. Het gebied voldoet namelijk uitstekend aan de criteria voor dit type horecabedrijf:

- ligging aan een belangrijke stadsontsluitingsweg;
- het gebied heeft grote openbare ruimten en is goed verlicht;
- gelegen aan een groot parkeerterrein;
- vertrekpunt van de "discobus";
- de woonfunctie is er relatief op afstand vertegenwoordigd.

De hiervoor in aanmerking komende bedrijven worden nu aan de Grote Kade, Blaauwe Steen en St. Jacobstraat geëxploiteerd.

Voorzover de binnenstad van Goes aantrekkelijk is voor hotels en restaurants betreft het de toeristisch-recreatieve functie en het historische stadsbeeld. In zone 4 is wat deze aspecten betreft het de binnenstad beduidend minder beeldbepalend. Ook is gelet op het primaat van nachtelijke typen horecafuncties (waaronder de discotheek) die er al vanouds zijn gevestigd. De vestiging van een hotel en de komst van nieuwe restaurants lijken minder voor de hand te liggen. Waar de nachthoreca daadwerkelijk ter plekke wordt geconcentreerd ligt het voor de hand deze functie daar ruimte te bieden en andere horecavormen en overige functies terughoudend tegemoet te treden. Deze functies zijn derhalve in deze zone uitgesloten.

Zone 5

Buiten de vier beschreven zones zijn op enkele verspreide locaties enige horecagelegenheden gevestigd waarvan de meesten zich in een bepaalde sector hebben gespecialiseerd (restaurant, eetcafé etc.) en waarvoor gelijksoortige criteria kunnen worden gehanteerd. Voor de toegestane vormen is gekeken naar de omgevingsfactoren.

Het betreft verspreide horecalocaties veelal gemengd met diverse andere functies zoals wonen en winkels. Deze zone bezit geen specifieke geschiktheid qua ontsluiting of hinderaspecten voor disco's. Voorzover de binnenstad een bovenlokale functie vervult voor de horeca, is het beleid er op gericht om cafés enigszins te concentreren op die plekken die ook voor het uitgaansleven enige samenhang hebben. Reeds vanwege de grote spreiding van locaties die deze zone kenmerkt leent zij zich niet voor nachthoreca.

5.4a SAMENHANG KAARTEN EN VOORSCHRIFTEN

De ervaringen opgedaan met de Leefmilieuverordening Kern Goes hebben een aanzienlijke en continue dynamiek binnen de horecasector uitgewezen. Ongetwijfeld gaat het hier om een verhoogde activiteit die in verband staat met een algemene landelijke trend. De leefmilieuverordening heeft gepoogd de ontwikkelingen in de goede richting te kanaliseren, een doelstelling die in de praktijk ten onrechte wel eens is verstaan als het instellen van een (volledige) horecastop.

Ongetwijfeld is deze negatieve kwalificatie toe te schrijven aan de nogal strenge regelgeving die aanvankelijk - geheel volgens de intenties van die tijd - ook nadrukkelijk werd nagestreefd. Bij een latere herziening zijn er verschillende vormen van versoepeling doorgevoerd, maar ook daarna zijn er wel voorbeelden te geven van afwijzing van vestigingsvoornemens die volgens menigeen onnodig of zelfs onjuist waren.

Nu de leefmilieuverordening plaats maakt voor een geheel van voorschriften van planologische aard is het zaak te pogen het goede en tegelijk ruimtelijk relevante uit de verordening een bestemmingsplanmatige vertaling te geven. Tevens kunnen correcties plaats vinden op de punten waar het eerdere instrument tekortschoot.

Voor het antwoord op de concrete vraag of een bepaald type horecabedrijf op een bepaalde locatie in de stad kan worden gevestigd, of een bestaande inrichting een ander type kan worden, is in de eerste plaats raadpleging van de plankaart aan de orde.

Voor een positieve uitkomst is voorop nodig dat ter plaatse van het perceel van de aanvraag de bestemming Horecadoeleinden geldt met het bijbehorende bebouwingsvlak. Daarna dient de zonering als vastgelegd in de voorschriftenkaart te worden geraadpleegd met het oog op de vraag welke horecatypen als aangegeven in de lijst aan het slot van artikel 8 zijn toegestaan.

Uit de raadpleging van de zonekaart en deze horecalijst vloeit voort of in beginsel een restaurant, cafetaria, café of disco kan worden gesticht dan wel een bestaand bedrijf van een van deze typen in een ander kan worden omgezet.

Als die mogelijkheid tot vestiging of omvorming er in beginsel is, geeft het zone-overzicht van artikel 8, lid 4 informatie over de vraag hoe groot het bedrijfsvloeroppervlak mag zijn. Dat is ook weer per zone verschillend, een uitkomst die verband houdt met de variërende schaal en hoedanigheid van de bebouwing van de zones. Het antwoord wordt primair bepaald door de aldaar vermelde maximale oppervlakte per bedrijf. Het daar eveneens aangegeven maximum bedrijfsvloeroppervlak per zone vormt de afsluitende toets.

Voor deze laatste exercitie is het nodig te weten, welke bedrijven en in welke typen er al in de zone zijn. Met name direct na vaststelling van het plan is de laatste bijlage van de plantoelichting heel nuttig (na verloop van tijd verliest zij haar actualiteit en is raadpleging van de betrokken afdeling van het stadskantoor noodzakelijk). Het stuk houdt niet alleen een inhoudelijke vergelijking van de leefmilieuverordening met de planinhoud in, maar het geeft ook actuele en detailinformatie over de aanwezige horecabedrijven ingedeeld naar type en zone. De in die lijst vermelde bestaande oppervlakte in de zone geeft uitsluitsel over de vraag of er nog vloeroppervlak voor het nieuwe bedrijf beschikbaar is. Als deze kleine rekensom op het eind een voldoende saldo te zien geeft kan zonder nadere besluitvorming in de sector ruimtelijke ordening aan het voornemen worden meegewerkt. Voor de goede orde wordt nog opgemerkt dat de sectorregelgeving los hiervan haar eigen afhandeling dient te krijgen.

De op het eerste gezicht nogal ingewikkelde werking van deze regels heeft in ieder geval als voordeel een aanzienlijke onderlinge uitwisselbaarheid van horecabedrijvigheid binnen een zone, zonder dat de ontwikkelingen uit de hand kunnen lopen. Want zowel type als grootte vormen onderwerp van een vast kader.

Het systeem werkt niet voor vestigingsaanvragen voor nieuwe bedrijven buiten het horecabeouwingsvlak. Vooral voor de lichte vormen van horeca die de woon- of werkomgeving niet belasten is dit stelsel te streng. Juist in de horeca die nauw is verweven met het winkelapparaat is er een aanzienlijke dynamiek die het verdient enige ruimte te worden gelaten. Voor zaken als een koffieshop of ijssalon e.d. is derhalve binnen de bestemmingen horecadoeleinden en centrumvoorzieningen een vrijstellingsregeling opgenomen die het voor burgemeester en wethouders mogelijk maakt geheel los van de hierboven ontvouwd toetsingsprocedure medewerking te verlenen.

Het zoneringssysteem kan in combinatie met de maten voor het bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf of groep bedrijven, wel eens onbedoeld ongunstig uitpakken voor een bedrijf dat wil uitbreiden in een situatie die geen bestemmingsplanmatige bezwaren oproept. De wijzigingsbevoegdheid omvat met het oog hierop een regeling die het mogelijk maakt in zo'n situatie de voorgeschreven maxima enigermate te overschrijden.

Voor het verplaatsen van een horecabedrijf in de binnenstad naar een locatie waar niet de bestemming Horecadoeleinden op rust is onder voorwaarden eveneens een mogelijkheid opgenomen. Die voorwaarden zijn soepeler indien het gaat om de verplaatsing van een nachthorecabedrijf naar een gebied waar dit type bedrijf qua planinhoud goed of beter past dan in het gebied waar het tot dan werd geëxploiteerd.

Geheel vrij van gemeentelijke besluitvorming in het vlak van de ruimtelijke ordening is de geleidelijk populairder praktijk van een "horecahoekje" in een bestaande winkel of andere centrumfunctie, dienstbaar aan en ondergeschikt aan die functie. Eveneens buiten het bestek van de horeca-discussie vallen in dit verband de zogeheten afhaalcentra. Mits zij geheel overeenkomstig deze formule in feite alleen maar eetwaren c.a. verkopen voor consumptie elders (niet in of aan de inrichting), zijn zij niet van de winkelfunctie te onderscheiden. Voor de toepassing van de planinhoud worden zij derhalve met een winkel gelijk gesteld, ook al kunnen zij tegelijk onder de werking van de Drank- en Horecawet en de Drank- en horecaverordening Goes vallen.

Voor de "zwaarder" vormen van horecabedrijven waarvoor buiten de betreffende bebouwingsvlakken medewerking wordt gevraagd is ook een wat bredere afwegingsprocedure ingebouwd. Gelet op het verzadigingspunt dat de Goese horeca lijkt te naderen moet het dan primair gaan om een nieuwe formule die het voorzieningenpakket van de binnenstad dient. Na een gericht vestigingsonderzoek dat deze pré aantoon, kan artikel 11 WRO (wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders) worden toegepast teneinde het nieuwe horecabedrijf in te passen. Voor de toepassing van deze procedure vormen de zones uit de voorschriftenkaarten het ruimtelijk kader.

Daarbij moet worden aangetekend dat voorbij mag worden gegaan aan de oppervlaktebegrenzing van de zonelijst uit artikel 8, lid 4.

Per saldo is er een parallel met de werking van de leefmilieuverordening. Deze leek door haar blokzijden met gerichte aanduidingen voor typen horeca en oppervlaktebegrenzingsen een wat overzichtelijker geheel in te houden. Echter niet uit het oog moet worden verloren, dat het daarbij steeds ging om de vraag: wel of niet vrijstelling van het gemeentebestuur verkrijgen. Voor elke vraag of "horeca-initiatief" was er derhalve een op zichzelf staand besluit van het gemeentebestuur vereist, wat voor de (aanstaande) ondernemer vaak alleen al om de tijd die dit vergt als problematisch werd ervaren.

Mede acht slaand op de naderende opheffing van het algemene bordeelverbod en de daarmee samenhangende noodzaak (mede) vanuit de ruimtelijke ordening regulerende maatregelen te treffen, dient thans ook de exploitatie en vestiging van sex-inrichtingen onderwerp van planregeling te zijn. Hetzelfde geldt voor de distributie van soft-drugs.

Omdat beide laatstbedoelde functies zich in het algemeen en ook in de Goese binnenstad in samenhang met de horeca manifesteren, is gekozen voor een regeling die op deze bestemming is gebaseerd. Zo is binnen bijvoorbeeld de bestemming Centrumvoorzieningen, die voorop de winkelfunctie omvat, geen sex-inrichting van welke aard ook toegestaan.

5.5 WONEN

Vanouds is het wonen ten nauwste verbonden met de binnenstad. Straten die nu tot het kernwinkelgebied behoren zijn voor een groot deel als woonwijkje of als menggebied van werken en wonen aan de kern toegevoegd. Aan de gevels boven de winkelpuien is die woonfunctie nog steeds direct afleesbaar. Wonen behoort bij de Goese binnenstad. Winkelstraten in de stad die totaal zijn opgehouden wonen (ook op verdieping) te herbergen, krijgen direct na sluitingsuur en 's avonds een wezensvreemd karakter. Gesloten rolluiken, marginaal buitenonderhoud en het ontbreken van binnenverlichting kunnen verder een sfeerbeeld completeren dat uitermate negatief overkomt en dat voor de Goese binnenstad ook met het oog op de beleidsuitgangspunten voor wonen hoe dan ook moet worden voorkomen. Maar ook een goed gedoseerde inkadering van de mobiliteit vormt een factor die aan de basis ligt van een goed woonklimaat. Het bevorderen van het wonen in de binnenstad is derhalve meer dan een streven op zichzelf; het vormt het verbindend element tussen een aantal andere doelen die voor dit stadsdeel worden geformuleerd.

Naast deze algemene aspecten omvat het bestemmingsplan weinig concrete nieuwe zaken op dit veld van bestuurszorg. Dat is nu eenmaal eigen aan de beheerskant van het plan. Een uitzondering op dit vertrekpunt van enige allure is ongetwijfeld de beoogde woningbouw op de Oostwal. Voor een deel is de wal in feite achterkant van het winkelgebied gebleven, een feit dat wellicht vooral verklaard moet worden uit de geringe diepte van de winkelpercelen aan de Lange Vorststraat. Dat roept immers de behoefte op ook aan de Oostwalzijde van het perceel een raakpunt met de openbare ruimte te hebben. Dat verkleint de kans op het stichten van een woning op de wal, die zich daarvoor in feite erg goed leent.

Aan bouwplannen voor deze locatie zullen bijzondere uiterlijke eisen moeten worden gesteld. Het betreft immers een zone die een gevoelig onderdeel van het beschermd stadsgezicht belichaamt, een omstandigheid die uit een aantal bestaande woningen mede afleesbaar is. De directe verbondenheid met het indrukwekkende groen en water van het stadswallengebied in combinatie met de geborgenheid van de hele entourage schept een situatie van een uitzonderlijk woonklimaat.

Ook hier is voor de gemeentelijke Monumentencommissie een belangrijke taak weggelegd. Het aantal bouwlagen mag maximaal twee bedragen. Eén laag met de erfonsluiting plus één laag woondoeleinden of twee lagen woondoeleinden.

De bestemming omvat ook enkele zogeheten onderdoorgangen. Deze vormen de aanzet tot een tweeledig doel. In de eerste plaats maakt het mogelijk de woonfunctie in aaneengesloten bebouwing op te zetten en tegelijk een straat of pad "blokinwaarts" te plannen. Zo'n verbinding naar met name de relatief nabije Lange Vorststraat is nog altijd mogelijk via de voormalige brandgangen die nog verborgen achter de gevelwand zijn blijven voortbestaan. Zij kunnen voor een nieuwe ontwikkeling worden ingezet door ze tot een winkelstraatje of passage om te vormen. Een doorsteek kan een verrijking vormen van het recreatief winkelen, omdat aldus een korte "zijsprong" naar het stadswallengebied kan worden gemaakt.

Zoals al eerder gesteld is het beleid van het gemeentebestuur al geruime tijd gericht op het bevorderen van de woonfunctie in de binnenstad. Uitgangspunt is dat wonen op de bovenverdiepingen in de binnenstad is toegestaan en te prefereren boven andere functies, de winkelfunctie in het kernwinkelgebied uitgezonderd. De redenen daarvoor zijn al eerder in deze toelichting vermeld.

Naast de reeds genoemde beperkingen en invloeden die de verwezenlijking van dit beleidsdoel bezwaren, is er de Wet geluidhinder die name waar het verkeerslawaaï betreft consequenties heeft: lokaties waar een nieuwe woonfunctie denkbaar zou zijn en die liggen binnen geluidzones langs wegen moeten buiten beschouwing blijven. Aan de betreffende bestemmingen is op de plankaart derhalve de nadere aanwijzing "zgb" - zonder geluidgevoelige bestemmingen - toegevoegd. Het wonen is de voornaamste functie die aldus is uitgesloten. In de paragraaf "Milieu-aspecten" wordt de relatie tussen woonfunctie en verkeerslawaaï nader behandeld.

5.6 CULTUUR

Met een Prins van Oranje die aan zijn bestemming is onttrokken, een inmiddels opgeheven bioscoop en slechts 't Beest als florerend minitheater, is het op het stuk van de podiumkunsten c.a. in Goes slecht gesteld. Waar het bieden van nieuwe accommodatie een gemeentelijke initiërende rol eist en het voorliggende plangebied waarschijnlijk of zeker dienstbaar kan zijn aan een nieuw project, is niet nagelaten de planopzet daarop te enten. Voorop gaat het dan om de locatiekeuze voor nieuwe theateraccommodatie als opvolger van de vroegere Prins van Oranje.

Alhoewel al vaker is gezien hoe de Prins van Oranje kon worden uitgebreid, verbeterd of zelfs herbouwd, is vooral medio negentiger jaren grondig gestudeerd op deze kwestie. Daarbij is voorop gebleken, dat de lokatie aan Nieuwstraat en (achterzijde) Westwal geen adequate en toekomstgerichte vestigingsvoorwaarden garandeert. Daartoe was de Prins te zeer door gevoelige (woon-)functies en beperkende elementen als monumentale panden en beplanting omgeven. De kleinschaligheid en beslotenheid van het betreffende stuk Goes-Noord staat een theater van regionale allure met zijn ruimtebehoefte en ontsluitingseisen niet langer toe.

Deze ruimtebehoefte vormde een van de eerste toetsen voor een oriëntatie op een nieuwe locatie. Andere criteria die nadrukkelijk zijn meegewogen bij de nieuwe theaterlocatie betreffen het vereiste van situering op een voldoende representatieve locatie in of aan de rand van de binnenstad, bereikbaarheid met het openbaar vervoer, verkeersontsluiting en parkeergelegenheid, stedenbouwkundige en financiële inpasbaarheid en beschikbaarheid van de gronden ook in de tijd gezien.

Het voert te ver om in deze plantoelichting verslag te doen van de evaluatie van de verschillende bestudeerde alternatieven. Volstaan wordt met de voornaamste alternatieven te noemen. Naast een intensieve studie gericht op herbouw en uitbreiding ter plekke van de oude Prins van Oranje, zijn bouw mogelijkheden bestudeerd in het Bekhofproject, het Molenplein, het parkeerterrein van het Koepoortgebied, een combinatie stadskantoor en theater aan de Oostsingel, Stationspark en het voormalige AKF-gebouw aan de Houtkade. Op basis van de gegevens die voor al deze locaties gelden is de locatie aan de Westwal als de beste naar voren gekomen. De theaterfunctie moet worden beschouwd als binnenstadsfunctie. Met de locatie aan de Westwal wordt nadrukkelijk aan die opdracht uitvoering gegeven. Daarbij is de situering ten naaste bij de traverse ook uit een oogpunt van ontsluiting en infrastructuur een zeer gunstige randvoorwaarde. Voorts hebben meegewogen het beschikbaar zijn van ruime parkeervoorzieningen die voor een aanvullend parkeermotief in de daluren kunnen worden aangewend. Ondanks de in Goes gevoelde parkeerdruk, blijven de op het Bleekveld aanwezige parkeervoorzieningen op sommige dagdelen relatief vaak ongebruikt. Er is een optimaler gebruik van het gebied mogelijk wanneer in de avonduren en elders buiten de winkelopeningstijden ter plekke kan worden geparkeerd ten behoeve van theaterbezoek.

Voorts is er de ligging nabij 't Beest. De beide percelen raken elkaar nabij de achtererfgrens. Dat laatste biedt perspectieven op het stuk van koppeling van activiteiten en voorzieningen die aan beide accommodaties steun bieden. Tot slot is ook de beschikbaarheid van de (blote) eigendom van grond en gebouwen een aspect dat niet zonder betekenis is.

De verdere voorbereidingen voor de realisering van de nieuwe accommodatie zijn in volle gang. Maar ook bij een vlot verloop van de verdere voorbereidingen volgt er nog een periode waarin een flinke frictie zal optreden tussen aanbod van en vraag naar theaterproducties in Goes. Op 23 juli 2000 is de erfpacht afgelopen en heeft de gemeente mede na verwerving c.q. ontruiming van naburige gronden de vrije beschikking gekregen over de percelen die als nieuw onderkomen voor de schouwburg zullen gaan dienen.

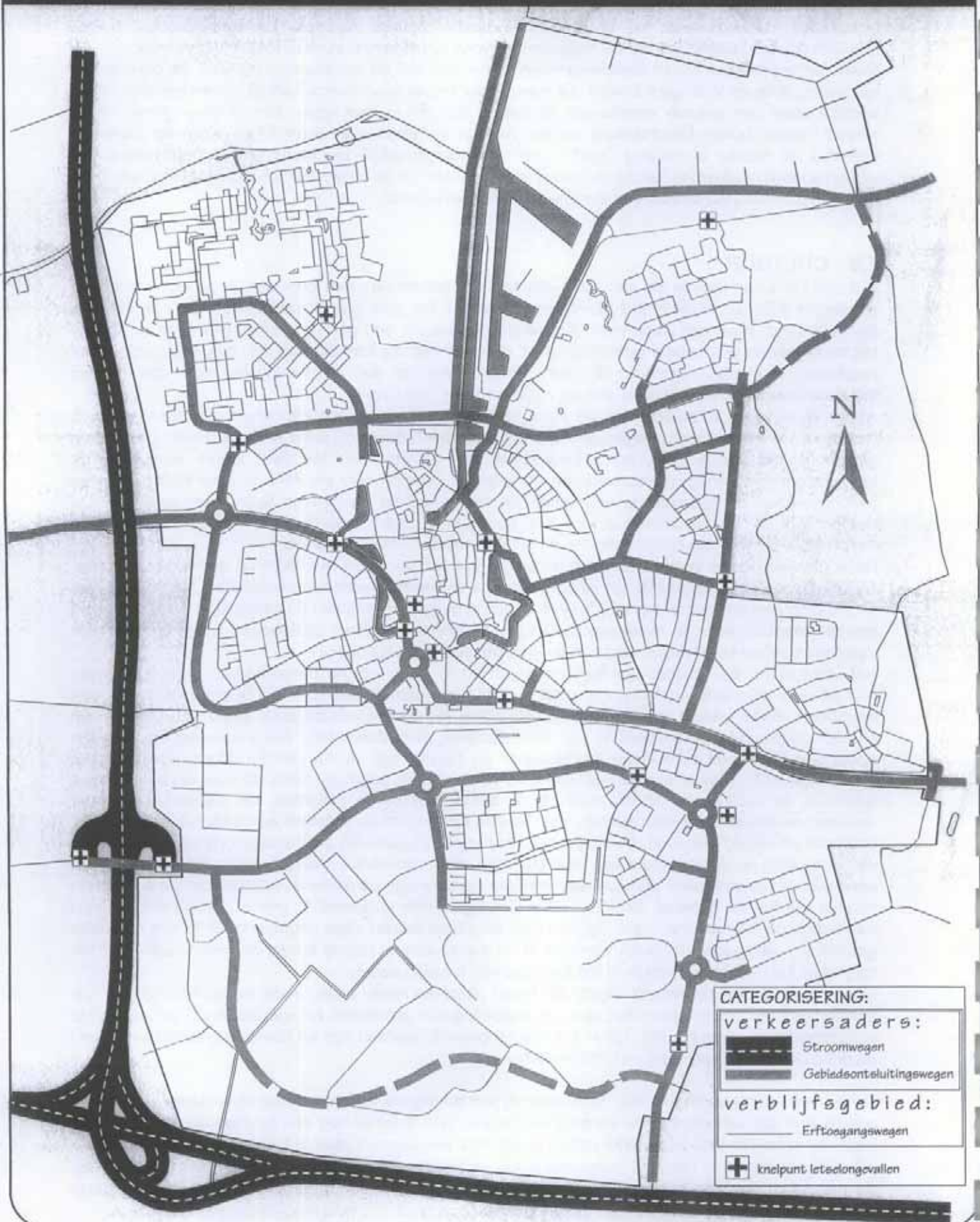


Infraplan Goes 1999 t/m 2001

Verbeteren verkeersveiligheid door:

Invoering Duurzame Verkeersveiligheidsmaatregelen en
Bestrijding (letsel)ongevallen

december 1999, Afd. Stadsontwikkeling, (1) 199



figuur 5

Al in een eerdere fase was in een rechtsgeding tussen de toenmalige erfpachter en de gemeente over de gebruiksbeëindiging van het perceel de gemeente in het gelijk gesteld. In de tussentijd is daar het faillissement van de erfpachter bijgekomen.

Tot de vele zaken die in het voortraject van de voornemens moeten worden afgesproken behoort mede een planning van de vele te zetten stappen. Zoals die planning zich eind 2000 laat aanzien, zal de aanvang van de bouw voorzomer 2001 geschieden. De ingebruikname is voorjaar 2003 gepland. Met het oog op deze voornemens zijn de percelen van de drukkerij/uitgeverij en de woning Westwal 43 mede bestemd tot Maatschappelijke doeleinden en is ook de gehele samenhang van bebouwingsvlak en bouwhoogte geënt op de voorziene (steden-)bouwkundige contouren van de nieuwe schouwburg. De bouw van het nieuwe theater biedt ook mogelijkheden om het Bleekveld, dat aan de westzijde door de (vroegere) achtererfsituatie in het algemeen niet erg representatief overkomt, een stedenbouwkundige kwaliteit mee te geven die het gebied waardig is.

5.7 WATERSTAATKUNDIGE DOELEINDEN

Omdat de sluis aan Het Goese Sas naar de wetmatigheden die de waterkering in ons land beheersen niet mag worden aangemerkt als zeewering, fungeren de dijken van het Goese Kanaal en de oevervoorzieningen van haven en de kaden, waaronder de tot het plangebied behorende Grote Kade en de Bierkaai als (indirecte) zeewaterkering. Dat vormt een dwingende aanleiding tot het hanteren van een waterstaatkundige bestemming van de kaden, waarin het primaat van het waterstaatsbelang onbetwistbaar voorop wordt gesteld. Deze functie sluit overigens andere vormen van inrichting en gebruik niet uit, mits zij met het zeeweringsbelang samenvallen of wijken op het moment dat bedoeld belang dit afdwingt. In casu is dat verkeersdoeleinden.

5.8 VERKEER EN VERVOER

Meer dan enig ander deel van de stad deelt de openbare ruimte haar primaire doelstelling van gebruiksruimte voor de mobiliteit met andere activiteiten. In de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsartikel worden deze bijkomende en voor de binnenstad essentiële functies gericht omschreven.

De bestemming verkeersdoeleinden is in het kadegebied mede dienstbaar en zelfs ondergeschikt aan waterstaatkundige doeleinden, zoals hierboven nader is gemotiveerd.

Al in de Nota Ruimtelijke Ordening 1990 is voorzien dat de binnenstad of delen daarvan uiteindelijk moet worden gestreefd naar het verlenen van hoge prioriteit aan de rol van voetganger en fietser in het verkeer. In de tussenliggende jaren heeft deze stellingname nog geen wezenlijke verandering in de verkeersstructuur van de binnenstad gebracht. Die ommekeer zou voor de naaste toekomst aan de orde kunnen zijn met de naderende aanwijzing van (delen van) de binnenstad als verblijfsgebied waar de 30 km-snelheidslimiet van toepassing zal zijn. Het betreft een stap die direct voortvloeit uit de beleidsuitgangspunten voor duurzame verkeersveiligheid als beoogd in het Mobiliteitsplan 1993. Een bijkomend effect zal ongetwijfeld zijn een verdergaande bundeling van het autoverkeer op stroomwegen en gebiedsontsluitingsroutes. Voor een goed inzicht in de plaats van de binnenstad in dit geheel wordt verwezen naar figuur 5 (Infraplan Goes 1999 t/m 2001).

Een heel ander punt dat enige toelichting verdient is de juist in de binnenstad veelvuldig aanwezige situatie van private eigendom van gronden die soms nadrukkelijk een openbare functie hebben. De topografische ondergrond van de plankaart toont dit soort perceelsgedeelten zelfs tot in het hart van de stad. Met name in de winkelstraten heeft bij de eigenaren wel de gedachte postgevat dat zij daarover beschikkingsbevoegd zouden zijn als betrof het bijvoorbeeld de voortuin bij een huis in een woonwijk.

In het algemeen is dat geen juiste zienswijze. Hiertegenover staan in dezelfde binnenstad voorbeelden van dit soort stroken tussen rijbaan en voorgevel die soms wel een nadrukkelijk particulier stempel dragen. Het gaat dan met name om (hardstenen) stoepen, kelderluiken of met siersmeedwerk afgetuinde stroken aan woningen c.a. op de kaden. Publiek domein of niet, zij dragen ondanks de vaak geringe omvang wezenlijk bij aan de beeldvorming en sfeer in de openbare ruimte in het beschermde stadsgezicht. Zij zijn het waard om deze en andere redenen te worden behouden.

Omdat deze zaken in het algemeen niet als (ander) bouwwerk in de zin van het bouwrecht en dit bestemmingsplan kunnen worden aangemerkt, zijn de mogelijkheden tot het uitvaardigen van beschermende maatregelen verbonden aan deze kwalificatie evenmin van toepassing.

Wel is het mogelijk de verwijdering of wijziging te onderwerpen aan de eis van de aanlegvergunning in de zin van artikel 44 en volgende van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de onderstaande subparagraaf wordt hierop en op andere zaken verband houdend met deze vergunningseis nader ingegaan.

5.9 AANLEGVERGUNNING

Het wettelijk stelsel kent twee oorzaken voor het hanteren van aanlegvergunningvoorschriften: bij wijze van bevestiging van de situatie waarin een nieuwe bestemming nadert en ter veiligstelling van bijzondere waarden waar bouw- en gebruiksvoorschriften tekortschieten.

In dit plan is zonder uitzondering sprake van de laatstomschreven reden tot uitvaardiging van de eis van aanlegvergunning. Mede ter tegemoetkoming aan de eis van gedegen motivering van die eis, moet in de eerste plaats worden gewezen op de toelichting van de toenmalige Minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk bij de aanwijzing van de Goese binnenstad tot beschermd stadsgezicht. Met name voor het aanlegvergunningplichtig maken van een aantal werken die grote of grove ingrepen in de bestaande structuren betekenen, is de toelichting van de Minister ongetwijfeld een doelmatig instrument van motivering.

Maar ook zaken van een kleinere schaal of invloed op het stadsgezicht kunnen op zich of in een ensemble met andere elementen essentiële waarden van de binnenstad belichamen. In de vorige paragraaf is al stilgestaan bij enkele voorbeelden die met name aan de kaden zijn aan te wijzen.

Maar een reeks van andere zaken - in hoofdzaak de punten die worden opgesomd in artikel 5 van de leefmilieuverordening - verdient het evenzeer niet zonder vorm van proces uit het stadsbeeld te mogen verdwijnen. Voor zover zij als (onderdeel van) een gebouw of vergunningplichtig ander bouwwerk zijn aan te merken kan hun voortbestaan bij vergunningplichtige verbouw worden veiliggesteld door voorwaarden te verbinden aan de bouwvergunning. Los hiervan staande beschermenswaardige zaken zijn daarmee in de systematiek van de Woningwet en dit plan automatisch andere werken of werkzaamheden. Zij kunnen diensgevolge onder de eis van aanlegvergunning vallen.

Voor de stadswallen is met zijn geheel eigen karakter een afzonderlijke aanlegvergunningsregeling opgenomen welke mede is gemotiveerd in het bestemmingsartikel. Deze houdt mede verband met de noodzaak aan het gebied eigen functies (op beperkte schaal) binnen de bestemming uit te wisselen. Aan de hand van het vereiste van aanlegvergunning wordt voorkomen dat die uitwisseling te ver gaat of waarden van het stadsgezicht of de cultuurhistorie in breder verband schaadt. De eis van aanlegvergunning verbonden aan de overige bestemmingen is nader gemotiveerd en verwoord in artikel 4 van de planvoorschriften.

6. MILIEU-ASPECTEN

Het gebied van het bestemmingsplan is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein, noch binnen een zone van een spoorlijn. Spoorweglawaai en industrielawaai kunnen daarom buiten beschouwing blijven.

Lawaai vanwege horeca-inrichtingen, amusementsinrichtingen en kleinere bedrijven wordt geregeld binnen het kader van de Wet milieubeheer. Algemene regels (amvb's) en vergunningen op basis van deze wet en de handhaving van deze regelingen zorgen ervoor dat de geluidbelasting op de nabij gelegen en aanpandige woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen niet wordt overschreden. Op het "spiegelbeeld" van deze regeling - het uitsluiten van een hernieuwde woonfunctie bij een te hoog niveau van horecalawaai - is al in de paragraaf Wonen ingegaan. Voor het overige is in dit verband nog van belang de komende aanwijzing van horeca-concentratiegebieden.

Dit betreft zones 1 en 4 als bedoeld in artikel 8, lid 1, welke kunnen worden aangeduid als concentratiegebieden voor horeca-inrichtingen (zoals bedoeld in het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer dat op 1 oktober 1998 van kracht is geworden).

In dergelijke gebieden mag het equivalente geluidsniveau, veroorzaakt door de in de horeca-inrichtingen aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de horeca-inrichtingen verrichte werkzaamheden en activiteiten, in ieder geval de in die gebieden heersende referentieniveaus niet overschrijden.

Voor zone 1 bedraagt dit referentieniveau:

- 57 dB(A) voor de periode van 07.00 tot 19.00 uur;
- 52 dB(A) voor de periode van 19.00 tot 23.00 uur;
- 47 dB(A) voor de periode van 23.00 tot 07.00 uur.

Voor zone 4 bedraagt dit referentieniveau:

- 56 dB(A) voor de periode van 07.00 tot 19.00 uur;
- 51 dB(A) voor de periode van 19.00 tot 23.00 uur;
- 46 dB(A) voor de periode van 23.00 tot 07.00 uur.

Deze akoestische uitgangspunten worden voor de toekomst de maatgevende norm voor de handhaving op het stuk van horecalawaai.

De aanwijzing is in aanzienlijke mate mede gebaseerd op de inhoud van de Leefmilieuverordening Kern Goes, die ook ten grondslag ligt aan de planinhoud waar het onder meer de horecabestemming betreft. De planinhoud en de milieuregelgeving zijn daarmee op het stuk van deze hoofdfunctie van de binnenstad in aanzienlijke mate parallelgeschakeld.

Bij een verkeerstechnische opzet van de straten met de 50 km-limiet zoals die uit hoofde van de aanwijzing tot bebouwde kom thans geldt, is het noodzakelijk akoestisch onderzoek en eventuele verdere maatregelen te treffen in samenhang met nieuwe woonfuncties. Zoals in de paragraaf Verkeer en Vervoer nader is uiteengezet ligt het in het voornemen grote delen van de stad, de binnenstad voorop, de status van 30 km-zone toe te kennen. Deze aanwijzing zal het gemeentebestuur van de noodzaak ontheffen tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek en het treffen van maatregelen op grond van de Wet geluidhinder.

Een laatste algemene milieu-aspect van het functioneren van de binnenstad betreft de bodemverontreiniging. Veel binnensteden in ons land worden gekenmerkt door een bodemgesteldheid die in variërende mate verontreinigd is. In Goes is het ongetwijfeld niet anders. Bouwinitiatieven of verbouwingen zullen om die reden vaak gepaard moeten gaan met bodemonderzoek en saneringswerken of bijzondere voorwaarden op dit gebied.

In het algemeen zal het beleid voor de bodembescherming zijn effect krijgen via de eis van overlegging van de zogeheten schone grond-verklaring als onderdeel van de bouw aanvraag. De juridische koppeling tussen bouwvergunning en milieuvergunning voorkomt aldus bouwactiviteiten in situaties van bodemverontreiniging.

Een laatste punt betreft de groenfunctie van voorop het stadswallengebied. Naast cultuurhistorische en esthetische waarden belichaamt het gebied een element van betekenis in het binnenstadsmilieu.

Al in het Groenstructuurplan Kern Goes 1989 wordt op het belang van het groengebied van de Vesten gewezen. De vesten en bijbehorende groenvoorzieningen vormen als het ware de longen van de binnenstad. Het streven blijft erop gericht de doelstelling van het structuurplan op dit onderdeel onverkort ten uitvoer te leggen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum is een beheersplan. Het geeft een ruimtelijk kader voor de functies en kwaliteiten die zich thans in het plangebied manifesteren. Het is in het algemeen niet gericht op het entameren van geheel nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee is ook veel gezegd over de vraag waarom geen uitgangspunten zijn geformuleerd over voornemens tot verwerving van eigendommen en over het bouwrijp maken van percelen van nieuwe bestemmingen, met de daarbij behorende exploitatieve verkenning. Voor een breed opgezette exploitatie-opzet zoals ontwikkelingsplannen die steeds mede omvatten, ontbreekt bij het voorliggende plan de noodzaak.

Waar zich min of meer op zichzelf staande projecten op deelterreinen aandienen en een gerichte exploitatie-berekening nodig kan zijn - een voorbeeld is de aan de Westwal te stichten nieuwe theatervoorziening - vindt deze los van de bestemmingsplaninhoud haar weg door het gemeentelijk besluitvormingsproces.

7.2 VOOROVERLEG MET ANDERE OVERHEDEN C.A.

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 plaats te vinden met besturen van andere overheden, enkele rijks- en provinciale diensten in het bijzonder. Over de inhoud van dit plan is voor wat betreft het aanvankelijke voorontwerp-plan (in 1995) overleg gevoerd met:

- * Provinciale Planologische Commissie, subcommissie voor stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen;
- * Voormalig waterschap "Noord en Zuid-Beveland";
- * N.V. Delta Nutsbedrijven;
- * Kamer van Koophandel en Fabrieken in Midden- en Noord-Zeeland;
- * Inspecteur van de Volksgezondheid en van de Hygiëne van het Milieu;
- * Rijksconsulent voor Economische Zaken in de Provincie Zeeland;
- * Rijksdienst voor de Monumentenzorg.
- * Culturele Raad Goes

De ingekomen reacties zijn in hun volledige tekst opgenomen in de hierna in de plantoelichting gevoegde bijlagen. De op de daarachter volgende pagina's van de plantoelichting met A, B, en verdere alfabetische aanduidingen aangegeven tekstgedeelten vormen de gemeentelijke reactie op het dienovereenkomstig aangeduide onderdeel van de ingekomen brief. Bij lezing van deze reactie op de ingediende opmerkingen dient overigens beseft te worden, dat een en ander betrekking heeft op een voorontwerp-plan dat op een later tijdstip - in 1999 - nogmaals aan een (beperkte) overleggronde en een hernieuwde inspraakprocedure werd onderworpen.

Gemeente Goes**Provinciale Planologische**

d.d. 27.0KT.1995	no. 95004291
Paraaf Seu-rhoofd.	Afdoen voor:
Kennisnemen	
Afdoen	
Bespreken	
Wijzen	
	S B L TH H M

**Provincie Zeeland**

Provinciehuis Abdij 6 Middelburg postbus 153 4330 AD Middelburg
 telefoon 01180 - 31011 fax 01180 - 34781
 (m.i.v. 10-10-'95: tel: 0118-631011 fax 0118-634781)

bericht op brief van :

uw kenmerk :

ons kenmerk :

afdeling : SDV&GB

bijlage(n) :

behandeld door : J.A. Wisse

doorkiesnummer : 0118-631247

onderwerp : obp Binnenstad
Centrum

College van B & W van de gemeente
 Goes
 Postbus 2118
 4460 MC GOES

verzonden :

26 OKT. 1995

Middelburg, 24 oktober 1995

Geacht college,

In het kader van het overleg ex artikel 10 BRO ontving de commissie het ontwerp-bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum". Dit ontwerp geeft de commissie aanleiding tot de volgende opmerkingen.

De commissie acht het een goede zaak dat bestemmingsplannen voor de binnenstad worden opgesteld waarvan dit ontwerp het eerste is. Overigens verplicht de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht tot het opstellen van bestemmingsplannen voor gebieden die binnen deze aanwijzing vallen.

Het onder meer bestemmingsplanmatig vertalen van doelstellingen van de leefmilieuverordening vindt in dit ontwerpplan plaats. Bij het onderdeel horeca wordt hier nog op teruggekomen.

A.

Beschermd stadsgezicht

Het is de commissie bekend dat het ontwerpplan door u ook voor overleg aan de RDMZ is toegezonden. De resultaten van dit overleg dienen in de toelichting te worden vermeld. Voorts verdient het aanbeveling in zijn algemeenheid in de toelichting meer aandacht te besteden aan het feit dat het plangebied deel uitmaakt van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Eén van de uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Ordening 1990 is immers een benadering van de centrumfunctie van de Goese Binnenstad vanuit de cultuurhistorische waarden van de binnenstad en het behoud van de aantrekkingskracht van de historische binnenstad. Voorts is het uw streven om Oude Monumenten en waardevolle zaken uit recent verleden te behouden. Het is dan ook opvallend dat geen aandacht wordt besteed aan het enige jaren geleden gestarte Monumenten Inventarisatie Project (MIP). Een inventarisatie van jonge monumenten uit de periode 1850-1940. Ook de voortgang hiervan in relatie tot dit plangebied verdient aandacht in de toelichting.

Bijlage 1

Ambtelijk is bekend dat de gemeenteraad de definitieve lijst met geselecteerde jonge monumenten nog zal vaststellen.

Een kaartje met de plangrenzen van dit ontwerp-bestemmingsplan afgezet tegen de begrenzing van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht zal de inzichtelijkheid vergroten.

Het overleg met de RMDZ moet zijn afgerond voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

B. Horeca

De commissie onderkent dat het ontwerpen van een in beroep houdbare horecaregeling in een bestemmingsplan een lastige zaak is. Goede aanzetten zijn in dit plan aanwezig om te komen tot een relevant planologisch horecabeleid. Uw keuze voor differentiatie in een vijftal specifieke horecagebieden is op voldoende wijze in de toelichting verwoord. Wellicht behoeft de ruimtelijke relevantie van uw keuze van de soorten horeca binnen deze zones een verdere motivering. Het mogelijke procesrisico kan hiermee voor u verminderen. De verdere motivering is mogelijk door aan te geven op grond van welke ruimtelijke criteria een bepaalde horecavorm in een bepaalde zone wel of niet toelaatbaar is. De jurisprudentie geeft aan, dat slechts om dringende ruimtelijk relevante redenen beperkingen zoals differentiatie in horeca-activiteiten kunnen worden opgelegd.

Wat de planvoorschriften betreft constateren wij dat deze zodanig geredigeerd zijn dat sprake is van flexibiliteit zowel wat betreft uitbreiding van bestaande bedrijven als nieuwvestiging onder nadere voorwaarden.

Uit de aan het plan toegevoegde lijst van horecabedrijven blijkt dat een cafetaria in elke zone is toegestaan. Gelet hierop kan deze vorm van differentiatie in dit geval vervallen.

De commissie merkt voorts op dat de noodzaak om de uitbreidingsmogelijkheden in zone 2 (kernwinkelgebied) geheel te bevriezen onvoldoende lijkt te zijn gemotiveerd. Voor houdbaarheid van deze regeling in beroep is een afdoende onderbouwing nodig.

Te verplaatsen horecabedrijven

- C. Met de huidige regeling worden discotheken wegbestemd en daardoor onder het overgangsrecht gebracht. Door deze handelwijze dient een actief verplaatsingsbeleid te worden nagestreefd. Voor verplaatsing c.q. sluiting van discotheek La Plaza heeft u in het kader van de stads- en dorpsvernieuwing een stimuleringsbijdrage van f 50.000,- aangevraagd.

Voor de te verplaatsen bedrijven zoals genoemd in paragraaf 5.4 "horecafuncties" in zone 4 kan gedacht worden aan een wijzigingsbevoegdheid waarin het na te streven beleid is verwoord. Bekend is dat u streeft naar concentratie van nachthoreca naar het Koepoortgebied. Binnen de planperiode moet zicht zijn op verplaatsing. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan dient verplaatsing afdoende zeker te zijn aangezien de commissie anders genoodzaakt is Gedeputeerde Staten te adviseren goedkeuring te onthouden aan de wegbestemde horecabedrijven. Het alsnog aantonen van de economische uitvoerbaarheid in verband met de te verplaatsen horecabedrijven is eveneens noodzakelijk.

D. Verkeer en vervoer

Dit onderdeel verdient nadere aandacht. Gemeld wordt slechts een door bureau Terp gehouden onderzoek inzake de bereikbaarheid en parkeren. Door bezoekers worden beide zaken nadrukkelijk als onvoldoende ervaren. Geconstateerd wordt verder dat in verband met een naar verhouding matig functionerend openbaar vervoer blijvende aandacht voor het parkeerbeleid betekent. Voor een adequate actualisering van bestemmingsplannen van het binnenstadsgebied is een afgewogen verkeers- en parkeerbeleid met inachtneming van het voorgenomen provinciale mobiliteitsbeleid een voorwaarde. Uw mobiliteitsplan bevat waardevolle elementen (onder andere weren autoverkeer uit de binnenstad en bevorderen van fietsverkeer), maar zou geactualiseerd moeten worden.

Wij refereren voorts aan onze constatering bij het ontwerp-bestemmingsplan "Bekhof" waar u zich heeft uitgesproken voor optimalisatie van de bereikbaarheid van het binnenstadsgebied vanuit de Zuidwestkant. Een beleid gericht op bereikbaarheid en mobiliteitsgeleiding, waarbij toekomstige mogelijkheden tot verdichting een belangrijk element vormen, lijkt nog voldoende duidelijk.

Voorts kan een integraal parkeerbeleid, waarbij verschillende relevante aspecten worden afgewogen, zowel voor een evenwichtige ontwikkeling van de binnenstad als voor de relatie van het Bekhofgebied met het stationsgebied, niet worden gemist.

Voorschriften

E. Algemeen

Bij een aantal voorschriften is geregeld dat bij een negatief advies van een deskundige danwel alvorens uw college een aanlegvergunning kan verlenen een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is vereist. De commissie constateert dat in deze gevallen geen bovengemeentelijke belangen aanwezig zijn. De uiteindelijke afweging dient op lokaal niveau plaats te vinden. De regelingen in artikel 9 lid 5.2 (horeca), artikel 10 lid 4.a (verlenen aanlegvergunning uitsluitend na vooraf verkregen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten), artikel 17 lid 3 (conflictenregeling inzake bouw verblijfsruimten voor gehandicapten buiten de bouwstrook) dienen te vervallen. Overigens biedt de AWB voor dit laatste tegenwoordig voldoende rechtswaarborgen.

F. Artikel 9 (horeca)

Lid 4

Uit jurisprudentie (KB Sleen 17-9-1992) is gebleken dat bij een dergelijke vrijstellingsbepaling een objectief toetsingscriterium niet kan worden gemist. Op grond van jurisprudentie is een zinsnede zoals: "die naar hun aard en hun effecten op het woon- en leefklimaat gelijk te stellen zijn met genoemde inrichtingen" in dit geval aan te bevelen.

G. Artikel 18 (wijzigingsbevoegdheid)

Lid 3d

Hier wordt een gericht distributie planologisch onderzoek geëist. Voor een ondernemer dient inzichtelijk te worden gemaakt waar naast het gestelde in lid 3 onder a t/m c in ieder geval aandacht moet worden besteed.

Indien de regeling overeenkomstig bovenstaande wordt aangepast zal de commissie Gedeputeerde Staten adviseren lid 8 van artikel 11 WRO van toepassing te verklaren (geen goedkeuring wijzigingsbesluit mits geen bezwaren zijn ingediend).

Hoogachtend,


J.G. van Zwieten, voorzitter

Ir. E.J.H. Verspuij, secretaris





14	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100								
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200

50

behandeld door : drs J. Minderhoud
doorkiesnummer : 01100-41266

Goes, 5 april 1995

Bylage 2
telefoon 01100-41000
telefax 01100-27528

N.V. DELTA NUTSBEDRIJVEN



Hoofdkantoor:
Poelendaalesingel 10
4335 JA Middelburg
Telefoon: 01180-92111
Telefax: 01180-38818

Correspondentie adres:
Postbus 5048
4330 KA Middelburg

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

onze referentie: 555 Lge/AB1r/HJ
behandeld door: P. de Lange
telefoon: 01180-92645

Middelburg, 24 maart 1995

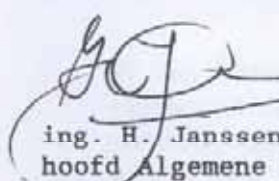
uw brief: d.d. 13 maart 1995
bijlage(n): -
onderwerp: vooroverleg bestemmingsplan "Binnenstad Centrum"

Geacht College,

Naar aanleiding van het aan ons bedrijf bij uw brief van 13 maart 1995, in het kader van het vooroverleg ter beoordeling toegezonden ontwerp-bestemmingsplan "Binnenstad Centrum", delen wij u hierbij mee dat het ontwerp ons geen aanleiding geeft tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Wij nemen aan u bij dezen volledig te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
N.V. DELTA NUTSBEDRIJVEN


ing. H. Janssen,
hoofd Algemene Zaken
hoofd Interne Zaken.

Gemeente Goes

d.d. 27.03.1995	no.
Paraaf Sectorhoofd.	Afdoen voor:
Kennissen	
Afdoen	

Bijlage 3



KAMER
VAN KOOPHANDEL
EN FABRIEKEN
VOOR MIDDEN- EN
NOORD-ZEELAND

POSTBUS 6004
4330 LA MIDDELBURG
POSTBANK 34070
ABN AMRO BANK 47.70.42.139
INFORMATIE UIT DOSSIERS 01180-73555
TELEFOON 01180-73500
TELEFAX 01180-37490

Gemeente Goes

d.d.	08 maart 1995	no.	95001095
Paraaf Sectorhoofd	9/37	Afdoen voor:	1/5
Kennisgeving			
Afdoen			
Bespreken			
Advies			

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

c284/pa/mg

8 maart 1995

Geacht College,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het ontwerp van het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum". Bestudering van dit plan geeft ons aanleiding tot het plaatsen van de volgende opmerkingen.

In zijn algemeenheid zijn wij van mening dat het plan te zeer is gericht op de ontwikkelingen in het plangebied, zonder een duidelijk algemeen binnenstadsbeleid. Een relatie met eerdere binnenstadsonderzoeken en de ontwikkeling van het Bekhofgebied komen nauwelijks aan de orde. Met name het Bekhofgebied, met de daar geplande forse toename van het verkoopvloeroppervlak, kan consequenties hebben voor het functioneren van de binnenstad. Immers, het door het RBOI becijferde uitbreidingspotentieel is in wezen reeds ingevuld. Ook staat deze ontwikkeling op gespannen voet met één van de uitgangspunten van het plan, namelijk het compact houden van het winkelapparaat.

Juist het streven naar behoud van die compactheid als uitgangspunt kunnen wij van harte ondersteunen. In dat verband onderschrijven wij de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in de Wijngaardstraat zoals nu in het plan opgenomen. In het plan is opgenomen een gebiedsaanduiding waar detailhandel op de eerste verdieping toelaatbaar is. Wij zijn van mening dat een dergelijke regeling onnodig beperkend werkt. Daar waar ingebruikname van een verdieping architectonisch en stedenbouwkundig verantwoord is - hetgeen getoetst kan worden bij de bouwvergunning - dient dat toelaatbaar te zijn.

Voorts hebben wij enige bedenkingen bij de gepresenteerde regeling voor de horeca. In zijn algemeenheid zijn wij van mening dat de opgenomen gebiedsindeling, met daaraan gekoppeld de toelaatbare horecavormen, te gedetailleerd is. Horecabedrijven worden daardoor beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden en hun mogelijkheden adequaat te reageren op marktveranderingen. Daarnaast is een dergelijk onderscheid in de praktijk nauwelijks handhaafbaar. Waar liggen immers de grenzen tussen horecavoorzieningen die ondersteunend zijn voor de detailhandel, restaurants, cafe's met maaltijdverstrekking enz., al dan niet gecombineerd met alco-

Bijlage 4



holverstrekking. Wellicht dat een meer beperkt onderscheid ("harde en zachte horeca") in combinatie met andere regelgeving (AMvB horeca op grond van de Wet Milieubeheer) reeds voldoende is om sturing te geven aan ongewenste ontwikkelingen.

Op de tweede plaats biedt de regeling nauwelijks ruimte voor uitbreiding of nieuwvestiging. Zo hebben wij bedenkingen tegen het op voorhand in het plan opnemen van maximale oppervlaktematen, zowel per zone als per bedrijf. Dit klemmt temeer omdat de gehanteerde oppervlakten uiterst gering zijn (voorbeeld 300m² voor discotheken of restaurants).

Tenslotte achten wij het niet noodzakelijk het vestigingsgebied voor hotels te beperken tot alleen zone 1.

Een laatste opmerking betreft parkeer- en bereikbaarheid. In het ontwerp-plan is dit aspect naar onze mening onderbelicht. Concreet missen wij ondermeer:

- de problematiek rond het afsluiten van de Zonnebloemstraat c.q. sluiting van de Ring rond de binnenstad;
- ontwikkeling van parkeerfaciliteiten, met name lang parkeren en de verdeling daarvan over het centrumgebied.

Met het oog op de ontwikkeling van een gericht parkeerbeleid achten wij het van groot belang dat in overleg met het bedrijfsleven naar financieringsmogelijkheden gezocht wordt waardoor uitzicht ontstaat op de realisering van parkeervoorzieningen op korte termijn. Een en ander is van belang voor het behoud van de concurrentiepositie van de binnenstad van Goes in vergelijking met de andere regionale koopcentra in Midden-Zeeland, zoals Vlissingen en Middelburg.

Wij vertrouwen erop dat bij de verdere uitwerking van het ontwerp-plan met deze opmerkingen rekening wordt gehouden.

Hoogachtend,

mr. R. de Blij,
secretaris.



Ministerie van Economische Zaken

Rijksconsulentschap Zeeland

12.507 COPIE
- WETH. LASSCH

Aan

het college van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente
Goes,
Postbus 2118,
4460 MC Goes.

Gemeente Goes

d.d.	03.MEI1995	no.	95001985
Paraaf Sectorhoofd:	3/57	Afdoen voor:	1/1
Kennismemen			
Afdoen			
Bespreken			
Advies			
	S	B	L

Datum

Uw kenmerk

Ontwerp-bestemmingsplan
Binnenstad-Centrum

Onderwerp

18-04-1995

13-03-1995

118-09A2.B95

ref.: mw. mr. M.M.D. Vermuë

Naar aanleiding van bovengenoemd bestemmingsplan, hetgeen ik in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO van u heb ontvangen, deel ik u het volgende mede.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de binnenstad van Goes; deze wordt gekenmerkt door een scala aan verschillende voorzieningen en functies. Doel is de functies in de binnenstad beter op elkaar af te stemmen en de aantrekkelijkheid en de sfeer in de binnenstad te versterken. Het bestemmingsplan, waarbij u gekozen heeft voor een flexibel gedetailleerd plan, biedt hiertoe het juridisch formele kader.

Blijkens de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan, zijn er twee duidelijke lijnen te herkennen. Dit is enerzijds het historisch/monumentale karakter van de binnenstad die bescherming verdient en anderzijds de verscheidenheid aan (economische) functies die ruimte c.q. flexibiliteit noodzakelijk maakt om in te spelen op de dynamiek binnen deze functies. Ten aanzien van dit laatste doel ik met name op de detailhandel en horeca.



Als uitvloeisel van het voorgaande krijgt de gemeentelijke Monumentencommissie, met name voor de uitbreiding van detailhandelsactiviteiten op de eerste verdieping van panden met detailhandelsbestemming en voor samenvoeging van deze panden, een grote rol. Ik pleit er hierbij voor om in deze commissie een vertegenwoordiging van de ondernemers plaats te laten nemen. De complementariteit van de historische en de economische functies van de binnenstad komt dan beter tot zijn recht. Daarnaast is het goed niet alleen de monumentale belangen te inventariseren, maar ook datgene wat van belang is voor de presentatie en kwaliteit van de detailhandel (uitstraling). Hierdoor kan een zgn. win-win situatie ontstaan.

In artikel 8 (Bedrijfsdoeleinden) is opgenomen dat het Rijksconsulentschap Economische Zaken advies dient uit te brengen indien uw college voornemens is vrijstelling te verlenen voor niet in de "Staat van Inrichtingen" genoemde vergelijkbare andere bedrijven. Gelet op de terugtrekkende (rijks)overheid acht ik dit onderdeel van het voorschrift als te ingrijpend, van detailniveau adviserende aard. Ik verzoek u derhalve dit onderdeel weg te laten.

Ten aanzien van de horecafunctie merk ik het volgende op. Zoals bekend is de differentiatie van de horecabestemming, met name in bestemmingsplannen, reeds geruime tijd in discussie. Het Ministerie van Economische Zaken is voorstander van zo min mogelijk verfijningen binnen de hoofdbestemming horeca, tenzij zwaarwegende belangen tot iets anders noodzaken (onderscheid bijvoorbeeld harde/zachte horeca). Vanuit deze optiek dient gestreefd te worden naar globale en flexibele bestemmingsplannen. Dit doet recht aan de dynamiek van deze bedrijfstak. Deze mening is naar aanleiding van jurisprudentie, alleen maar bevestigd. Mede op grond hiervan kan worden gesteld dat een zekere differentiatie aanvaardbaar kan zijn in bepaalde situaties doch een te sterke differentiatie niet acceptabel is.

U kiest voor een ruimtelijke zonering in de horeca. De indeling in zones heeft mijn instemming. Niet duidelijk is echter waarom gekozen wordt voor 5 zones.



Dit zouden er naar mijn mening ook drie of vier kunnen zijn zodat de helderheid van het gekozen systeem hiermee wordt vergroot. Dit geldt te meer nu per zone en per bedrijf binnen die zone, een maximale bedrijfsvloeroppervlakte wordt gegeven. Overigens ontgaat mij de noodzaak van het geheel bevrozen van de uitbreidingsmogelijkheden in zone 2.

Voorts blijkt uit de lijst van horecabedrijven dat een cafetaria in elke zone is toegestaan. Gelet hierop kan mijns inziens deze differentiatie vervallen.

Tenslotte merk ik op dat de toelichting kort ingaat op het in 1991 verrichtte onderzoek naar de leefbaarheid en het beheer van de binnenstad door bureau Terp en het rapport "structuurvisie detailhandel" (RBOI). Niet duidelijk is echter of de wijzigingsbevoegdheid zoals die is opgenomen in artikel 18 van de voorschriften, voorzover deze betrekking heeft op de wijziging van de horecabestemming/centrumvoorzieningen/maatschappelijke doeleinden, hiermee in overeenstemming zijn. Ik acht het wenselijk dat de toelichting hieraan nader aandacht besteedt.

MINISTERIE VAN ECONOMISCHE ZAKEN
de Rijksconsulent in de provincie

Zeeland,

b.a.

mr. J.F. Wijsma.



Broederplein 41 · 3703 CD Zeist

Postbus 1001 · 3700 BA Zeist

☎ 03404-83211

fax | 03404-16189

Postbank 425120

Burgemeester en wethouders van Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES.

[illegible]

uw brief/kenmerk
17 maart 1995
95001263

one number
95/2776

onderwerp
Bestemmingsplan Binnenstad-Centrum

bijlage

4 AUG. 1995

Geacht College,

In goede orde ontvang ik van U het bovengenoemde bestemmingsplan ter inzage. Tussen de datum van aanwijzing van de binnenstad als Beschermd Stadsgezicht in begin jaren tachtig en het tot stand komen van een beschermend bestemmingsplan ligt een redelijk ruime periode.

Het is een inzichtelijk en helder bestemmingsplan geworden wat in haar intentie goed leesbaar en begrijpelijk is.

Dat laatste is ook wel nodig, omdat het optimaal functioneren van de over het algemeen beperkte fysieke ruimte in de historisch waardevolle binnenstad in conflict kan komen met een zorgvuldig beheer en detaillering van het nog aanwezige culturele erfgoed, wat een van de aspecten is die de binnenstad van Goes nu juist haar aantrekkelijke uitstraling geeft.

Dankzij de vele beleidsnota's en intenties van de afgelopen jaren, waarbij ook nadrukkelijk de cultuurhistorische waarde in acht wordt genomen, is in grote delen van de binnenstad de historische kwaliteit en samenhang nog goed afleesbaar. Voorkomen zou moeten worden, dat nadrukkelijke ingrepen in de historisch wat zwakkere delen van de binnenstad mogelijk een deformatie veroorzaken.

Om het terugbrengen van wonen in de binnenstad ook daadwerkelijk te stimuleren geef ik U in overweging om te rade te gaan bij andere gemeentes, waar men naast soepele regelingen in het bestemmingsplan ook andere stimulerende middelen beschikbaar stelt.

Voor het overige geeft het plan mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,
namens deze,
het Hoofd van de Regio Zeeland, Noord-Brabant en Limburg.

(Ir. ~~K.G.~~ Kouwenhorst)

Bylage 6



Gemeente Goes

d.d.	03 APR 1995	nr.	95001572
Paraaf Sectorhoofd:	6/42	Afdeelen voor:	
Koninkrijken			
Afdeelen			

50

Uw kenmerk:
Uw brief van:
Oms kenmerk: NB/49740
Bijlagen: 1
Onderwerp:
Ontwerp-bestemmingsplan
binnenstad.

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Goes
Postbus 2118
4460 MC GOES

Goes: 3 april 1995

Geacht college,

Onze werkgroep "architectuur en beeldende kunst" heeft het ontwerp-
bestemmingsplan voor het centrum van Goes grondig bestudeerd. In grote
lijnen kan men zich met het ontwerp verenigen. Op sommige punten dient het
bestemmingsplan naar de mening van de werkgroep evenwel aangescherpt te
worden.

Bijgaand treft u de reactie aan van onze werkgroep. Wij verzoeken u deze
opmerkingen te betrekken bij de inspraakreacties op dit bestemmingsplan.

Hoogachtend,

de Culturele Raad Goes,

de secretaris,

de voorzitter,

C.J. Schout.

drs. P. Favier.

AFSCHRIJF bestemd voor de Culturele Raad Goes.

Aantekeningen bij het ontwerp- bestmingsplan " Binnenstad -
Centrum" te Goes.

A. Toelichting.

- blz.4 Toevoegen dat een inventarisatie van mogelijkheden voor wonen in de binnenstad zou moeten plaatsvinden.
- blz.8 Het is niet duidelijk wat onder het open terrein aan de Kreukelmarkt moet worden verstaan.
- blz.15 Ten aanzien van het vermelde over de "woonfunctie" verwijzen wij naar onze aantekeningen bij blz.4.
- blz.17 Verkeer en vervoer. Mede met het oog op het stimuleren van het wonen in de binnenstad dienen met betrekking tot het parkeren redelijke faciliteiten aan de bewoners te worden toegekend.
- blz.23 Ten aanzien van zone 4 (concentratie van discotheken in het Koepoortgebied) wordt opgemerkt dat de betekenis als woongebied niet mag worden onderschat. Aan de zuidzijde een woongebouw en aan de westzijde Ravelijns De Grenadier.
- blz.23 Wonen (5.5) Zie de aantekeningen bij blz. 4

B. Voorschriften.

- blz. 2 Het heeft onze voorkeur om de begripsbepalingen in alfabetische volgorde te plaatsen.
- blz. 9: Zone C. Toevoegen:
" -Profilering en inrichting van open ruimten."
- blz.10, Bouwbepalingen. Toevoegen: "Daar waar sprake is van aaneengesloten 12,14, bebouwing en op de kaart geen rooilijn is aangegeven, moet de lijn 16,18 langs de voorgevels worden beschouwd als voorgevelrooilijn.

Goes, 22februari 1995.

Namens de werkgroep "architectuur
en beeldende kunst",

Robert Scheepe
Laban van Deveren
Maarten van Doorn.

Provinciale subcommissie voor stads- en dorpsvernieuwing en de gemeentelijke bestemmingsplannen - Brief van 24 oktober 1995.

Ad A

Het vooroverleg is mede gevoerd met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Verwezen wordt naar de inbreng van deze dienst en wat daarover van gemeentezijde wordt aangetekend.

Aan de opmerkingen betreffende het nadrukkelijker ingaan op een aantal aspecten van de historische en monumentale kwaliteit van de binnenstad is eveneens tegemoetgekomen. Dat betreft zowel de toelichting als de voorschriften. Zo zijn voorschriften opgenomen betreffende de toets van aanvragen om bouw- of aanlegvergunning door de Monumentencommissie op het stuk van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) en de eigen gemeentelijke monumentenlijst. Voorts is zichtbaar gemaakt welke beschermde monumenten en in het kader van het MIP geïnventariseerde panden het plangebied omvat. Tot slot zijn de definities aangescherpt voor het betrekken van de cultuurhistorische waarde en het uitwendig karakter van een gebouw bij de afwikkeling van de bouwaanvraag.

Ook geeft een aan de plantoelichting toegevoegde kaart de begrenzing en zonering van het beschermde stadsgezicht overzichtelijk weer.

Ad B

Het is positief te vernemen, dat de aanzet voor een goede ruimtelijke inkadering van de horeca van provinciewege een gunstige ontvangst heeft gekregen.

Ook van gemeentewege wordt nadrukkelijk beseft dat het geen gemakkelijke opgave is de horeca te categoriseren in functie en openstellingsregime en te zoneren in een binnenstad gekenmerkt door een sterke dynamiek tussen uiteenlopende functies. Daarbij komt een kritische opstelling van de hoogste administratieve rechtsinstanties in ons land op het punt van juist ook de categorisering. Maar de laatste tijd zijn er in de jurisprudentie ontwikkelingen waar te nemen, die de gemeentebesturen wat meer ruimte geven voor de maar al te noodzakelijke ruimtelijke sturing van de uiteenlopende typen horecabedrijven. Mits voldoende ruimtelijk verantwoord en gemotiveerd mogen thans zelfs de openingstijden onderwerp van regeling in het bestemmingsplan vormen.

Op deze zaken en met name de ruimtelijke achtergronden en motieven is nader ingegaan zowel in de toelichting als de voorschriften. Onder meer is in het artikel Horecadoeleinden een "Beschrijving in hoofdlijnen" opgenomen waarin de algemene beleidsdoelstellingen voor de sector in kort bestek inzichtelijk worden gemaakt.

Wat de opmerkingen betreft over het in elke zone toestaan van de functie cafetaria wordt aangetekend dat het doorhalen van dit bedrijfstype niet goed mogelijk is. Het betreft namelijk de enige functie die in praktisch het gehele kernwinkelgebied (mits doelmatig gespreid) wenselijk en mogelijk is en die derhalve ook als zodanig moet zijn beschreven.

Bij de slotopmerking van de commissie over het onderwerp horeca zij aangetekend, dat het niet in de bedoeling ligt de horeca-ontwikkeling in het vorenbedoeld gebied geheel te blokkeren. Om het betrekkelijk starre systeem van de gerichte horecabestemming met een eigen bebouwingsvlak juist voor het winkelgebied en de daarin toelaatbare lichte vormen van horeca (winkelondersteunend) flexibeler te maken, is zowel in de bestemming Centrumvoorzieningen als Horecadoeleinden een nadere vrijstellingsregeling opgenomen (artikel 7, lid 5 en 8, lid 5 sub a).

Ad C

Het gestelde in de brief van de commissie op dit onderdeel is achterhaald door het hernieuwde vooroverleg zoals dat medio 1999 is gevoerd. Verwezen wordt naar de betreffende opmerkingen van de commissie en de daarbij verwoorde gemeentelijke ractie.

Ad D

In de eerste plaats moet worden aangetekend, dat in casu sprake is van een beheersplan en dat vanuit dit gegeven weinig nieuwe projecten of principes worden uitgestippeld voor de vele sectoren die op de binnenstad inwerken. Zo mag een plan voor de historische binnenstad niet pretenderen mede een gedetailleerde beschrijving van voornemens op het stuk van infrastructuur ook buiten die binnenstad te zijn. Zoiets ligt ook niet in de aard van de primaire opdracht voortvloeiend uit de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Het zijn immers vooral ook de cultuurhistorische waarden, de eigen identiteit en sfeer van de binnenstad als functiedragers die nadrukkelijk nopen tot een zorgvuldige benadering juist waar het nieuwe ruimtelijke ingrepen betreft.

Het is met de mobiliteitsproblematiek in de gemeente niet anders gesteld. Onmiskenbaar is de verstrekkende relatie tussen het openbaar vervoer, autogebruik, routing, parkeerfaciliteiten en de inrichting van de openbare ruimte. Het gemeentelijk Mobiliteitsplan vormt - alhoewel alweer op onderdelen ingehaald door nieuwe besluiten en ideeën - op hoofdlijnen nog steeds een adequaat beleidskader. De bestemming verkeersdoeleinden met zijn volledig nieuwe beschrijving in hoofdlijnen, biedt aanknopingspunten teneinde op tal van punten op nieuwe beleidsvisies in te spelen zoals deze in sectornota's zijn en worden verwoord. Indien nieuwe uitgangspunten voor de mobiliteit in de toekomst aanleiding geven tot verregaande en tegelijk onvoorziene ingrepen in de ruimtelijke structuur van de stad, moet worden bezien of het plan daarvoor nog een passend kader biedt. In het ontkennende geval zal een afwijkingsprocedure aan de orde zijn en gelet op de belangen die in de binnenstad op het spel staan verdient dan een gerichte afweging via een zware planologische procedure voorkeur boven het benutten van een misschien nogal ruim of vaag omschreven ontwikkelingsperspectief in dit plan.

De opmerkingen over het Bekhofgebied geven aanleiding stil te staan bij de wisseling van projektontwikkelaar voor het betrokken gebied. Het betreffende project is door een ander bedrijf overgenomen, wat tot hernieuwde gesprekken over de invulling van het gebied heeft geleid. Het resultaat hiervan is een hernieuwd en aantrekkelijk stedenbouwkundig concept, waarvan de uitvoering inmiddels aanstaande is. Zij het in een geheel andere architectonische vormgeving, zijn de meeste elementen uit het eerdere concept opnieuw vertegenwoordigd. Verschillen zijn het ontbreken van een supermarkt en het wat nader uitgebouwde accent van het wonen.

Zoals de plannen thans luiden bestaat er geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan zodanig dat het Bekhofgebied daarin wordt meegenomen. Nog minder laten zich contouren aftekenen voor een hernieuwde afstemming voor wat betreft de inhoud van het plan Binnenstad-Centrum. Van betekenis is hierbij dat ook het nieuwe "Bekhofconcept" een (openbare) looproute door het midden van het projekt omvat. Daarmee haakt het nieuwe project in op een eerdere hoofdlijn die nauw aansluit bij de loopverbinding naar het kernwinkelgebied langs de Villa. Er is althans op dit moment geen aanleiding te veronderstellen dat bijvoorbeeld de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" aan weerszijden van deze toegang een heel andere inhoud moet worden gegeven.

Ad E en F

Aan de betreffende opmerkingen is volledig tegemoetgekomen.

Ad G

Teneinde niet alleen de belanghebbende ondernemer maar ook overige derden die belang hebben bij een evenwichtige ontwikkeling van de horeca in de gelegenheid te stellen zich over de besluitvorming te informeren en uit te spreken is Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard. Dat is overigens bij een reeks van andere besluiten die wezenlijke belangen kunnen raken geschied.

Dagelijks Bestuur van het (voormalige) waterschap Noord- en Zuid-Beveland te Goes - Brief van 5 april 1995, kenmerk 1100/95-1263/95

Zoals door het waterschap wordt gevraagd is de plantoelichting aangevuld. Tevens is in de bestemmingsregeling het primaat van het waterstaatsbelang nader tot uitdrukking gebracht. Omdat het hier een bestemming als alle andere in het plan betreft, is deze gelijk aan alle andere bestemmingen thans aangeduid op de plankaart. Daarmee is de betreffende voorschriftenkaart komen te vervallen.

N.V. Delta Nutsbedrijven te Middelburg - brief van 24 maart 1995, kenmerk 555 Lge/ABlr/Hj.

Geen opmerkingen.

Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Midden- en Noord-Zeeland - brief van 8 maart 1995, kenmerk c284/pa/mg

Ad A

Alhoewel dat uit het voorontwerp-plan volgens de opzet van het vooroverleg nog niet zo duidelijk bleek, moet het plan mede worden aangemerkt als de resultante van de beleidsuitgangspunten die in een reeks van beleidsnota's en andere vormen van beleidsbesluiten zijn geformuleerd. Uiteraard gaat het dan met name om de beleidselementen die niet alleen voldoende concreet zijn maar bovendien een ruimtelijke uitwerking hebben of krijgen. Juist omdat niet eenzijdig op één thema of enkele bijzondere doelen wordt afgekoerst, kan de abstractheid die bij het formuleren van de plandoelstelling en verdere motivaties wel is gehanteerd aanleiding geven tot de onduidelijkheid zoals de Kamer van Koophandel die kennelijk ervaart. Mede met het oog hierop is de toelichting in haar motivatie van de planinhoud op een aantal punten uitgebouwd.

Voor de stand van zaken betreffende het Bekhofgebied en de nieuwe inzichten die dienaangaande in studie zijn wordt gewezen op de gemeentelijke aantekeningen bij de opmerkingen van de zijde van de Provinciale Planologische Commissie.

Ad B

Het zou geen passend criterium zijn indien het functioneren van de eerste verdieping van een winkelpand als verkoopvloeroppervlak helemaal afhankelijk werd gesteld van een nadere architectonisch/stedebouwkundige toets. In de eerste plaats heeft het stedebouwkundig deel van die toets al bij de planverkenning plaats gevonden en heeft zij geleid tot de planologische keuze als vervat in de kaart van de zonering voor de detailhandel (thans voorschriftenkaart bijlage nr. 2).

In de tweede plaats is een puur architectonische toets evenmin aan de orde, aangezien ook los van de functie van de bovenétages een zorgvuldige beoordeling van het uiterlijk van het gebouw als geheel noodzakelijk is. Het mag ook niet uitsluitend van de architectuur op zich afhankelijk worden gesteld of een bovenverdieping zich leent voor gebruik als winkelruimte. Het gaat erom de vaak grote economische druk op de percelen in het kernwinkelgebied op een doelmatige wijze en sporend met het belang van een compact en beloopbaar winkelareaal te kanaliseren. Het optimaliseren van de gebruiksmogelijkheden binnen het kernwinkelgebied zelf liggen daarbij het meest voor de hand.

Ad C

De categorisering binnen de bestemmingsregeling voor de horeca is zo globaal gehouden als voor een goed beleid inzake spreiding van de ene en concentratie van andere horecafuncties maar mogelijk is. Helaas kan de suggestie van de Kamer voor een verdere globalisering volgens wat zij noemt "harde en zachte horeca" niet worden overgenomen. Zo'n onderscheid lijkt vooral te zijn geïnspireerd door het aspect overlast (met name naar gevoelige functies als wonen en winkels). En juist de overlast mag blijkens de recentste lijn in de jurisprudentie nimmer als uitsluitend of overwegend motief dienen voor ruimtelijke keuzes als verankerd in het bestemmingsplan.

Waar het de kritiek op de vermeende geringe flexibiliteit in de vestigingsregeling betreft, wordt gewezen op de aanpassingen die het artikel betreffende de wijzigingsbevoegdheid heeft ondergaan en bijvoorbeeld ook de vrijstellingsregeling voor het toevoegen van winkelondersteunende daghorecabedrijven van relatief kleine schaal in het winkelgebied. Met het vaker voorkomen van de dubbele bestemming horecadoeleinden en centrumvoorzieningen wordt ook een gemakkelijke omschakeling van horeca naar bijvoorbeeld de winkelfunctie bevorderd. Voorts is de hotelfunctie meer ruimte gegeven in de zoneringsregeling en door de tot het bedrijf behorende ruimten vanaf de eerste bouwlaag bij de somming van het horeca-bedrijfsvloeroppervlak buiten beschouwing te laten.

Ad D

Op het parkeerbeleid als onderdeel van het mobiliteitsbeleid is in het gestelde bij de opmerkingen van de Provinciale Planologische Commissie al ingegaan. Voorts moet worden opgemerkt, dat de ontsluiting van en de aanrijroutes naar het binnenstad weliswaar ten nauwste verband houden met het belang van een goed functionerende binnenstad. Maar het is tegelijk een belang dat ook in andere stadsdelen speelt, met een wijde kring van bijkomende actoren en belanghebbenden. Ook manifesteert de ruimtelijke inpassing van deze zaken zich in andere bestemmingsplannen dan het voorliggende.

Dat ontheft overigens niet van de noodzaak zo mogelijk bij de voorbereiding van plannen voor de binnenstad maar ook los daarvan nauwlettend acht te blijven slaan op de randvoorwaarden in het vlak van ontsluiting en andere verkeersvoorzieningen die de bestaansvoorwaarden voor een vitale binnenstad vormgeven.

Rijksconsulent voor Economische Zaken in Zeeland - brief van 13 maart 1995, kenmerk 118-09A2.B95.

Ad A

Vaak kan het inzetten van gerichte deskundigheid in een adviescommissie de waarde van de adviezen ten goede komen. Bij de werkwijze die de Monumentencommissie in deze gemeente volgt, is het de vraag of die stelregel opgeld doet. Immers een vertegenwoordiger van de ondernemers zou er vooral moeten zijn om het economisch belang niet ondergeschikt aan andere belangen te laten zijn. Maar het bedrijfsbelang van de ondernemer die een vergunningaanvraag heeft ingediend wordt al heel gericht gediend door de mogelijkheid aan tafel te schuiven bij de commissie om zijn of haar uitgangspunten zelf nader te verduidelijken.

Meer in het algemeen kan over het raakvlak van planuitgangspunten en ondernemersbelang nog worden aangetekend dat de economische sector als geheel nadrukkelijker bij het beleid wordt betrokken via het overlegplatform voor binnenstadszaken zoals dat in het verleden functioneerde en via het binnenstadsmanagement met hernieuwd elan is opgepakt.

Omdat de monumentencommissie juist in verband met haar specifieke kennis van de bouwcultuur, architectuur en cultuurhistorie wordt ingezet, is het zaak de bezetting volgens de huidige formule te handhaven.

Ad B

Aan deze opmerking is tegemoetgekomen.

Ad C

Het is goed te vernemen, dat de rijksconsulent een eindweegs kan meegaan in de gekozen opzet voor de horecabestemming. Op de vraag waarom van vijf zones is uitgegaan besteedt de plantoelichting in haar aangepaste vorm nadere aandacht.

Van een (sterke) bevrozing in zone 2 was in het voorontwerp van het vooroverleg niet helemaal sprake. In het overzicht dat de bestaande horecabedrijven in die zone per 26 oktober 1994 inventariseert, is de inwisselmogelijkheid van de te saneren nachthoreca naar daghoreca door de rijksconsulent kennelijk niet als ruimte voor horeca-ontwikkeling aangemerkt. In het geactualiseerde overzicht is dit gegeven mede hierom wat nadrukkelijker in beeld gebracht.

Desondanks zijn in het kernwinkelgebied de vestigingsmogelijkheden aan de magere kant. In verband daarmee is de limiet voor deze zone opgetrokken. Omdat de maximum oppervlaktemaat voor de zone als geheel slechts betekenis heeft als het aankomt op de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, is er met die vergrote oppervlaktemaat niet veel meer direct effectieve flexibiliteit toegevoegd. Juist omdat het hier een heel specifiek en gevoelig deel van de binnenstad gaat - het kernwinkelgebied dat bovendien vraagt om een geheel eigen op het winkelend publiek geënte (dag-)horecafunctie - is er een nieuwe vrijstellingsregeling voor dit soort horecabedrijven in deze zone opgenomen. Om in toenemende mate voorkomende mengvormen van winkel en horeca in de vorm van een zithoekje waar wat gegeten of gedronken kan worden niet nodeloos te verbieden, zijn de begripsbepalingen in de planvoorschriften ook op dit punt versoepeld.

Op de vermelding van de functie cafetaria in alle zones alsmede het waarom daarvan is al nader ingegaan in de aantekeningen bij de reactie van de Provinciale Planologische Commissie.

Ad D

De wijzigingsbevoegdheid is mede geïnspireerd door de inhoud van de beide door de rijksconsulent genoemde rapporten. Omdat voor een veelheid van zaken geldt dat zij aanleiding of oorsprong vinden een beleidsnota, is het ook in casu niet nodig die relatie verder in de plantoelichting uit te diepen.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist - Brief van 17 maart 1995, nr. 2776.

Het is goed te vernemen, dat de rijksdienst zich in het algemeen waarderend over het bestemmingsplan uitlaat.

De aanbeveling die de dienst aan de gemeente meegeeft verdient het te worden opgevolgd. Zoals uit de beschrijving in hoofdlijnen van de bestemming woondoeleinden blijkt, is de terugloop van het wonen in de binnenstad lang zorgwekkend geweest. Helaas is met de beschreven positieve ontwikkelingen en woningbouwprojecten het tij nog niet definitief gekeerd. Ongetwijfeld valt er nog winst te boeken met het aanmoedigen van de woningbouw op bijvoorbeeld de Oostwal, een ontwikkelingselement in het plan dat als geheel nieuw is aan te merken. Van belang is ook het in toom houden van de horeca-ontwikkeling. Met name enkele nachthorecatypen zijn ter plaatse van hun vestigingslocatie en rond de loopstroom van het nachthorecapubliek zekere factoren die het herstel van de woonfunctie in de binnenstad ontmoedigen.

Een geleidelijke heringebruikname van vroeger bewoonde bovenverdiepingen van winkels en andere binnenstadsfuncties zou voorts een fikse opsteker voor het gemeentelijk woonbeleid voor de binnenstad vormen. Het binnenstadsbeleid voor de komende jaren moet zijn gericht op het formuleren van randvoorwaarden die dat proces op gang zetten en tegelijk ook op het wegnemen van de eventuele beletselen die de uitvoering in de weg blijken te staan. Het plan beoogt mede een bijdrage in de goede richting te geven. Veel zal overigens afhangen van de individuele ondernemer in de binnenstad die vaak nog in alle vrijheid over de etage boven zijn zaak kan beschikken. Hij moet in het kernwinkelgebied ook de vrijheid hebben af te wegen of het wonen dan wel de vergroting van het winkelvloeroppervlak op de eerste etage zijn voorkeur heeft.

Culturele Raad Goes - brief van 3 april 1995.

Ad A, C en F

In de eerste plaats wordt gewezen op de aantekeningen bij de reactie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Aanvullend hierop moet worden gesteld dat binnen de eigen gemeentelijke dienst al veel bekend is over het wonen in de binnenstad, een hoofdreden waarom aan de betreffende aanbeveling uit de Nota Ruimtelijke Ordening 1990 nog geen gevolg is gegeven. Het is ook de vraag wat een nadere inventarisatie toevoegt. De voorkeur gaat er voornamelijk naar uit de beperkte mogelijkheden op het stuk van mankracht en middelen in te zetten volgens de benadering die in de voorgaande jaren in praktijk is gebracht. Dat houdt met name in het tijdig inhaken op bouw- of verbouwplannen in de binnenstad die de mogelijkheid in zich bergen mede woonproject te worden.

Ad B

De tekst in de betreffende alinea is aangepast.

Ad D

Het beroep dat de bewoners van de binnenstad doen op de openbare ruimte voor het stallen van hun auto is begrijpelijk. Het vormt een van de vele claims die vanuit de binnenstad - maar ook van daarbuiten - op het publiek domein in het plangebied worden gelegd. Op zich gaat het hier om een legitieme zaak. Maar evengoed moet worden gesteld dat de zeer beperkte ruimte in een historische binnenstad in het algemeen slechts voor één belang of doel kan worden ingezet. Zelfs indien er in de tijd gezien een opeenvolging van functies denkbaar is, blijft het steeds een kwestie van keuzen doen. Omdat de vraag in feite die van het gemeentelijk mobiliteits- en parkeerbeleid betreft, vormt het bestemmingsplan - dat in dit vlak middels de "ruwe" verkeersdoeleindenbestemming slechts een algemene onderlegger voor gebruik van de openbare ruimte biedt - niet het platform voor een nadere stellingname over het Goese parkeerregime.

Ad E

Beseft wordt dat ook het concentreren van de nachthoreca in het Koepoortgebied niet van bezwaren betreffende het woon- en leefmilieu is gevrijwaard. Het betreft overigens een beleidskeuze die ten nauwste verband houdt met de inhoud van de Leefmilieuverordening Kern Goes waarvan de toelichting een uitgebreide motivatie voor de gedane beleidskeuze inhoudt. Om kort te gaan wordt hiernaar verwezen. Uit een en ander blijkt, dat de woonfunctie als bedoeld door de Culturele Raad niet over het hoofd is gezien.

Ad G

De volgorde van de begripsbepalingen volgt in bestemmingsplannen van deze gemeente een min of meer vast schema. Het houdt in het vooropstellen van de verklaring van enkele centrale begrippen, zoals "bestemmingsplan", "plankaart" etc. Vervolgens komen min of meer in de volgorde waarin de lezer van de voorschriften ze tegenkomt, andere veelgebruikte termen die een definitie behoeven aan bod. De reeks eindigt in de praktijk met het verwoorden van de meest specifieke begrippen. Die opzet is doelmatig en overzichtelijk gebleken.

Ad H

Geen bezwaar tegen deze toevoeging. Overigens is tegelijk de tekst die de drie zones verwoordt ook op andere punten enigszins aangescherpt. Onder meer is de term "waterlopen", ontleend aan de algemene benadering uit de Monumentenwet, vervangen door een meer op de topografie van het voorliggende plangebied geënte tekst.

Ad I

Deze aanbeveling slaat ongetwijfeld op de bebouwing langs de Westwal, die op de kaart van het aanvankelijk voorontwerp-plan een bebouwingslijn omvatte die het mogelijk maakte tot op de grens met het trottoir te bouwen. Het is terecht dat de Raad in dat kader een opmerking plaatst. Deze heeft aanleiding gevormd de kaart met daarop de bebouwingslijnen mede in samenhang met de bouwvoorschriften nog eens kritisch door te nemen. Met name voor de Westwal heeft dat geleid tot opname van een bebouwingsgrens met daarvoor een bebouwingsvrije strook, ongeveer zoals de Raad dat blijkens zijn reactie beoogt. Voorts is de door hem voorgestelde aanvullende bepaling (enigszins aangepast) tegelijk met een aanscherping van de functie van de aanduiding "voorgevelrooilijn" zoals die op de plankaart staat in de bestemmingsartikelen met een bebouwingsvlak doorgevoerd.

Het plan geeft met een en ander een duidelijker kader voor het beantwoorden van de vraag wat nu de voorgevel van een gebouw is, hetgeen juist in een plan ter uitvoering van een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht vaak een cruciaal (esthetisch) punt van afweging vormt. Het is overigens goed bij de aangepaste systematiek aan te tekenen, dat met name op een hoek gelegen gebouwen twee voorgevels in de zin van dit bestemmingsplan (kunnen) bezitten en met name enkele grote monumenten die bijna volledig door openbare ruimten worden omringd zelfs drie. Deze tweede of zelfs derde "voorgevel" dient in beginsel op voet van gelijkheid te worden beoordeeld met de gevel die bij voorbeeld vanuit de aanwezigheid van de hoofdingang van het gebouw als voorgevel zou worden aangemerkt.

7.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID – TWEE INSPRAAKRONDEN

Ingevolge artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeente belanghebbenden en anderszins geïnteresseerden te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in het kader van een eerste inspraakronde in de periode van 30 november tot 28 december 1995 op het stadskantoor ter inzage gelegen. Ook is op 6 december 1995 een inspraakbijeenkomst gehouden. Er zijn twee schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

De reactie van La Plaza geeft aanleiding het volgende aan te tekenen.

Het is alleszins begrijpelijk, dat het nachthorecabedrijf uitbreidingsruimte wenst. In een situatie die - zoals op diverse plaatsen elders al in deze toelichting uiteengezet - juist vraagt om verplaatsing van het bedrijf ligt het niet voor de hand alsnog aan verdergaande bestemming van de te saneren activiteit mee te werken. Vanuit dit gegeven was de planinhoud aanvankelijk op dit punt niet aangepast. Echter bij het hernieuwde vooroverleg zoals het in de loop van 1999 met de Provinciale Planologische Commissie is gevoerd, is alsnog de noodzaak gebleken van een geclausuleerde inpassing van de nachthoreca. Verwezen wordt naar de betreffende nadere brief van de commissie met de gemeentelijke reactie daarop.

De inspraakreactie van de Bond Heemschut en de daarop nader verstrekte mondelinge toelichting geven aanleiding te erkennen dat de planmotivatie in de inspraakfase onvoldoende de intenties inzake behoud en bescherming van de bijzondere esthetische en cultuurhistorische waarden onder woorden bracht. Dit gemis is alsnog goedge maakt aan de hand van een reeks van aanvullingen van kaart, toelichting en niet in het minst de planvoorschriften. Het laat zich verstaan dat daarbij overwegend is gewerkt in de richting die de Bond Heemschut bepleit.

Overigens is een en ander niet gepaard aan het afdingen op het even wezenlijke belang van de winkel- en uitgaansfunctie van de binnenstad, welke voor de Bond kennelijk wat meer op het tweede plan komt.

De sloop van de beide schoolgebouwen nabij de aansluiting Westwal/Kolveniershof vormt het resultaat van een uitvoerige afwegingsprocedure waarin ook de hogere overheden hebben geparticipeerd. Een hernieuwde behandeling van deze kwestie via de inhoud van dit plan is alleen al zinledig om het voldongen feit van de herinvulling die al enige tijd geleden heeft plaats gevonden.

De vraag van de Bond Heemschut om in de toekomst zorgvuldig om te springen met het specifieke karakter van de Westwal, verdient een bevestigend antwoord. In dit verband wordt ook nog gewezen op wat de Culturele Raad over rooilijnen in samenhang met de bebouwing aan de Westwal opmerkt en welke aanpassingen de planinhoud onder meer op het dit onderdeel heeft ondergaan.

In tweede aanleg heeft het (aangepaste) voorontwerp van het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum in verband met de toepassing van de inspraakregels met ingang van 3 februari 2000 voor de duur van vier weken ter visie gelegen. Ook met deze tweede inspraakronde is een inspraakbijeenkomst verbonden. Deze is gehouden op 10 februari 2000. Hieronder volgen de schriftelijke inspraakreacties, het standpunt van de gemeente, alsmede het verslag van de algemene inspraakbijeenkomst.

Nota van inspraakreacties en gemeentelijk commentaar

Lichtveld Buis & Partners BV namens Discocafé La Plaza, brief van 1 maart 2000, kenmerk B067 210acA1.jt/kk:

A. Voorgenomen verbetering leefmilieu rondom Discocafé "La Plaza"

Cliënt is zich zeer wel bewust van de druk op het leefmilieu in de directe omgeving van zijn horecagelegenheid. Ten aanzien van het omkeren van die negatieve druk zijn onderstaande maatregelen voorgenomen waarvan een zeer positief resultaat wordt verwacht. 1. Instellen van susploegen die de rust in de directe omgeving van de horecagelegenheid bewaren. 2. Installeren van twee entreekassa's zodat er geen wachttijden meer bij de ingang zullen zijn. 3. Het stoppen met het geven van stempels aan bezoekers waardoor deze niet meer gedurende de gehele avond en nacht in en uit de horecagelegenheid kunnen lopen en daardoor dus meer 'binnen' zullen blijven. 4. Het gelegenheid bieden aan de bezoekers om te verblijven op de eerste verdieping van de horecagelegenheid waarmee de drukte op de begane vloer wordt beperkt en minder bezoekers buiten zullen 'blijven hangen'. 5. Een uit oogpunt van hygiëne noodzakelijke verplaatsing en verruiming van de toiletten naar het naastgelegen pand Grote Kade 36. 6. Het verplaatsen en verruimen van de garderobe naar Grote Kade 36. Het totaalpakket aan maatregelen zal de rust in de omgeving van de horecagelegenheid aanmerkelijk ten goede komen.

Antwoord van het gemeentebestuur op deze inspraakreactie:

De moeite die het discocafé zich getroost om binnen de gegeven omstandigheden van de locatie de negatieve invloed op vooral de woonomgeving als gevolg van het gaan en komen van bezoekers van het horecabedrijf, moet worden toegejuicht. Daarbij mag wel worden aangetekend dat het merendeel van de acties niet in de laatste plaats ook in het belang van het bedrijf en zijn goede naam is. Zeker bij een functie die een gevoelige relatie met haar omgeving heeft, getuigt het van goed ondernemerschap bij voorbaat rekening te houden met effecten van de bedrijfsvoering buiten de gebouwen of het perceel van die functie. Ten dele vloeien zij ook uit de sectorregelgeving voort. Niet ingezien kan worden waarom met name reguliere en noodzakelijk met de bedrijfsvoering verbonden onderdelen zoals een garderobe en toiletten motiveren tot het uitbreiden van het horecabedrijf over een naburig pand. Zoals zoveel binnenstedelijke functies, die door de beperkte mogelijkheden van de eigendom en/of de historisch gegroeide situatie, dient de exploitatie erop te zijn gericht ook de interne service en improductieve afgeleide functies hun plaats binnen de fysieke contouren van het beschikbare gebouw onder te brengen. Het is ook de vraag of het bieden van wachtgelegenheid aan bezoekers in een nevenruimte in de praktijk wellicht neerkomt op een navenante vergroting van het bedrijfsvloeroppervlak.

Inspreker wordt er nog eens op gewezen, dat het voorliggende plan zijn discobedrijf niet onder een strikter stelsel van voorschriften brengt dan de nog geldende Leefmilieuverordening Kern Goes thans doet gelden. Ook al wijkt thans het perspectief voor wat betreft het zicht op verplaatsing, dat doet niet af aan de voortgaande onverenigbaarheid van de locatie van het discobedrijf met de omringende functies, die van het wonen voorop.

B. Samenloop met het voorontwerp

Cliënt was verrast door het door u gepubliceerde voorontwerp. Er werd reeds enige tijd gewerkt aan het maatregelenpakket zoals hiervoor omschreven, juist gericht op een win-winsituatie waarbij zowel de omgeving (en daarmee de gemeente Goes) als cliënt voordeel zouden kunnen behalen. Momenteel wordt een verzoek om vergunning dan wel ontheffing op grond van de leefmilieuverordening 1992 voorbereid. De thans door u weergegeven visie over de toekomst van Discocafé "La Plaza" aan de Grote Kade in Goes maakt een en ander vooralsnog onmogelijk. De sterfhuisconstructie en overige bepalingen in het voorontwerp maken het voor cliënt onmogelijk om zelfs maar te kunnen denken aan enige uitbreiding. Daarmee wordt tevens de deur voor het verbeteren van het leefmilieu rondom de horecagelegenheid door u dichtgegooid. Met het huidige voorontwerp kunnen de hiervoor genoemde maatregelen nrs. 4 tot en met 6 niet worden gerealiseerd. In uw visie kiest u voor het bevroren van de huidige situatie. Van cliënt kan in dat geval niet worden verwacht dat hij investeringen pleegt dan wel de exploitatiekosten verhoogt terwijl dat geen positief effect voor de exploitatie van de gelegenheid met zich meebrengt. Een sterfhuis in de zin zoals die nu is gekozen maakt de situatie voor de omgeving er zeker niet beter op.

De bestaande druk op het leefmilieu zal niet verminderen zolang de horecagelegenheid aldaar blijft gevestigd. En zicht op verplaatsing is er niet. Mede nu in het voorontwerp de horecafunctie aldaar positief is bestemd ontstaat er een impasse. Vanuit de gedachten achter het voorontwerp kan dat nooit de bedoeling zijn: men wil juist een verbetering van de situatie bevorderen.

(Antwoord van gemeente:)

Niet kan worden ingezien waarom een ruime horecabestemming naast een aanwijzing tot nachthorecadrijf voor de exploitatieduur van het bestaande bedrijf een (ongunstig) regiem voor de bestaande bedrijfsactiviteiten inhoudt. Afgezien van de onmogelijkheid van bedrijfsuitbreiding, een beperking waarmee blijkens het vorenstaande veel ondernemingen in de binnenstad kampen, worden aan de exploitatie van het discocafé geen onevenredige beperkingen gelegd.

Betwijfeld wordt of de beperkende bepalingen van het bestemmingsplan zich zo negatief tot de exploitatie van het bedrijf verhouden, als wordt beseft dat in wezen sprake is van een naadloze voortzetting van de systematiek van de leefmilieuverordening. Deze bleek niet in de weg te staan aan een recente veelomvattende verbouwing en herinrichting van het perceel van de disco.

C. Aanpassing voorontwerp

De door u aangegeven visie in het voorontwerp maakt een positieve ontwikkeling voor het leefmilieu in de omgeving van de Grote Kade op korte en middellange termijn onmogelijk. Een positieve ontwikkeling op lange termijn ligt vooralsnog ook niet voor de hand. Een aanpassing van de voorschriften van het voorontwerp kan bijdragen aan een positieve ontwikkeling voor het leefmilieu in de omgeving van de Grote Kade, geheel in lijn met de gedachten achter het voorontwerp. Daarvoor zou in de voorschriften moeten worden opgenomen dat een (kleine) vergroting van het bedrijfsvloeroppervlak wordt toegestaan en dat het gebruik van de eerste verdieping ten behoeve van horeca-exploitatie mogelijk is. Cliënt heeft er daarbij begrip voor dat deze mogelijkheden niet rechtstreeks in het bestemmingsplan zullen worden opgenomen maar slechts mogelijk worden gemaakt via een binnenplanse vrijstelling via uw college. Daarmee ontstaat voor uw college de mogelijkheid uitsluitend mee te werken aan een vergroting van het bedrijfsvloeroppervlak en een gebruik van de eerste verdieping indien dat plaatsvindt (mede) ten behoeve van de verbetering van het leefmilieu. Op deze wijze wordt bevorderd dat een verbetering als voormschreven door het toepassen van een totaalpakket aan maatregelen een win-win-situatie oplevert voor de omgeving van de horecagelegenheid én de horeca-exploitant zonder negatieve bijwerkingen. De procedure via de binnenplanse vrijstelling heeft bovendien het voordeel dat omwonenden daarin alle mogelijkheden van inspraak behouden en eventueel een rechterlijke toetsing mogelijk wordt.

Verzocht wordt de zienswijze van La Plaza serieus te betrekken in de vervolgpprocedure om te komen tot een nieuw bestemmingsplan "Centrum-Binnenstad".

(Antwoord van de gemeente)

Wat dit laatste betreft wordt erop gewezen dat de inspraak de aangewezen manier is voor samenspraak tussen belanghebbenden en de overheid en dat in de vervolgpprocedure uitsluitend nog door middel van een zienswijze gericht aan de gemeenteraad wensen, opmerkingen en bezwaren kunnen worden ingebracht.

Voorts kent inspreker een onjuiste strekking toe aan het voorontwerp-plan waar hij de veronderstelling uitspreekt dat dit beoogt zijn bedrijf beter inpasbaar te doen zijn door het te vergroten. In tegenstelling hiermee staat het plan, volledig in het spoor van de inhoud van de leefmilieuverordening, juist nadrukkelijk stil bij de wens tot opheffing van het nachthorecabedrijf van inspreker. Reeds hierom is het buiten de orde aan de planvoorschriften een vrijstellingsregeling als bovenbedoeld in te lassen. Nog daargelaten het feit dat het stelsel van artikel 15 WRO voor een functie-omzetting van een pand van de ene bestemming naar een compleet andere, niet is bedoeld en derhalve evenmin mag worden toegepast.

Op 29 juni 2000 is inspreker gelegenheid geboden tegenover een vertegenwoordiging van burgemeester en wethouders zijn inspraakreactie nader mondeling toe te lichten. In het gesprek zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden in het vlak van het horecabedrijf en de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan naar voren gekomen.

Mr. Schiemann te Middelburg namens Minneboo en Hopmans, brief van 29 febr. 2000:

A. Omvang bebouwing, de toneeltoren in het bijzonder

Het ontwerp voorziet voor wat betreft de Westwal in een nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling in de binnenstad; een nieuw theater ter plaatse van de percelen Westwal 43 en 45. Insprekers zijn van oordeel dat uw voornemen voornoemde percelen te bestemmen voor de bouw van een nieuw theater - bestemming maatschappelijke doeleinden zonder geluidsgevoelige bestemmingen als bedoeld in de wet geluidshinder; thans bestemming Bedrijfsdoeleinden - zich gelet op de omvang van het voorgenomen bouwwerk en de hoogte daarvan - 12 bij 16 meter met een hoogte van 16 meter - niet verdraagt met het specifieke karakter van de Westwal en zich niet verdraagt met de omvang van de omliggende bebouwing waaronder de woningen van Minneboo en Hopmans.

Zij vrezen van de omvang en van de hoogte van het voorgenomen bouwwerk negatieve effecten op hun woon- en leefklimaat. Het voorgenomen bouwwerk neemt in aanzienlijk mate licht weg op de percelen waarop hun woning is gebouwd. Bovendien is van een bouwwerk met de voorziene afmetingen een aanzienlijke windoverlast te verwachten. Enige studie naar voornoemde nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat ontbreekt.

(Antwoord van de gemeente)

Voorop moet worden aangetekend, dat de bovenverwoorde inspraakreactie gericht is op een (inmiddels achterhaald) schetsontwerp voor de bouw van een nieuw theater aan Westwal en Bleekveld. Dit deel van de inspraakreactie kan bezwaarlijk in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden behandeld, al was het maar omdat het samengaan van bebouwingsvlak, bouwvoorschriften en binnenplanse vrijstellingen, een scala van verschillende bouwontwerpen voor het theater denkbaar is. Voorts kan in de ontwerpfase van het gebouw op allerlei punten van een eerder concept worden afgeweken.

De planinhoudelijke kritiek die in de inspraakreactie doorklinkt, richt zich kennelijk op de afmetingen die het plan aan het theatergebouw toestaat. Dienaangaande moet voorop worden gewezen op de in de binnenstad vrij algemene hoogtebepalingen voor dagvoet en/of nok, waarvan voor het perceel van het theater niet of nauwelijks wordt afgeweken. Het is kennelijk de toneeltoren en de daarmee verbonden hoogtemaat die insprekers verontrust. Zij spreken hun vrees op dit punt echter te vroeg en te stellig uit. De situering en vormgeving van dit hoogste element in het theatergebouw wordt afhankelijk gesteld van een gerichte binnenplanse vrijstellingsregeling. Deze dwingt tot een brede afweging van belangen ter plaatse van en in de directe nabijheid van het nieuwe theater. Omdat de bouw van de nieuwe schouwburg vergund dient te worden voordat de planinhoud op dit punt in werking treedt, wordt vooruitlopend op de vereiste procedures op grond van artikel 50 van de Woningwet al in nauw overleg met de woonomgeving en overige belanghebbenden bezien op welke wijze, anticiperend op de planinhoud, de vrijstellingsregeling moet worden toegepast. Zoals laatstelijk nog is gebleken in het wijkoverleg van 29 mei 2000, wordt ten volle acht geslagen op de woonomgeving. In feite is deze zorg als een van de taakstellende elementen in de vorm en dimensionering van het gebouw aangemerkt. Overigens is de vrijstellingsregeling voor de toneeltoren op basis van het recentste ontwerp enigermate verruimd.

B. Invloed op woon- en leefklimaat

Minneboo en Hopmans vrezen dat het voornemen voornoemde percelen te bestemmen voor de bouw van een nieuw theater voor hen ook in ander opzicht negatieve effecten heeft op hun woon- en leefklimaat aangezien een theater op deze locatie gevestigd gelet op de eveneens in dat gebied gevestigde horeca een extra geluidsdruk/-belasting oplevert en naast de reeds thans bestaande behoefte aan parkeergelegenheid ten behoeve van de al overvloedig aanwezige horeca een substantieel additionele behoefte aan parkeergelegenheid creëert ten behoeve van de theaterbezoekers. In de beoordeling van de parkeerfaciliteiten ter plaatse van de locatie Westwal miskent het college dat de parkeerfaciliteiten welke aanwezig zijn ten behoeve van het winkelcentrum en ten behoeve van de kantoren welke in de avonduren niet worden gebruikt ten behoeve van voornoemde doelen nu al worden gebruikt ten behoeve van de al overvloedig aanwezige horeca. Insprekers vrezen gelet hierop een aanzienlijke - ongewenste - parkeeroverlast. Parkeergelegenheid ten behoeve van om- en aanwonenden komt aldus onder dermate grote druk te staan dat zij vrezen van de thans bestaande faciliteiten slechts in zeer beperkte mate gebruik te zullen kunnen maken indien het voornemen tot realisatie van het theater wordt geëffectueerd.

(Antwoord van de gemeente)

Er wordt een onnodig somber beeld van het parkeren afgeschilderd wanneer – zoals in casu – wordt gesteld dat de groeiende parkeerbehoefte verbonden met de horecafunctie in de weg zal staan aan het parkeren ten behoeve van het theaterbezoek. Zo moet worden voorzien, dat het nachthorecabezoek en de daarmee verband houdende vraag naar parkeerruimte eerst goed en wel op gang komt op een tijdstip dat de schouwburg gaat sluiten. Vervolgens mag niet de fout worden gemaakt de nieuwe schouwburg te plaatsen in een perspectief dat op het punt van parkeren statisch is gebleven. Juist op het stuk van het parkeren zijn er ontwikkelingen aan de gang die niet zonder betekenis zijn voor het functioneren van de binnenstad: de realisering van het project Stadspoort (voorheen Bekhofproject) met zijn parkeervoorzieningen, de diverse verkenningen gericht op parkeeraccommodatie onder en boven maaiveld in of aan de rand van de binnenstad. Dan is er voorts veel mogelijk door een goede afstemming van parkeerregiem en –tarifiering op de wensen en mogelijkheden van het moment. De belangen van de binnenstadsbewoners die een auto bezitten zijn niet bij voorbaat ondergeschikt aan andere categorieën parkeerders.

C. Horeca-overlast

Uit de exploitatiestudie van het theater is gebleken dat in het theatercomplex zal worden ondergebracht een horeca onderneming; een theatercafé. Gelet op de voorziene netto opbrengst f 100.000,- plus een verhoging van f 50.000,-; in totaal derhalve f 150.000,- netto impliceert zulks, bij een netto rendement van 12%, een horeca omzet van f 1.250.000,-. Van een horecabedrijf met een omvang als voorzien is een substantiële geluidsoverlast in de avond en in de nacht te verwachten voor om- en aanwonenden waaronder Minneboo en Hopmans, zeker indien daarbij wordt betrokken de reeds overvloedig aanwezige horeca. Bovendien vrezen zij een aanzienlijke geluidsoverlast ten gevolge van de bevoorrading van het theater met diens en andere benodigdheden waaronder de bevoorrading van het theatercafé. De bevoorradingen plegen plaats te vinden gedurende de nachtelijke uren. Om- en aanwonenden van de thans gesloten Prins van Oranje ondervonden zo weten insprekers in dat opzicht gedurende de nachtelijke uren veel geluidsoverlast.

(Antwoord van de gemeente)

Ook voor deze inspraakreactie geldt, dat zij volledig is ingekleurd door (berichtgeving over) een van de bouwconcepten van de schouwburg. Het horeca-element van de schouwburg is niets meer of minder dan de ondersteunende voorziening die een hedendaags gebouw voor culturele doeleinden niet ontberen kan. Wie daarin een horecabedrijf met effecten op de woonomgeving in de nacht ziet, gaat voorbij aan de nadrukkelijke koppeling tussen de theaterfunctie en haar ondersteunende accommodatie. Het principe van een foyer of horecaruimte als onderdeel van een binnenstedelijke functie is al bij het uitvaardigen van de Leefmilieuverordening Kern Goes, die overwegend de horeca in de binnenstad reguleert, als een vanzelfsprekend gegeven aanvaard. Het bestemmingsplan neemt deze normstelling over. Ter voorkoming van verdere misverstanden hierover zijn de beschrijving in hoofdlijnen en de voorschriften voor de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" op dit vlak enigszins aangevuld.

D. Onjuiste locatie voor het theater

Gelet op het vorenstaande delen insprekers niet de mening van de gemeente dat het theater - de nieuwe culturele voorziening - in of zo dicht mogelijk tegen het centrum aan moet komen, een en ander in verband met sfeer en uistraling van deze accommodatie; dit in verband met de totale entourage voor een avondje uit waarbij ook de aanwezigheid van horecavoorzieningen in de dichte nabijheid bepalend is. Een theater op de voorziene locatie tast in aanmerkelijke mate het woon- en leefklimaat aan van de bewoners van de binnenstad. Het voortbestaan van de woonfunctie van de binnenstad is voor de binnenstad van groot belang gelet op de onmisbare sociale controlefunctie welke daarvan uit gaat. Dit standpunt wordt blijkens het voorontwerp van gemeentewege onderschreven.

(Antwoord van de gemeente)

De binnenstad een voorname rol op het gebied van de woonfunctie toekennen betekent niet dat andere met het stadscentrum nauw verbonden functies moeten stilstaan of verdwijnen. De binnenstad is vanouds de ontmoetingsplaats van een veelheid van maatschappelijke functies, waarvan de culturele, in casu in de vorm van accommodatie voor podiumkunsten, een zeer manifeste is. De aantrekkelijkheid en vitaliteit van de binnenstad schuilt in de optimale mix van deze functies. Maar ook de (mede van rijks- en provinciewege ingegeven) beleidsuitgangspunten tot beperking van de automobilitéit geven alle aanleiding de keuze op een binnenstadslocatie als de voorliggende te handhaven.

E. Wijziging van de rooilijn aan het Bleekveld

Minneboo en Hopmans hebben voorts bedenkingen tegen de voorgenomen wijziging van de rooilijn van de percelen Westwal 37 t/m 45 aan de zijde van het Bleekveld. Insprekers vrezen gelet op de nadelige gevolgen van het voorgenomen plan voor hun woon- en leefklimaat een aanzienlijke waardedaling van hun woningen. Gelet hierop vrezen zij in aanzienlijke mate planschade te lijden. Het gevolg van deze rooilijnwijziging is enerzijds een substantiële toename van het bouwvolume op voornoemde percelen, hetgeen resulteert in een wijziging van het karakter van de bebouwing, en anderzijds een substantiële afname van de aanwezige parkeerfaciliteit. Voorts zou de voorgenomen wijziging tot gevolg hebben het vervallen van de achtererfontsluiting van het perceel Beestenmarkt 9 in eigendom toebehorend aan Hopmans.

(Antwoord van de gemeente)

Ook met deze opmerking wordt in wezen op een bouwplan voor de schouwburg in plaats van op de planinhoud gereageerd. Voor wat betreft het parkeren wordt gewezen op het gestelde onder B. De planinhoud op zich ontnemt het perceel Beestenmarkt 9 zijn achtererfontsluiting op het Bleekveld niet. Ook de realisering van het bouwplan volgens het bouwconcept zoals het bij de tervisielegging van het bestemmingsplan luidt, laat deze ontsluiting onverlet.

F. Een locatie buiten de binnenstad

Gelet op het vorenstaande verzoeken Minneboo en Hopmans uw college aan hun bedenkingen tegemoet te komen door niet tot de vorenbedoelde uitwerking/wijziging over te gaan subsidiair door aan de uitwerking/wijziging op een andere wijze gestalte te geven en wel als volgt door een perceel buiten het gebied van het voorontwerp bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum" de bestemming te geven maatschappelijke doeleinden dit ter realisering van het theater.

(Antwoord van de gemeente)

Zie hiervoor het commentaar verwoord bij punt E.

J. Zandee te Goes, reactie bij brief van 29 februari 2000:

Verzoek tot uitbreiding van het plangebied.

Nu nieuwbouw gaat plaats vinden op de kavel van de nog te slopen Prins van Oranje en het naastgelegen pand van de heer Birkhof, acht inspreker het wenselijk dat genoemde locatie opgenomen wordt in het bestemmingsplan Binnenstad-Centrum. Er is hier sprake van een beschermd stadsgezicht; bij een herbebouwingsproject als dat van de Prins c.a. meent de heer Zandee dat dit terecht wordt gevraagd.

(Antwoord van de gemeente)

Blijkens een op 17 juli 2000 gehouden gesprek met de heer Zandee zijn er bouwkundige en/of zakenrechtelijke belangen zijnerzijds in het geding bij het herinvullingsproject van de kavel van de vroegere Prins van Oranje aan de Nieuwstraat. Het gaat voornamelijk om een gemeenschappelijke muur en rioolafvoer van het gebouw van de Prins en insprekers woning. De heer Zandee's gedachte dat het bestemmingsplan hierover een regeling inhoudt of kan inhouden die tot bescherming van zijn belang dient berust echter op een vergissing. Het betreft hier een voorop privaatrechtelijke aangelegenheid, die in de loop van de verdere detaillering van de plannen voor de kavel van de Prins nader kan worden geregeld.

De omgeving van de Nieuwstraat behoort mede tot het gebied van het beschermd stadsgezicht en daarbinnen vormt de straat een gebied met relatief matige monumentale waarden en beeldkwaliteit. Mede hierom is het streven erop gericht voorop het centrale deel van de binnenstad, met zijn veelheid aan monumenten van een bijzondere kwaliteit en visuele samenhang, bestemmingsplanmatig te beschermen. Het stelsel van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de daarop afgestemde bestemmingsplanprocedure verzetten zich niet tegen zo'n gefaseerde tenuitvoerlegging van de aanwijzing.

Verslag van de inspraakbijeenkomst van 10 febr. 2000 over het voorontwerp van het bestemmingsplan "Binnenstad-Centrum". Aanwezig zijn namens de gemeente weth. Linssen (voorz.) en dhr. Snoek (afd. Stadsontwikkeling), namens het bestuur van de wijkvereniging Centrum-West de dames Van Berkum en Van Trirum, alsmede de heren Minneboo en Hopmans.

Mevr. **Van Berkum** vraagt naar de planologische argumenten voor de theaterlocatie. Zij vindt ze onvoldoende in het plan tot uitdrukking komen. Waarom is juist voor de kavel Oosterbaan & Le Cointre aan de Westwal gekozen. De heer **Snoek** antwoordt, dat de sub-commissie voor de gemeentelijke bestemmingsplannen dat bij het aanvankelijk voorontwerp ook heeft ingebracht. Naar aanleiding hiervan is op dat punt de toelichting aangevuld en zijn ook de eerdere locatievarianten geschetst. Het ligt ook naar de mening van weth. **Linssen** niet in de rede in deze bijeenkomst opnieuw keuzevarianten als de AKF te gaan beschouwen.

Mevr. **Van Trirum** staat stil bij de relatie tussen de theaterlocatie en Kolveniershof/Bleekveld. Zij heeft haar twijfels over ontsluiting en capaciteit van de parkeervoorzieningen. Zijn er plannen om beloop en functie van de Middelburgsestraat/Westsingel te wijzigen en is de aansluiting met het Kolveniershof op de extra vraag naar parkeerruimte toegesneden? Vervolgens wijst zij er op, dat de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht uitgaat van een zekere schaal van de bebouwing en behoud van de groene ruimte. Met de bouw van het theater op deze plek wordt op dit uitgangspunt inbreuk geleverd. Zij staat in dit verband in het bijzonder stil bij de rooilijn, die nabij de Westwal is getekend.

Weth. **Linssen** wil de stedenbouwkundige mogelijkheden los zien van wat in de gegeven situatie al is vastgelegd. En dat is dat het gebouw in zijn afstand tot de Westwal in geen geval anders wordt. Die afspraak is gemaakt; dat is het uitgangspunt voor de verdere detaillering van de voornemens. Spreker zet vervolgens uiteen, dat de traverse door Goes, met als schakel daarin de Middelburgsestraat e.d., de komende jaren als zodanig blijft functioneren. De verwezenlijking van een oplossing die dat anders maakt is nog niet in zicht. Overigens is er geen reden aan te nemen dat met de theaterfunctie aan de Westwal de druk op de parkeervoorzieningen problematisch wordt. Hij staat stil bij de daluren in het gebruik van het parkeergebied door het winkelend publiek en het feit dat de vraag naar parkeerruimte door het theaterpubliek vooral in die uren ligt. Tot slot wordt nog aangetekend, dat met het theaterplan de groene ruimte aan de Westwal als omschreven in de motivatie van de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht juist niet wordt aangetast. Er is in het geheel geen sprake van opoffering van groen.

De heer **Hopmans**, bewoner van het perceel Beestenmarkt 11 vraagt waar de toneeltoren is gedacht. Hij wijst voorts op enkele monumentale bomen nabij het Bleekveld en spreekt zijn vermoeden uit dat die zullen moeten worden gerooid. De heer **Minneboo**, eveneens bewoner van de Beestenmarkt, voorziet meer geloop en drukte in de omgeving door theaterbezoekers. Weth. **Linssen** wil niet ontkennen dat de naaste omgeving van het theater drukker zal worden bezocht. De kans op veranderingen op dit punt lijkt hem inhaerent aan de functie van de binnenstad. **Spreker** zegt voorts niet te kunnen garanderen dat de oude bomen kunnen worden gespaard. Het mankeert het gemeentebestuur overigens niet aan bereidheid dit soort groenelementen te sparen. Hij wijst op de inpassing van het monumentale groen op en bij de kavel van de vroegere Prins van Oranje. Vervolgens wordt stilgestaan bij de vraag over de toneeltoren. Weth. **Linssen** benadrukt dat de plaats en vormgeving nog niet bekend zijn. Ook de ingang van het theater is nog in studie. Zo zijn er meer punten waaromtrent nog nadere besluiten moeten worden genomen. Wijzend op de rooilijnen, is het alleszins voorstelbaar dat het kan meevallen met zichthinder of schaduwwerking op de percelen van de betrokken bewoners. **Spreker** kan geen garanties geven over de plaats van de toren. Het lijkt hem geen slechte zaak bij het bezien van de locatie een verkenning te doen op het stuk van de bezonning van de naburige percelen. Hij wil ook op dit punt de belangen van de woonomgeving in het oog blijven houden, zonder overigens zover te gaan concrete toezeggingen te doen.

Mevr. **Van Trirum** vraagt hoe de bouwvoornemens voor het theater zich verhouden tot de voornemens parkeercapaciteit toe te voegen. Een ander punt is, dat de opheffing van de Prins van Oranje heeft aangetoond welke last de aanwezigheid van een theater voor de omgeving is. Het hangt overigens ook af van de vraag welk soort voorstelling het betreft en van het publiek dat daar op af komt. Weth. **Linssen** antwoordt, dat de plannen voor de bouw van het theater niet op een hoop mogen worden gegooid met de algemene beleidsuitgangspunten voor het parkeren in en rond de binnenstad. Het is ook onjuist de gedachtenvorming rond het Masterplan Binnenstad te verwarren met de planprocedure van het bestemmingsplan. Vervolgens erkent spreker, dat ook een theater effect op zijn omgeving heeft. Hij beschouwt de schouwburg als een voorziening die onverbrekkelijk met de binnenstad is verbonden. Theaterbezoek en uitgaan in de binnenstad zijn ten nauwste met elkaar verbonden. De nabijheid van de woonfunctie behoeft evenmin problematisch te zijn. In bijvoorbeeld Capelle a/d IJssel wordt direct naast het nieuwe theater gewoond. **Spreker** waarschuwt ervoor dat de oude Prins van Oranje niet als maatstaf mag worden genomen voor de geluidsbelasting van de woonomgeving.

Tot slot wijst mevr. **Van Trirum** op de verbodsbepalingen voor het samenvoegen van panden. Wat het college met de drukkerij van plan is lijkt haar op gespannen voet te staan met die voorschriften. Weth. **Linssen** antwoordt dat de bepaling bedoeld is om individuele panden in de binnenstad qua sfeer en schaal herkenbaar te houden. Dat is deel van het eigen beeld van Goes. Maar de regeling gaat niet zover dat zij functies die van een grotere schaal zijn zoals een theater, uit de binnenstad worden gebannen. Mevr. **Van Trirum** betreurt dat de zorgvuldigheid die spreekt uit de aanwijzing van de Oostsingel tot beschermd stadsgezicht niet ook bij de theaterbouw wordt betracht. Weth. **Linssen** stelt dat de plannen voor de drukkerij getuigen van dezelfde zorgvuldigheid. **Spreker** wijst erop, dat het ook mogelijk was geweest van kaalslag uit te gaan met een helemaal nieuw gebouw. Er is echter gekozen voor het zoveel mogelijk behouden van het beeld van de Westwal, een variant die aanzienlijk duurder is dan sloop gevolgd door volledige nieuwbouw.

Daarop wordt de inspraakbijeenkomst te 17.20 uur beëindigd.

J.A.J. Snoek, afd. Stadsontwikkeling.

N.B: bij brief van 6 juli 2000 deelt de voorzitter van de Stichting Centrum-West het gemeentebestuur mede, dat de eerdere inspraakreactie bij genoemd schrijven wordt ingetrokken.

Conclusie

De ingekomen inspraakreacties geven geen aanleiding tot het bijstellen van de inhoud van het voorontwerp-bestemmingsplan Binnenstad-Centrum.

7.4 HERNIEUWD VOOROVERLEG

Bij brief van 17 mei 1999, nr. 994700 heeft de Provinciale Planologische Commissie naar aanleiding van een desbetreffend verzoek van burgemeester en wethouders nader advies gegeven op het voorontwerp-plan zoals het na de eerste vooroverleggronde is komen te luiden. Per deelonderwerp volgt hieronder de tekst van de provinciale advisering, gevolgd door de inspringende tekst die de nadere reactie van de zijde van de gemeente inhoudt:

Locatie schouwburg. Het plan bevat een planologische regeling voor een nieuwe schouwburg aan de Westwal ter vervanging van de schouwburg aan de Nieuwstraat. De nieuwe locatie aan de Westwal lijkt wat bereikbaarheid betreft, zowel per auto als openbaar vervoer, (trein) aanvaardbaar. De locatiekeuze dient echter beter te worden gemotiveerd waarbij ook moet worden aangegeven welke alternatieven in beeld zijn geweest en hoe de afweging heeft plaatsgevonden (categorie 2). Ook dient aandacht te worden besteed aan het aspect parkeren. De resultaten dienen in de toelichting te worden vermeld.

Om de plantoelichting niet te zeer te belasten is de nogal veelomvattende voorgeschiedenis van de locatiekeuze niet in de planhoud verwoord. Nu de commissie daarop aandringt heeft deze aanvulling alsnog plaats gevonden.

Archeologie. In een afzonderlijke paragraaf is aandacht besteed aan archeologie. Evenwichtige vertaling hiervan naar plankaart en voorschriften moet nog plaatsvinden. Aangezien archeologie een aspect is dat steeds nadrukkelijker in de afweging bij de planvorming zal moeten worden betrokken adviseren wij in dit stadium alleen de op dit moment bekende belangwekkende archeologische vindplaatsen bestemmingsplanmatig te regelen en te voorzien van een adequaat aanlegvergunningstelsel. Te denken valt in dit kader aan bij voorbeeld Slot Ostende en mogelijk enkele andere vergelijkbare objecten (categorie 2).

Onder meer binnen de gemeentelijke werkgroep archeologie heeft een nadere gedachtenwisseling plaats gevonden over de oudheidkundige waarden in de bodem van de binnenstad in het algemeen, en in het bijzonder in de omgeving van Slot Ostende. De discussie heeft nog eens nadrukkelijk in beeld gebracht dat het archeologisch belang niet met een schaarje te knippen valt. Voor wat betreft Slot Ostende is komen vast te staan, dat niet alleen de (veronderstelde) omtrekken en fundamenten van het vroegere jachtslot van cultuurhistorische betekenis zijn. In een wijde cirkel rond het kasteel kan het oudheidkundig belang zelfs dat van de oude fundamenten overtreffen. Dit besef opgeteld bij het algemene gebrek aan inzicht over de begrenzing van het oudheidkundig belangrijke gebied, is gekozen van een min of meer arbitraire gebiedsaanwijzing gebaseerd op de vroegste geschiedenis van de stad. De gebiedsaanwijzing die daarvan het resultaat is - zie figuur 3A - heeft de instemming van het Provinciaal Archeologisch Centrum Zeeland. Het aanlegvergunningstelsel is, voor zover het op archeologische waarden in de bodem betrekking heeft, richt zich uitsluitend op dat gebied alsmede de stadswallen.

Mede gelet op de ratificering van het verdrag van Malta zal ook de archeologie een rol vervullen in de afweging bij de opstelling van een bestemmingsplan. Het is ons bekend dat naar aanleiding van dit ontwerp-plan voor de binnenstad door u en door de provincie wordt overwogen een pilot te starten. In deze pilot zal worden gezien hoe in de toekomst met archeologische waarden in historische binnensteden kan worden omgegaan ten aanzien van de wijze van bestemmen en de regeling in de planvoorschriften.

Gelet op het voorgaande verdient het sterk aanbeveling artikel 1 (begripsbepalingen) nu reeds aan te vullen met de begrippen archeologische/oudheidkundige waarde" en "archeologische deskundige" (categorie 3).

Met belangstelling is kennisgenomen van de provinciale gedachte aan een pilotproject in de binnenstad van Goes. Gerekend kan worden op steun aan het initiatief vanuit de gemeente. Aan de aanbeveling betreffende het aanvullen van de begripsbepalingen is tegemoetgekomen.

In artikel 4 lid i is het **vellen of rooien van opgaand houtgewas** onder het aanlegvergunningstelsel gebracht. Deze bepaling dient te worden aangevuld met "het verwijderen van stobben en het inplanten van houtgewas" (categorie 1). Zie overigens ook onze opmerking onder het kopje "beschrijving in hoofdlijnen".

Hieraan is tegemoetgekomen.

Voor de beoordeling van de archeologische waarden dient lid i van artikel 4 te worden aangevuld met een bepaling dat advies moet worden gevraagd aan een archeologische deskundige (categorie 2). Dit geldt tevens voor artikel 11 lid 4 (categorie 2).

Hieraan is tegemoetgekomen.

Begrenzing beschermd stadsgezicht. Ambtelijk is bekend dat een procedure zal worden gevolgd tot aanpassing van de begrenzing van het beschermd stadsgezicht. Het ligt in de bedoeling aan de oostzijde de begrenzing van het beschermd stadsgezicht te verruimen. De commissie geeft u in overweging zo mogelijk bij het bepalen van de definitieve begrenzing van het bestemmingsplan hier al rekening mee te houden zodat de nieuwe grens van het beschermd stadsgezicht samenvalt met de oostelijke begrenzing van het plangebied voor het centrum van de binnenstad (categorie 3).

De verruiming van het beschermd stadsgezicht over het gebied van de Oostsingel verkeert nog in een aanvankelijk stadium. De aanwijzingsprocedure is nog maar juist begonnen. Alleen al de eis deze procedure een zorgvuldige en volledige afwikkeling - ook met het oog op de particuliere belangen in het betreffende gebied - te geven, noopt tot het afwachten van het resultaat van die aanwijzingsprocedure. Elke andere aanpak en zeker een premature bestemmingsplanmatige vertaling van de concept-stukken voor de aanwijzing is onjuist. De inspraakprocedure rond de verruiming van het beschermd stadsgezicht vindt plaats parallel aan de vaststellingsprocedure van het voorliggende plan.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het huidige plan dient (opnieuw) te worden aangetoond. De eerdere inspraak dateert uit december 1995.

Na afsluiting van het opnieuw gevoerde vooroverleg heeft een hernieuwde tervisielegging met bijbehorende bijeenkomst in het kader van de inspraak plaats gevonden.

Beschrijving in hoofdlijnen. In de voorschriften wordt op diverse plaatsen gebruik gemaakt van het instrument "beschrijving in hoofdlijnen"(BIH). In artikel 4 is sprake van een beschrijving in hoofdlijnen die geldt voor alle bestemmingen. Daarnaast kennen diverse afzonderlijke bestemmingen een beschrijving in hoofdlijnen. Allereerst merkt de commissie op dat in verband met de rechtszekerheid duidelijk moet zijn welke functie de BIH vervult. Als de BIH als toetsingsnorm fungeert bij de beoordeling van bouwaanvragen dan moet dit expliciet in de BIH tot uitdrukking worden gebracht. Daarbij dienen de bepalingen ook voldoende concreet te zijn. Het is denkbaar artikel 4 te splitsen in een deel dat als toetsingskader fungeert en een deel waarin wordt vermeld hoe zal worden omgegaan met vrijstellings- en andere flexibiliteitsbepalingen opgenomen in het bestemmingsplan.

In de betreffende artikelen is nader aangeduid wat de status van de beschrijving in hoofdlijnen is.

Inhoudelijk merkt de commissie naar aanleiding van **artikel 4** van de planvoorschriften nog het volgende op. Welstandsbepalingen horen niet in de voorschriften van een bestemmingsplan thuis in tegenstelling tot stedenbouwkundige aspecten. Wij verzoeken u de welstandsbepalingen uit artikel 4 te schrappen (categorie 1) en in algemene zin de voorschriften hierop nader te bezien.

De enkele materiële welstandsvoorschriften die artikel 4 bevatte zijn verwijderd en ook de overige voorschriften zijn op dat punt gezien. Overigens dient te worden beseft dat juist in het voorliggende plan, dat de uitwerking vormt van een aanwijzing tot beschermd stadsgezicht met zijn visuele kwaliteit, de grens tussen de beeldvorming en uiterlijke op zichzelf gezien en die welke cultuurhistorisch relevant zijn en/of een stedenbouwkundig aspect inhouden, vaak moeilijk kan worden getrokken.

De commissie vraagt zich af wat de ruimtelijke relevantie is van **lid c van artikel 4**. Deze voorschriften staan op gespannen voet, dan wel zijn in strijd met artikel 10 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Deze voorschriften dienen uit het bestemmingsplan te worden verwijderd (categorie 1).

Genoemd artikellid vormt een exact overgezette bepaling uit de van provinciewege goedgekeurde Leefmilieuverordening Kern Goes. De functie ervan is evident: het beheersen van de schaal van de binnenstadsbebouwing. Met op deze manier tenminste een afwegingsmoment in te lassen voor alle bouwkundige aanpassingen die per saldo leiden tot het versmelten van twee of meer beeldbepalende panden tot één grootschaliger geheel, wordt tegemoetgekomen aan een wezenlijke opdracht uit de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht: het veiligstellen van de eigen identiteit van de Goese binnenstad door zijn informele rangschikking van vaak individueel herkenbare panden. De bepaling raakt de essentie van het stadsgezicht en dient ook gelet op haar verdienste in het kader van de leefmilieuverordening ten volle te worden gehandhaafd.

In lid i is een **aanlegvergunningstelsel** opgenomen geldend voor diverse bestemmingen. De commissie wijst u er op dat de noodzaak in verband met bestemming moet worden aangetoond en derhalve de te beschermen waarden in de doeleindenomschrijving van de betreffende bestemming tot uitdrukking moeten komen. Betwijfeld wordt of bij alle bestemmingen waarnaar lid i verwijst wel zodanige waarden aanwezig zijn die een aanlegvergunningstelsel rechtvaardigen. Het kan niet de bedoeling zijn voor nagenoeg de gehele binnenstad een aanlegvergunningstelsel van toepassing te verklaren. Vooralsnog lijkt dit een te vergaande beperking van gebruiksmogelijkheden waarvoor bovendien ook geen afdoende ruimtelijk relevante motivering kan worden gegeven. De commissie verzoekt u lid i grondig te bezien en het vereiste van het aanlegvergunningstelsel te beperken tot de meest noodzakelijk te beschermen waarden (categorie 2).

Mede in samenhang met de opmerkingen over bijzondere archeologische waarden is het stelsel van aanlegvoorschriften herzien.

Horeca. In het plangebied is een aantal discotheken aanwezig. Op grond van artikel 8 waarin mede is opgenomen een lijst van horecabedrijven zijn deze alleen toelaatbaar in zone 4. Bekend is dat in zone 3, gelegen binnen het gebied zoals aangegeven op voorschriftenkaart 2.3, echter ook discotheken aanwezig zijn. Uit artikel 8 blijkt dat in deze zone 3 geen discotheken toelaatbaar zijn en dat daarmee de huidige discotheken zijn wegbestemd en derhalve onder het overgangsrecht gebracht. Volgens vaste Kroonjurisprudentie moet een bestaande situatie positief worden bestemd. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State sluit daar bij aan. Zie de uitspraak van 17 juli 1997, No. E01.96.0404 inzake bestemmingsplan "Bedrijventerrein Kraggenburg, uitbreiding ten noorden van de Zuiderringweg 1e fase", gemeente Noordoostpolder. Deze uitspraak is gepubliceerd in Bouwrecht nr. 3 maart 1998 blz. 206. Hieruit valt af te leiden dat in beginsel gevestigde rechten en belangen bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan dienen te worden geëerbiedigd en zal bestaand gebruik positief moeten worden bestemd. Het onder het overgangsrecht brengen van een bedrijf kan aanvaardbaar zijn. In ieder geval is dan vereist dat voldoende aannemelijk is dat de bedrijfsvoering ter plaatse binnen de planperiode zal worden beëindigd. De uitvoerbaarheid van de wegbestemde discotheken dient afdoende te worden aangetoond. Het thans wegbestemmen van deze horecasoort betekent dat een actief verplaatsingsbeleid dient te worden nagestreefd. Binnen de planperiode dient zicht te bestaan op verplaatsing. Indien de uitvoerbaarheid niet kan worden aangetoond zullen de discotheken positief moeten worden bestemd waarbij eventueel gebruik gemaakt kan worden van een zogenaamde uitsterfconstructie (categorie 1). Als wijze van positief bestemmen kan gebruik worden gemaakt van een subbestemming. Een uitsterfconstructie komt er op neer dat bij sanering van de discotheken de subbestemming dan komt te vervallen.

In de tussentijd is het reeds onder de vigeur van de leefmilieuverordening wegbestemde nachthorecabedrijf aan de Vlasmarkt in een vorm van daghoreca in de zin van deze planvoorschriften omgezet, zodat op dat punt geen sprake meer is van een verschil tussen huidige functie en bestemming. Voor de andere nachthorecabedrijven buiten het daartoe aangewezen gebied is de door de sub-commissie voorgestelde uitsterfconstructie geïntroduceerd (aanhef artikel 8, sub a).

Onder de lijst van horecabedrijven in artikel 8 van de planvoorschriften staat aangegeven dat "met het begrip discotheek in deze tabel is gelijkgesteld een **café of cafetaria** met openingstijden die de inrichting (mede) tot nachthorecabedrijf bestempelt. Voor zover het nachtgedeelte van het café of cafetaria is wegbestemd geldt hetzelfde als bovenstaande (categorie 1).

Hieraan is eveneens tegemoetgekomen.

Enkele aanpassingen los van inspraak en vooroverleg

Op de plankaart is aan het perceel Grote Markt 19 naast de horecabestemming de bestemming 'Centrumvoorzieningen – kernwinkelgebied' toegekend, zodat het perceel zoals de meeste andere restaurants in het winkelgebied thans een dubbelbestemming heeft.

Vervolgens zijn de voorschriften op enkele onderdelen aangepast of aangevuld. Het betreft artikel 6, Maatschappelijke doeleinden, waarin de recentste ideeën over de bouw van de nieuwe schouwburg zijn verwerkt. Zoals hiervoren (bij het inspraakoverleg) al naar voren kwam, is de vrijstellingsregeling voor de toneeltoren thans op 17 m gesteld. Dat is niet gedaan om de hoogtemaat van dit onderdeel van de schouwburg te verruimen. Eerder is sprake van het tegendeel. Gebleken is namelijk dat in het voorlopig ontwerp voor het theater de toren enkele centimeters boven de aanvankelijk gedachte limiet van 16 m uitkwam.

Dan is in verband met de opheffing van het prostitutieverbod aan de gebruiksbepalingen – artikel 14 – een nieuw lid 3 toegevoegd.

Voorts zijn in artikel 17 – wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders – aan het slot van lid 1 sub c de woorden 'een gericht distributie-planologisch onderzoek' vervangen door 'onderzoek en advies van een op horecagebied deskundige instantie'.

Tot slot is aan de plantoelichting de onderstaande slotparagraaf toegevoegd, welke in grote lijnen de nieuwste beleidsuitgangspunten en ontwikkelingen voor het plangebied schetst.

8. DE RECENTSTE ONTWIKKELINGEN

In het voorgaande is al meermalen stilgestaan bij het feit dat 'Binnenstad-Centrum' een beheersplan is. Het beoogt enkele al enige tijd geformuleerde hoofdlijnen van beleid integraal in te passen, zoals de bebouwingschil op de Oostwal en de bouw van het nieuwe theater aan Westwal/Bleekveld. Andere voornemens van enige betekenis, de recentere 'majeure projecten', konden niet in de planopzet worden meegenomen, ook al vorderen de contouren ervan.

De feitelijke ontwikkeling van de binnenstad is geschetst in het recente Masterplan Binnenstad Goes, dat een verkenning inhoudt van 27 onderling samenhangende projecten met een ruimtelijke uitwerking. Op 18 mei 2000 heeft de raad het Masterplan vastgesteld en opdracht gegeven tot verdere bewerktuiging van de voornemens. De stap die nu wordt gezet is de uitwerking van de meest relevante projecten voor de komende jaren, zodat ze functioneel, financieel en projectmatig in de meerjarenplanning van de gemeente kunnen worden opgenomen. Het Masterplan wordt voor dit doel omgezet naar een projectenplan.

Voorbeelden van 'majeure projecten' uit het masterplan die betrekking hebben op het plangebied betreffen de herinrichting van de Grote Markt, de aanpak van Damplein en Keizersdijk, het verwezenlijken van een winkelpassage tussen Singelstraat, Wijngaardstraat en Kolveniershof ter plekke van de voormalige bioscoopkavel, alsmede de studie betreffende het bouwen van een parkeergarage waar thans het Bleekveld is. Voor de plannen op en rond de bioscoopkavel geldt naast de eisen die het beschermde stadsgezicht aan de bebouwing stelt, de omstandigheid van het belangwekkende ondergrondse cultuurbezit verbonden met Slot Ostende uit de tijd van Jacoba van Beieren.

Omdat de geschetste voornemens en de overige binnenstadsprojecten met een nadrukkelijke relatie tot de planinhoud van Binnenstad-Centrum onvoldoende gevorderd zijn voor opname in het nieuwe bestemmingsplan, zal hun planologische inkadering in een latere fase aan de hand van een herzienings- of vrijstellingsprocedure dienen plaats te vinden.

BIJLAGE 8 Vergelijking horeca in plan en leefmilieuverordening

Oppervlakte van de bestaande horecabedrijven per zone in m² b.v.o. + de begrenzing van de ontwikkeling volgens de LMV van de gemeente Goes. Peildatum: 01-11-2000.

Het begrip "blok" verwijst naar de zonering die de leefmilieuverordening hanteert.

Zone 1

Blok	Bestaande oppervlakte	Begrenzing oppervlakte volgens LMV
5)	160.5	165
7/10)	230	300
8)	1250	1250
11)	98	160
13)	174	174
Tot.	1912,5	2049

Zone2

Blok	Bestaande oppervlakte	Begrenzing oppervlakte volgens LMV
13	65	65
14	-	100
15	-	50
16	-	75
17	27	100
20	-	35
24	76	115
25	258 *)	300
26	-	75
6	214	220
Tot.	640	1135

*) 341 m² in de LMV wegbestemde nachthoreca niet meegeteld

Zone3

Blok	Bestaande oppervlakte	Begrenzing oppervlakte volgens LMV
2	887	825
4	79	80
11	189	300
19	38	40
	165 (Grote Kade 34)	165
	44 (Blaauwe Steen 3)	35
	70 (Bocht van Guinea)	70
	52 (Bierkade 3)	52
totaal.	1525 m ² *)	1592 m ² *)

*) incl. te saneren nachthoreca 210 m²

Zone4

Blok	Bestaande oppervlakte	Begrenzing oppervlakte volgens LMV
18	-	50
19	38	75
22	906	950
Tot.	946	1075

Zone5

Blok Bestaande oppervlakte		Begrenzing oppervlakte volgens LMV
9	120	150
	51(Westsingel 1)	60
23	187	250
	137(Dam 2)	140
27	280	290
Tot.	775	890